

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA - TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO PRZY UL. KWIATOWEJ 2 W BIELAWIE

Nazwa inwestycji:

TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO PRZY
UL. KWIATOWEJ 2 W BIELAWIE

Adres inwestycji:

DZ. NR 1113, OBRĘB PÓŁNOC, JEDNOSTKA EWIDENCYJNA BIELAWA
UL. KWIATOWA 2, 58-260 BIELAWA
IDENTYFIKATOR DZIAŁKI: 020201_1.0001.1113

Inwestor:

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA
UL. KWIATOWA 2, 58-260 BIELAWA

Opracowanie:

MGR INŻ. ARCH. JUSTYNA SOCHA

WROCŁAW, 14.02.2025



ul. Batalionów Chłopskich 87/2, 58-200 Dzierżoniów

NIP: 8822147236 REGON: 528060105 KRS:0001094071

TEL. 516074773 E-MAIL: ARCHES.SOCHA@GMAIL.COM

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1.	DANE OGÓLNE	3
1.1.	Inwestor	3
1.2.	Lokalizacja	3
1.3.	Podstawa opracowania.....	3
2.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA	3
3.	ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.....	3
3.1.	Zakres planowanych prac	3
3.2.	Wymagania ogólne	4
4.	OPIS DOTYCZĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI.....	4
4.1.	Opis stanu istniejącego	4
4.2.	Wymagania wynikające z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego	4
4.3.	Informacje dotyczące ochrony konserwatorskiej	4
4.4.	Informacje w zakresie oddziaływania eksploatacji górniczej na teren	4
4.5.	Informacje w zakresie zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników	4
4.6.	Zestawienie powierzchni oraz wskaźniki wielkościowe.....	4
4.7.	Opis rozwiązań projektowych w zakresie zagospodarowania działki.....	5
5.	INFORMACJE O TERENIE BUDOWY ZAWIERAJĄCE WSZYSTKIE NIEZBĘDNE DANE ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA:	5
6.	OPIS DOTYCZĄCY BUDYNKU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM INWESTYCJI	6
6.1.	Przeznaczenie i program użytkowy.....	6
6.2.	Parametry techniczne budynku:	6
6.3.	Forma architektoniczna obiektu	6
6.4.	Układ funkcjonalny	7
6.5.	Dostosowanie projektowanego obiektu do krajobrazu i otaczającej zabudowy oraz sposoby spełnienia wymagań, o których mowa w art. 5 ust. 1 Prawa budowlanego	7
6.6.	Opis techniczny istniejących elementów budynku	9
7.	OPIS PLANOWANYCH PRAC TERMOMODERNIZACYJNYCH	9
7.1.	Ocieplenie ścian zewnętrznych powyżej gruntu.....	9
7.1.1.	Wymiana parapetów zewnętrznych.....	10
7.1.2.	Odtworzenie sztukaterii elewacyjnej z styropianu	11
7.2.	Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian w piwnicy i fundamentowych	11
7.3.	Wymiana drewnianej stolarki okiennej w nieogrzewanych częściach wspólnych	12
7.4.	Wymiana oświetlenia na automatycznie włączane w strefie zewnętrznej i wewnętrznej wejścia do budynku	12

7.5.	Położenie taśm odblaskowych na stopniach schodowych w wejściowej strefie wewnętrznej budynku.....	13
7.6.	Montaż zadaszenia nad wejściem do budynku.....	13
7.7.	Renowacja drzwi wejściowych wraz z ościeżnicami, wymiana szyldu i klamki – pochwytu	14
7.8.	Przygotowanie spocznika pod wyłożenie płyty granitowej, gruntowanie, układanie płyty	15
8.	WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ.....	15
9.	UWAGI KOŃCOWE	16
10.	DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA	17

II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

RYS. 01 Plan sytuacyjny

RYS. 02 Inwentaryzacja budynku – elewacje

RYS. 03 Inwentaryzacja budynku – rzuty klatki schodowej

RYS. 04 Projekt kolorystyki elewacji

III. ZAŁĄCZNIKI

1. Audyt energetyczny budynku dla przedsięwzięcia termomodernizacyjnego dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kwiatowej 2 w Bielawie, wykonany przez mgr inż. Piotra Samorajskiego z dnia 07.09.2023.
2. Przedmiar robót

1. DANE OGÓLNE

1.1. Inwestor

Wspólnota Mieszkaniowa
ul. Kwiatowa 2, 58-260 Bielawa

1.2. Lokalizacja

Adres inwestycji: ul. Kwiatowa 2, 58-260 Bielawa
Działka: 1113
Obręb: Północ
Jednostka ewidencyjna: Bielawa
Identyfikator działki: 020201_1.0001.1113

1.3. Podstawa opracowania

- Zlecenie inwestora
- Uzgodnienia z inwestorem dotyczące prac przy obiekcie
- Wizja lokalna
- Analiza dokumentacji udostępnionej przez inwestora – Audyt energetyczny budynku dla przedsięwzięcia termomodernizacyjnego wykonany przez mgr inż. Piotra Samorajskiego z dnia 07.09.2023
- Obowiązujące Normy i przepisy Prawa Budowlanego aktualne na dzień opracowania

2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest opis przedmiotu zamówienia dla przedsięwzięcia termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kwiatowej 2 w Bielawie.

3. ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

3.1. Zakres planowanych prac

Podstawowy zakres robót budowlanych związanych z termomodernizacją obejmuje:

- ocieplenie ścian zewnętrznych budynku powyżej gruntu wraz z wymaganymi pracami towarzyszącymi takimi jak:
 - montaż obróbek blacharskich łącznie z nowym orynnowaniem
 - wymiana istniejących parapetów zewnętrznych
 - wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian w piwnicy i fundamentowych
- wymianę drewnianej stolarki okiennej w nieogrzewanych wspólnych częściach budynku wraz z wymaganymi pracami towarzyszącymi takimi jak:
 - montaż nawiewników automatycznych

Prace dodatkowe, których realizacja będzie uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych, osób starszych oraz dzieci:

- wymiana oświetlenia na automatycznie włączanie w strefie zewnętrznej i wewnętrznej wejścia do budynku
- położenie taśm odblaskowych na stopniach schodowych w wejściowej strefie wewnętrznej budynku
- montaż zadaszenia nad wejściem do budynku
- renowacja drzwi wejściowych wraz z ościeżnicami, wymiana szyldu i klamki – pochwytu
- przygotowanie spocznika pod wyłożenie płyty granitowej, gruntowanie, położenie płyt

3.2. Wymagania ogólne

Przepisy i normy:

Wszystkie prace należy wykonać zgodnie z:

- Ustawą Prawo Budowlane (Dz.U.2023.682)
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022poz.1225)
- Obowiązującymi normami PN i EN
- Wytocznymi producentów materiałów budowlanych

Wymagania dotyczące materiałów:

Materiały stosowane do prac muszą posiadać oceny techniczne, certyfikaty oraz deklaracje zgodności z normami.

4. OPIS DOTYCZĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI

4.1. Opis stanu istniejącego

Istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny znajduje się w Bielawie przy ul. Kwiatowej 2 na terenie działki nr 1113. Budynek zajmuje całą powierzchnię działki. Teren wyposażony jest w pełną infrastrukturę: wodę z sieci miejskiej, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, energię elektryczną oraz gaz z sieci miejskiej. Wejście do budynku znajduje się od strony północno-wschodniej.

Budynek jest czterokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony. Kryty dachem wielospadowym o kącie nachylenia połaci ~45 stopni.

4.2. Wymagania wynikające z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Dla terenu opracowania brak obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

4.3. Informacje dotyczące ochrony konserwatorskiej

Budynek podlegający opracowaniu nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

4.4. Informacje w zakresie oddziaływania eksploatacji górniczej na teren

Obiekt nie jest położony w strefie oddziaływania eksploatacji górniczej.

4.5. Informacje w zakresie zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników

Projektowana inwestycja w ramach przyjętych rozwiązań technicznych nie stanowi zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia ludzkiego.

Projektowane zamierzenie inwestycyjne, jego charakter, wielkość nie wpływa negatywnie na drzewostan, powierzchnie ziemi, glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne. Niniejsza inwestycja nie przewiduje działań związanych z wycinką starodrzewu i drzew pomnikowych.

4.6. Zestawienie powierzchni oraz wskaźniki wielkościowe

Powierzchnia działki: 269 m²

Powierzchnia zabudowy: 269 m²

Ilość kondygnacji:

Nadziemnych: 4

Podziemnych: 1

4.7. Opis rozwiązań projektowych w zakresie zagospodarowania działki

Projektowane zamierzenie inwestycyjne dotyczy remontu oraz docieplenia elewacji budynku i w żaden sposób nie wpływa na zmianę istniejącego zagospodarowania terenu, zmianę układu komunikacyjnego oraz ukształtowania terenu. Nie przewiduje się zmian w obrębie zewnętrznej infrastruktury technicznej.

Przed przystąpieniem do prac w obrębie budynku Wykonawca powinien zabezpieczyć istniejący drzewostan przed możliwymi uszkodzeniami.

5. INFORMACJE O TERENIE BUDOWY ZAWIERAJĄCE WSZYSTKIE NIEZBĘDNE DANE ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA:

a) Organizacji robót budowlanych:

Zamawiający przekaze Wykonawcy w terminie określonym w umowie teren remontu oraz komplet dokumentacji. Od dnia przekazania terenu remontu (spisania protokołu przekazania) do dnia zakończenia remontu (spisania protokołu odbioru końcowego) za teren remontu w pełni odpowiada Wykonawca. Obowiązkiem Wykonawcy jest prowadzenie robót zgodnie z obowiązującym Prawem Budowlanym i współczesna wiedza techniczna.

b) Zabezpieczenia interesów osób trzecich

Wykonawca jest zobowiązany do zabezpieczenia terenu budowy w okresie trwania realizacji umowy aż do zakończenia i odbioru ostatecznego robót. Wykonawca dostarczy, zainstaluje i będzie utrzymywać tymczasowe urządzenia zabezpieczające, w tym: ogrodzenia, poręcze, wszelkie inne środki niezbędne do ochrony robót i ochrony osób postronnych mogących pojawić się na terenie remontu. Koszt zabezpieczenia terenu remontu nie podlega odrębnej zapłacie i przyjmuje się, że jest włączony w cenę umowną ryczałtowa. Prowadząc roboty demontażowe i rozbiórkowe szczególnie uwagę Wykonawca zwrócić powinien na istniejące wyposażenie obiektu (instalacje, urządzenia techniczne oraz meble, materiały okładzinowe), a w razie uszkodzenia zobowiązuje się Wykonawcę do jego odtworzenia. Po każdej zmianie roboczej i w trakcie niej Wykonawca zapewni, aby powstałe po demontażu odpady porządkowane były na bieżąco, aby nie mogło dojść do skaleczenia osób przebywających na terenie remontu.

c) Ochrony środowiska

Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót budowlanych wszystkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego. W czasie prowadzenia robót Wykonawca w szczególności zapewni dbałość o systematyczne ograniczanie zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody, o minimalizowanie ilości odpadów oraz ich segregację, o oszczędne gospodarowanie zasobami naturalnymi oraz zgodne z obowiązującymi przepisami składowanie odpadów.

d) Warunków bezpieczeństwa pracy

Podczas realizacji robót Wykonawca będzie przestrzegać przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy. W szczególności wykonawca ma obowiązek zadbać, aby personel nie wykonywał pracy w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia oraz nie spełniających odpowiednich wymagań sanitarnych. Prace na wysokościach wykonywać zgodnie z przepisami BHP. Wykonawca zapewni i będzie utrzymywał wszelkie urządzenia

zabezpieczające, socjalne oraz sprzęt i odpowiednią odzież dla ochrony życia i zdrowia osób zatrudnionych na budowie. Uznaje się, że wszelkie koszty związane z wypełnieniem wymagań określonych powyżej nie podlegają odrębnej zapłacie i są uwzględnione w cenie umownej.

