

**OPIS DO PROJEKTU BUDOWLANO - WYKONAWCZEGO
REMONTU STREFY WEJŚCIA I GALERII WRAZ Z WYMIANĄ BALUSTRAD
W BUDYNKU PRZY UL. BAJKOWEJ 45 -47 W TYCHACH**

I. PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Umowa z Inwestorem – Tyska Spółdzielnia Mieszkaniowa OSKARD - z dnia 22.06.2023 r.;
2. Inwentaryzacja stanu istniejącego;
3. Uzgodnienie z Inwestorem;
4. Dokumentacja archiwalna;
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (jednolity tekst w Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 r. oraz późniejszymi zmianami).

II. DANE OGÓLNE

1. Zakres opracowania

Zakres opracowania obejmuje projekt budowlano – wykonawczy remontu strefy wejścia i galerii wraz z wymianą balustrad w budynku w Tychach przy ulicy Bajkowej 45-47 – działka nr 2314/69, własność Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej OSKARD.

Zakres opracowania obejmuje:

- rozbiórkę istniejącej posadzki strefy wejścia, zejścia do ogródków i galerii parteru wraz z rozbiórką wszystkich warstw posadzkowych;
- wykonanie projektowanych warstw posadzki wraz z hydroizolacją;
- wykonanie posadzki z płyt betonowych Dasag 60 x 60 x 4 cm wraz z wykończeniem schodów od strony południowej do ogródków;
- wymianę balustrad w poziomie parteru od strony północnej oraz bramy do ogrodu od strony południowej;
- wymianę orynnowania i obróbek blacharskich na poziomie 0 od strony północnej ;

2. Przedmiot inwestycji, lokalizacja

Przedmiotem opracowania jest część komunikacyjna - zewnętrzna parteru budynku w Tychach przy ulicy Bajkowej 45-47 , działka nr 2314/69.

Inwestor: Spółdzielnia Mieszkaniowa OSKARD w Tychach, Tychy, ul. Dąbrowskiego 39.

3. Stan istniejący

Budynek pochodzi z 1993 roku , został zaprojektowany w 1988 roku przez zespół projektantów PHU Emar sp. z o.o. Budynek jest obiektem mieszkalnym, 3 piętrowym z poddaszem użytkowym + przyziemie (suterena) z 20 lokalami mieszkalnymi i 20 wydzielonymi garażami w przyziemiu. Budynek wykonany został w technologii uprzemysłowionej W-70, z ociepleniem ścian. Budynek podzielony jest na 3 segmenty wydzielone dylatacjami .Układ konstrukcyjny jest układem poprzecznym. Ściany zewnętrzne warstwowe prefabrykowane oraz z cegły silikatowej. Część ścian wykończona jest klinkierem. Budynek był wielokrotnie przebudowywany i modernizowany – dobudowano zadaszenie strefy wejścia , wyremontowano i ocieplono dach, przebudowano schody zewnętrzne.

Parter budynku – strefa wejściowa stanowi otwarte atrium z galerią wzdłuż ściany północnej – od strony wejścia do mieszkań .

Posadzka galerii i atrium pierwotnie wykonana była płytek z lastrico, w późniejszym terminie na części posadzki położono płyty gr. 7 cm beton z lastriko.

Dane wielkościowe dla całego budynku:

- powierzchnia zabudowy 788,00 m²

- powierzchnia użytkowa	1 679,00 m ²
- kubatura budynku	10 917,15 m ³
- powierzchnia atrium i galerii	198,45 m ² (+podesty do mieszkań)

6. Opis stanu projektowanego

Zaprojektowano całkowitą wymianę wierzchnich warstw posadzki zewnętrznej parteru – strefy komunikacji nad garażami , rozebranie warstw posadzkowych do stropu nad garażami i wykonanie nowych warstw wraz z hydroizolacją stropu. Zaprojektowano wymianę balustrad na parterze na nowe , stalowe, malowane proszkowo , montowane doczołowo do stropu żelbetowego nad garażami. W ramach projektu przewidziano także wymianę bramy wejściowej do strefy ogrodowej.

