

## OPIS TECHNICZNY

**Do projektu architektoniczno - budowlanego remontu budynku zabytkowego, mieszkalnego położonego przy ul. Konopnickiej 14-12 w Suwałkach na działce nr 11198/1, 11198/4, 11198/5 wpisanego do rejestru zabytków dec.. KL WKZ 534/203/82 z dnia 26.01.1982 r**

**( nr rejestru w ewidencji zabytków – A-203 )**

**Kat. obiektu - XIII/XVII**

### **1. Przedmiot inwestycji.**

Przedmiotem opracowania jest remont zabytkowego, mieszkalnego położonego przy ul. Konopnickiej 14-12 w Suwałkach na działce nr 11198/1, 11198/4, 11198/5 wpisanego do rejestru zabytków dec.. KL WKZ 534/203/82 z dnia 26.01.1982 r

Kategoria obiektu - XIII/XVII

### **2. Opis stanu istniejącego.**

Budynek mieszkalny przy ul. Konopnickiej 14-12 w Suwałkach jest kamienicą zbudowaną w I połowie XX wieku . Jest on zlokalizowany poza granicami historycznego układu urbanistycznego m. Suwałki.

Elewacja frontowa posiada symetryczny układ z dwoma drzwiami wejściowymi wydzielonymi pilastrami zwieńczonymi tympanonami . Poszczególne kondygnacje( parter , piętro i poddasze ) oddzielone są gzymsami . Cokół o wystroju prostym , tynkowany . Okna o wystroju prostym.

Obiekt przylega do chodnika przy ulicy Sejneńskiej od strony północnej oraz do chodnika przy ulicy Konopnickiej od strony zachodniej .

W części parterowej budynek jest użytkowany na cele usługowe, pozostałe kondygnacje – lokale mieszkalne .

### **3. Zakres remontu .**

Na tym etapie przewidziano następujący zakres robót remontowych :

- remont konstrukcji więźby drewnianej
- wymiana pokrycia dachowego
- przemurowanie kominów nad połacią dachową
- wymiana rynien i rur spustowych
- uzupełnienie ubytków tynków zewnętrznych
- malowanie elewacji
- montaż ław kominiarskich , drabinek przeciwśnieżnych i wyłazów dachowych
- remont opski wokół budynku

### **4. Roboty rozbiórkowe i przygotowawcze.**

1. Zdemontować rynny i rury spustowe.
2. Rozebrać pokrycie dachu
3. Rozebrać poszycie z desek na dachu
4. Rozebrać kominy nad połacią dachową
5. Skuć cały tynk zewnętrzny do wysokości gzymsu nad parterem Skuć odstające fragmenty tynku na pozostałych elewacjach budynku . Należy wykonać to w sposób natyle precyzyjnie aby nie dopuścić do zniszczenia elementów wystroju Przy gzymsach i pilastrach ,roboty wykonywać za pomocą przecinaka i szpachłówki metalowej.

6. Zdemontować reklamy i anteny.
7. Rozebrać opaskę betonową wokół budynku
8. Wykuć bruzdy i schować w murze wszystkie przewody instalacyjne na elewacji.
9. Rozebrać naświetla dachowe

## 5. Roboty renowacyjne- ściany zewnętrzne.

## Pierwsza kondygnacja

Ze względu na zawilgocenie i zasolenie ścian pierwszej kondygnacji zaleca się, po wykonaniu niezbędnych czynności przygotowawczych, położenie do wysokości gzymsu kordonowego tynków renowacyjnych. W tym celu należy:

1. Usunąć tynki do lica ceglanego, oczyścić cegły z resztek zaprawy, usunąć osłabione spoiny do głębokości ok. 1,5-2,0 cm, doczyścić sprężonym powietrzem lub wypiąskować /nie należy stosować wody pod ciśnieniem, a następnie poddać dezynfekcji dostępnymi na rynku preparatami grzybobójczymi. Środek nanosić pędzlem lub rozpylaczem dwukrotnie zgodnie z instrukcją.
2. Dokonać wymiany zlasowanych, nie spełniających wymogów technicznych lub rozkruszonych cegieł na nowe, o analogicznych parametrach( zastosować cegły pozyskane z rozbiórek). Ubytki w spoinach uzupełnić zaprawą na bazie wapna trasowego. /NIE STOSOWAĆ ZAPRAW CEMENTOWYCH!/  
**ZAPRAW CEMENTOWYCH!//**
3. Wszelkie pęknięcia i rozluźnienie powierzchni ceglanej należy wzmocnić siatką stalową osadzając ją bezpośrednio na ścianie murowanej.
4. Odślonięte i uzupełnione powierzchnie ceglane wzmocnić głęboko penetrującym środkiem.
5. Nałożyć tynk renowacyjny zgodnie z wytycznymi WT. Grubość warstwy tynku oraz miejsce jego stosowania należy dobrać indywidualnie, do konkretnej sytuacji. W skład systemu tynków renowacyjnych wchodzi różnorodny materiał, który trzeba aplikować w ściśle określonej kolejności, warstwami o właściwie dobranych grubościach, przestrzegając niezbędnych przerw technologicznych
6. Pomiędzy poszczególnymi warstwami. W skład systemu tynków renowacyjnych wchodzi materiał podstawowy , których stosowanie jest obligatoryjne, i są to: warstwa szczepna –obrzutka; tynk podkładowy (wyrównujący lub magazynujący); tynk renowacyjny (nawierzchniowy), jak również materiały uzupełniające system, które mogą być stosowane. Materiały te nadają powierzchni tynku wymaganą fakturę oraz kolorystykę. Są to: zaprawy szpachlowe; powłoki malarskie.
7. Przed rozpoczęciem prac związanych z układaniem tynków renowacyjnych należy odpowiednio przygotować podłoże. Stare, zawilgocone oraz zasolone tynki należy oczywiście usunąć, przyjmując zasadę skuwania tynków do wysokości minimum 80 cm powyżej widocznych śladów zawilgocenia. Podobnie jest ze skorodowaną, zasoloną zaprawą murarską, którą należy usunąć z fug na głębokość ok. 20 mm. Następnie powierzchnie ścian należy starannie oczyścić, usunąć niezwiązane z podłożem resztki zapraw i luźne fragmenty muru. W przypadku zaobserwowania na powierzchniach ścian porażen biologicznych takich jak: grzyby, grzyby-pleśnie, glony, mchy i porosty, oczyszczona powierzchnia należy nasaczyć odpowiednio wybranymi preparatami biobójczymi.
8. Obrzutka: Obrzutka pełni bardzo ważną rolę: jest warstwą szczepliną, zwiększa przyczepność tynku renowacyjnego do starego podłoża, dodatkowo wzmacnia stare podłoże oraz częściowo wyrównuje jego chłonność. Obrzutka powinna być nakładana w formie półkryjącego szprycu, który nie powinien pokrywać więcej niż 50% powierzchni ścian. Grubość obrzutki nie powinna być większa niż 5 mm. Obrzutka ma bezpośredni kontakt z zasolonym podłożem i w związku z tym powinna być produkowana na bazie cementów odpornych na korozję siarczanową. Może być nakładana ręcznie bądź maszynowo.

