

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA - TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO PRZY UL. WOJSKA POLSKIEGO 16 W MROWINACH

Nazwa inwestycji:

TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO PRZY
UL. WOJSKA POLSKIEGO 16 W MROWINACH

Adres inwestycji:

DZ. NR 301/1, OBRĘB MROWINY, JEDNOSTKA EWIDENCYJNA ŻARÓW
UL. WOJSKA POLSKIEGO 16, 58-130 MROWINY
IDENTYFIKATOR DZIAŁKI: 021908_5.0011.301/1

Inwestor:

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA
UL. WOJSKA POLSKIEGO 16, 58-130 MROWINY

Opracowanie:

MGR INŻ. ARCH. JUSTYNA SOCHA

WROCŁAW, 18.02.2025

ARCHES
SOCHA SP. Z O.O.

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 Miejscowego 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	5
4.6. Zestawienie powierzchni oraz wskaźniki wielkościowe	5
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	10
7.1. Ocieplenie ścian zewnętrznych	10
7.1.1. Wykonanie ocieplenia zewnętrznych ścian fundamentowych powyżej gruntu	11
7.1.2. Wymiana parapetów zewnętrznych	12
7.1.3. Wykonanie ocieplenia dachu płaskiego pomieszczenia „komórki” na II piętrze budynku	12
7.2. Ocieplenie stropu do strychu	13
7.3. Ocieplenie dachu płaskiego nad lokalem 16/2	14

7.4. Modernizacja oświetlenia na automatycznie włączane w strefie zewnętrznej i wewnętrznej wejścia do budynku	14
7.5. Położenie taśm odblaskowych na stopniach schodowych w wejściowej strefie wewnętrznej budynku	15
7.6. Wymiana pionów wodnych	15
8. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ	16
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
 RYS. 04 Projekt kolorystyki elewacji

III. ZAŁĄCZNIKI

1. Audyt energetyczny budynku dla przedsięwzięcia termomodernizacyjnego dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wojska Polskiego 16 w Mrowinach, wykonany przez mgr inż. Wojciecha Ćwirko z dnia 29.09.2023.
2. Przedmiar robót budowlanych

1. DANE OGÓLNE

1.1. Inwestor

Wspólnota Mieszkaniowa
ul. Wojska Polskiego 16, 58-130 Mrowiny

1.2. Lokalizacja

Adres inwestycji: ul. Wojska Polskiego 16, 58-130 Mrowiny
Działka: 301/1
Obręb: Mrowiny
Jednostka ewidencyjna: Żarów
Identyfikator działki: 021908_5.0011.301/1

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. Wojciecha Ćwirko z dnia 29.09.2023
- 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. Wojska Polskiego 16 w Mrowinach.

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
 - wykonanie ocieplenia zewnętrznych ścian fundamentowych
 - wymiana istniejących parapetów zewnętrznych
 - wykonanie ocieplenia dachu płaskiego pomieszczenia „komórki” na 2 piętrze budynku wraz z wymianą pokrycia dachowego
- ocieplenie stropu do strychu
- ocieplenie dachu płaskiego nad lokalem 16/2

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

- modernizacja oświetlenia na automatycznie włączanie w strefie zewnętrznej i wewnętrznej wejść do budynku
- położenie taśm odbłaskowych na stopniach schodowych w wejściowej strefie wewnętrznej budynku
- wymiana pionów wodnych

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 Mrowinach przy ul. Wojska Polskiego 16 na terenie działki nr 301/1. Budynek zajmuje całą powierzchnię działki. Fragment budynku znajduje się na terenie działki 301/2. Teren wyposażony jest w pełną infrastrukturę: wodę z sieci miejskiej, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, energię elektryczną oraz gaz z sieci miejskiej. Wejścia do budynku znajdują się od strony wschodniej i zachodniej. Główna bryła budynku jest trzykondygnacyjna z poddaszem nieużytkowym, częściowo kryta dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ~45 stopni, druga część kryta jest dachem płaskim. Budynek posiada dobudowaną jednokondygnacyjną część mieszkalną, gdzie znajduje się lokal 16/2. Jednokondygnacyjna część budynku kryta jest dachem płaskim. Budynek jest niepodpiwniczony.

4.2. Wymagania wynikające z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Działka, na której znajduje się budynek objęty opracowaniem objęta jest planem miejscowym Uchwała nr XLIII/265/2005 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 10 listopada 2005 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie wsi Mrowiny, gmina Żarów.

