

**PROJEKT REMONTU BALKONÓW I ELEWACJI
BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
UL. POLNA 54, WARSZAWA**

FAZA:

PROJEKT WYKONAWCZY

INWESTOR:

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "POLNA"
UL. POLNA 54/1, WARSZAWA**

PROJEKT:



PORTYK SP. Z O.O. SP.K.
ul. W. Sławka 8/44 02-495, Warszawa
tel. 504-296-994

Branża	Imię i Nazwisko projektanta	Nr uprawnień	podpis
Architektura	<i>Projektant</i> mgr inż. arch. Agnieszka Woźniak	MA/083/10	

OPIS TECHNICZNY.

Spis treści:

1. Podstawa i zakres opracowania.
2. Przedmiot opracowania.
3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
4. Rejestr zabytków
5. Opis stanu istniejącego.
 - 5.1. Elewacja.
 - 5.2. Balkony.
6. Opis projektu – część architektoniczna
 - 6.1. Elewacja.
 - 6.2. Balkony.

Część rysunkowa:

Nr rysunku	Nazwa rysunku	Skala
PL-PW-BA-00	SZKIC SYTUACYJNY	1:500
PL-PW-BA-01	ELEWACJA	1:100
PL-PW-BA-02	RZUT BALKONU	1:20
PL-PW-BA-03	PRZEKRÓJ A-A I B-B	1:20
PL-PW-BA-04	PRZEKRÓJ C-C	1:20
PL-PW-BA-05	WIDOK BALUSTRADY	-

Załączniki:

- kopia uprawnień i wpisu z izby projektanta

1. Podstawa i zakres opracowania.

- Umowa z Inwestorem
- Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana i fotograficzna
- Wizja lokalna w terenie i ocena stanu technicznego

2. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest projekt remontu balkonów i elewacji wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ulicy Polnej 54 w Warszawie. Do przedmiotu opracowania nie należy parter budynku oraz część wysoka budynku.

3. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego

Obiekt znajduje się w obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu stacji metro „Politechnika”. Plan dopuszcza: remonty, adaptacje i przekształcenia zachowujące bryłę budynku.

4. Rejestr zabytków

Budynek położony jest na terenie Stanisławowskiego założenia urbanistycznego, w związku z tym prowadzenie robót budowlanych wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków

5. Opis stanu istniejącego.

Obiekt położony jest przy ul. Polnej 54 w Warszawie. Jest to budynek mieszkalny wielorodzinny. Inwentaryzowana część budynku ma 6 kondygnacji nadziemnych i poddasze. Jest to obiekt zlokalizowany w ścisłej zabudowie śródmiejskiej, pierzejowej z wewnętrznym podwórką. Ściany zewnętrzne budynku są otynkowane a stolarka okienna w przewadze wymieniona na PCV z zachowaniem oryginalnego podziału.

Charakterystyczne parametry:

powierzchnia remontowanej elewacji: około 450 m²

powierzchnia balkonów: każdy balkon ma około : 2,6 m² 2,6 x15 = 39 m²

5.1. Elewacja.

Istniejącą elewację pokrywają tynki w dwóch kolorach: szaro- niebieskim i beżowym. W trakcie inwentaryzacji i oględzin stanu technicznego stwierdzono przebarwienia tynku, miejscami zacieki. Widoczna degradacja tynku spowodowana jest spływającą wodą deszczową.

5.2. Balkony.

Fragment budynku będący przedmiotem opracowania posiada 15 balkonów od strony ul. Polnej. Od frontu ograniczają je murki o wysokości 90cm. Na murkach

zamocowano parapety z lastrico ze spadkiem do wewnątrz balkonu. Na murku przymocowano stalowy pochwyt. Parapety nie mają kapinosu z tego też powodu widoczne są liczne zacieki od wewnętrznej strony murku balkonu. Parapety są w złym stanie technicznym. Od boków balkony ograniczone są balustradą metalową malowaną na kolor szary, o wysokości 110cm.

Posadzkę balkonów stanowią płytki ceramiczne. Stwierdzono nieodpowiednio wykonane spadki, które powodują gromadzenie się wody, co prowadzi do uszkodzenia warstw wewnętrznych oraz zawilgocenia. Zaobserwowano też podczas wizji lokalnej niewłaściwe użytkowanie balkonów poprzez zastawianie różnymi elementami bocznych elewacji balkonów co powoduje utrudniony spływ wody z balkonu.

Podczas inwentaryzacji nie stwierdzono znacznych różnic w wymiarach poszczególnych balkonów, nie stwierdzono różnych wysokości posadzek w mieszkaniach względem posadzki balkonowej. W mieszkaniu nr 71 istnieją okna obrotowe, otwarcie ich będzie niemożliwe po zamontowaniu projektowanej balustrady, co zostało uzgodnione z zarządem spółdzielni.

