

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA - TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO PRZY UL. MICKIEWICZA 27 W ŻAROWIE

Nazwa inwestycji:

TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO PRZY
UL. MICKIEWICZA 27 W ŻAROWIE

Adres inwestycji:

DZ. NR 355/4, OBRĘB ŻARÓW, JEDNOSTKA EWIDENCYJNA ŻARÓW-MIASTO
UL. MICKIEWICZA 27, 58-130 ŻARÓW
IDENTYFIKATOR DZIAŁKI: 021908_4.0001.355/4

Inwestor:

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA
UL. MICKIEWICZA 27, 58-130 ŻARÓW

Opracowanie:

MGR INŻ. ARCH. JUSTYNA SOCHA

WROCŁAW, 27.02.2025

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 Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego	4
4.3.	Informacje dotyczące ochrony konserwatorskiej	5
4.4.	Informacje w zakresie oddziaływania eksploatacji górniczej na teren.....	5
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 piwnic	11
7.1.2.	Wymiana parapetów zewnętrznych	11
7.1.3.	Wymiana zewnętrznej stolarki drzwiowej	12
7.2.	Ocieplenie stropu do strychu pod lokalami mieszkalnymi.....	12
7.3.	Ocieplenie dachu skośnego nad lokalami mieszkalnymi.....	13

7.4. Ocieplenie ścian wewnętrznych pomiędzy lokalami mieszkalnymi poddasza a nieogrzewanym strychem	14
7.5. Modernizacja oświetlenia na automatycznie włączane w strefie zewnętrznej i wewnętrznej wejścia do budynku.....	14
7.6. Położenie taśm odblaskowych na stopniach schodowych w wejściowej strefie wewnętrznej budynku	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 – elewacja północna i zachodnia
 RYS. 03 Inwentaryzacja budynku – elewacja południowa i wschodnia
 RYS. 04 Inwentaryzacja budynku – rzut parteru i I piętra
 RYS. 05 Inwentaryzacja budynku – rzut II piętra
 RYS. 06 Projekt kolorystyki – elewacja północna i zachodnia
 RYS. 07 Projekt kolorystyki – elewacja południowa i wschodnia

III. ZAŁĄCZNIKI

1. Audyt energetyczny budynku dla przedsięwzięcia termomodernizacyjnego dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Mickiewicza 27 w Żarowie, wykonany przez mgr inż. Wojciecha Ćwirko z dnia 29.09.2023.
2. Przedmiar robót budowlanych

1. DANE OGÓLNE

1.1. Inwestor

Wspólnota Mieszkaniowa
ul. Mickiewicza 27, 58-130 Żarów

1.2. Lokalizacja

Adres inwestycji: ul. Mickiewicza 27, 58-130 Żarów
Działka: 355/4
Obręb: Żarów
Jednostka ewidencyjna: Żarów – miasto
Identyfikator działki: 021908_4.0001.355/4

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. Mickiewicza 27 w Żarowie.

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:
 - wykonanie ocieplenia zewnętrznych ścian piwnic na wysokość 1 m poniżej poziomu łączenia stropu piwnica-parter
 - montaż obróbek blacharskich łącznie z nowym orynnowaniem
 - wymiana istniejących parapetów zewnętrznych
 - wymiana zewnętrznej stolarki drzwiowej nieogrzewanej klatki schodowej
- ocieplenie stropu do strychu (mieszkania 27/7 i 27/8)
- ocieplenie dachu skośnego (mieszkania 27/7 i 27/8) wraz z wymaganymi pracami towarzyszącymi takimi jak:
 - remont pokrycia dachowego w systemie dachówki karpiówki ceramicznej w łuskę
 - wykonanie nowych kominów wolnostojących
- ocieplenie ścian wewnętrznych pomiędzy lokalami mieszkalnymi poddasza a nieogrzewanym strychem

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 odblaskowych na stopniach schodowych w wejściowej strefie wewnętrznej budynku

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
- Wytycznymi 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 Żarowie przy ul. Mickiewicza 27 na terenie działki nr 355/4. Budynek zajmuje całą powierzchnię działki. Fragment budynku znajduje się na terenie działki 355/24. 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 w bocznej bryle budynku od strony zachodniej.