5. Zakres przewidzianych prac budowlanych

Prace rozbiórkowe i demontażowe:

- skucie warstwy wierzchniej - płyt betonowo – lastrykowych gr. 7 cm – pow. 156,7 m²;
- skucie warstwy wierzchniej - płytek lastriko gr. 3 cm – pow. 198,45 m²;
- demontaż obróbek blacharskich i orynnowania od strony północnej na odcinku 2 x 18 mb;
- demontaż obróbek blacharskich od strony północnej na odcinku 2 x 3,5 mb;
- demontaż istniejących rynien na odcinku 2 x 6,8 mb;
- skucie warstwy wyrównawczej zbrojonej siatką 4 cm ;
- zerwanie 2 x papy na lepiku;
- demontaż szkła piankowego gr. 5 cm;
- demontaż folii;
- oczyszczenie istniejącego stropu i uzupełnienie ubytków zaprawami do betonu – 20% powierzchni;
- demontaż istniejących balustrad stalowych – 2 x 17,62 mb;
- demontaż stalowej bramy wyjściowej do ogrodu – 397,5 x 2,5 m;
- usunięcie skorodowanych fragmentów elementów istniejącej konstrukcji stalowej – 10 słupów fi200;

Prace budowlane - posadzka:

- zabezpieczenie istniejącej konstrukcji stalowej przy styku z posadzką (pas szer.i wys. 50 cm) - antykorozyjnie + zabezpieczenie preparatem guma w płynie ;
- wykonanie betonowej warstwy spadkowej o nachyleniu 1% gr. min 4 m na istniejącym stropie pow. 198,45 m² ;
- wykonanie izolacji na warstwie spadkowej – folia Pe;
- położenie termoizolacji – 2 cm styroduru o współczynniku 0,030 – pow. 198, 45 m²;
- wykonanie warstwy rozdzielającej – położenie folii Pe;
- wykonanie warstwy dociskowej o gr. 4 cm (5 cm) , zbrojonej siatką fi 6 o oczkach 15 x 15 cm;
- położenie izolacji przeciwwodnej – 2 x papa termozgrzewalna na powierzchni całej posadzki zewnętrznej ;
- położenie maty drenażowej pod posadzkę na kleju;
- położenie posadzki z antypoślizgowych płyt betonowych Dasag 60 x 60 gr. 4 cm , na specjalistycznym kleju do płyt betonowych Kerakoll, spoiny 5 mm wypełnione masą fugową Kerakoll Lite;
- fugowanie posadzki fugą żywiczną co mx. 6 m+ w dylatacjach stropu oraz w linii krawędzi płaszczyzn o różnym kierunku nachylenia ;
- wykonanie dylatacji posadzki co 6 m;
- wypełnienie otworów wokół istniejących słupów drobnym grysem kamiennym w kolorze szarym – 10 x pole 60 x 60x 3 cm;

Prace budowlane – pozostałe prace:

- wykonanie obróbek blacharskich szer. 40 cm z blachy stalowej ocynkowanej , malowanej proszkowo w kolorze brązowym gr. 0,7 mm odcinkami co 30 cm ,łączonymi na rabek stojący – odcinki długości

2 x 17,8 mb + 2 x 3,5 mb

- wykonanie orywnowania na hakach długich (pod mocowaniem balustrady) – rynny PCV fi100 - 2 szt. dł. 17,8 mb w kolorze brązowym (kolor identyczny jak istniejący) ;
- wykonanie orywnowania wymiana na odcinku przyległym do schodów – rynny PCV fi100 - 2 szt. dł. 6,8 mb w kolorze brązowym (kolor identyczny jak istniejący) ;
- wymiana rur spustowych z daszku nad atrium – rury fi 80 x 2 x dł. 7 mb (po istniejącej trasie) – rury spustowe PCV w kolorze brązowym (kolor dobrać identyczny jak istniejący) ;
- montaż balustrad stalowych, malowanych proszkowo w kolorze beżowym (należy dobrać kolor identyczny jak istniejące balustrady) – wg rysunku - mocowanych kotwami wklejanymi Koelner doczołowo do istniejącego stropu) nad garażami ;
- montaż bramy stalowej do ogrodu – wg rysunku ;
- prace porządkowe i wykończeniowe;

