

OPIS TECHNICZNY

1.0 WSTĘP

1.1 Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt remontu budynku Urzędu Gminy Kamieniec Ząbkowicki, położonego przy ulicy Ząbkowickiej nr 26, na działce nr 185/2.

Zakres remontu obejmuje:

- Wymiana pokrycia dachu z papy termozgrzewalnej na części płaskiej dachu
- Wymiana pokrycia skosów dachu z blachy płaskiej na łupek naturalny lub dachówkę
- Naprawa tarasu nad wejściem do budynku
- Naprawa tynków elewacji, malowanie elewacji
- Montaż platformy dla niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim przed wejściem do budynku

1.2 Podstawa opracowania

Podstawą opracowania jest zlecenie inwestora oraz materiały wstępne przekazane przez inwestora i zebrane z innych źródeł, a w szczególności:

- wizja lokalna przeprowadzona na obiekcie
- inwentaryzacja elewacji budynku wykonana przez zespół projektowy wykonawcy zlecenia, w zakresie niezbędnym do opracowania projektu
- dokumentacja fotograficzna

1.3 Cel opracowania

Celem opracowania jest podanie rozwiązań dla remontu dachu i elewacji budynku oraz dla pokonania bariery architektonicznej przez osoby niepełnosprawne, poruszające się na wózkach inwalidzkich i ułatwiających sprawy w Urzędzie Gminy.

2.0 OPIS OGÓLNY

2.1 Lokalizacja, dane ogólne

Budynek Urzędu Gminy w Kamieńcu Ząbkowickim położony jest przy głównej ulicy wsi, wśród grupy budynków usytuowanych wzdłuż tej ulicy. Jest to budynek wolnostojący, zabytkowy wpisany do rejestru zabytków pod numerem 58/A/01 dnia 22.10.2001 r.

Jest to dom książęcy Albrechtskaus, willa wybudowana w stylu neorenesansowym w 1880 r. Przed II wojną światową budynek użytkowany był jako ośrodek zdrowia. Po wojnie nadal pozostał budynkiem użyteczności publicznej, pełniąc zmienne funkcje jako siedziba urzędów i organizacji społecznych.

Wszelka działalność inwestycyjna, budowlana, jak również przebudowy, remonty, adaptacje, dostosowanie do współczesnych funkcji czy podziały nieruchomości, na której znajduje się budynek, wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków Delegatura Wojewódzkiego Oddziału Urzędu Ochrony Zabytków w Wałbrzychu.

2.2 Opis ogólny budynku

Budynek wybudowany metodą tradycyjną, piętrowy, częściowo podpiwniczony, z 2-kondygnacyjnym poddaszem użytkowym. Fundamenty kamienne i z cegły pełnej. Ściany murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. W piwnicach sklepienia ceramiczne, w pozostałych pomieszczeniach stropy drewniane. Więźba dachowa drewniana, 2-poziomowa, krokwiowo-jętkowa. Stolarka z profili PCV. W elewacjach północnej i południowej od strony fasady niewielkie ryzality, artykułowane również w partii dachu. W połaciach dachu – zachodniej i południowej – w centrum 2-kondygnacyjne szczyty wolutowe z dwiema facjatkami po bokach. W połaciach – wschodniej i północnej – trzy facjatki, z których środkowa jest największa.

3. OCENA STANU TECHNICZNEGO

Bryła budynku masywna, zwarta, statycznie stabilna, nie wykazuje żadnych niebezpiecznych uszkodzeń, które mogłyby zagrażać bezpieczeństwu ludzi i mienia. Ogólny stan techniczny konstrukcji budynku należy uznać jako dobry. Oględziny wykazują niewielkie zużycie i uszkodzenia powierzchniowe budynków – ubytki tynku, zawilgocenia i zacieki na ścianach i sufitach, miejscowa korozja pokrycia skosów dachu z blachy oraz obróbek blacharskich, nieszczelności pokrycia dachowego z papy, łuszczenie się tynku i powłok malarskich, przeciekanie tarasu nad wejściem do budynku

Na ścianach zewnętrznych istnieją tynki cementowo-wapienne, gładkie, malowane emulsyjnie w kolorze białym. Stan tynku i powłok malarskich na ścianach zewnętrznych jest dobry, z nielicznymi złuszczeniami i ubytkami, szczególnie w części przygruntowej, podciągającej wilgoć. Pod stropem tarasu tynk odpadający, zaplamiony i zawilgocony.