Budynek składa się z dwóch brył. Główna bryła budynku jest dwukondygnacyjna z poddaszem częściowo użytkowym, kryta dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ~45 stopni. Boczna bryła budynku z dachem dwuspadowym o kalenicy prostopadłej do kalenicy głównej, trzykondygnacyjna. Budynek jest podpiwniczony.

4.2. Wymagania wynikające z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Działka, na której znajduje się budynek objęty opracowaniem objęta jest planem miejscowym Uchwała nr X/91/2015 Rady Miejskiej w Żarowie z dnia 25 czerwca 2015 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie miasta Żarowa i wsi Łażany.

Działka 355/4 znajduje się na terenie określonym w planie miejscowym jako B.21.MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Zapisy planu miejscowego dotyczące planowanych prac:

- na terenach zabudowy mieszkaniowej (jedno- i wielorodzinnej) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych typu "siding" oraz blachy trapezowej i falistej.

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: 187 m²

Powierzchnia zabudowy: 195 m²

Ilość kondygnacji:

Nadziemnych: 2 + poddasze częściowo użytkowe

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 umowna 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 okresie przedwojennym ok. 1909 r. w konstrukcji tradycyjnej. W budynku znajduje się 8 lokali mieszkalnych oraz część wspólna.

6.2. Parametry techniczne budynku:

Powierzchnia zabudowy: 195 m²
Powierzchnia mieszkalna: 315,91 m²
Długość: 17,06 m
Szerokość: 10,70 + 3,50 m
Wysokość: ok. 14,00 m
Liczba kondygnacji:
 naziemnych: 2 + poddasze częściowo użytkowe
 podziemnych: 1

6.3. Forma architektoniczna obiektu

Budynek składa się z dwóch brył na planie prostokąta. Główna bryła budynku jest dwukondygnacyjna z poddaszem częściowo użytkowym, kryta dachem dwuspadowym. Boczna bryła budynku jest trzykondygnacyjna z dachem dwuspadowym. Budynek jest podpiwniczony. Elewacje o układzie stolarki typowym dla funkcji mieszkalnej. Wejście do budynku znajduje się w bocznej bryle od strony zachodniej. W tej części budynku na każdej kondygnacji znajdują się pomieszczenia sanitarne. Obie części łączy klatka schodowa. W

głównej bryle budynku znajdują się lokale mieszkalne. Na ostatniej kondygnacji (poddaszu) znajdują się dwa lokale mieszkalne i nieogrzewane pomieszczenia strychowe.

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 orynowaniem 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 np. RAL 7035 lub równoważny
- 2 - Tynk elewacyjny silikonowy, cienkowarstwowy, faktura drobnoziarnista, gładka, granulacja 1-1,5mm. Malowany farbą silikonową, kolor szary np. RAL 7037 lub równoważny
- 3 - Cokół – istniejący cokół kamienny
- 4 - Parapety zewnętrzne – granitowe, kolor szary
- 5 - Obróbki blacharskie – blacha tytan cynk, kolor szary
- 6 - Rynny i rury spustowe – blacha tytan cynk, kolor szary
- 7- Pokrycie dachowe - dachówka ceramiczna

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. Mickiewicza 27 w Żarowie, 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 zewnętrzne z cegły ceramicznej pełnej o grubości 57 cm lub 45 cm, obustronnie otynkowane.

Ściany fundamentowe kamienno-betonowe.

Dach:

Dach skośny dwuspadowy wykonany w konstrukcji drewnianej.