6. OPIS DOTYCZĄCY BUDYNKU BĘDĄCEGO PRZDMIOTEM INWESTYCJI

6.1. Przeznaczenie i program użytkowy

Istniejący budynek został wzniesiony około 1930 r. W budynku znajduje się 10 lokali mieszkalnych oraz część wspólna.

6.2. Parametry techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy: 269 m²
Powierzchnia mieszkalna: 731,45 m²
Długość: 23,04m
Szerokość: 11,54m
Wysokość: ok. 16m
Liczba kondygnacji:
 nadziemnych: 4
 podziemnych: 1

6.3. Forma architektoniczna obiektu

Budynek stanowi jedną bryłę na planie prostokąta, kryty dachem wielospadowym, częściowo podpiwniczony. Elewacje o układzie stolarki typowym dla funkcji mieszkalnej. Wejście do budynku znajduje się od strony północno-wschodniej. Elewacja posiada liczne sztukaterie elewacyjne w postaci listew poziomych oraz ornamentów dekoracyjnych. Zaleca się odtworzenie elementów sztukaterii ze styropianu, natryskiwanego pistoletowo z wykorzystaniem różnych mas.

Niniejsze zamierzenie nie zmienia istniejącej formy obiektu. Prace termomodernizacyjne będące przedmiotem zamówienia wpływające na wygląd zewnętrzny obiektu dotyczą docieplenia budynku, zmiany kolorystyki elewacji, wymiany starej drewnianej stolarki okiennej w częściach wspólnych budynku, wymiany obróbek blacharskich wraz z orynnowaniem oraz parapetów zewnętrznych.

W zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystycznych elewacji przyjęto:

1. Tynk elewacyjny mineralny, cienkowarstwowy, struktura powierzchni baranek, gładka, granulacja 2,0 mm. Malowany farbą silikonową, kolor jasny szary np. RAL 7035 lub równoważny
2. Tynk elewacyjny mineralny, cienkowarstwowy, struktura powierzchni baranek, gładka, granulacja 2,0 mm. Malowany farbą silikonową, kolor szary np. RAL 7037 lub równoważny
3. Cokół – tynk mozaikowy, kolor szary np. RAL 7015 lub równoważny
4. Parapety zewnętrzne – granit, kolor szary
5. Obróbki blacharskie – blacha ocynkowana, kolor szary lub równoważny
6. Rynny i rury spustowe – blacha ocynkowana, kolor szary lub równoważny
7. Odtworzone elementy sztukaterii elewacyjnej – styropian, wykończony warstwą ochronną z masy szpachlowej. Malowany farbą silikonową, kolor szary np. RAL 7037 lub równoważny

UWAGA:

Przed pomalowaniem elewacji wykonać próbki kolorów farby na powierzchni min 1,0x1,0m. Próbki uzgodnić z inwestorem.

6.4. Układ funkcjonalny

Niniejsze opracowanie nie zmienia istniejącego układu funkcjonalnego obiektu, przeznaczenia oraz sposobu korzystania z pomieszczeń. Planowane prace mają za zadanie usprawnić korzystanie z obiektu osobom niepełnosprawnym.

6.5. Dostosowanie projektowanego obiektu do krajobrazu i otaczającej zabudowy oraz sposoby spełnienia wymagań, o których mowa w art. 5 ust. 1 Prawa budowlanego

a) Dostosowanie projektowanego obiektu do krajobrazu i otaczającej zabudowy:

Budynek wpisuje się materiałami oraz kolorystyką w otaczający krajobraz i charakter urbanistyczny otoczenia. Wysokiej jakości materiały wykończeniowe korzystnie wpływają na odbiór planowanej zabudowy.

b) Bezpieczeństwo konstrukcji

Niniejsze zamierzenie nie wpływa na elementy głównej konstrukcji budynku i nie zmienia istniejących obciążeń. Bezpieczeństwo konstrukcji podczas użytkowania obiektu realizowane będzie poprzez przestrzeganie zapisów dotyczących możliwości obciążeń konstrukcji przez użytkowników.

c) Bezpieczeństwo pożarowe

Niniejsze zamierzenie inwestycyjne nie wpływa na zmianę bezpieczeństwa użytkowania budynku. Ocieplenie elewacji należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego.

d) Bezpieczeństwo użytkowania

Niniejsze zamierzenie nie wpływa na zmianę bezpieczeństwa użytkowania.

e) Odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne oraz ochrony środowiska

Niniejsze zamierzenie nie wpływa niekorzystnie na zmianę warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska.

f) Ochrona przed hałasem i drganiami

Niniejsze zamierzenie nie wpływa niekorzystnie na zmianę warunków ochrony przed hałasem i drganiami w obiekcie.

g) Oszczędność energii i odpowiednia izolacyjność cieplna przegród

Spełnienie wymagań dotyczących oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej realizowane jest zgodnie z wykonanym Audytem energetycznym budynku dla przedsięwzięcia termomodernizacyjnego dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kwiatowej 2 w Bielawie, wykonany przez mgr inż. Piotra Samorajskiego z dnia 07.09.2023 stanowiącym załącznik do niniejszego opracowania.

h) Warunki użytkowe zgodnie z przeznaczeniem budynku w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną w paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników, a także w zakresie usuwania ścieków, wody opadowej i opadów

Niniejsze zamierzenie nie wpływa na zmianę zaopatrzenia obiektu w media oraz sposobu usuwania ścieków i odpadów z obiektu.

i) Możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego

Poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań projektowych oraz wykorzystanie materiałów posiadających odpowiednie deklaracje zgodności zapewniono możliwość zachowania i utrzymania właściwego stanu technicznego projektowanego obiektu.

