

OPIS TECHNICZNY

ROBÓT REMONTOWYCH BUDOWLANYCH W BUDYNKU STAROSTWA POWIATOWEGO W JAROSŁAWIU

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

Inwentaryzacja stanu istniejącego budynku wykonane w grudzień 2009r.

2. ZAKRES OPRACOWANIA

Remont pomieszczeń technicznych usytuowanych na poziomie piwnic budynku starostwa powiatowego oznaczanych numerem 01;02;03;04;05;06,07;08;09;010;011;012;013;014;015;016,017

3. OPIS BUDYNKU

3.1. Dane historyczne - wg karty ewid. zabytków PKOZ w Przemysłu

Budynek wzniesiony został w 1902 roku z przeznaczeniem na siedzibę starostwa, pod tym kątem zaprojektowane zostało wnętrze z korytarzem biegnącym przez środek budynku, z ciągiem pomieszczeń po obu stronach. Urozmaicona bryła budynku i bogaty eklektyczny wystrój elewacji nastawione były na uzyskanie efektu reprezentacyjności. Gmach nakryty był wysokimi dwuspadowymi dachami. Elewacje północne skrzydeł bocznych zwieńczone były trójkątnymi szczytami z półokrągłym naczółkiem u góry i sterczynami po bokach. Taki sam szczyt zwieńczał ryzalit przy elewacji korpusu głównego. Ponad gzymsem wieńczącym w partii dachu wzdłuż elewacji występowała attyka w formie tralkowej balustrady. Teren przed frontem budynku odgradzony był od ulicy murem z słupami z ozdobnymi metalowymi przesłami pomiędzy nimi.

Niewątpliwie był to najokazalszy gmach na terenie miasta.

Aktualnie, pomimo znacznego zubożenia jego bryły i otoczenia, nadal jest jednym z ważniejszych dla Jarosławia obiektów o wartościach historycznych, architektonicznych i urbanistycznych.

3.2. ROBOTY BUDOWLANO-KONSERWATORSKIE WYKONANE W OSTATNIM OKRESIE

W latach 1993-1996 wykonano wokół budynku kanał osuszający oraz odwodnienie studzienek podokiennych piwnicznych. Konstrukcja kanału w formie wieloprzęsłowej pionowej płyty żelbetowej zbrojonej poziomo wspartej na poprzecznych betonowych przeponach z otworem przelotowym w poziomie dna kanału. Rolę przepon spełniają również ścianki boczne studzienek podokiennych. Wysokość użytkowa kanału od poziomu posadzki w kanale do spodu płyt przykrywających wynosi 2,40 m, szerokość kanału 60 cm. Płyta żelbetowa podłużna (ściana zewnętrzna kanału) gr. 25 cm, przepony wewnętrzne gr. 20 cm. Rozpiętość przęseł płyty podłużnej zróżnicowana: od rozpiętości najmniejszej 1,00 m do największej 3,60 m. Przykrycie kanału płytami prefabrykowanymi żelbetowymi. Kanał

posiada wentylację grawitacyjną, przewody wentylacyjne zakończone są kratkami. Ogólna długość kanału osuszającego wynosi 246 m.

Wymieniono również okna drewniane na PCV oraz przeprowadzono remont głównej klatki schodowej.

W latach 2000-2003 wykonano prace budowlano-konserwatorskie na elewacjach budynku, nadano nową ich kolorystykę. Zabezpieczono kanał osuszający od strony południowej izolacją pionową i opaską lessu-cementową (LC) oraz wykonano włazy (3 szt.) w płycie przykrywającej, umożliwiające kontrolę kanału na wypadek awarii którejkolwiek z rur kanalizacji deszczowej przechodzących przez komory kanału. Nie wszystkie wydzielone części kanału osuszającego posiadają włazy kontrolne. Schody zewnętrzne obłożono granitem, wykonano zadaszenia wejść do budynku z poliwęglanu na konstrukcji aluminiowej, wykonano chodniki z kostki brukowej.

W 2004 roku zmodernizowano Wydział Komunikacji pod kątem funkcjonalno-użytkowym i wystroju pomieszczeń. W 2008-2009 wykonano remont pomieszczeń biurowych usytuowanych na parterze budynku.

3.3.OPIS ELEMENTÓW BUDOWLANO-KONSTRUKCYJNYCH I WYKOŃCZENIOWYCH PIWNIC

a) Ściany

Ściany piwnic z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej i cementowo-wapiennej o zróżnicowanej grubości. W części pomieszczeń, od strony północnej stwierdzono przy ścianach zewnętrznych dodatkowe ścianki osłonowe gr. 6,5 cm z cegły ceramicznej wymurowane od strony piwnic z pozostawieniem 5 cm pustki powietrznej wentylowanej.