Dach na mieszkaniu 27/7 wykonany jest od wewnątrz z płyty gk, folii paroizolacyjnej, płyty styropianowej o grubości 5 cm, pełnego deskowania, konstrukcji krokwiowej dachu, pokrycia z dachówki ceramicznej na podkonstrukcji drewnianej.

Dach na mieszkaniu 27/8 wykonany jest od wewnątrz z płyty gk, płyty supremy o grubości 6 cm, pełnego deskowania, konstrukcji krokwiowej dachu, pokrycia z dachówki ceramicznej na podkonstrukcji drewnianej

Stropy:

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

Strop nad piwnicą ceramiczny ceglany łukowy, oparty na belkach stalowych, izolowany żużlem paleniskowym, podłoga drewniana na legarach.

Podłoga na gruncie:

Podłoga na gruncie betonowa.

Stolarka okienna i drzwiowa:

Stolarka okienna PCV lub drewniana. Stolarka drzwiowa 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 nadziemna 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 $U = 0,176 \text{ W/m}^2\text{K}$ - warunki normowe dla ściany dwuwarstwowej zostały spełnione.

Zadanie ocieplenia ścian zewnętrznych obejmuje wykonanie izolacji termicznej zewnętrznych ścian nadziemna budynku, zewnętrznych ścian piwnic na wysokość 1 m poniżej poziomu łączenia stropu piwnica-parter, węgarków, podokienników, nadproży, parapetów zewnętrznych, opierzenia, orynnowania oraz systemowego odprowadzenia wody opadowej z dachu poza ścianę zewnętrzną. Dodatkowo zadanie obejmuje wymianę drzwi zewnętrznych wejściowych.

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 pyłące i chłonnać 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 piwnic

Należy wykonać ocieplenie ścian zewnętrznych piwnic na wysokość 1 m poniżej poziomu łączenia stropu piwnica-parter. Zakres robót oraz wymagania materiałowe zgodnie z punktem 7.1. Ocieplenie ścian zewnętrznych.

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. Wymiana zewnętrznej stolarki drzwiowej

Planuje się wymianę drzwi zewnętrznych drewnianych wejściowych do klatki schodowej na nowe o współczynniku $U_{max}=1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$. Zakres robót obejmuje demontaż istniejących drzwi zewnętrznych, przygotowanie otworów pod nowe drzwi, montaż nowych drzwi zewnętrznych, uszczelnienie i wykończenie po montażu, utylizacja starych elementów.

Wymagania dotyczące materiałów:

- konstrukcja: stalowa, aluminiowa lub PCV z wzmocnieniami,
- współczynnik przenikania ciepła: $\max 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$,
- odporność na warunki atmosferyczne,
- wyposażone w samozamykacze i uszczelki obwodowe,
- wykończenie: farba proszkowa, anodowanie lub okleina dekoracyjna,
- atesty i certyfikaty zgodne z normami budowlanymi.

Wymagania montażowe:

- otwory drzwiowe należy przygotować poprzez wyrównanie powierzchni i usunięcie resztek starej ościeżnicy,
- drzwi należy montować zgodnie z instrukcją producenta
- zapewnienie szczelności termicznej i akustycznej za pomocą pianki montażowej oraz taśm uszczelniających,
- mocowanie ościeżnicy przy użyciu kotew lub dybli,
- regulacja skrzydła drzwiowego i okuć.

