

## **OPIS TECHNICZNY** **CZĘŚCI ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANEJ**

### **1. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY**

Przedmiotem inwestycji oraz tematem projektu jest **rozbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego polegająca na wykonaniu lukarn oraz balkonów**, położonego na części działki nr ewid. 1468/2, ul. Hugo Kołłątaja 67 w Białymstoku, obręb: 01 Bacieczki, jednostka ewidencyjna: Białystok.

Planowane jest wykonanie czterech lukarn oraz czterech balkonów na ostatniej kondygnacji istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Nad istniejącymi balkonami, z wykorzystaniem istniejącej konstrukcji, planowane jest wykorzystanie przestrzeni w celu stworzenia nowych balkonów wraz z balustradami. Na każdy z nowopowstałych balkonów zaprojektowane zostanie wyjście z poszczególnych lokali mieszkalnych.

### **2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO**

#### **2.1. USYTUOWANIE BUDYNKU**

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest przy ul. Hugo Kołłątaja 67, na osiedlu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zakres prac obejmuje część ostatniej kondygnacji budynku, od strony zachodniej. Teren położony jest poza strefą ochrony konserwatorskiej.

Dojazd do budynku zapewniony z ul. Rtm. Witolda Pileckiego (dz. nr 1460/14). Na terenie zapewniona jest dostateczna przestrzeń i infrastruktura do organizacji i przeprowadzenia projektowanych robót budowlanych.

#### **2.2. CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU**

Przedmiotowy obiekt to istniejący 5-kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny. Budynek jest w całości podpiwniczony. Wykonany na przełomie XX i XXI wieku w technologii uprzemysłowionej z elementami murowanymi.. Dach – mansardowy, kryty blachodachówką. Budynek wyposażony jest w instalacje: wodną, kanalizacji sanitarnej, c.o., kanalizacji deszczowej, telefoniczną oraz elektryczną.

### **3. ZAKRES ROBÓT DLA PRZEDMIOTOWEGO BUDYNKU**

#### ***Kolejność robót:***

- demontaż istniejącego poszycia dachu (blachodachówka), orynnowania, obróbek blacharskich.
- prace rozbiórkowe związane z usuwaniem warstw konstrukcyjnych (krokwie) istniejącego dachu,
- demontaż stolarki okiennej (okna połaciowe)
- wykonanie przebić w ścianie wraz z trzpieniami żelbetowymi pod projektowane wyjścia na nowopowstałe płyty balkonowe
- wykonanie konstrukcji lukarny, ze szczególnym zwróceniem uwagi na izolacje przeciwwilgociowe, cieplne oraz obróbki blacharskie ( zgodnie z częścią rysunkową)
- przygotowanie, oczyszczenie istniejącej płyty nad balkonami
- wykonanie mocowań pod projektowaną balustradę na każdej z płyt balkonowych
- wykonanie zamurowań przestrzeni powstałych w wyniku rozbiórki dachu, między płytą balkonową a istniejącym dachem
- montaż balustrad
- wykonanie warstw balkonowych (zgodnie z częścią rysunkową) ze zwróceniem szczególnej uwagi na staranność wykonania izolacji przeciwwilgociowych, mocowanie rynien

- ocieplenie istniejących ścian z wyprawką tynkarską w miejscu zdemontowanych fragmentów dachu
- montaż rynien oraz łapaczy śniegu ( tzw. płotków przeciwsniegowych)

## **5. SPOSÓB WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANYCH, KOLEJNOŚĆ**

Prace należy podzielić na cztery zasadnicze etapy technologiczne, wynikające z konieczności ustawienia rusztowań.

- ETAP I - wykonanie prac przygotowawczych i zabezpieczających teren robót,
- ETAP II - wykonanie prac rozbiórkowych
- ETAP III - wykonanie założeń projektowych ( lukarny i balkony)
- ETAP IV - uporządkowanie terenu robót wokół budynku.

### **5.1. PRACE PRZYGOTOWAWCZE**

Przed przystąpieniem do robót budowlanych należy wykonać prace przygotowawcze i zabezpieczające teren robót, zgodnie z opracowanym planem BIOZ:

- zapoznać się z dokumentacją projektową;
- skompletowanie materiałów i sprzętu;
- wykonanie zabezpieczeń i ewentualnych rusztowań
- wykonanie przebić pod projektowane lukarny
- demontaż fragmentów dachów, obróbek blacharskich itp.
- oczyszczenie istniejących płyt balkonowych,

### **5.2. WYKONANIE LUKARN**

- Przed przystąpieniem do robót należy rozebrać fragment istniejącego dachu (konstrukcja dachu – murytaty, krokwie) oraz usunąć stare obróbki blacharskie,
- Należy wykonać przebicia w ścianie wraz z wykonaniem nowych trzpieni żelbetowych pod projektowany otwór wyjścia na nowopowstałe balkony
- Każda z lukarn wykonana zostanie w technologii drewnianej z przekryciem dachem dwuspadowym, pokrycie dachu stanowić będzie blacha płaska na rąbek w kolorze brązowym (zgodnie z częścią rysunkową),
- Należy zamontować drzwi balkonowe w nowopowstałym otworze, drzwi PCV 90/210 w kolorze białym, współczynnik min. 1,0.
- Ocieplenie za pomocą wełny mineralnej ( zgodnie z częścią rysunkową)
- Górna część frontu oraz boki każdej lukarny wykończone zostaną blachą płaską w kolorze brązowym.
- dolna część frontu wykończona zostanie wyprawą tynkarską w kolorze białym.