Działka 301/1 znajduje się na terenie określonym w planie miejscowym jako A.62MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Budynek objęty opracowaniem powstał w 1905 roku, tj. przed wejściem w życie obowiązującego planu miejscowego. W planie miejscowym brak zapisów dotyczących zakresu planowanych prac.

4.3. Informacje dotyczące ochrony konserwatorskiej

Teren, na którym znajduje się obiekt objęty opracowaniem nie podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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: 264 m²

Powierzchnia zabudowy: 270 m²

Ilość kondygnacji:

Nadziemnych: 3 + poddasze nieużytkowe

Podziemnych: 0

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 szczególną 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 w 1905 r. w konstrukcji tradycyjnej. W budynku znajduje się 10 lokali mieszkalnych oraz część wspólna.

6.2. Parametry techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy: 270 m²
Powierzchnia mieszkalna: 462,39 m²
Długość: 29,45 m
Szerokość: 9,60 m
Wysokość: ok. 13,60 m
Liczba kondygnacji:
 nadziemnych: 3 + poddasze nieużytkowe
 podziemnych: 0

6.3. Forma architektoniczna obiektu

Budynek stanowi jedną bryłę na planie prostokąta wraz z dobudowaną częścią o wielokątnym kształcie. Budynek częściowo kryty jest dachem dwuspadowym, a częściowo dachem płaskim. Budynek nie jest podpiwniczony. Elewacje o układzie stolarki typowym dla funkcji mieszkalnej. Główne wejścia do budynku znajdują się od strony wschodniej i zachodniej, oba wejścia prowadzą do części wspólnej z klatką schodową. Dodatkowe dwa wejścia znajdują się od strony wschodniej i prowadzą bezpośrednio do dwóch lokali mieszkalnych.

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

W zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystycznych elewacji przyjęto:

- 1 - Tynk elewacyjny silikonowy, cienkowarstwowy, faktura drobnoziarnista, gładka, granulacja 1-1,5mm. Malowany farbą silikonową, kolor jasny szary (zbliżony do istniejącego koloru ściany w I kondygnacyjnej części - lokal 16/2)
- 2 - Tynk elewacyjny silikonowy, cienkowarstwowy, faktura drobnoziarnista, gładka, granulacja 1-1,5mm. Malowany farbą silikonową, kolor ciemno brązowy (zbliżony do istniejącego koloru opasek okiennych w I kondygnacyjnej części - lokal 16/2)
- 3 - Tynk elewacyjny silikonowy, cienkowarstwowy, faktura drobnoziarnista, gładka, granulacja 1-1,5mm. Malowany farbą silikonową, kolor ciemno szary
- 4 - Cokół – tynk mozaikowy, kolor ciemno brązowy (zbliżony do istniejącego koloru opasek okiennych w I kondygnacyjnej części - lokal 16/2)
- 5 - Parapety zewnętrzne – aluminiowe, kolor szary
- 6 - Obróbki blacharskie – blacha tytan cynk, kolor szary
- 7 - Rynny i rury spustowe – blacha tytan cynk, kolor szary

UWAGA:

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

Kolorystyka elewacji według dołączonego projektu kolorystyki – wersja wybrana na etapie realizacji.

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. Wojska Polskiego 16 w Mrowinach, wykonanym przez mgr inż. Wojciecha Ćwirko z dnia 29.09.2023, 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 odblaskowych 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

Teren, na którym znajduje się obiekt podlegający opracowaniu nie podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
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 51, 45, 38 lub 25 cm, obustronnie tynkowane.

W jednokondygnacyjnej części (lokal 16/2) ściana murowana bloczkiem gazobetonowym o grubości 24 cm, izolowana termicznie płytami styropianowymi o grubości 5 cm, obustronnie otynkowana.

Dach:

Dach dwuspadowy konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką ceramiczną.

Dach płaski (lokal 16/2) wykonany w konstrukcji drewnianej, od wewnątrz płyta gk na stelażu, folia paroizolacyjna, wełna mineralna o grubości 5 cm w warstwie niejednorodnej pomiędzy krokiewiami, pełne deskowanie, zabezpieczony i pokryty papą termozgrzewalną.

Stropy:

Strop kondygnacyjny drewniany, oparty o belki drewniane, od pomieszczenia tynk wapienny na słomie lub trzcinie, deski, ślepy pułap, warstwa z żużla paleniskowego lub polepy, podłoga pokryta deskami podłogowymi.