Kontrola jakości robót:

- sprawdzenie zgodności wymiarów i pionowości osadzenia,
- test otwierania i zamykania drzwi,
- kontrola szczelności i jakości uszczelnień,
- przegląd wizualny oraz sprawdzenie poprawności montażu,

7.2. Ocieplenie stropu do strychu pod lokalami mieszkalnymi

Planowana inwestycja obejmuje ocieplenie stropu do strychu znajdującego się pod lokalami mieszkalnymi (mieszkania 27/7 i 27/8), znajdującymi się na poddaszu. Planuje się ocieplenie wełną mineralną $\lambda=0,032 \text{ W/m}\cdot\text{K}$ o grubości 25 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 przeciwwgrzybicznymi i przeciwogniowymi

Układanie izolacji termicznej:

- położenie belek drewnianych o wysokości 25 cm – legarów
- rozłożenie wełny mineralnej w dwóch warstwach z przesunięciem połączeń między belkami
- zabezpieczenie izolacji folią

- pokrycie konstrukcji płytami osb/deskowaniem

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 skośnego nad lokalami mieszkalnymi

Przewiduje się wykonanie ocieplenia dachu skośnego nad mieszkaniami 27/7 i 27/8 materiałem termoizolacyjnym o łącznej grubości 25 cm i współczynniku przewodzenia ciepła 0,033 W/m*K. Ze względu na zły stan techniczny istniejącego pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna karpiówka w łuskę) oraz brak membranowania pokrycia dachowego, przewiduje się wykonanie nowego pokrycia dachowego.

Zakres prac ociepleniowych:

- demontaż istniejącego wykończenia skosów dachowych
- oczyszczenie i przygotowanie konstrukcji dachu do montażu ocieplenia
- wypełnienie przestrzeni międzykrokwowej wełną mineralną o grubości 15 cm, zapewniając dokładne dopasowanie materiału
- montaż warstwy podkrokwowej z wełny mineralnej o grubości 10 cm, mocowanej do konstrukcji nośnej
- instalacja folii paroizolacyjnej na całej powierzchni ocieplonej przegrody, ze szczególnym uwzględnieniem szczelnych połączeń
- mocowanie profili stalowych pod płyty gipsowo-kartonowe
- montaż płyt gipsowo-kartonowych i wykończenie połączeń masą szpachlową

Zakres prac towarzyszących – remont pokrycia dachowego i kominów:

- demontaż istniejącej dachówki ceramicznej, deskowania, łat i kontrłat i utylizacja odpadów budowlanych
- demontaż obróbek blacharskich oraz kominów wolnostojących, oczyszczenie konstrukcji
- wykonanie nowego deskowania dachu, impregnowanego przed wilgocią i owadami
- montaż paroprzepuszczalnej membrany dachowej, zapewniając jej odpowiednie napięcie i zakłady 15 cm, zabezpieczyć taśmą uszczelniającą, montowana zgodnie z instrukcją producenta
- montaż kontrłat dachowych o wysokości min. 3 cm, w celu stworzenia szczeliny wentylacyjnej, następnie montaż łat dachowych zgodnie z wymaganiami producenta dachówki
- układanie nowej dachówki ceramicznej karpiówki w łuskę, z uwzględnieniem właściwego zakłady i mocowania
- instalacja taśm wentylacyjnych okapu, grzebieni okapu i uszczelnień
- budowa nowych kominów z cegły klinkierowej
- obróbki blacharskie kominów i okapów, montaż ław kominiarskich oraz wyłazu dachowego

Kontrola jakości robót:

- kontrola jakości wykonania poszczególnych etapów prac
- weryfikacja parametrów termoizolacyjnych
- sprawdzenie szczelności i poprawności montażu systemu odprowadzania wody deszczowej

7.4. Ocieplenie ścian wewnętrznych pomiędzy lokalami mieszkalnymi poddasza a nieogrzewanym strychem

Planowane prace termomodernizacyjne dotyczą ocieplenia ścian wewnętrznych między lokalami mieszkalnymi znajdującymi się na poddaszu (mieszkanie 27/7 i 27/8) a nieogrzewanym strychem. Zakłada się wykonanie ocieplenia styropianem o grubości 10 cm, współczynnika przewodzenia ciepła 0,033 W/m*K.