6. Opis projektowanych elementów

6.1 Posadzka

Zaprojektowano posadzkę w tradycyjnym układzie warstw. Na oczyszczonej płycie betonowej należy wykonać warstwę spadkową 1% z podkładu betonowego, spadki wg rysunku posadzki. Min. grubość warstwy 4 cm. Na wykonanej warstwie spadkowej z betonu położyć paroizolację z folii. Należy na warstwie rozdzielającej ułożyć termoizolację min. 2 cm ze styroduru o współczynniku $\Lambda = 0,30 \text{ W/mK}$. Współczynnik U stropu nad garażem po wykonaniu projektowanych warstw posadzki wynosi $U = 0,69 \text{ W/m}^2\text{K}$ (przy dopuszczalnym $U = 0,70 \text{ W/m}^2\text{K}$). Na termoizolację położyć warstwę rozdzielającą z folii Pe a następnie wykonać warstwę dociskową z jastrychu cementowego zbrojonego siatką fi 6 o oczkach 15 x 15 cm o minimalnej grubości 4 cm. Na warstwie dociskowej wykonać hydroizolację z dwóch warstw papy termozgrzewalnej . Na papę należy położyć matę drenującą , przyklejaną na kleju. Na tak wykonane podłoże położyć antypoślizgowe płyty betonowe Dasag 60 x 60 cm o gr. 4 cm klejone do podłoża specjalistycznym klejem do materiałów betonowych Kerakoll. Układ płyt wg rysunku posadzki, część płyt betonowych , ze względu na częściowo „skręcony” rzut budynku, zostały przewidziano jako przycinane, nawiązując do podkreślenia strefy wejścia. Obszar wokół istniejących słupów (ze względu na trudności w przycięciu granitu) przewidziano jako wykończony drobnym żwirkiem w kolorze szaro-białym. Spoinowanie powierzchni należy wykonać nie wcześniej niż po 7 dniach od ułożenia płytek. Do spoinowania należy użyć gotowej, mrozoodpornej masy fugowej. Kerakoll Lite. Szerokość spoiny dla płyt tarasowych min. 5 mm. Należy wykonać spoinowanie odcinkami. Powierzchnia posadzki przy tej metodzie układania musi być podzielona listwami dylatacyjnymi na pola o powierzchni maksymalnej 6x6 m oraz w linii dylatacji na płycie konstrukcyjnej tarasu (dylatacja ta musi być przeniesiona na nawierzchnię z płytek) . Izolacja przeciwwilgociowa ściany przylegającej do tarasu musi być wykonana na wysokość min. Nawierzchnia wykonana z płyt musi być oddzielona szczeliną dylatacyjną o szerokości 1 cm od ściany budynku. Szczeliny dylatacyjne na nawierzchni tarasu wypełnia się przed spoinowaniem silikonem mrozoodpornym.

Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania zatwierdzenia od Zamawiającego ostatecznego rodzaju płyt betonowych : płyty Dasag Indigo Prato 7374 lub 7438 alternatywnie Favilla Prato 7380 lub 7381 na podstawie przedstawionych próbek.

6.2 Balustrada z- zaprojektowano nową balustradę od strony północnej, na odcinku od klatek bocznych do wykuszy po obu stronach budynku (na wschód i zachód) . Balustrada zaprojektowana została z lekkich profili ze stali ocynkowanej , malowanej w kolorze identycznym jak balustrady istniejące (zbliżony do koloru RAL 9015). Montaż balustrady – doczołowo do stropu nad garażem za pomocą marek stalowych gr. 8 mm i kotew chemicznych iniekcyjnych do betonu (żywica epoksydowa)- kotwy Koelner R-STUDS -16220 2 szt. na jedną markę. (lub produkt równoważny np. Fischer lub Hilti) . Słupki konstrukcyjne wykonane zostały z profili stalowych 50x50x4 , spawane do marek . Wypełnienie balustrady to poprzeczki poziome z profili 40x 40 x 2 mm oraz płaskowniki pionowe 35 x 6 mm, w rozstępach nie przekraczających 12 cm. Jako dodatkowe wzmocnienie mocowania balustrad przewidziano obejmy wokół istniejących słupów konstrukcyjnych wykonane z płaskownika 35 x 10 mm, spawane do słupków konstrukcyjnych balustrad.