Do obowiązków użytkownika i zarządcy obiektów należeć będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego obiektu, po przekazaniu do użytkowania, przeprowadzanie odpowiednich przeglądów, ocen oraz bieżących remontów, wymaganych przez prawo.

j) Niezbędne warunki do korzystania przez osoby niepełnosprawne

Planuje się wykonanie prac mających na celu polepszenie dostępności obiektu przez osoby niepełnosprawne poprzez położenie taśm odbłaskowych na stopniach schodowych w wejściowej strefie wewnętrznej budynku oraz wymianę oświetlenia na automatycznie włączanie w strefie wejściowej wewnętrznej i zewnętrznej.

k) Warunki bezpieczeństwa i higieny pracy

Niniejsze opracowanie projektowe nie zmienia istniejących w obiekcie warunków bezpieczeństwa i higieny pracy.

l) Ochrona ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej

Nie dotyczy

m) Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską

Budynek podlegający opracowaniu nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

n) Odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej

Nie dotyczy

o) Poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej

Projektowana inwestycja nie narusza występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich. Projektowana inwestycja wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną nie pozbawia osób trzecich:

- dostępu do dróg publicznych
- dostępu do miejskiej sieci wodociągowej
- dostępu do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej
- dostępu do punktów odbioru energii elektrycznej i ciepłej
- dopływu światła do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi znajdujących się na działkach sąsiednich oraz umożliwia dalszą optymalną i prawidłową zabudowę tych działek
- dostępu do łączności radiowej, telewizyjnej oraz telefonicznej

Rozwiązania techniczne oraz zagospodarowaniu terenu zostały zaprojektowane w sposób:

- chroniący interesy osób trzecich przed nadmiernym hałasem wydobywającym się z budynku podczas prawidłowego użytkowania
- nie generujący uciążliwych dla osób trzecich wibracji

- nie generujący uciążliwych dla osób trzecich zakłóceń elektrycznych
- nie generujący uciążliwych dla osób trzecich promieniowania
- ograniczający zanieczyszczenie powietrza do nieuciążliwego dla osób trzecich
- ograniczający zanieczyszczenie wody do nieuciążliwego dla osób trzecich
- ograniczający zanieczyszczenie gleby do nieuciążliwego dla osób trzecich

6.6. Opis techniczny istniejących elementów budynku

Ściany zewnętrzne:

Ściany wykonane z cegły pełnej ceramicznej grubości $32 \div 60$ cm.

Dach:

Dach konstrukcji drewnianej pokryty dachówką, szczelny i nieocieplony

Strop międzykondygnacyjny i zewnętrzny:

Strop typu DZ3 i konstrukcji drewnianej ze ślepym pułapem o grubości 25 cm.

Podłoga na gruncie:

Podłoga betonowa grubości 10cm na podsypce piaskowej.

Stolarka okienna i drzwiowa:

Stolarka drzwiowa drewniana. Stolarka okienna w większości wymieniona w ostatnich latach na nową PCV. Pozostała stolarka okienna drewniana.

7. OPIS PLANOWANYCH PRAC TERMOMODERNIZACYJNYCH

Opis planowanych prac termomodernizacyjnych będących przedmiotem zamówienia z określeniem wymagań dotyczących wyrobów budowlanych oraz wykonania robót budowlanych.

7.1. Ocieplenie ścian zewnętrznych powyżej gruntu

Planowane prace ociepleniowe zakładają ocieplenie ścian zewnętrznych powyżej gruntu styropianem $\lambda = 0,031$ o grubości 15cm. Ocieplenie ościeży płytami styropianowymi o grubości 2 cm.

Współczynnik obliczeniowy nowoprojektowanej przegrody z uwzględnieniem mostków i poprawek wynosi $U = 0,177 \text{ W/m}^2\text{K}$ - warunki normowe dla ściany dwuwarstwowej zostały spełnione.

Wymagania prace towarzyszące:

- nowe obróbki blacharskie łącznie z nowym orynnowaniem

Warunki pracy:

- temperatura podłoża i otoczenia w czasie prac i przez następne 24 godziny powinna mieścić się w przedziale 5-25 stopni C.
- chronić podłoże przed zamoczeniem, silnym nasłonecznieniem i zabrudzeniem

Ocena i przygotowanie podłoża:

- przeprowadzić ocenę istniejących tynków, ich przyczepności do podłoża
- w przypadku stwierdzenia odspojień istniejące tynki skuć do cegły/gazobetonu
- podłoże oczyścić z pyłu i resztek starej zaprawy
- ubytki w ścianach uzupełnić cegłą pełną na zaprawie cementowej lub samą zaprawą
- sprawdzić ewentualne odchyłki od pionu, w razie znacznych nierówności zniwelować
- sprawdzić stopień zawilgocenia podłoża. Podłoże powinno być wolne od wilgoci technologicznej i kapilarnej.