9. Tynk renowacyjny podkładowy: Po związaniu obrzutki można przystąpić do nakładania renowacyjnego tynku podkładowego. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na fakt, iż instrukcja WTA 2-9-04 mówi o dwóch rodzajach podkładowego tynku renowacyjnego. Pierwszy z nich to podkładowy tynk wyrównujący, drugi to podkładowy tynk magazynujący. Podkładowy tynk wyrównujący charakteryzuje się porowatością  $>35\%$  i służy do wyrównywania nierówności podłoża o niskim stopniu zasolenia. Natomiast podkładowy tynk magazynujący charakteryzuje się porowatością  $>45\%$ , służy do wyrównywania podłoża o wysokim stopniu zasolenia. Warstwa tynku renowacyjnego podkładowego nie może być mniejsza niż 10 mm. Wierzchnia warstwa tynku podkładowego powinna być zatarta na ostro, w celu zwiększenia przyczepności tynku nawierzchniowego. Tynk ten może być również stosowany do wypełniania pustych fug w murach ceglanych oraz kamiennych. Należy przypomnieć, że instrukcja WTA 2-9-04 nie dopuszcza do wyrównywania zasolonych podłoży tradycyjnych tynków wapienno-cementowych, nawet tych z dodatkami napowietrzającymi. Tynk renowacyjny nawierzchniowy jest ostatnią z obligatoryjnych warstw systemu tynków renowacyjnych. Powinien być nakładany na związanej i stwardniałej warstwie tynku podkładowego; wymaga to zachowywania odpowiednich przerw technologicznych pomiędzy poszczególnymi warstwami tynku. Zadaniem tynku renowacyjnego nawierzchniowego jest magazynowanie szkodliwych soli budowlanych oraz nadanie otynkowanej powierzchni odpowiedniej faktury. Minimalna grubość tynku renowacyjnego nawierzchniowego nie powinna być mniejsza niż 10 mm dla podłoża o średnim stopniu zasolenia oraz nie mniejsza niż 15 mm dla podłoża o wysokim stopniu zasolenia. Wierzchnia warstwa tynku renowacyjnego może być zatarta na ostro lub na gładko. Warto jednak pamiętać, że zbyt intensywne zacieranie tynku renowacyjnego prowadzić może do koncentracji spoiwa w wierzchniej warstwie tynku, a w konsekwencji do powstawania rys skurczowych.
10. Całość wraz z tynkami drugiej kondygnacji pokryć elastyczną szlichtą (wapno trasowe zawierające polimery) o odpowiednich parametrach do zróżnicowanego podłoża – przyczepność min.  $1,1 \text{ N/mm}^2$ , odporność na powstanie rys – min. 0,8-3,0 mm, pH - min. 12,5
11. Malować wg dyspozycji kolorystycznych farbami krzemianowymi wg kolorystyki elewacji

#### **Dru ga kondygnacja**

1. Mechanicznie usunąć tynki, łaty i zacierki cementowych z powierzchni ścian, oraz osłabionych, zasolonych i skorodowanych tynków do powierzchni nośnych
2. Oczyszczyć cegły z resztek zaprawy /szczotki/, usunąć osłabione spoiny do głębokości ok. 1,5- 2,0 cm, doczyścić sprężonym powietrzem lub wypłukać /nie należy stosować wody pod ciśnieniem/
3. Wykonać dezynfekcję dostępnymi na rynku preparatami grzybobójczymi. Środek nanosić pędzlem lub rozpylaczem dwukrotnie zgodnie z instrukcją.
4. Dokonać wymiany zlasowanych, nie spełniających wymogów technicznych lub rozkruszonych cegieł na nowe, o analogicznych parametrach. Ubytki w spoinach uzupełnić zaprawą na bazie wapna trasowego. /NIE STOSOWAĆ ZAPRAW CEMENTOWYCH!/
5. Wszelkie pęknięcia i rozluźnienia spoiwości muru wzmocnić siatką stalową
6. Odslonięte i uzupełnione powierzchnie ceglane wzmocnić głęboko penetrującym środkiem
7. Wykonanie nowych tynków wapienno trasowych– lekkie tynki podkładowe o dobranych parametrach do tynków oryginalnych. Całość wraz z tynkami pierwszej kondygnacji pokryć elastyczną szlichtą o odpowiednich parametrach do zróżnicowanego podłoża.
8. Malować wg dyspozycji kolorystycznych farbami krzemianowymi wg kolorystyki elewacji

#### **Gz ymsy**

Usunąć spękan e i odspojone fragmenty gzymsu koronującego. Usunąć tynk z gzymsu kordonowego /pośredniego/. Oczyszczyć gzyms z powłok farb i osłabionych, odpajających się zapraw, usunąć naprawy i uzupełnienia cementowe, zagruntować, do odtwarzania uszkodzonych gzymsów stosować zaprawy mineralne ciągnione /Nie stosować zapraw cementowych/. Usunąć tynk z gzymsu kordonowego /pośredniego/.

Odtworzyć gzyms w zaprawie tynkarskiej. Malować wg dyspozycji kolorystycznych farbami krzemianowymi wg kolorystyki elewacji.