Obróbki blacharskie pogięte, miejscowo skorodowane, pokrzywione, przeciekające – szczególnie nad gzymsami. Rynny w stanie dość dobrym, lekko miejscowo skorodowane, pękające na łączeniach. Pokrycie z papy z pęcherzami i pęknięciami.

4. OPIS REMONTU BUDYNKU

Remont dachu

Przed remontem elewacji wykonać należy remont dachu. Papę istniejącą na części płaskiej zerwać należy do deskowania. Przewiduje się pokrycie 2-warstwowe krycie papą termozgrzewalną wysokiej jakości. Wskazane zastosowanie trwałej i grubej membrany bitumicznej, zbrojonej włóknem. Istniejącą blachę na skosach planuje się zdemontować. Przewiduje się tu wykonanie izolacji z folii paroszczelnej oraz pokrycie skosów naturalnym łupkiem lub dachówką karpiówką, podwójnie w koronkę, w kolorze grafitowym

Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blachy cynkowo-tytanowej o grubości 0,55 mm, malowanej w kolorze podanym w wykazie barw na końcu opisu lub z blachy powlekanej o kolorze zbliżonym.

Remont tarasu

Przewiduje się skucie i odspojenie wszystkich warstw tarasu od góry, aż do płyty betonowej stropu. Naprawę przewiduje się wykonać technologią wybranego przez inwestora systemu renowacji tarasów. Na wykonaną wierzchnią warstwę betonu ułożone będą wybrane przez inwestora płytki terakotowe na mrozoodpornej elastycznej zaprawie klejowej. Wszystkie spoiny będą uszczelniane i impregnowane specjalnymi preparatami.

Montaż platformy podnośnikowej dla niepełnosprawnych

Dla pokonania różnicy wysokości między terenem i poziomem posadzki przed wejściem na parter budynku przez osoby niepełnosprawne, poruszające się na wózkach inwalidzkich, przewidziano montaż platformy podnośnikowej. W projekcie pokazano 2 warianty rozwiązania. Wariant I – platforma poruszająca się po skośnej prowadnicy zamocowanej w ścianie budynku, ze spadkiem dopasowanym do stopni schodów zewnętrznych.

Wariant II – platforma podnośnikowa hydrauliczna lub śrubowa, poruszająca się w pionie.

Wariant ten wymaga częściowego demontażu istniejącej na tarasie balustrady kamiennej dla wykonania wyjazdu z platformy na posadzkę tarasu.

Na rynku istnieje wiele firm oferujących platformy. Wybór typu i producenta pozostawia się inwestorowi. Fundament i zasilanie w energię elektryczną należy wykonać wg wytycznych producenta wybranego typu platformy. W projekcie pokazano rozwiązania wg firmy GABIGA z Brzegu, które nie jest obowiązujące.

Remont elewacji budynku

Remont elewacji budynku wykonać należy po wykonaniu wszystkich robót wymienionych wyżej. Do renowacji i malowania elewacji zaleca się zastosowanie preparatów i farb systemu KABE lub innego wybranego systemu renowacji. Przewiduje się zastosowanie farb krzemianowych i polikrzemianowych (silikatowych). Polikrzemianowe wyroby systemu KABE w ostatnich latach uzyskały wiele nagród na wystawach i targach produktów stosowanych do ochrony i konserwacji elementów budynków i budowli.