- w razie potrzeby podłoże pylące i chłonnać wzmoćnić i zagruntować odpowiednim środkiem

Prace przed wykonaniem docieplenia:

- zdemontować elementy instalacji zewnętrznych
- zdemontować istniejące elementy sztukaterii przeznaczone do odtworzenia
- zamontować listwy systemowe i startowe od poziomu terenu/cokołu do dachu
- zamontować okapniki okienne

Prace docieplające i malarskie:

- płyty styropianu przyklejać klejem do dociepleń mijankowo, tak aby uniemożliwić powstanie ciągłej szczeliny powietrznej za płytami izolacji, czyli metodą krawędziowo-punktową na każdej płycie.
- W miejscach gdzie przebiega instalacja odgromowa wykonać pionowe pasy z wełny mineralnej szerokość 0,5m (symetrycznie po obu stronach przewodu 2x0,25m).
- płyty styropianu/wełny mocować kołkami wbijanymi ze stalowym trzpieniem Ø8mm o łbie plastikowym i koszulce z talerzykiem Ø 60mm na głębokość min. 5 cm
- stosować 6 kołków na 1 m²
- zachować min. 10mm odstępu do skraju płyty
- wyszpachlować powierzchnie w otworach okiennych oraz w narożnikach wtopić pod kątem 45 stopni pasy z siatki z włókna szklanego
- w narożnikach budynku oraz w otworach okiennych stosować listwy narożne
- nałożyć zaprawę zbrojącą pacą zębatą 10x10mm
- wtopić siatkę z włókna szklanego, stosować zakłady siatki min. 10Cm
- po ok. 1-2 dniach przystąpić do nałożenia podkładu tynkarskiego
- nałożyć tynk mineralny granulacji 2,0mm lub podobny
- po ok. 7 dniach tynk pomalować farbą silikonową,

Roboty blacharskie i pozostałe:

- wymienić istniejące rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej na z blachy tytan-cynk gr. 0,7mm
- okap (gzyms wieńczący) przedłużyć w konstrukcji drewnianej i dostosować wysięg do ocieplenia ściany
- na gzymsie wykonać pas podrynnowy z blachy ocynkowanej na z blachy tytan-cynk gr. 0,7mm

Obiór robót:

- Sprawdzenie równości powierzchni
- Kontrola przyczepności warstwy ociepleniowej
- Weryfikacja poprawności wykonania warstw ochronnych i wykończeniowych

7.1.1. Wymiana parapetów zewnętrznych

Zakres robót:

- demontaż starych parapetów
- przygotowanie podłoża
- montaż nowych parapetów granitowych
- uszczelnienie połączeń

Odbiór robót:

- sprawdzenie stabilności montażu
- weryfikacja szczelności połączeń
- kontrola poprawności odprowadzenia wody deszczowej

7.1.2. Odtworzenie sztukaterii elewacyjnej z styropianu

Zaleca się odtworzenie istniejącej sztukaterii elewacyjnej nadającej niepowtarzalny charakter budynkowi przy użyciu elementów styropianowych. Istniejące elementy należy zdemontować oraz naprawić i oczyścić powierzchnie elewacji przed wykonaniem ocieplenia ścian zewnętrznych.

Wymagania dotyczące materiałów:

- profile sztukatorskie ze styropianu EPS 200 lub EPS pokryte warstwą utwardzającą
- klej poliuretanowy do sztukaterii lub cementowa zaprawa klejowa
- siatka z włókna szklanego i masa szpachlowa do wzmocnienia sztukaterii
- farby elewacyjne
- impregnat hydrofobowy do zabezpieczenia przed nasiąkaniem wodą

Warunki wykonania robót:

- Prace należy prowadzić w temperaturze 5-25 stopni C
- Unikać wykonywania prac podczas opadów atmosferycznych i silnego wiatru
- Powierzchnia ścian musi być czysta, sucha i stabilna
- Wszelkie ubytki i nierówności należy wyrównać przed montażem ocieplenia
- Stosować siatkę elewacyjną na łączeniach i narożnikach dla wzmocnienia struktury

Zakres wykonywanych robót:

- przygotowanie i przycięcie profili sztukateryjnych, wykonanie cięć pod kontem w miejscach narożników
- wzmocnienie większych elementów siatką zbrojącą zatopioną w zaprawie klejowej
- montaż profili przy użyciu kleju montażowego
- wypełnienie połączeń i fug masą szpachlową
- wzmocnienie narożników i krawędzi
- pokrycie powierzchni sztukaterii powłoką ochronną
- malowanie farbą elewacyjną
- impregnacja sztukaterii preparatem ochronnym przed wilgocią i zabrudzeniami

Kontrola jakości robót:

- Każdy materiał powinien posiadać atest i ocenę techniczną
- Weryfikacja poprawności montażu sztukaterii (równość, stabilność)
- Sprawdzenie estetyki wykonania warstwy tynku i malowania

7.2. Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian w piwnicy i fundamentowych

Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej poziomej ścian fundamentowych planuje się metodą iniekcji krystalicznej.

Etapy wykonywania iniekcji krystalicznej:

Etap I: Należy wywiercić otwory iniekcyjne w murze w jednej linii, równolegle do poziomu posadzki, na poziomie podpiwniczenia lub przyziemia. Otwory o średnicy 20 mm wierci się co 10-15 cm, a kanały wierci się na głębokość o 5 cm mniejszą niż grubość muru, nachylone pod kątem ok. 20 cm do poziomu.

Etap II: Następnie należy nawilżyć otwory iniekcyjne wodą na pół godziny przed zalaniem mieszaniną iniekcyjną. Powyższy zabieg ma na celu nawilżenie muru, co poprawia skuteczność środka iniekcyjnego, a także wypłukuje resztki pyłu powstającego podczas wiercenia.

Etap III: W przygotowane otwory iniekcyjne wprowadza się grawitacyjnie świeżo przygotowaną mieszkankę iniekcyjną.

Etap IV: Na koniec wykonywanych prac otwory iniekcyjne należy zaślepić zaprawą wraz z dodatkiem aktywatora. Wykonanie blokady przeciwwilgociowej pionowej dotyczy zewnętrznych murów znajdujących się poniżej poziomu gruntu.