Wymagania materiałowe:

- styropian EPS 100 o grubości 10 cm
- klej do styropianu
- siatka zbrojąca z włókna szklanego odporna na alkalia
- zaprawa klejowa do zatapiania siatki
- gładź gipsowa

Wymagania dotyczące wykonania robót:

- oczyszczenie powierzchni ścian z kurzu, tłuszczu i luźnych elementów
- wyrównanie powierzchni
- zagruntowanie podłoża preparatem zwiększającym przyczepność
- nakładanie kleju na płyty styropianowe metodą obwodowo-punktową
- przyklejanie płyt do ściany w układzie mijankowym
- dociśnięcie płyt i wyrównanie ich powierzchni
- po stwardnieniu kleju ewentualnie dodatkowe mocowanie mechaniczne
- nałożenie pierwszej warstwy zaprawy klejowej
- zatapianie siatki zbrojącej w warstwie kleju
- nałożenie drugiej warstwy kleju i wygładzenie powierzchni
- wyrównanie powierzchni gładzią gipsową
- malowanie ścian farbą dyspersyjną

Kontrola jakości prac:

- kontrola przyczepności płyt styropianowych do podłoża
- ocena poprawności wykonania warstwy zbrojonej i wykończeniowej
- wizualna ocena równości powierzchni
- kontrola grubości warstw ocieplenia

7.5. 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 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 barwie 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 zmierzchu
- pomiar natężenia oświetlenia w różnych punktach klatki schodowej

7.6. 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

8. WARUNKI OCHRONY PRZECIWOPOŻAROWEJ

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 południowa i zachodnia



Zdjęcie nr 2 Elewacja północna



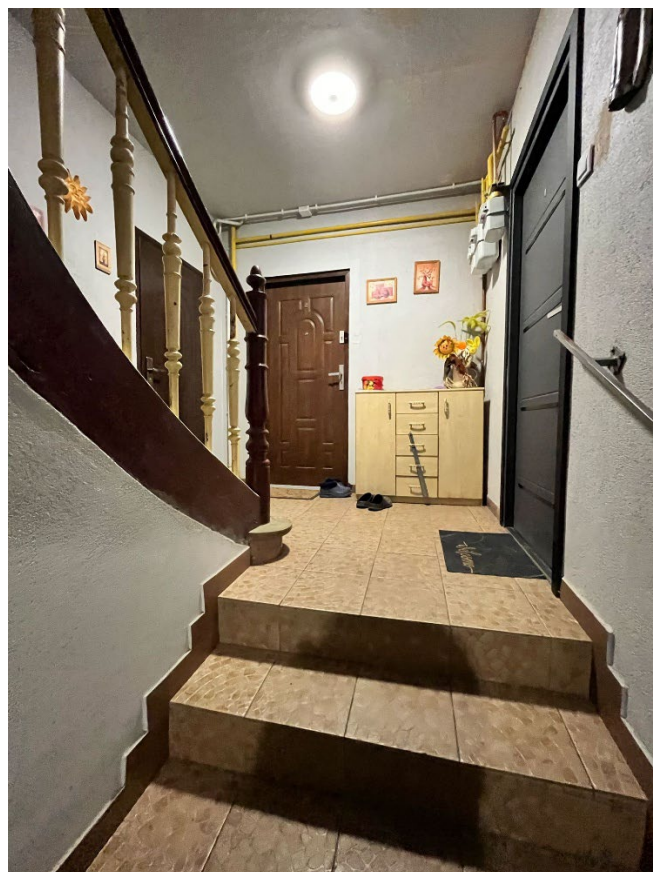
Zdjęcie nr 3 Elewacja zachodnia bocznej bryły – strefa wejściowa