### **5.3. WYKONANIE BALKONÓW**

- Wykonać nowe warstwy posadzki balkonów.
- Przed przystąpieniem do robót należy oczyścić powierzchnie płyty z elementów istniejących (konstrukcja dachu – murytaty, krokwie) oraz usunąć stare obróbki blacharskie, a następnie naprawić uszkodzone części płyt balkonowych
- Na oczyszczonej i zagruntowanej powierzchni płyt balkonowych należy wykonać nowe warstwy posadzkowe ( zgodnie z częścią rysunkową) ze zwróceniem szczególnej uwagi na hydroizolację oraz na nową obróbkę blacharską wraz z orynnowaniem.
- na istniejącej płycie balkonowej należy wykonać warstwę kontaktową, na której należy nadlać warstwę spadkową 1,5% w postaci zaprawy cementowej – jastrych zespolony ze spadkiem.
- na przygotowanym podłożu należy ułożyć warstwę paroizolacyjną
- w celu izolacji termicznej należy ułożyć płyty XPS gr. 2cm

- należy wykonać warstwę hydroizolacyjną – 2x folia PE
- następnie warstwę ze szlachty mrozoodpornej gr. 4cm
- kolejnym etapem jest wykonanie podwójnej zaprawy uszczelniającej z wtopioną siatką z włókna szklanego
- całość wykończona gresem mrozoodpornym, antypoślizgowym, klejonym za pomocą kleju mrozo- i wodoodpornym
- należy zastosować fugę mrozo- i wodoodporną
- Należy zwrócić szczególną uwagę na dokładne zaizolowanie styków płyty balkonu ze ścianą poprzez wywiniecie papy oraz uszczelnienie styków i połączeń za pomocą masy i taśmy uszczelniającej.
- Płyty balkonowe od lica docieplić płytami styropianowymi gr. 2 cm, otynkować.

#### **5.4. MONTAŻ BALUSTRAD BALKONOWYCH**

- Nowe balustrady projektuje się z profili stalowych zamkniętych o przekroju kwadratowym 50x50x3 (słupki, poręcze, poprzeczki), zespawanych ze sobą. Słupki kotwione od spodu do płyty żelbetowej balkonu za pomocą wkrętów, poręcze do istniejącej ściany za pomocą wkrętów. Wysokość balustrad 1,10cm.
- pręty pionowe 1,5x1,5 co 12cm (zgodnie z rys. detalu balustrady).
- Projektuje się wypełnienie z płyt poliwęglanowych dwukomorowych gr. 8mm, w kolorze brązowym, osadzonych w ramach kształtowników stalowych. Ramkę stalową przyspawać oraz przykręcić do proj. balustrady.
- Profile stalowe ocynkowane, malowane proszkowo w kolorze czarnym.
- płyta poliwęglanowa w kolorze brązowym.

*Dokładny rysunek wraz z częścią opisową zawarta została w części rysunkowej.*

#### **5.5. POZOSTAŁE PRACE**

##### ***a) ocieplenie istniejącej ściany powstałej w wyniku usunięcia fragmentów dachu***

- należy ocieplić fragmenty istniejących ścian odkrytych po robotach rozbiórkowych dachu
- styropian grafitowy gr. 15cm z wykończeniem tynkiem cienkowarstwowym np. silikonowy, w kolorze białym,

##### ***a) montaż rynien z podłączeniem do istniejących rur spustowych***

- należy zamontować nowe rynny z blachy stalowej ocynkowanej powlekanej  $\varnothing$  100.
- w strefie okapowej należy zwrócić szczególną uwagę na wykonanie odgięcia rury spustowej oraz wykonanie kołnierza zapobiegającego ewentualnym przeciekom wodnym w strefę izolacyjną ściany.

##### ***b). montaż pozostałych elementów***

- należy zamontować na istniejącym dachu płotków przeciwśniegowych w celu zabezpieczenia przed osuwaniem się śniegu na nowopowstałe balkony

##### ***c). uporządkowanie terenu***

- Teren po robotach powinien być posprzątany, a wszelkie odpady usunięte do miejsc do tego przeznaczonych.

## **6. UKŁAD KONSTRUKCYJNY I ROZWIĄZANIA MATERIAŁOWE**

### **6.1. Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe elementów konstrukcji**

Szczegółowe rozwiązania wg części konstrukcyjnej niniejszego opracowania.

