

Opis techniczny

1. Podstawa opracowania

2. Opis stanu istniejącego

3. Ogólny program prac remontowych

4. Opis techniczny remontu elewacji

4.1. Czyszczenie

4.2. Naprawa tynków

4.3. Malowanie

5. Opis remontu chodników na dziedzińcu budynków.

6. Kolejność wykonywania prac

7. Wytyczne do sporządzenia projektu organizacji prac remontowych

8. Informacja BLOZ

II Uprawnienia i zaświadczenia z Izby

III . Część rysunkowa

Spis rysunków

Nr 1. Sytuacja

Nr 2. Elewacja północna

Nr 3. Elewacja południowa

Nr 4. Elewacja zachodnia

Nr 5. Projekt remontu chodników

IV . Kosztorys inwestorski i przedmiary

I. Opis techniczny

1. Podstawa opracowania

- 1.1. Umowa z Miejsko-Gminnym Zakładem Gospodarki Komunalnej w Serocku, ul. Nasielska 21
- 1.2. Materiały dostarczone przez Inwestora
- 1.3. Inwentaryzacja własna
- 1.4. Polskie normy i obowiązujące przepisy budowlane.

2. Opis stanu istniejącego

2.1. Budynki w zabudowie szeregowej, wybudowane zostały na początku XX wieku r. jako obiekty mieszkalne, w całości niepodpiwniczone. Budynek dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym. Obiekt wybudowany został w technologii tradycyjnej: ściany zewnętrzne z cegły pełnej, około 10 lat temu zostały ocieplone styropianem metodą lekko mokrą. Wykończenie ścian zewnętrznych tynk akrylowy struktura baranek. Na niektórych poziomych fragmentach opasek, w trakcie użytkowania budynku, wykonane zostały parapety z blachy ocynkowanej. Budynki nie są wpisane do rejestru zabytków i nie są pod opieką konserwatora zabytków.

2.2. Wymiary budynku,

-budynek NR 12 Długość budynku 9,15 m, szerokość 7,80 m. Wysokość budynku 9 m . Wysokość elewacji ok. 6,20 m

-budynek NR 14 Długość budynku 9,00 m, szerokość 10,10 m. Wysokość budynku 9 m . Wysokość elewacji ok. 6,20 m

2.3. Ocena stanu technicznego elewacji

Ściany zewnętrzne budynku zostały wykonane z cegły. Ściany zewnętrzne około 10 lat temu zostały ocieplone w styropianem metodą lekko mokrą. Wykończenie ścian zewnętrznych tynk akrylowy struktura baranek. Uszkodzeń ścian konstrukcyjnych nie stwierdzono. Zniszczeniu uległ w wielu miejscach tynk, w szczególności w okolicach gzymsów. Są to uszkodzenia spowodowane działaniem czynników atmosferycznych.

Na podstawie dokonanego przeglądu stwierdzono:

- zniszczenia tynku ścian przy poziomie terenu i przy istniejących obróbkach blacharskich - nieliczne spękania i rysy w tynku, w różnych miejscach
- w pasach nadgzymsowych zniszczenie, zawilgocenie tynków oraz porośnięcie mchem, glonami itp. - zacieki i uszkodzenia tynków pod niektórymi obróbkami blaszanymi parapetów;
- łuszczenie się farby na znacznych fragmentach płaszczyzny ścian,
- zabrudzenia i pomalowanie graffiti,

3. Ogólny program prac remontowych

Przed rozpoczęciem wszelkich prac remontowych otwory okienne należy zabezpieczyć folią. Należy przewidzieć 2-krotne foliowanie okien.

Przewiduje się następujący program prac remontowych:

- zeszkrobanie zniszczonych i słabych tynków, ok 10 % elewacji
- zmycie ciśnieniowo z dodatkiem detergentów elewacji,
- wykonanie, uzupełnienie nowych tynków akrylowych,
- zaimpregnowanie tynku preparatami grzybobójczymi,
- malowanie tynku nadanie jednolitej kolorystyki,
- wykonanie nowych chodników na dziedzińcu budynku

4. Opis remontu elewacji

4.1. Czyszczenie Powłoki malarskie łuszczące się w sposób widoczny oraz pozostałe, należy usunąć za pomocą szczotek drucianych, strumieniem wody pod ciśnieniem. Po usunięciu powłoki całą powierzchnię ściany należy zmyć wodą. Zlokalizować miejsca odparzonego (odspojonego) tynku. Po usunięciu odparzonego, łuszczącego się i zawilgoconego tynku należy ścianę zmyć wodą pod ciśnieniem z użyciem niewielkiej ilości detergentu (środek powierzchniowo – czynny ułatwiający odtłuszczenie powierzchni). W miejscach porażonych biologicznie podstawowym zabiegiem jest wykonanie zabiegów biobójczych specjalnymi preparatami.