6.3 Ogrodzenie i furtka do ogrodu – zaprojektowano nowe ogrodzenie strefy wejścia od ogrodu jako kratę stalową i furtkę. Dostosowano projektowane elementy do istniejącej kraty i drzwi wejściowych od północy. Główne słupy przyjęto jako stalowe , malowane proszkowo 130 x 130 x 6 , montowane do podłoża kotwami iniekcyjnymi , chemicznymi Koelner R-STUDS -16190 lub równoważnymi , furtka o szerokości 1 m, z klamką i z zamkiem , wykonana z profili stalowych prostokątnych 60 x 40 x 4 i płaskowników 60 x 6 . Całość dodatkowo wypełniona siatką stalową o oczkach jak istniejąca siatka – 40 x 40 , w kolorze jak istniejące ogrodzenie – kolor naturalny szara stal.

6.4 Obróbki blacharskie – zaprojektowano nowe obróbki blacharskie , przewidziano ze stali ocynkowanej, malowanej proszkowo na kolor brązowy (identyczny jak istniejący zbliżony do RAL8027 , RAL9017) , łączone na rąbek stojący. Całkowita szerokość obróbki 40 cm, od frontu wysokość widoczna 18 cm (do linii krawędzi kotew balustrady). Rozstaw rąbków – co 30 cm. Zakotwienie na warstwie dociskowej z betonu.

6.5 Wymiana rynien – zaprojektowano wymianę rynien na odcinkach od strony frontowej budynku – pod projektowanymi balustradami oraz pomiędzy schodami głównymi a klatkami schodowymi. Przewidziano rynny PCV Ø100 w kolorze brązowym (identycznym jak rynny istniejące) . Rynny pod balustradami przewidziano jako montowane na długich hakach, haki montowane doczołowo do stropu co 50-60 cm (z pominięciem słupków balustrad). **Haki należy zamontować po wyznaczeniu miejsc montażu słupków, przed montażem balustrad.** Dodatkowo przewidziano wymianę rur spustowych – fragmenty rur odprowadzających wodę z dachu od daszku nad wejściem – rury PCV Ø 80.

7. Uwagi

- projektowana inwestycja nie wprowadza naruszenia interesów osób trzecich w rozumieniu prawa budowlanego;
- projekt spełnia warunki ochrony atmosfery, emisja zanieczyszczeń nie przekracza dopuszczalnych prawnie;
- inwestycja nie wprowadza szczególnej emisji hałasów i wibracji ani zakłóceń w ekologicznej charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i opadowych oraz nie powoduje szczególnego zacielenia otoczenia;
- prace mogą być realizowane pod nadzorem osób mających odpowiednie uprawnienia, zgodnie z projektami w fazie projektów wykonawczych poszczególnych branż ;
- realizację należy przeprowadzić zgodnie z niniejszym projektem a wszystkie roboty wykonać zgodnie z zasadami BHP i Prawa Budowlanego pod nadzorem osób uprawnionych;
- przed rozpoczęciem robót budowlanych wymiary należy sprawdzić na budowie;
- wszystkie roboty należy wykonywać zgodnie z Polskimi Normami, "Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót, budowlano - montażowych" opracowanymi przez Instytut Techniki Budowlanej oraz zasadami wiedzy i sztuki budowlanej;

- wszelkie elementy ruchome, balustrad, poręczy i pochwytów, innych należy zamawiać, wykonywać i montować na podstawie zweryfikowanych obmiarów rzeczywistych wykonanych na obiekcie.

opracowała:

mgr inż. arch. Joanna Korczyńska