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne wykazują zróżnicowany stopień zawilgocenia.

b) Stropy

Nad piwnicami sklepienia ceglane odcinkowe proste, kolebkowe oraz ceglane odcinkowe na belkach stalowych.

c) Stolarka drzwiowa

Drzwi wewnętrzne drewniane płycinowe i pozostałe płytowe gładkie. Drzwi zewnętrzne stalowe.

d) Podłogi i posadzki

Podłogi i posadzki betonowe.

e) Tynki wewnętrzne

Tynki wewnętrzne wapienne i cementowo-wapienne gładkie kat. II.

f). Wyposażenie w instalacje

- instalacja elektryczna oświetleniowa,
- instalacja wodociągowa
- instalacja kanalizacyjna

- instalacja c.o. - własna kotłownia gazowa
- instalacja wentylacji grawitacyjnej (w niepełnym zakresie)
- instalacja wody p.poż. (hydranty)

4.0 OPIS STANU TECHNICZNEGO

W czasie pomiarów budynku stwierdzono lokalnie zawilgocenie ścian piwnicznych. Zaleca się sprawdzić działanie wentylacji grawitacyjnej w różnych porach roku "kanału osuszającego" opasującego budynek. Słaba wentylacja przestrzeni kanału nie tylko nie ułatwia osuszania ścian, ale nawet powoduje zwiększenie zawilgocenia. Zaleca się dokonywania okresowych pomiarów wilgotności ścian zewnętrznych w oznaczonych punktach i ich rejestrowanie. W przypadku braku efektów suszenia ścian należy rozwiązać wymianę powietrza w komorach kanału w sposób właściwy.

5.0 PRZYJĘTA TECHNOLOGIA WYKONANIA ROBÓT REMONTOWYCH.

TYNKI, OKŁADZINY

☐ Tynki cementowo – wapienne.

Wymagania w odniesieniu do tynków wg PN-70/B-10100 dotyczą:

- Stosowania materiałów dopuszczonych do stosowania w budownictwie
 - tynki cementowo – wapienne – PN-65/B-14503
 - Przyczepności tynków do podłoża – połączenie zaprawy z podłożem powinno być zapewniać takie przyleganie i zespolenie, aby po stwardnieniu zaprawy nie występowały odparzenia, pęcherze itp.
 - Mrozoodporności tynków – nie powinny wykazywać zmian po badaniu odporności na działanie mrozu wg PN-85/B-04500.
 - Grubości tynków – podaje tabl.3 w PN-70/B-10100
 - Wyglądu powierzchni otynkowanych – podaje tabl. 4 w PN-70/B-10100
 - Wad i uszkodzeń powierzchni tynku – nierówności, wypryski i spieczenia oraz pęknięcia, wykwyty i zacieki – podaje p. 3.3.7 w PN-70/B-10100
 - Prawdopodobności wykonania powierzchni i krawędzi tynków – powierzchnia powinna stanowić płaszczyznę pionową lub poziomą. Krawędzie przecięcia się płaszczyzn otynkowanych powinny być prostoliniowe lub łukowe. Odchylenia od tych wymagań podaje p. 8.2 niniejszej SST
 - Wykończenia tynków na stykach i przy szczelinach dylatacyjnych – tynki na stykach powinny być zabezpieczone przed pęknięciami i odpryskami przez odcięcie tj. pozostawienie bruzdy szerokości 2-4mm przechodzącej przez całą grubość tynku. W miejscach zdylatowania podłoża powinny być osłonięte paskiem juty, a w tynku pozostawione szczeliny dylatacyjne, które należy wypełnić kitem elastycznym i przykryć listwą lub wykonać obróbkę blacharską (w przypadku tynków zewnętrznych)
 - Wykończenia naroży i obrzeży tynków - wykończone na ostro zaokrąglone lub zukosowane.
- Materiały.

Woda.

Do przygotowania zapraw można stosować każdą wodę zdatną do picia, oraz wodę z rzeki lub jeziora, po jej uprzednim przebadaniu. Niedozwolone jest użycie wód ściekowych, kanalizacyjnych bagiennych oraz wód zawierających tłuszcze organiczne, oleje i muł.

Piasek.