Zakres prac:

- oczyszczenie powierzchni ścian fundamentowych
- wykonanie odwiertów w układzie siatkowym
- wprowadzenie preparatu krystalizującego
- uszczelnienie otworów
- wykonanie warstwy ochronnej i odtworzenie elewacji cokołowej

Odbiór robót:

- kontrola szczelności wykonanej izolacji
- sprawdzenie dokumentacji technicznej zastosowanych materiałów
- weryfikacja poprawności wykonania warstw zabezpieczających

7.3. Wymiana drewnianej stolarki okiennej w nieogrzewanych częściach wspólnych

Inwestycja obejmuje wymianę starej drewnianej stolarki okiennej na nową z szybą zespoloną o współczynniku $U_{okna}=0,9 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$. Do wymiany zostały przeznaczone okna w częściach wspólnych budynku o powierzchni łącznej 1,2 m².

Wymagane prace towarzyszące:

- montaż nawiewników sterowanych automatycznie

Zakres robót:

- demontaż istniejących okien drewnianych
- montaż nowych okien PCV zgodnie z wytycznymi
- uszczelnienie połączeń okien z murem przy użyciu piany poliuretanowej i taśm rozprężnych
- montaż nawiewników automatycznych zgodnie z wymaganiami wentylacyjnymi
- regulacja okuć i sprawdzenie działania mechanizmów

Odbiór robót:

- kontrola szczelności montażu
- sprawdzenie poprawności działania okuć i mechanizmów
- weryfikacja prawidłowego montażu nawiewników

7.4. Wymiana oświetlenia na automatycznie włączane w strefie zewnętrznej i wewnętrznej wejścia do budynku

Planuje się wymianę oświetlenia w strefie wejściowej zewnętrznej i wewnętrznej na automatycznie włączane. Rozwiązanie to jest dedykowane osobom niepełnosprawnym.

Na zewnątrz budynku należy zamontować oprawę oświetleniową bryzgoodporną i strugoodporną z czujnikiem ruchu. Wewnątrz budynku w strefie wspólnej zostaną zastosowane oprawy LED – na każdej kondygnacji klatki schodowej oraz nad spocznikami. Wszystkie łączniki światła w strefie wspólnej powinny zostać zamontowane na wysokości 1 m od poziomu podłogi, aby ułatwić korzystanie osobom z niepełnosprawnościami.

Wymagania dotyczące materiałów i urządzeń:

- Źródła światła LED o brawie neutralnej (4000-4500K) i odpowiednim natężeniu (min. 100lx dla klatek schodowych)
- Oprawy odporne na uszkodzenia mechaniczne i wilgoć (klasa szczelności IP44 lub wyższa)
- Czujniki ruchu i zmierniki dostosowane do warunków budynku i montowane w miejscach zapewniających ich skuteczność
- Sterowniki umożliwiające płynne rozjaśnienie i wygaszanie oświetlenia

Zakres prac:

- demontaż istniejącego oświetlenia
- montaż nowego systemu oświetlenia automatycznego
- instalację czujników ruchu sterujących oświetleniem

Wymagania techniczne dotyczące wykonania robót:

- oświetlenie powinno być rozmieszczone tak, aby zapewniało równomierne natężenie światła na całej powierzchni ciągów komunikacyjnych
- czujniki ruchu montowane na wysokości 2,2-2,5 m, w miejscach zapewniających skuteczne wykrywanie ruchu
- oświetlenie powinno włączać się po wykryciu ruchu i wyłączać po określonym czasie bezczynności (zalecane 30-60 sekund)
- system powinien zapewniać awaryjne oświetlenie klatek schodowych zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi

Odbiór robót:

- sprawdzenie poprawności montażu opraw i czujników
- testy działania czujników ruchu i zmierzchu
- pomiar natężenia oświetlenia w różnych punktach klatki schodowej

7.5. Położenie taśm odblaskowych na stopniach schodowych w wejściowej strefie wewnętrznej budynku

Inwestycja będąca przedmiotem zamówienia obejmuje wykonanie zadań mających na celu ułatwienie osobom niepełnosprawnym korzystania z obiektu. W związku z tym planuje się położenie taśm odblaskowych na stopniach schodowych w strefie wewnętrznej budynku. Zakres prac dotyczy oznaczenia krawędzi dwóch stopni biegu schodów (pierwszy i ostatni stopień) pasem kontrastowym antypoślizgowym o szerokości min. 5 cm biegnącym wzdłuż całej krawędzi stopnia.

Wymagania:

- taśmy o wysokim kontraście względem koloru stopni
- powierzchnia antypoślizgowa, odporna na ścieranie
- szerokość taśmy min. 5 cm

Zakres prac:

- taśmy kontrastowe powinny być naklejane na całą szerokość stopnia, przy jego krawędzi (odstęp max. 2 cm od krawędzi)
- przed montażem powierzchnia musi być dokładnie oczyszczona i osuszona
- taśmy należy mocno docisnąć, aby zapobiec ich odklejaniu się

Kontrola jakości robót:

- kontrola zgodności koloru taśm z wymaganiami kontrastu
- sprawdzenie przyczepności taśm do podłoża
- ocena skuteczności oznakowania w warunkach ograniczonego oświetlenia

7.6. Montaż zadaszenia nad wejściem do budynku

Planuje się wykonanie zadaszenia nad wejściem do budynku mieszkalnego. Minimalne wymiary nowego zadaszenia powinny wynosić: szerokość min. 225 cm (co najmniej o 1 metr więcej niż szerokość drzwi wejściowych) oraz głębokość na 150 cm. Daszek ochronny powinien mieć konstrukcję umożliwiającą przeniesienie ewentualnych obciążeń, jakie w prawdopodobnym zakresie może spowodować upadek okładzin elewacyjnych, skrzydeł okiennych lub szyb. Planuje się wykonanie daszku łukowego ze stali i poliwęglanu – 1 szt. oraz bocznych ścianek – 2 szt.