- **Trzpienie** - żelbetowe monolit. 25x25cm, wylwane z betonu C20/25, zbrojone stalą A-IIIIN i A-0. Należy wykorzystać istniejące zbrojenie wieńca ścianki kolankowej. Zbrojenie trzpienia zakotwić w wieńcu stropowym poprzez wkłucie prętów.
- **Konstrukcja lukarny** – drewniana konstrukcja. Słupy drewniane 14x14cm. Płatwie 14x14cm oparte na istniejących płatwiach dachu.
- **Konstrukcja dachu** – drewniana konstrukcja krokwiowa. Podstawowy rozstaw krokwi co 60 cm. Wymiar krokwi 8x20cm. Krokwie oparte na płatwiach. Płatwie oparte na istniejącej konstrukcji dachu oraz projektowanych słupach drewnianych osadzonych w trzpieniach żelbetowych.

Wszystkie elementy wykonać z drewna litego sosnowego klasy min. C27. Wszystkie elementy drewnianej więźby dachowej należy wykonać z tarcicy impregnowanej (ciśnieniowo lub przez zanurzenie) oraz zabezpieczonej do stopnia nierozprzestrzeniającego ognia środkiem ogniochronnym, posiadającym aktualną aprobatę techniczną, np. POLICHRON DREW. Elementy konstrukcyjne proj. więźby podane są w części opisowej konstrukcyjnej oraz rysunkowej architektonicznej.

### **6.2. Rozwiązania materiałowe przegród budowlanych i innych elementów**

Szczegółowe rozwiązania materiałowe przegród budowlanych podano na rysunkach przekrojowych części graficznej projektu.

#### **a). Izolacje przeciwwilgociowe**

- Izolacja pozioma balkonu – 2x folia PE, 2x zaprawa uszczelniająca z siatką z włókna szklanego

#### **b). Izolacja cieplna**

- Posadzki na balkonie – płyty z polistyrenu ekstrudowanego XPS gr. 2,0 cm
- Lica balkonów - styropian EPS 80 gr. 2,0 cm,
- Izolacja termiczna lukarny  
ściany – wełna mineralna 15+14+5 cm.  
Dach – wełna mineralna 18+14 cm.

#### **c). Paroizolacja, wiatroizolacja**

- Paroizolacja balkonu - folia PE ,
- Paroizolacja dachu - folia PE,
- Wiatroizolacja dachu – folia wiatroizolacyjna wstępnego krycia.

#### **d). Wykończenie wewnętrzne**

- Ściany - płyty gipsowo-kartonowe z gładzią gipsową,
- Sufity - płyty gipsowo-kartonowe z gładzią gipsową,

#### **e). Wykończenie zewnętrzne**

- Cokoły przy płytach balkonowych – płyty gresowe wys. 20cm
- Ściany tynkowane – tynk cienkowarstwowy np. silikonowy, w kolorze białym,
- Dachy – blacha płaska na rąbek,
- Rynny, rury spustowe - z blachy stalowej ocynkowanej powlekanej w kolorze czerwonym,
- Balustrady – profile stalowe ocynkowane, malowane proszkowo w kolorze czarnym + płyta poliwęglanowa w kolorze brązowym.

**f). Stolarka zewnętrzna**

- drzwi zewnętrzne balkonowe szt.4 – PCV, ze szkleniem, ciepłe, o współczynniku przenikania ciepła min.  $U=1,0$  W [m<sup>2</sup>K],

**7. ISTNIEJĄCE INSTALACJE WEWNĘTRZNE**

Budynek wyposażony w instalacje sanitarne, instalacje wodociągowe, instalacje centralnego ogrzewania, instalacje i urządzenia wentylacyjne, instalacje i urządzenia elektryczne.

**8. CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA OBIEKTU**

*Nie dotyczy.*

**9. WPŁYW OBIEKTU NA ŚRODOWISKO**

Rodzaj inwestycji nie jest uciążliwy dla środowiska.

**10. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ**

- Budynek poddany projektowanej rozbudowie jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym istniejącym, zlokalizowanym w Białymstoku przy ul. Hugo Kołłątaja 67.
- Obiekt jest budynkiem 5-kondygnacyjnym, podpiwniczonym, o wysokości 18,50 m. Budynek sklasyfikowano jako średniowysoki.
- Ze względu na sposób użytkowania budynek zalicza się do IV kategorii zagrożenia ludzi (ZL IV).

**11. UWAGI KOŃCOWE**

Wszystkie prace należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, BHP oraz aprobatami, certyfikatami oraz kartami technicznymi producenta wybranego systemu ociepleniowego.

Do odbioru końcowego Wykonawca zobowiązany jest przygotować następujące dokumenty:

- atesty i certyfikaty na zastosowane rozwiązania techniczne i materiały,
- oświadczenie o zgodności wykonania robót z dostarczoną dokumentacją techniczną i warunkami umowy oraz uporządkowaniu placu budowy,
- kartę przekazania odpadów.

Autorzy:

mgr inż. arch. Piotr Dec  
Upr. BŁ- PdOKK 73/2006

mgr inż. Tomasz Kamiński  
Upr. PDL/0071/PWOK/08