Piasek powinien spełniać wymagania obowiązującej normy przedmiotowej, a w szczególności:

- ☐ Nie zawierać domieszek organicznych,

□ Mieć frakcje różnych wymiarów, a mianowicie piasek drobnoziarnisty 0,25-0,5mm, piasek średnioziarnisty 0,5-1,0mm, piasek gruboziarnisty 1,0-2,0mm,
Do zapraw zwykłych do wykonania tynków należy stosować piaski według p. 3.2 PN-70/B-101000.

Zaprawy budowlane cementowo – wapienne

□ Marka i skład zaprawy powinny być zgodne z wymaganiami normy państwowej
□ Do zapraw tynkarskich należy stosować piasek rzeczny lub kopalniany
□ Do zapraw cementowo – wapiennych należy stosować cement portlandzki z dodatkiem żużla lub popiołów lotnych 25 i 35 oraz cement hutniczy 25 pod warunkiem, że temperatura otoczenia w ciągu 7 dni od chwili użycia zaprawy nie będzie niższa niż +5oC
□ Do zapraw cementowo – wapiennych należy stosować wapno sucho gaszone lub gaszone w postaci ciasta wapiennego otrzymanego z wapna niegaszonego, które powinno tworzyć jednolitą i jednobarwną masę, bez grudek niegaszonego wapna i zanieczyszczeń obcych.
Skład objętościowy zapraw należy dobierać doświadczalnie, w zależności od wymaganej marki zaprawy oraz rodzaju cementu i wapna.

Sprzęt.

Roboty mogą być wykonywane ręcznie lub mechanicznie, przy użyciu dowolnego typu sprzętu wskazanego przez Inżyniera.

Transport.

Materiały i elementy mogą być przewożone dowolnymi środkami transportu.

Podczas transportu materiały i elementy powinny być zabezpieczone przed uszkodzeniami lub utratą stateczności. Materiały należy składować w pomieszczeniach zamkniętych i suchych.

Wykonanie robót.

Przygotowanie podłoża.

Pod tynkowanie tynkami zwykłymi.

Podłoże pod tynki stanowi mur z cegły ceramicznej pełnej.

Przed przystąpieniem do właściwego tynkowania należy podłoże sprawdzić i przygotować poprzez ewentualną naprawę i obróbkę wstępną tak, aby uzyskać podłoże spełniające wymagania podane w PN-70/B-10100 p.3.3.2.

Mur powinien być wykonany zgodnie z wymaganymi tolerancjami wymiarowymi (PN-87/B-02355 oraz

PN-ISO 3443-1:1994 oraz normy w niej podane 3443-2÷8), aby ich przekroczenie nie powodowało zbyt dużych różnic w grubości tynku. Szczeliny i inne ewentualne uszkodzenia należy wypełnić najpóźniej 3 dni przed rozpoczęciem tynkowania i zatrzeć na ostro.

Mury należy oczyścić z wystających grudek zaprawy i naprawić większe uszkodzenia tak, aby tynk nie tworzył zbyt grubej warstwy w miejscach reperowanych.

Podłoże powinno być oczyszczone z kurzu, brudu i wszelkich zanieczyszczeń.

Wykwity wszelkiego typu, m.in. sól krystalizująca na powierzchni, zmniejszające przyczepność tynku do podłoża, muszą zostać usunięte. Jeżeli metoda oczyszczania nie daje pożądanych rezultatów, należy przy pomocy specjalistów ustalić przyczynę powstania wykwitów i zastosować skuteczną metodę oczyszczania muru.

Zbyt suche lub silnie chłonne podłoże mogą przy niepewnej pogodzie wymagać odpowiedniego przygotowania. W okresie letnim lub w przypadku nadmiernego wysuszenia przed tynkowaniem podłoże należy zwilżyć wodą, a gdy jest bardzo chłonne – pokryć środkiem gruntującym odpowiednio dobranym do podłoża.

Przed otynkowaniem należy również sprawdzić czy nie ma uszkodzeń spowodowanych ewentualnym nadmiernym zawilgoceniem.

Tynki cementowo – wapienne.

Tynk cementowo – wapienny powinien być wykonany z obrzutki (tzw. szprycu), narzutu i gładzi.

Zastosowanie obrzutki pozwoli na wyrównanie chłonności całej powierzchni. Wstępne przygotowanie podłoża pod tynk polega na zwilżeniu i nałożeniu obrzutki cementowej. Do wykonywania obrzutki należy stosować wyłącznie przewidziane do tego celu zaprawy z fabrycznie przygotowanych mieszanek. Wykorzystanie zwykłych zapraw tynkarskich lub murarskich jest niedozwolone. W przypadku stosowania obrzutki wykonawca tynku ma obowiązek przestrzegania zarówno zaleceń dotyczących gruntowania powierzchni, jak i dodatkowych wskazówek wykonawczych producentów mieszanek tynkarskich. Zaleca się zastosowanie przerwy technologicznej min. 3 dni (czas przerwy technologicznej może być również wskazany przez producenta mieszanki).

Obrzutkę wykonywać z zaprawy bardzo rzadkiej o stosunku objętościowym cementu do piasku 1:3, grubości nie przekraczającej 3-4mm, lecz nie może ona być zbyt wodnista, gdyż prowadzi to do powstania szklistej powierzchni o niskiej przyczepności. W takim przypadku należy ją zmatowić.

Narzut stanowi drugą warstwę tynku. Wykonywać ją po lekkim stwardnieniu obrzutki i skropieniu jej wodą. Zaprawę tynkarską otrzymuje się przez wymieszanie suchej mieszanki z odpowiednią ilością wody. Tak przygotowaną zaprawę narzucać równomiernie kielnią lub maszynowo – agregatem tynkarskim. Jej nadmiar zbierać drewnianą lub metalową łatą. Narzut w narożach wyrównywać za pomocą pac w kształcie kątownika.

Narzut wykonuje się z zaprawy o stosunku objętościowym cement:wapno:piasek równym 1:1:6. Grubość warstwy narzutu ok. 8mm.

Po usunięciu nadmiaru tynku następuje zacieranie. Nie można dopuścić do nadmiernego przesuszenia warstwy powierzchniowej przed rozpoczęciem zacierania.

Gładź wykonuje się z rzadkiej zaprawy z drobnym piaskiem odsianym przez sito o prześwicie oczek 0,25-0,5mm. Zaprawa powinna być bardziej tłusta niż do narzutu. Grubość gładzi powinna być 1-3mm. Zaprawę narzucać i rozprowadzać pacą. Po stężeniu gładzi zaciera się ją packą drewnianą lub metalową. W czasie zacierania należy zwilżyć tynk, skrapiając go wodą. Gładź wykonuje się z zaprawy o stosunku objętościowym cement:wapno:piasek równym 1:2:6.

Tynkowanie ościeży, naroży ścian itp.

Wszelkie występy, załamania i uskoki powierzchni tynkować osobno, po wykonaniu tynków na wszystkich dużych powierzchniach.

Przed tynkowaniem ościeży okiennych sprawdzić, czy szczeliny między murem a ościeżnicą zostały dokładnie utkane pakułami. Tynkowanie wykonuje się za pomocą wzorników. Po wyrównaniu wykrojem tynk zacierać ruchami kolistymi jak na ścianie.

W miejscach narażonych na uszkodzenie mechaniczne (przejścia, pomieszczenia o dużym ruchu) przed tynkowaniem naroży należy je zabezpieczyć kątownikami z przyspawanymi narożnikami ochronnymi z blachy lub wpuścić w tynk narożniki z blachy ocynkowanej.

ROBOTY MALARSKIE:

1. Zagruntować powierzchnie ścian i sufitów preparatem typu ATLAS UNIGRUNT.
2. Wykonać naprawy uszkodzeń podłoża poprzez:
 - a) wypełnienie rys o małym rozwarciu masą szpachlową akrylową typu AKRYL PUTZ.
3. Przygotować powierzchnie ścian i sufitów do malowania poprzez zaprawienie gipsem ubytków, dziur, rys i wygładzenie nierówności tynku z przeszlifowaniem.
4. Zagruntować miejsca po reperacjach opisanych w punkcie nr 3 i 4. 6. Pomalować dwukrotnie farbą emulsyjną powierzchnie sufitu stosując przerwy technologiczne pomiędzy nanoszonymi warstwami zgodnie z zaleceniem producenta farby.
5. Pomalować dwukrotnie farbą emulsyjną powierzchnie ścian stosując przerwy

- technologiczne pomiędzy nanoszonymi warstwami zgodnie z zaleceniem producenta farby.
6. Pomalować emalią ftalową nawierzchniową stolarkę drzwiową wg wskazań w kartach pomieszczeń.
 7. Wietrzyć pomieszczenia do wyschnięcia powłok malarskich i zaniku specyficznego zapachu.

ROBOTY POSADZKARSKIE:

1. Miejscami zerwać istniejące posadzki betonowe.
2. Wykonać naprawy podłoża betonowego w pomieszczeniach.
3. Przygotować podłoża pod płytki gresowe.
4. Zagruntować podłoża preparatem gruntującym do podłoży.
5. Ułożyć płytki gresowe o wymiarach 30x30 cm
6. Wykonać cokoły.
7. Zamontować progi w drzwiach wejściowych

WYMAGANIA ODNOŚNIE ZASTOSOWANYCH MATERIAŁÓW.