Strop do strychu drewniany, oparty o belki drewniane, od pomieszczenia tynk wapienny na słomie lub trzinie, deski, ślepy pułap, warstwa z żużla paleniskowego lub polepy, podłoga pokryta deskami podłogowymi.

Strop kondygnacyjny (pomieszczenie „komórki” II piętro) drewniany, oparty o belki drewniane, od pomieszczenia tynk wapienny na słomie lub trzinie, deski, ślepy pułap, warstwa z żużla paleniskowego lub polepy, podłoga pokryta deskami podłogowymi.

Podłoga na gruncie:

Podłoga betonowa oparta o płytę gruzobetonową na podsypce piaskowej, wyrównana wylewką betonową, wykończona posadzką ceramiczną lub panelami podłogowymi.

Stolarka okienna i drzwiowa:

Stolarka drzwiowa stalowa. Stolarka okienna w większości wymieniona w ostatnich latach na nową PCV z szybą zespoloną. 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

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.

Koszt ocieplenia ścian zewnętrznych obejmuje wykonanie izolacji termicznej zewnętrznych ścian nadziemna budynku, zewnętrznych ścian fundamentowych do poziomu gruntu, węgarów, podokienników, nadproży, parapetów zewnętrznych, opierzenia, opróżniania oraz systemowego odprowadzenia wody opadowej z dachu poza ścianę zewnętrzną.

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
- 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 chłonne wzmocnić i zagruntować odpowiednim środkiem

Prace przed wykonaniem docieplenia:

- zdemontować elementy instalacji zewnętrznych
- 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 1,5mm 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

Odbiór robót:

- Sprawdzenie równości powierzchni
- Kontrola przyczepności warstwy ociepleniowej
- Weryfikacja poprawności wykonania warstw ochronnych i wykończeniowych
- Brak mostków termicznych i szczelin
- Prawidłowe wykonanie obróbek blacharskich

7.1.1. Wykonanie ocieplenia zewnętrznych ścian fundamentowych powyżej gruntu

Należy wykonać ocieplenie ścian zewnętrznych fundamentowych powyżej gruntu, zwracając uwagę na ich zabezpieczenie przed wilgocią. Zakres robót obejmuje oczyszczenie powierzchni ścian, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, wykonanie ocieplenia płytami XPS, wykonanie warstwy zbrojonej i wykończeniowej.

Wymagania materiałowe:

- materiały termoizolacyjne: płyty XPS (polistyren ekstrudowany) o minimalnej grubości 10 cm, klasie odporności na wodę W1, współczynnik przewodzenia ciepła $\lambda \leq 0,035 \text{ W/m}^{\circ}\text{K}$
- materiały hydroizolacyjne: masa bitumiczna modyfikowana polimerami lub folia EPDM, taśmy uszczelniające do połączeń
- materiały klejące i wykończeniowe: klej poliuretanowy do XPS, siatka z włókna szklanego, tynk mozaikowy lub płytki klinkierowe odporne na wilgoć

Technologia wykonania:

- oczyszczenie powierzchni z brudu, kurzu i starej izolacji
- wyrównanie i osuszenie powierzchni fundamentu
- nałożenie dwóch warstw hydroizolacji
- uszczelnienie połączeń przy pomocy taśm izolacyjnych
- klejenie płyt XPS przy pomocy kleju poliuretanowego

- układanie płyt z zachowaniem przesunięcia spoin
- możliwe dodatkowe mocowanie mechaniczne (kołki rozporowe)
- nałożenie kleju i zatopienie siatki z włókna szklanego
- wyrównanie i wyschnięcie warstwy
- aplikacja tynku mozaikowego lub montaż płytek klinkierowych

Kontrola jakości robót:

- sprawdzenie przyczepności warstw izolacyjnych
- weryfikacja ciągłości izolacji przeciwwilgociowej
- ocena równości i szczelności warstw termoizolacyjnych

7.1.2. Wymiana parapetów zewnętrznych

Zakres robót:

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

Odbiór robót:

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

7.1.3. Wykonanie ocieplenia dachu płaskiego pomieszczenia „komórki” na II piętrze budynku

Wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych zawiera wykonanie ocieplenia dachu płaskiego pomieszczenia „komórki” na 2 piętrze budynku. Zakres prac obejmuje wykonanie izolacji termicznej wełną mineralną o grubości 15 cm pomiędzy krokwiami, położenie nowego deskowania dachu, nowego pokrycia papowego oraz systemowego odprowadzenia wody opadowej z dachu poza ścianę zewnętrzną.