Zakres prac:

- przygotowanie podłoża i konstrukcji wsporczej
- wykonanie i montaż daszku ochronnego
- uszczelnienie oraz zabezpieczenie antykorozyjne elementów metalowych

Wymagania dotyczące materiałów:

- konstrukcja nośna: stal ocynkowana
- pokrycie daszku: płyty poliwęglanowe komorowe
- elementy mocujące: śruby nierdzewne, kotwy chemiczne lub rozporowe
- uszczelnienia: silikon budowlany odporny na warunki atmosferyczne

Wymagania dotyczące wykonania robót:

- przed przystąpieniem do montażu należy dokładnie oczyścić i przygotować podłoże,
- montaż konstrukcji wsporczej powinien być wykonany zgodnie z zaleceniami producenta,
- daszek powinien być zamocowany stabilnie, z zachowaniem wymaganych spadków umożliwiających odpływ wody
- połączenia elementów muszą być zabezpieczone przed korozją i działaniem czynników atmosferycznych
- wszelkie prace montażowe należy wykonać zgodnie z zasadami bezpieczeństwa i higieny pracy.

Kontrola jakości i odbiór robót:

- sprawdzenie zgodności wymiarowej konstrukcji,
- weryfikacja jakości połączeń oraz mocowań,
- kontrola jakości zabezpieczeń antykorozyjnych
- sprawdzenie stabilności zamontowanego daszku
- test szczelności i odpływu wody
- weryfikacja estetyki oraz zgodności z wytycznymi inwestora

7.7. Renowacja drzwi wejściowych wraz z ościeżnicami, wymiana szyldu i klamki – pochwytu

Prace remontowe obejmują również renowację istniejących drzwi wejściowych do budynku wraz z renowacją ościeżnic, wymianą szyldu oraz klamki. Zakres prac dotyczy oczyszczenia i renowacji powierzchni drzwi i ościeżnic, usunięcia uszkodzeń i uzupełnienie ubytków w strukturze drewna, zabezpieczenia powierzchni przed czynnikami atmosferycznymi (impregnacja, lakierowanie oraz malowanie), wymiany szyldu oraz klamki, regulację i konserwację okuć drzwiowych.

Wymagania dotyczące materiałów:

- farby, lakiery i impregnaty zabezpieczające muszą posiadać odpowiednie oceny techniczne i spełniać normy jakościowe
- szyld oraz klamka muszą być wykonane z materiałów odpornych na warunki atmosferyczne oraz uszkodzenia mechaniczne
- materiały naprawcze (szpachle, masy do wypełniania ubytków) muszą być kompatybilne z drewnem

Wymagania dotyczące wykonania robót:

- powierzchnie drewnianych drzwi i ościeżnic należy oczyścić z brudu, kurzu, tłuszczu oraz starych powłok malarskich
- wszelkie ubytki i uszkodzenia należy uzupełnić odpowiednimi materiałami przeznaczonymi do drewna
- po wykonaniu napraw powierzchni należy dokładnie wyszlifować i odpylić
- na przygotowane powierzchnia należy nanieść odpowiednie preparaty ochronne (impregnaty, lakiery, farby do drewna)

- powłoki ochronne należy nakładać zgodnie z zaleceniami producenta
- zaleca się stosowanie lakierów odpornych na ścieranie i działanie promieni UV
- demontaż istniejącego szyldu i klamki oraz ich wymiana na nowe elementy
- montaż nowego szyldu i klamki zgodnie z zaleceniami producenta
- regulacja okuć oraz sprawdzenie poprawności działania mechanizmu zamka

Kontrola jakości robót:

- sprawdzenie jakości wykonania renowacji drewnianych drzwi i ościeżnic
- kontrola poprawności montażu szyldu i klamki
- ocenienie estetyki i zgodności wykonania z wytycznymi

7.8. Przygotowanie spocznika pod wyłożenie płyty granitowej, gruntowanie, układanie płyty

Zakres planowanych prac obejmuje również wymianę nawierzchni strefy wejściowej do budynku, w tym przygotowanie spocznika pod wyłożenie płyty granitowej, gruntowanie oraz ułożenie płyty. Należy oczyścić i przygotować powierzchnię spocznika, wyrównać podłoże, zagruntować powierzchnię pod klej do płytek, ułożyć płytki.

Wymagania materiałowe:

- płyty granitowe o odpowiednich wymiarach i grubości zgodnie z wytycznymi
- preparaty gruntujące kompatybilne z zastosowanym klejem
- klej do kamienia naturalnego o wysokiej wytrzymałości i elastyczności
- fuga odporna na warunki atmosferyczne i ścieranie

Wymagania dotyczące wykonania robót:

- powierzchnie podestu należy oczyścić z kurzu, brudu, tłuszczu oraz luźnych elementów
- w razie potrzeby wykonać naprawy ubytków zaprawą wyrównawczą
- podłoże powinno być stabilne, suche i nośne
- należy zapewnić odpowiedni spadek powierzchni, aby umożliwić prawidłowe odprowadzenie wody
- na oczyszczonej powierzchni należy nanieść odpowiedni grunt zwiększający przyczepność kleju
- gruntowanie należy wykonać zgodnie z zaleceniami producenta, zachowując odpowiedni czas schnięcia
- klej rozprowadzić równomiernie na podłożu i spodzie płyty
- płyty układać zgodnie z wytycznymi, zachowując równe fugi
- sprawdzać poziom i równość ułożonych elementów
- pozostawić do związania na czas określony przez producenta kleju
- po całkowitym związaniu kleju przystąpić do fugowania
- fugę aplikować równomiernie, usuwając nadmiar
- po wyschnięciu fugi, całość dokładnie wyczyścić i zabezpieczyć impregnatem do kamienia naturalnego

Kontrola jakości robót:

- sprawdzenie równości i stabilności ułożonych płyt
- kontrola zgodności wykonania z wytycznymi
- ocenienie jakości fugowania i wykończenia powierzchni
- weryfikacja prawidłowego spadku powierzchni i odprowadzenia wody

8. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Prace będące przedmiotem zamówienia nie wpływają na zmianę istniejących warunków p.poż. w obiekcie w zakresie jego przeznaczenia, klasy odporności pożarowej budynku oraz klasy odporności ogniowej elementów budynku. W chwili obecnej jest dopuszczony do eksploatacji

i funkcjonowania zgodnie z przeznaczeniem. Prace ociepleniowe należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego.