4.2. Naprawa tynku przed malowaniem należy uzupełnić miejsca uszkodzonego tynku tynkiem akrylowym o zbliżonej strukturze. Grubość warstw tynku dostosować do grubości tynku istniejącego. Tynk renowacyjny należy wykonywać dokładnie, przestrzegając technologii i instrukcji wybranego producenta.

4.3. Impregnacja - przed malowaniem należy wykonać impregnację tynku preparatami grzybobójczymi.

4.4. Malowanie Po oczyszczeniu i wykonaniu wszelkich napraw tynków można przystąpić do malowania ścian wykonując najpierw próbki kolorystyczne. Próbki należy przedstawić zarządcy budynku do akceptacji. Zaprojektowano malowanie elewacji w kolorze istniejącym dotychczas. Do malowania elewacji należy stosować farby elewacyjne o wysokiej odporności na działanie niekorzystnych warunków atmosferycznych, o odporności na zabrudzenie, wietrzenie oraz porost glonów i grzybów. Farba musi być trwała, nienasiąkliwa, odporna na zwiertzenie i dobrze kryjąca. Należy użyć farby dyspersyjnej, silikatowej, z dodatkiem substancji hydrofobizujących, o wysokiej przepuszczalności pary wodnej nadająca się do renowacji tynku akrylowego. Sposób kładzenia, rodzaj podkładu i krotności malowania będą wynikały z zaleceń producenta farb użytych do malowania. Parametry wymagane dla farb w oparciu o normę EN 1062-1:2004: Stopień przyczepności (wg. PN-80/C-81531) – 1. Współczynnik przenikania pary wodnej V–śred.5<V2

5. Opis remontu chodników na dziedzińcu budynków.

Projektuje się wykonanie remontu istniejącego wjazdu na dziedziniec budynków oraz wykonanie nowych chodników łączących budynki z komórkami. Istniejący wjazd na dziedziniec budynku wykonany z tzw. trylinki, należy rozebrać, wykorytować i wykonać warstwę odsączającą z piasku gr. 10. cm, podbudowę z kruszywa łamanego, tłucznia drogowego 4 -31 mm gr. 23 cm. Nawierzchnię wjazdu zaprojektowano z kostki betonowej brukowej gr. 8 cm na podsypce cementowo - piaskowej.

Nowe chodniki zaprojektowano z kostki betonowej brukowej gr. 6 cm na podbudowie z kruszywa naturalnego gr. 20 cm. Spadki poprzeczne chodników 2 %.

6. Kolejność wykonywania prac

6.1. Ustawić rusztowania umożliwiające dostęp do wszystkich elementów elewacji.

6.2. Zabezpieczyć na czas remontu elewacji wszystkie okna.

6.3. Przeprowadzić oczyszczanie powierzchni tynków

6.4. Zeskrobać luźne fragmenty istniejącego tynku.

6.5. Wykonać naprawy tynku zewnętrznego

6.6. Po dokładnym odkurzeniu tynków wykonać dwukrotne gruntowanie.

6.7. Położyć warstwę malarską nawierzchniową.

6.8. Wykonanie nowych chodników na dziedzińcu budynków.

7. Wytyczne do sporządzenia projektu organizacji prac remontowych

Projekt zagospodarowania terenu budowy i technologii oraz organizacji robót (PZTBiTR) winien być wykonany bezpośrednio po przekazaniu wykonawcy terenu budowy. Osobą odpowiedzialną za wykonanie projektu zagospodarowania terenu budowy i technologii oraz organizacji robót jest Wykonawca. PZTBiTR jest opracowywany z uwzględnieniem posiadanej przez Wykonawcę bazy sprzętowej, harmonogramu prac, niniejszych wytycznych i dokumentacji projektowej. Projekt podlega zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

7.1. Projekt powinien w szczególności zawierać:

- Wydzielenie terenu, ogrodzenia i zagospodarowania na potrzeby prac remontowych.
- Rozplanowanie prac remontowych zapewniające zabezpieczenie pozostałych części budynku.
- Opracowanie programu bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia osób zatrudnionych przy robotach budowlano-montażowych, instalacyjnych i wykończeniowych.
- Charakterystyka robót i ich zasadnicze parametry.
- Zapotrzebowanie i plany dostaw materiałów i elementów budowlanych.
- Szczegółowy harmonogram prac z uwzględnieniem kolejności wykonywania prac remontowych.