6. Opis projektu.

6.1. Elewacja.

Roboty remontowe elewacji obejmują poniższe czynności:

1. Prace przygotowawcze, zamocowanie rusztowania.
2. Umycie elewacji wodą pod ciśnieniem.
3. Jeśli występują ubytki w tynku należy je uzupełnić np. przy użyciu technologii klejowych zapraw wyrównujących.
4. Na elewację i murki balkonów nałożyć farbę o kolorze zbliżonym do koloru części wysokiej budynku np. Ceresit Columbia 1, do akceptacji na podstawie próbek. Farbę należy stosować ściśle według zaleceń producenta np. przy temperaturze powyżej +7°C, niska temperatura i wysoka wilgotność powietrza mogą spowodować odbarwienia farby. *UWAGA ! Farb nie należy rozcieńczać.* Elewacje należy chronić przed zamoczeniem i uszkodzeniami do momentu całkowitego wyschnięcia.
5. Zakończenie prac, uporządkowanie terenu.

6.2. Balkony.

Roboty remontowe obejmują poniższe czynności:

I. WYKONANIE WARSTW PODŁOŻA.

1. Przygotowanie podłoża

W pierwszej kolejności należy usunąć wszystkie istniejące warstwy balkonów, płytki ceramiczne, wylewki, aż do płyty konstrukcyjnej balkonu.

Podłoże musi być suche, czyste, nośne, stabilne i wolne od oleju, tłuszczu, luźnych i niezwiązanych cząstek oraz innych zanieczyszczeń mogących pogorszyć przyczepność. Ponadto podłoże musi być równe, bez wystających fragmentów i wtrąceń, jak również ubytków, spękań itp.

2. Izolacja podłoża

Przygotowane podłoże należy zagruntować emulsją SOPRADERE, a następnie położyć izolację przeciwwodną SOPRALENE FLAM 250 54D. Izolację wyprowadzić na ścianę do wysokości górnej krawędzi szlichty zbrojonej znajdującej się pod płytkami.

3. Szlichta zbrojona ze spadkiem.

Należy wykonać na zaizolowanym podłożu szlichtę zbrojoną włóknami polipropylenowymi ze spadkiem 1,5%, na boki, od budynku i od ścianki wg rysunków grubości 4-6cm.

4. Układanie płytek gresowych.

Płytki układać na kleju mrozoodpornym na warstwie folii w płynie. Gres Quarzite QZ01 naturalny kolor beżowy, Nowa Gala, 30X30 cm, cokół z ciętej płytki wysokości 10cm.

7. Spoinowanie płytek.

Spoinowanie należy wykonać minimum po 24 godzinach od ułożenia płytek stosując mineralną, ulepszoną tworzywem sztucznym, elastyczną zaprawę – fuga Ceresit CE43 kolor szary 07. Szerokość spoiny powinna wynosić 2 mm.

II. WYKONANIE BALUSTRAD I MURKÓW BALKONU.

1. Podwyższenie istniejącego murku.

W pierwszej kolejności przewiduje się usunięcie zamocowanego na murku parapetu kamiennego z pochwytem.

Następnie należy sprawdzić stan techniczny istniejącego murka o wys. 90 cm, w przypadku stwierdzenia dobrego stanu technicznego należy podwyższyć istniejący murek do wysokości 106 cm względem posadzki balkonowej. (W przypadku złego stanu istniejącego murku należy go rozebrać i wymurować całą ściankę ponownie.) Na podwyższonym murku zamocować parapet kamienny, granitowy - Imperial White odcień ciepły (kolor do akceptacji na podstawie próbek) ze spadkiem na zewnątrz balkonu wg rysunków. Grubość parapetu ok 4cm.

2. Mocowanie szklanych balustrad.

Należy usunąć istniejące balustrady.

Projektuje się systemowe szklane balustrady ze szkła mlecznego, bezpiecznego VSG/ESG 8.8.4 (akceptacja na podstawie próbek) umieszczonego w ramie ze stali nierdzewnej za pomocą listwy do oszklenia np. COPAL.

Balustrady zostaną zamontowane punktowo do istniejącego murku oraz ściany zewnętrznej budynku wg rysunków wykonawczych.

Uwaga: wszystkie wymiary należy sprawdzić w naturze na każdym balkonie oddzielnie, w przypadku stwierdzenia rozbieżności pomiędzy rysunkami a rzeczywistym wymiarem należy niezwłocznie powiadomić nadzór autorski.

Uwaga: Wykonawca ma obowiązek wykonać rysunki warsztatowe i przedstawić je do akceptacji Projektantom