9. UWAGI KOŃCOWE

Obiekt wykonać zgodnie z Prawem Budowlanym, Polskimi Normami, warunkami technicznymi i zasadami sztuki budowlanej.

Stosować wyłącznie wyroby i urządzenia posiadające odpowiednie certyfikaty i atesty oraz dopuszczone do stosowania na terenie kraju.

Wszystkie wymiary sprawdzić przed wykonaniem na miejscu budowy.

Wszystkie prace budowlane i montażowe należy wykonać z zachowaniem warunków ochrony środowiska, pod kierunkiem i nadzorem osoby uprawnionej, przestrzegając zasad i przepisów BHP oraz warunków technicznych i odbioru robót budowlanych.

Niniejsze opracowanie nie służy celom uzyskania pozwolenia na budowę.

10. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Zdjęcie nr 1 Elewacja południowo-zachodnia



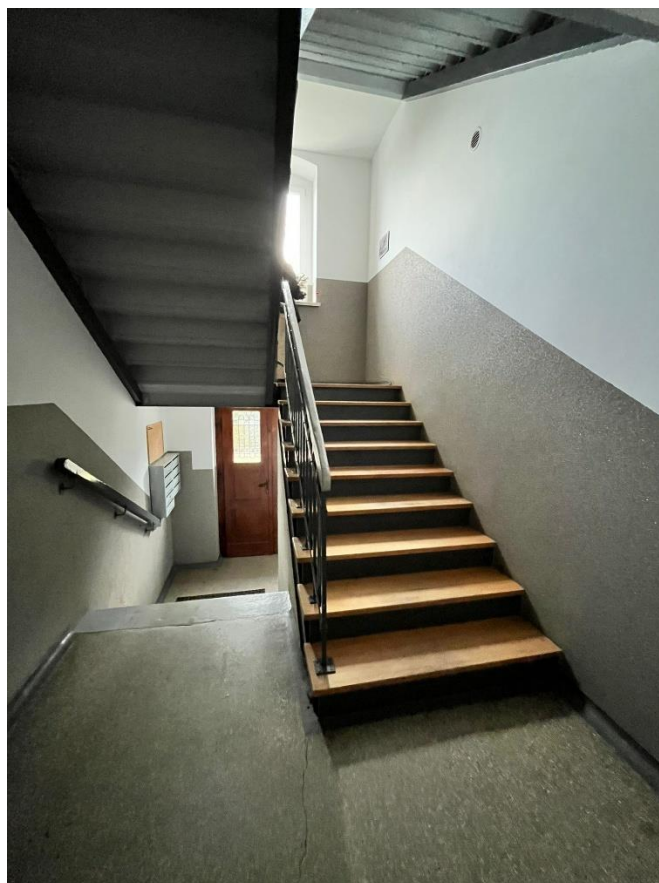
Zdjęcie nr 2 Elewacja północno-wschodnia



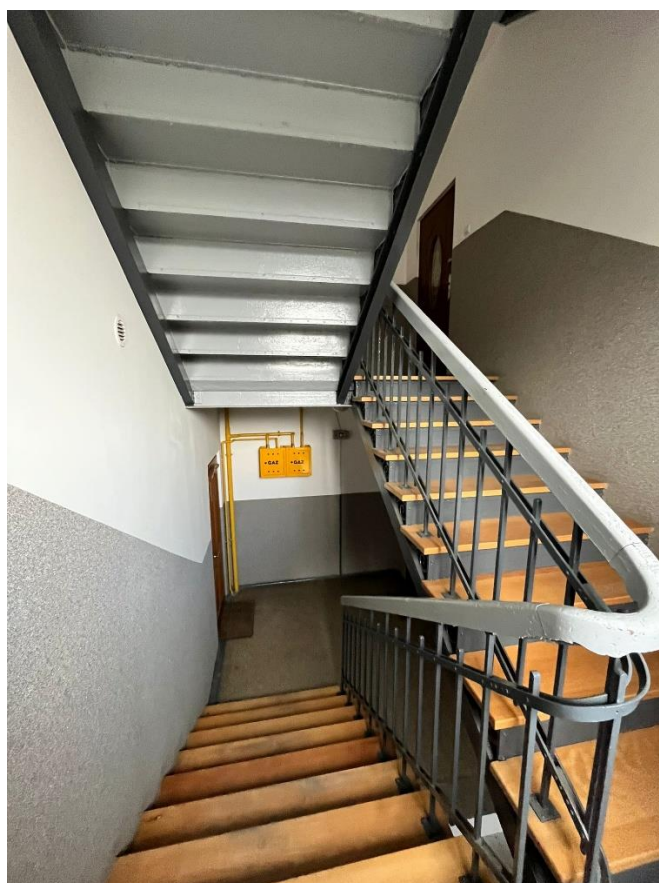
Zdjęcie nr 3 Elewacja północno-zachodnia



Zdjęcie nr 4 Elewacja południowo-wschodnia



Zdjęcie nr 5 Klatka schodowa – strefa wejściowa



Zdjęcie nr 6 Klatka schodowa