7.2. W ramach projektu PZTBiTR wykonawca powinien odpowiednio przewidzieć wykonanie następujących prac:

- Wykonanie zaplecza socjalnego dla pracowników zatrudnionych przy remoncie elewacji.
- Przewidzieć miejsce składowania materiałów, maszyn i urządzeń potrzebnych do przeprowadzenia prac remontowych.
- Usuwanie z placu budowy gruzu, zbędnych materiałów, urządzeń i przedmiotów mogących stwarzać przeszkody lub utrudniać wykonywanie robót.
- Oznaczenie i ogrodzenie terenu inwestycji.
- Wykonanie zabezpieczeń przed upadkiem i uderzeniem z wysokości.

7.3. Daszkami ochronnymi należy zabezpieczyć:

- Wszystkie wejścia do budynku.
- Wszystkie drogi komunikacyjne znajdujące się w pobliżu remontowanej elewacji budynku.

7.4. Barierkami ochronnymi należy zabezpieczyć:

- Każdy uskok lub gwałtowną różnicę poziomu powyżej 80cm znajdującą się na lub w pobliżu drogi komunikacyjnej lub obszaru prowadzenia bezpośrednich robót budowlanych np. dachy i otwory okienne.

7.5. Wyznaczenie miejsc składowania surowców i gromadzenia odpadów:

- Miejsca składowania surowców i gromadzenia odpadów winny być wyznaczone w sposób zapewniający łatwy dojazd i ograniczający uciążliwość dla otoczenia.
- Miejsca składowania odpadów powinno zakładać ich segregację i częściową utylizację.

7.6. Wykonanie tymczasowej organizacji ruchu kołowego i pieszego na czas realizacji inwestycji:

- Projekt ruchu zastępczego i zabezpieczenia ruchu na czas budowy powinien być opracowany zgodnie ze sztuką budowlaną, w oparciu o obowiązujące prawo jak również w porozumieniu z inwestorem w celu ograniczenia uciążliwości w funkcjonowaniu jednostek zamawiającego.

7.7. Rusztowanie elewacji:

- Do rusztowania elewacji zaleca się zastosowania rusztowania elewacyjnego, systemowego, wyposażonego w barierki ochronne, bortnice i drabinki komunikacyjne. Montaż rusztowań należy wykonać zgodnie z instrukcjami producenta rusztowań, obowiązującymi normami, przepisami BHP, pod nadzorem osoby mającej odpowiednie uprawnienia.
- Przed przystąpieniem do prac na wysokości, rusztowanie musi być odebrane przez osobę nadzorującą prace remontowe wykonywane z rusztowań, a protokół z odbioru umieścić w miejscu widocznym na rusztowaniu.
- Założono, że prace remontowe będą odbywały się jednocześnie na dwóch ścianach elewacji.

7.9. Wykonanie prac zabezpieczających i prewencyjnych związanych z ochroną środowiska naturalnego:

- Miejsca składowania surowców i odpadów winny mieć podłoże stałe nie nasiąkliwe odwodnione w sposób zabezpieczający przedostawanie się ich zawartości do gruntu
- Sprzęt budowlany używany podczas prac remontowych powinien spełniać wymogi odnośnie ochrony przed nadmiernym hałasem.

7.10. Ochrona przeciwpożarowa:

- Wykonawca będzie przestrzegać przepisów ochrony przeciwpożarowej i utrzymywać sprawny sprzęt przeciwpożarowy, wymagany przez odpowiednie przepisy.
- Materiały łatwopalne będą składowane w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich.
- Wykonawca będzie odpowiedzialny za wszelkie straty spowodowane pożarem wywołanym jako rezultat realizacji robót albo przez personel Wykonawcy.