Roboty wykonać wg niżej przedstawionej kolejności:

- Zeskrobać i zmyć wszystkie warstwy farby
- Skuć tynki złuszczone i odparzone na wszystkich ścianach
- Wykonać bruzdy, ukryć do bruzd rurki z przewodami elektrycznymi, telefonicznymi, itp.
- Zamurować bruzdy z rurkami i kablami
- Oczyszczyć szczotkami i zmyć urządzeniem ciśnieniowym „Karcher” powierzchnie ścian
- Naprawić i uzupełnić tynki w miejscach uszkodzonych - uzupełnić ubytki powierzchni ścian zaprawą szpachlową – w systemie KABE właściwa będzie zaprawa „Kombi Finisz”, z zagruntowaniem preparatem „Mineralit Consolid 100”.
- Wzmocnić przed tynkowaniem podłoże zagruntować preparatem głęboko penetrującym „Mineralit Consolid 100 lub 500”. Sposób zastosowania wg instrukcji producenta.

- W strefie cokołowej wykonać tynki gładkie renowacyjne 0,5 mm. W systemie KABE można stosować tynk renowacyjny bez wcześniejszej impregnacji ścian zawilgoconych i zasolonych. Do tego celu służy zaprawa „Mineralit Restauro”.
- Po wyschnięciu wszystkich tynków należy wykonać gruntowanie preparatem j.w. oraz malowanie farbą silikatową w ustalonej kolorystyce. Przy zastosowaniu materiałów systemu KABE do robót malarskich użyta będzie farba polikrzemianowa III generacji linii „Novalit”.

5 – UWAGI KOŃCOWE

Wszystkie roboty budowlane należy wykonać z użyciem materiałów dopuszczonych do stosowania na terenie Polski. Materiały te powinny posiadać wymagane atesty lub świadectwa dopuszczenia stosowania. Zastosowanych materiałów nie można mieszać, muszą być one ze sobą zgodne i spójne, jednego systemu technologicznego i producenta. Wybrany przez wykonawcę system technologiczny ochrony i konserwacji budynku powinien być zaakceptowany przez inwestora. Wszelkie prace wykonywać zgodnie z instrukcjami producenta zastosowanego materiału. Przed malowaniem całej elewacji należy przygotować na suchym tynku próbkę wybranego koloru farby i zgłosić do sprawdzenia i ostatecznego zaakceptowania inspektorowi nadzoru inwestorskiego. Przed rozpoczęciem robót kierownik budowy winien sporządzić „plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia” w zakresie i w formie zgodnej z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23.06.2003 r. w sprawie „informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia” – Dz.U. nr 120 poz. 1126

6 - WYTYCZNE DOTYCZĄCE BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

Remont elewacji odbywać się będzie przy ciągłym użytkowaniu budynku. Pracownicy urzędu i interesanci mogą często przechodzić w pobliżu budynku. W czasie trwania remontu należy teren wokół budynku odpowiednio zabezpieczyć. Należy wykonać n/w prace zabezpieczające:

- ustawione rusztowania osłonić na całej wysokości gęstymi siatkami plastikowymi, chroniącymi przed ewentualnym spadaniem narzędzi, większych kawałków odbijanego tynku lub wbudowywanego materiału.
- wokół budynku ogrodzić teren w odległości min. 5,0 m od rusztowań oraz oznakować tablicami ostrzegawczymi i informującymi o grożącym niebezpieczeństwie.
- nad wejściami do budynku wykonać drewniane dachy osłonowe wyłożone matami trzcinowymi lub słomianymi, obudowanymi również z boku, dla zapewnienia bezpiecznego wchodzenia do budynku.
- na czas wykonywania robót rozbiórkowych ustawić i zamontować przy budynku kontenery

na gruz i obudowane zsypy gruzu, chroniące przed pyleniem

Przy realizacji robót należy zachować szczególną ostrożność i szczególne warunki bezpieczeństwa dla pracy na wysokości i pracy na rusztowaniach oraz ogólne warunki bezpieczeństwa dla robót budowlanych dekarско-blacharskich, malarskich i tynkarskich. Szczególne warunki bezpieczeństwa zachować należy także przy transporcie materiałów na dach i na rusztowanie.