Wymagania dotyczące materiałów:

- materiał termoizolacyjny: wełna mineralna o grubości 15 cm ($\lambda=0,031$ W/mK), w płytach lub matach, przeznaczona do izolacji dachów, odporna na wilgoć i ogień
- deskowanie: deski sosnowe lub świerkowe o grubości min. 25 mm, wilgotność drewna ≤ 18 %
- pokrycie dachowe: papa podkładowa termozgrzewalna (min. 4 mm) oraz papa nawierzchniowa termozgrzewalna modyfikowana SBS (min. 5 mm), odporna na UV
- system odwodnienia dachu: rynny i rury spustowe stalowe ocynkowane, kosze i spusty dachowe zgodne z wymaganiami producenta
- materiały dodatkowe: membrana paroprzepuszczalna, taśmy uszczelniające, kleje i masy bitumiczne, obróbki blacharskie z blachy powlekanej lub ocynkowanej

Przygotowanie podłoża:

- demontaż starego pokrycia, sprawdzenie i oczyszczenie konstrukcji
- naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji dachu

Montaż izolacji termicznej:

- wełnę mineralną układać między krokwiami
- zapewnić szczelinę wentylacyjną (min. 3-5 cm) pomiędzy wełną a deskowaniem
- mocowanie wełny za pomocą systemowych uchwytów lub listew dystansowych

Wykonanie nowego deskowania:

- deski układać na zakład lub na pióro-wpust
- mocować gwoździami lub wkrętami ocynkowanymi co max. 30 cm
- sprawdzić stabilność i równość powierzchni

Wykonanie nowego pokrycia dachowego:

- na deskowaniu układać papę podkładową termozgrzewalną
- na papie podkładowej układać warstwę nawierzchniową, zapewniając szczelne zgrzewy
- wykonać obróbki blacharskie i uszczelnienia w miejscach styku z attykami

Systemowe odwodnienie dachu:

- montaż rynien i rus spustowych
- zabezpieczenie odpływów przed zanieczyszczeniami
- upewnienie się, że woda odprowadzana jest poza ściany budynku

Kryteria odbioru robót:

- brak mostków termicznych i nieszczelności
- równość i stabilność powierzchni deskowania
- pełna szczelność pokrycia dachowego
- prawidłowe ukształtowania spadków dachu
- skuteczne działanie systemu odwodnienia

7.2. Ocieplenie stropu do strychu

Planowana inwestycja obejmuje ocieplenie stropu do strychu znajdującego się nad lokalami mieszkalnymi i klatką schodową. Planuje się ocieplenie wełną mineralną $\lambda=0,033$ W/mK o grubości 19 cm.

Przygotowanie podłoża:

- oczyszczenie stropu drewnianego z kurzu, zabrudzeń i luźnych elementów
- sprawdzenie stanu technicznego konstrukcji drewnianej i ewentualna wymiana uszkodzonych elementów
- wykonanie impregnacji drewna (jeśli wymagana) środkami przeciwgrzybicznymi i przeciwogniowymi

Układanie izolacji termicznej:

- ułożenie folii paroizolacyjnej na stropie
- rozłożenie wełny mineralnej w dwóch warstwach z przesunięciem połączeń
- w miejscach szczególnych zastosowanie materiałów niepalnych (np. wokół kominów)
- pokrycie izolacji folią wiatroizolacyjną
- wykonanie warstwy ochronnej z płyt OSB lub desek podłogowych

Uszczelnienie i wykończenie:

- szczelnie połączenie warstw izolacyjnych z elementami budynku
- zabezpieczenie miejsc szczególnie narażonych na zawilgocenie
- kontrola poprawności wykonania warstw izolacyjnych przed zamknięciem konstrukcji

Kontrola jakości robót:

- sprawdzenie jakości materiałów przed ich zastosowaniem
- kontrola grubości i prawidłowości ułożenia warstwy izolacyjnej
- weryfikacja szczelności połączeń (np. w narożnikach, przy kominach, ścianach)
- ocena stanu zabezpieczenia izolacji przed uszkodzeniami mechanicznymi

7.3. Ocieplenie dachu płaskiego nad lokalem 16/2

Przewiduje się wykonanie ocieplenia dachu płaskiego nad lokalem 16/2 w części jednokondygnacyjnej budynku materiałem termoizolacyjnym o grubości 18 cm i przewodzenia ciepła 0,031 W/m*K.