## **6. Wykonanie remontu konstrukcji drewnianej więźby dachowej**

### **6.1. Ugięcie krokwi**

Ze względu na ugięcie krokwi należy po jednej stronie krokwi , do policzka przymocować deskę o gr. 25 mm i szerokości 160 mm , poziomując połąć dachową

### **6.2. Podparcie krokwi przy kominach**

Ze względu na oparcie krokwi na kominach należy odciążyć ten sposób rozwiązania dachowego . W tym celu należy wykonać ramę drewnianą w formie kleszczy wokół komina i podeprzeć słupami drewnianymi 14x14 cm

### **6.3. Wymiana przegniłych elementów więźby dachowej**

Należ fragmentarycznie wymienić przegniłe krokwie – szt. 2 na nowe o szerokości 14 i wysokości dostosowanej do połąci

#### **Podczas remontu dachu należy :**

- odpady należy usunąć z budynku i spalić by nie były siedliskiem dalszego rozwoju szkodników,
- przeprowadzić dezynfekcję stosując środki grzybobójcze znajdujące się w wykazie urzędowym produktów biobójczych dopuszczonych do stosowania powszechnego w budownictwie.
- przeprowadzić dezynsekcję pozostałych oczyszczonych i odpylonych, zaatakowanych przez owady elementów drewnianych przez trzykrotne smarowanie (w trzygodzinnych odstępach) środkiem owadobójczym.

## **7. Dach**

- pokrycie dachu – blacha stalowa, powlekana w kolorze zielonym , matowym , płaska łączona na rąbek , gr. 0,5mm ;
- kontrłaty drewniane 5 x 3 cm
- folia paroizolacyjna
- poszycie z desek gr. 2,5 cm
- zastosować drewno kl. K 27 o max wilgotności 20%; zabezpieczyć przed korozją biologiczną , oraz odpowiednimi środkami ogniochronnymi przez naniesienie powłoki ogniochronnej, która nada drewnu klasę materiału trudno zapalnego (B1 wg normy DIN 4102);
- elementy drewniane stykające się bezpośrednio z murem odizolować papą.

## **8. Rynny i rury spustowe.**

Zamontować nowe rynny i rury spustowe wykonane z blachy stalowej powlekanej wg kolorystyki elewacji . Rynny zamontować od czoła gzymsów ( zamiast obecnego rozwiązania na gzymsie) . Od czoła zamontować pas podrynnowy z blachy stalowej powlekanej . Pod spustami z rur zastosować systemowe koryta betonowe . W 70% należy wykorzystać rury spustowe i rynny z odzysku.

## **9. Remont opaski wokół budynku.**

Wokół budynku , w miejsce rozebranej , wykonać opaskę odwadniającą z kostki betonowej grub. 6 cm w kolorze grafitowym na podsypce piaskowo-cementowej z 5% spadkiem od budynku. szerokość opaski: 50 cm,

## **10. Kominy wentylacyjne.**

Kominy wentylacyjne – murowane z cegły ceramicznej pełnej , licowanej ; w poziomie poddasza (nad ostatnim stropem) kominy ocieplone styropianem gr. 8cm ; kominy wykończyć czapkami

żelbetowymi z betonu C15/20 wylewanymi grub. 6 cm . W kominach zastosować boczne otwory wywiewne wg rys. architektonicznych . Otwory należy osłonić siatką stalową ocynkowaną .

## **11. Wyposażenie dachów**

### **11.1. Wyłazy na dach**

- wyłazy na dach ze schodami strychowymi składanymi , drewnianymi
- izolacyjność termiczna min.  $u = 0,60 \text{ W/m}^2\text{K}$  , odporność ogniowa min. EI 30 min.
- wymiary w świetle – min. 80 x 80 cm

### **11.2 Ławy kominiarskie i zapory przeciwśnieżne**

Ławy kominiarskie zaprojektowano jako systemowe przy każdym kominie wg rys. architektonicznych . Zaprojektowano systemowe zapory przeciwśnieżne wg rys. architektonicznych .

## **12. Parametry techniczne;**

- długość budynku	-	44,46 m
- szerokość budynku zabytkowego	-	26,26 m
- powierzchnia zabudowy - $807,90 \text{ m}^2$		
- wysokość budynku do okapu (cz. północna)	-	7,55 m
- wysokość do kalenicy ( cz. północna)	-	9,47 m
- wysokość budynku do okapu ( cz. południa)	-	9,84 m
- wysokość do kalenicy ( cz. północna )	-	14,45 m

**OPRACOWAŁ**

**mgr inż. arch. Andrzej Horodeński**