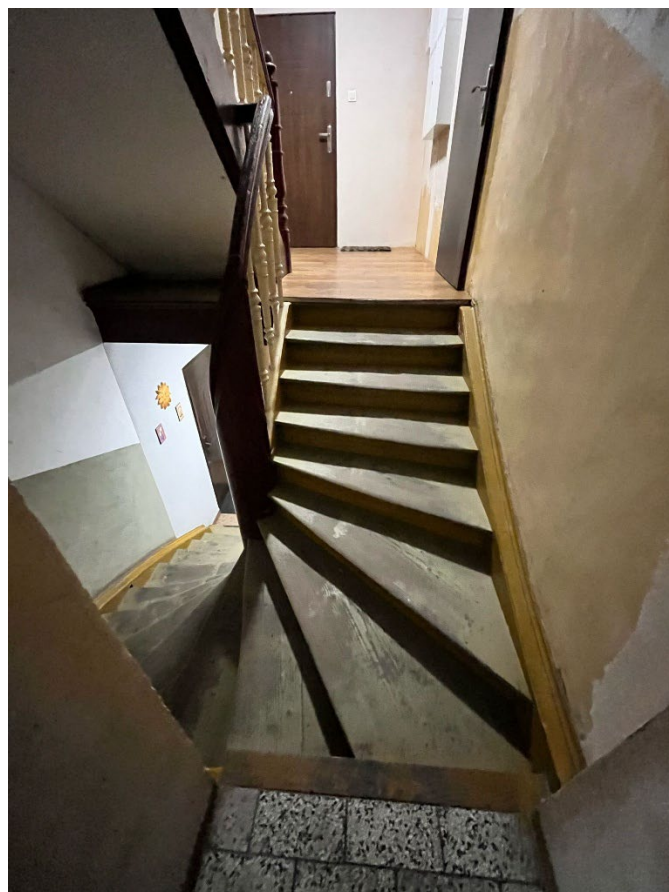
Zdjęcie nr 4 Elewacja północna i wschodnia bocznej bryły budynku



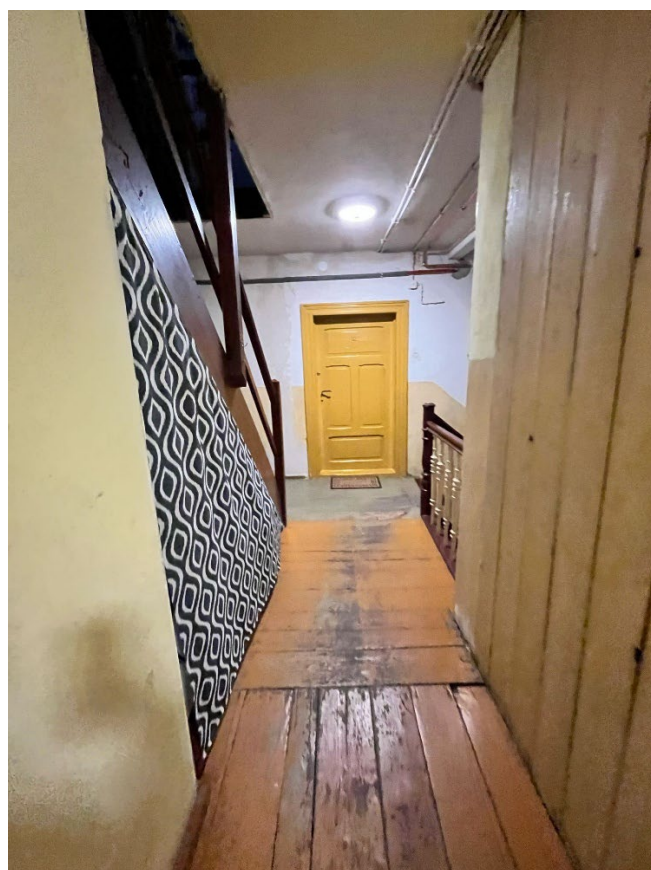
Zdjęcie nr 5 Elewacja wschodnia



Zdjęcie nr 6 Klatka schodowa – parter



Zdjęcie nr 6 Klatka schodowa – I piętro



Zdjęcie nr 6 Klatka schodowa – poddasze (II piętro)