Przygotowanie podłoża:

- usunięcie starego pokrycia dachowego i warstw izolacyjnych
- oczyszczenie i wyrównanie podłoża, uzupełnienie ewentualnych ubytków
- wykonanie gruntowania podłoża masą bitumiczną lub innym środkiem zalecanym przez producenta materiałów

Wykonanie termoizolacji

- ułożenie warstw paroizolacji (np. papa na osnowie aluminiowej lub folia paroizolacyjna)
- montaż termoizolacji o grubości 18 cm w dwóch warstwach z przesunięciem spoin, przy zachowaniu wymaganej klasy odporności ogniowej i nośności dachu

Wykonanie nowego pokrycia papowego:

- ułożenie podkładowej papy termozgrzewalnej
- ułożenie warstwy wierzchniego krycia z papy termozgrzewalnej o zwiększonej odporności na działanie czynników atmosferycznych
- wykonanie obróbek blacharskich w miejscach krawędzi dachu, kominów, attyki i innych elementów dachowych

Systemowe odprowadzenie wody opadowej

- montaż rynien i rur spustowych
- uszczelnienie miejsc połączeń dla zapewnienia szczelności systemu odwodnienia

Kontrola jakości robót:

- kontrola prawidłowości ułożenia warstw termoizolacyjnych i hydroizolacyjnych
- badanie szczelności pokrycia dachowego (np. metodą zalewową)
- sprawdzenie poprawności działania systemu odwodnienia dachu

7.4. Modernizacja 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 przy każdym wejściu należy zamontować oprawę oświetleniową bryzgoodporną i strugoodporną z czujnikiem ruchu. Wewnątrz budynku w strefie wspólnej zostaną zastosowane oprawy LED na każdej kondygnacji klatki schodowej. 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 zmierzchu 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 zmiernika
- 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. Wymiana pionów wodnych

Planowane prace remontowe obejmują również wymianę istniejących pionów wodnych.

Zakres prac:

- demontaż istniejących pionów wodociągowych
- montaż nowych rur wraz z izolacją
- wymiana zaworów, kształtek i innych elementów armatury
- podłączenie pionów do istniejących poziomych instalacji wodociągowych
- próby szczelności oraz odbiór techniczny

Wymagania dotyczące materiałów:

- rury wodociągowe: tworzywo sztuczne (PEX, PP-R, PVC-U) lub stal ocynkowana
- armatura i osprzęt: zawory odcinające kulowe PN10 lub PN16, kształtki i złączki dopasowane do rodzaju rur, przejścia szczelne przez przegrody budowlane
- izolacja termiczna: otuliny z pianki PE lub wełny mineralnej o grubości min. 9mm dla rur ciepłej wody użytkowej

Wymagania dotyczące wykonawstwa:

- prace muszą być realizowane przez wykwalifikowanych instalatorów
- montaż instalacji powinien odbywać się zgodnie z obowiązującymi normami
- wszystkie połączenia powinny być szczelnie i odporne na korozję
- należy zapewnić minimalne uciążliwości dla mieszkańców podczas prowadzonych prac

Szczegółowy opis robót:

- odcięcie dopływu wody i opróżnienie instalacji
- usunięcie starych rur wraz z izolacją
- utylizacja zdemontowanych elementów zgodnie z przepisami
- wykonanie nowych tras instalacji wodociągowej
- montaż rur wraz z kształtkami i armaturą
- wykonanie szczelnych przejść przez stropy i ściany
- zastosowanie izolacji termicznej na rurach ciepłej wody
- połączenie pionów z poziomymi odcinkami sieci wodociągowej
- montaż zaworów odcinających dla każdego pionu
- sprawdzenie drożności i prawidłowego działania systemu

Próba szczelności:

- wypełnienie instalacji wodą
- przeprowadzenie próby szczelności zgodnie z normą PN-EN 806-4 (ciśnienie próbne min. 1,5 razy większe niż ciśnienie robocze)
- sprawdzenie wszystkich połączeń pod kątem nieszczelności i ewentualne korekty

Odbiór robót:

- kontrola jakości zastosowanych materiałów
- ocena poprawności montażu i działania instalacji
- odbiór końcowy po pozytywnej próbie szczelności

8. WARUNKI OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ

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 zachodnia



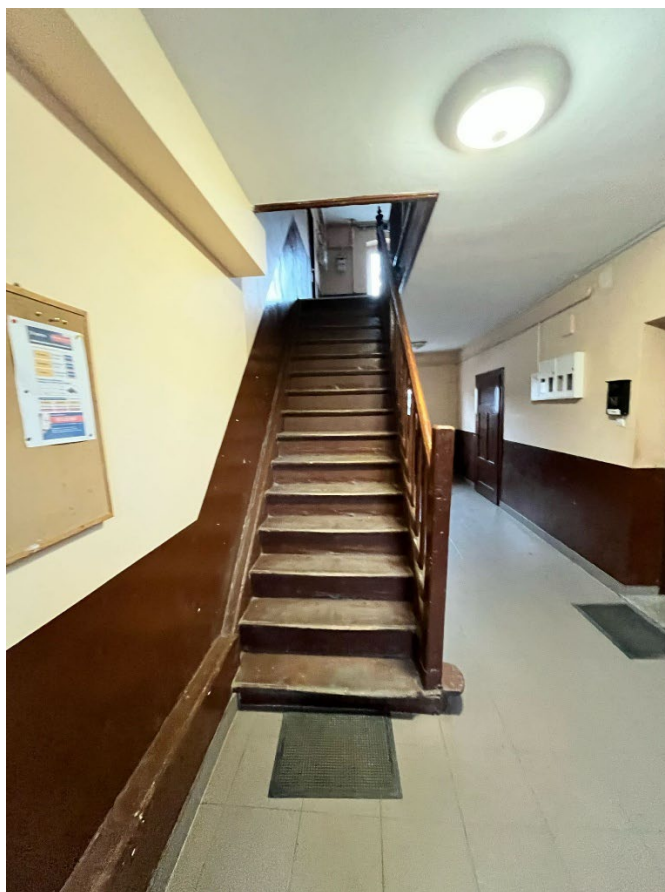
Zdjęcie nr 2 Elewacja wschodnia



Zdjęcie nr 3 Elewacja północna



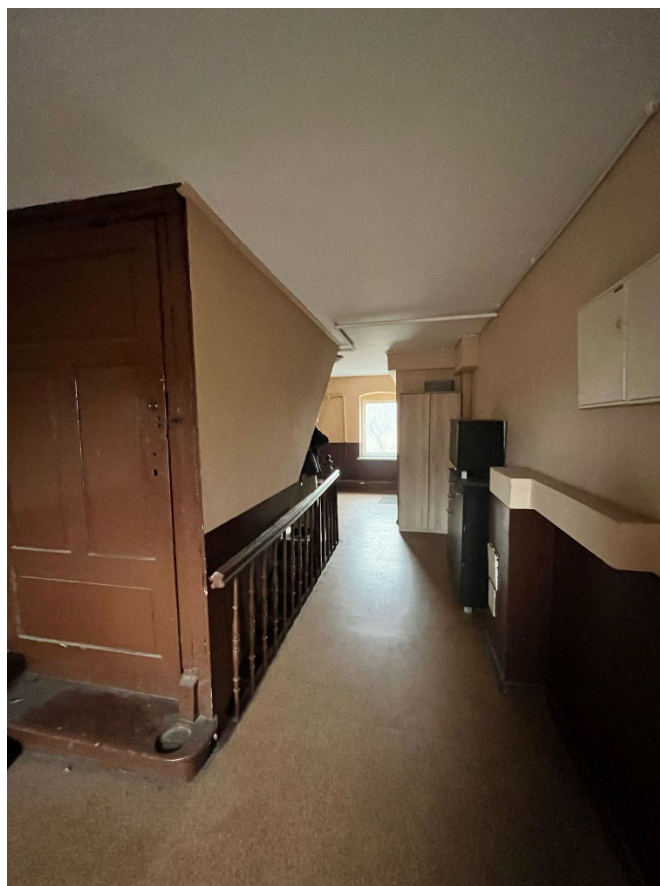
Zdjęcie nr 4 Elewacja południowa



Zdjęcie nr 5 Klatka schodowa - parter



Zdjęcie nr 6 Klatka schodowa – I piętro



Zdjęcie nr 7 Klatka schodowa – II piętro