Wszystkie stosowane podczas remontu materiały muszą posiadać odpowiednie zaświadczenia dopuszczające je do stosowania w budownictwie w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt stały ludzi. Wszystkie stosowane materiały muszą posiadać tzw. atest higieniczny.

Wszystkie stosowane materiały muszą posiadać oznakowania lub zaświadczenia o dopuszczeniu ich do stosowania na terenie Unii Europejskiej..

Farby emulsyjne:

do malowania ścian i sufitów - farba emulsyjna akrylowa kolor biały znanego na rynku producenta.

Posadzki z płytek gresowych.

Kompozycje klejowe

Kompozycje klejące muszą odpowiadać wymaganiom PN-EN 12004:2002 lub odpowiednich aprobat technicznych.

Płytki gresowe

Płytki ceramiczne powinny odpowiadać jednej z wymienionych norm: PN-EN 176:1996, PN-ISO 13006:2001 lub odpowiednim aprobatom technicznym.

- barwa: wg wzorca producenta,
- twardość w skali Mosh'a 8
- ścieralność V klasa ścieralności
- na schodach i przy wejściach wykonane jako antypoślizgowe

Zaprawy do spoinowania.

Zaprawy do spoinowania muszą odpowiadać wymaganiom odpowiednich aprobat technicznych lub norm. Należy zastosować fugę epoksydową, kolor ustalić z Inwestorem W narożnikach ścian, w sąsiedztwie ościeżnic drzwiowych, na styku posadzki i cokołu oraz wokół otworów rewizyjnych należy stosować elastyczną fugę silikonową w kolorze dobranym do koloru preparatu do spoinowania;

Farby olejne i emalie ftalowe

- stosować wyroby ogólnie znanych na rynku producentów. posiadające atest higieniczny do stosowania wewnątrz pomieszczeń na pobyt stały ludzi. Stosować kolory podstawowe ze wzorników producentów. przyjmując zasadę "kolor najbardziej zbliżony do istniejącego". Dotyczy to malowania lamperii, ościeżnic, skrzydeł drzwiowych i innych elementów uprzednio malowanych w kolorach. Pozostałe pomalować na biało.

Uwaga: kolorystyka i rodzaj zastosowanych materiałów przed ich zamówieniem na budowę muszą być uzgodnione i zaakceptowane przez Inwestora w formie pisemnej z uwzględnieniem wyżej opisanych założeń, co do ich jakości.

6.0 OGÓLNE WARUNKI WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT.

1. Roboty prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane i aktualne zaświadczenie o przynależności do Izby Zawodowej.
2. Wszyscy pracownicy muszą być przeszkoleni w zakresie przepisów BHP oraz posiadać aktualne badania lekarskie.
3. Przy odbiorze jakościowym wykonanych robót remontowych podstawowym kryterium będzie estetyka ich wykonania polegająca na ocenie optycznej :
 - wyglądu powłok malarskich (struktura powłoki malarskiej po wałku lub pędzlu)
 - jednorodności powłok malarskich (przebiecia starych kolorów)
 - nasycenia koloru (odcienie, przebarwienia itp.)
 - sprawdzenie równości docięcia płytek wzdłuż cokołów i na ewentualnych połączeniach
 - sprawdzenie jakości wykonanych cokołów i wykończenia połączenia cokołu ze ścianą.
 - sprawdzenie czystości elementów pomieszczeń podlegających zabezpieczeniu folią na czas remontu.
4. Zaświadczenia o jakości wbudowanych materiałów muszą być na bieżąco dostępne na budowie do wglądu na życzenie Inwestora, a po skończonych robotach przekazane Inwestorowi, jako załączniki do protokołu odbioru końcowego zadania.

SZCZEGÓLNE WARUNKI PROWADZENIA ROBÓT REMONTOWYCH.

Budynek jest obiektem zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków. Ewentualne ujawnione podczas remontu inne okoliczności i zagrożenia mogące mieć wpływ na zabytkowy charakter budynku należy niezwłocznie zgłosić do PKOZ w Przemysłu.

Planowany remont będzie wykonywany w warunkach czynnego zakładu pracy. w tym sensie, że nie istnieje możliwość przekazania do remontu wszystkich pomieszczeń jednocześnie. W związku z powyższym należy założyć podział prac na etapy. Szczegółowy harmonogram robót należy uzgodnić z upoważnionymi przedstawicielami Inwestora