7.11. Materiały szkodliwe dla otoczenia:

- Materiały, które w sposób trwały są szkodliwe dla otoczenia, nie będą dopuszczone do użycia. – Wszelkie materiały użyte do robót będą miały świadectwa dopuszczenia, w sposób jednoznaczny określające brak szkodliwego oddziaływania na środowisko, wydane przez uprawnioną jednostkę.
- Materiały, które są szkodliwe dla otoczenia tylko w czasie robót, a po zakończeniu robót ich szkodliwość zanika (np. materiały pyłaste) mogą być użyte pod warunkiem przestrzegania wymagań technologicznych w budownictwie, jeżeli wymagają tego odpowiednie przepisy.

7.12. Ochrona własności publicznej i prywatnej:

- Wykonawca zapewni właściwe oznaczenie i zabezpieczenie przed uszkodzeniem instalacji i urządzeń takich jak kable, rurociągi itp. w czasie trwania remontu elewacji. O fakcie przypadkowego uszkodzenia instalacji Wykonawca bezzwłocznie powiadomi Zamawiającego i zainteresowane władze oraz będzie z nimi współpracował dostarczając wszelkiej pomocy potrzebnej przy dokonywaniu napraw. Wykonawca będzie odpowiadać za wszelkie spowodowane przez jego działania uszkodzenia instalacji na powierzchni ziemi wykazanych w dokumentach dostarczonych mu przez Zamawiającego.

7.13. Bezpieczeństwo i higiena pracy:

- Podczas realizacji robót Wykonawca będzie przestrzegać przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, a szczególnie zadba, aby personel nie wykonywał pracy w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia oraz niespełniających odpowiednich wymagań sanitarnych.
- Wykonawca zapewni i będzie utrzymywał wszelkie urządzenia zabezpieczające, socjalne oraz sprzęt i odpowiednią odzież dla ochrony życia i zdrowia osób zatrudnionych na budowie oraz dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego.

8. Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

8.1. Elementy prac budowlanych mogące stworzyć zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi:

- wszystkie prace prowadzone na rusztowaniach (praca na wysokości),
- zmycie elewacji,
- zbijanie tynków,
- odgrzybianie,
- malowanie,
- praca ze sprzętem zasilanym elektrycznie.

8.2. Informacja o wydzieleniu i oznakowaniu miejsca prowadzenia robót remontowych stosownie do rodzaju zagrożenia:

- atestowane rusztowanie, zaopatrzone w balustrady, drabinki i burtnice
- siatki ochronne zawieszone na całości rusztowania,
- szczelne plandeki nad daszkami ochronnymi,
- rusztowanie z instalacją uziemiającą,
- teren prac remontowych oznakowany tablicami ostrzegawczymi,
- urządzenia elektryczne zasilane z RB posiadającej podwójną ochronę,
- przy pracach z chemią budowlaną ochrona wg zaleceń producenta.

8.3. Kierownictwo robót budowlanych w celu zmniejszenia ryzyka wypadków obowiązane jest stosować niezbędne środki profilaktyczne:

- Zapewnić organizację pracy i stanowisk pracy w sposób chroniący pracowników przed zagrożeniami wypadkowymi oraz przed oddziaływaniem czynników uciążliwych i szkodliwych,
- Zapewnić likwidację zagrożeń dla zdrowia i życia pracowników zatrudnionych na poszczególnych stanowiskach,
- Zapewnić systematyczną kontrolę stanu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz stanu technicznego maszyn i urządzeń,
- W razie stwierdzenia bezpośredniego zagrożenia dla życia lub zdrowia pracowników, osoba kierująca obowiązana jest do niezwłocznego wstrzymania prac i podjęcia działań w celu usunięcia zagrożenia,
- Zapewnić sprawny system pierwszej pomocy. Osoba obsługująca apteczkę powinna być przeszkolona w udzielaniu pierwszej pomocy. Apteczka powinna być umieszczona w widocznym miejscu. Punkt pierwszej pomocy powinien być odpowiednio oznakowany.
- Zapewnić przeszkolenie pracowników w zakresie BHPi p. poż. na poszczególnych stanowiskach pracy,
- Pracownicy pracujący powyżej 3 m muszą posiadać aktualne zaświadczenie lekarza o dopuszczeniu do pracy na wysokościach,
- Zapewnić pracownikom jednolite ubrania robocze i zobowiązać do noszenia kasków ochronnych i okularów ochronnych,
- Hałas na terenie prac remontowych nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów.