

Temat: **ROBOTY NAPRAWCZO – KONSERWACYJNE  
SEGMENTÓW 1.1. 2.2. 2.3. ZESPOŁU BUDYNKÓW  
DOMU POMOCY SPOŁECZNEJ „ZŁOTA JESIEŃ”**

Adres inwestycji: 47-400 Racibórz  
ul. Grzonki 1  
działka nr 685/170

Inwestor: **Dom Pomocy Społecznej „Złota Jesień”  
Racibórz, ul. Grzonki 1,**

Opracowała: mgr inż. arch. Barbara Fudali upr. nr 650/82 Kt

**OPIS TECHNICZNY**  
**robót naprawczo – konserwacyjnych**  
**segmentów 1.1., 2.2., 2.3. zespołu budynków**  
**Domu Pomocy Społecznej „Złota Jesień”**  
**w Raciborzu**

Lokalizacja: Racibórz, ul. Grzonki 1  
działka 685/170

Inwestor: Dom Pomocy Społecznej „Złota Jesień”  
ul.Grzonki 1  
47-400 Racibórz

**1.Podstawa opracowania:**

- projekty techniczne istniejących budynków archiwalne udostępnione przez Inwestora - projekt techniczny odbudowy popowodziowej i modernizacji budynku D.P.S. „Złota Jesień” – segment 2.1. opracowany przez Biuro Usług Architektonicznych „Profil” z Chorzowa, ul. Katowicka 4 – XI.1997 r.
- inwentaryzacja uzupełniająca budowlana sporządzona przez Wykonawcę
- uzgodnienia z Inwestorem
- wizja lokalna

**2. Lokalizacja**

Działka DPS-u położona jest na północnym obrzeżu miasta Raciborza w pobliżu zbiegu rzeki Odry i kanału ulgi. Od północy granicę działki stanowi ulica Grzonki, od wschodu ul. Rudzka. Od południa i zachodu działka graniczy z terenami niezagospodarowanymi, a dalsze otoczenie stanowią tereny składowe, częściowo zalane wyrobiska żwirowni i starej cegielni. Teren jest płaski, wzniesiony ok. 185 m nad poziom morza.

Teren posiada uregulowaną sytuację prawną. Działka DPS „Złota Jesień” nr 685/170 – obręb Ostróg, gmina Racibórz, ma powierzchnię 1.3816 ha i jest własnością Gminy Racibórz w zarządzie Domu Pomocy Społecznej w Raciborzu.

**3. Opis ogólny obiektów**

Zespół obiektów DPS stanowią 3 segmenty mieszkalne 2.1., 2.2., 2.3., ustawione na kierunku N – S, których partery mieszczą funkcje administracyjne, rehabilitacyjne i kulturalno – oświatowe natomiast wyższe kondygnacje przeznaczone są na segmenty mieszkalne dla pensjonariuszy. Budynki są IV – kondygnacyjne, całkowicie podpiwniczone, z dachem płaskim pograżonym. Segment 1.1. jest parterowy, całkowicie podpiwniczony, pełniący funkcję zaplecza zbiorowego żywienia wraz z jadalnią oraz głównego wejścia do budynku. Wszystkie kondygnacje budynków połączone są klatkami schodowymi oraz dźwigami osobowymi przystosowanymi do osób niepełnosprawnych, a budynki połączone zabudowanymi łącznikami komunikacyjnymi.

Segmenty mieszkalne i wejściowy wykonane zostały w oparciu o adaptowany typowy projekt hotelu robotniczego w technologii ZSL – w konstrukcji szkieletowej żelbetowej na siatce modularnej 6,0 x 7,20 m, strop nad piwnicą z płyt żelbetowych prefabrykowanych o rozpiętości 6,0 m, nad pozostałymi kondygnacjami stropy z pełnej płyty żelbetowej gr. 9 cm, ściany zewnętrzne segmentów mieszkalnych warstwowe z płyt PW 3 obłożone blachą trapezową, segmentu 1.1. murowane wykończone tynkiem mineralnym. Stolarka okienna jednoramowa z profili pcv szklone szybą zespoloną, drzwi zewnętrzne z profili aluminiowych.

Obiekt wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wod.-kan., c.o., gazową, telefoniczną, przyzywową i sygnalizacji pożaru.

**4. Przedmiot i zakres opracowania**

Przedmiotem opracowania jest określenie zakresu i sposobu wykonania robót naprawczych i konserwacyjnych segmentów 1.1., 2.2., 2.3. w ramach koniecznych zabiegów pozwalających na utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków. Przewidywane w opracowaniu roboty nie mają wpływu na zmiany warunków bezpieczeństwa i higieny pracy ani na warunki bezpieczeństwa pożarowego.

Uzgodniony z Inwestorem zakres prac dotyczy elementów zewnętrznych przedmiotowych obiektów:

- naprawa pokrycia dachu
- wymiana doświetli piwnicznych
- malowanie elewacji segmentu 1.1. wraz z wymianą daszku nad wejściem
- naprawa schodów zewnętrznych

Niniejsze opracowanie zawiera:

- opis techniczny robót naprawczy – konserwacyjnych segmentów 1.1., 2.2., 2.3.
- przedmiar robót budowlanych
- kosztorys inwestorski
- specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót

## **5. Opis robót budowlanych**

### **Segment 2.2., 2.3.**

#### **5.1. Naprawa pokrycia dachu**

Dach płaski, pogrążony, o nachyleniu 2,5% w kierunku wpustów dachowych z odprowadzeniem wody opadowej do rur spustowych wewnątrz budynku. Na całej powierzchni dachu wykonano termoizolację ze styropapy gr 15 cm ułożonej na pokryciu z papy, mocowanej mechanicznie do podłoża. Na styropapie wykonano pokrycie z papy termozgrzewalnej, na której obecnie występują miejsca uszkodzeń (pęcherze, sfalowania). Stwierdzono występowanie wilgoci między warstwami dawnego pokrycia a styropianem, co może być przyczyną destrukcji wierzchniego krycia dachu.

Dla odprowadzenia wilgoci należy wykonać kominki wentylacyjne w ilości 25 szt (1 kominiek na ok. 40-60 m<sup>2</sup> dachu). Kominki umieszczać w najwyższych punktach pokrycia dachu. W celu montażu kominka należy:

- wyciąć fragment styropapy o wym. ok 100x100 cm, ustawić kominiek wentylacyjny z pcv,
- na warstwie starego pokrycia ułożyć papę perforowaną wentylacyjną poprzez kominiek,
- wypełnić powstałe zagłębienie nową płytą styropapy mocowaną mechanicznie do podłoża,
- wykonać pokrycie z papy podkładowej i papy wierzchniego krycia termozgrzewalnej z zakładem na szer. 15 cm po obrzeżu, do wyrównania z powierzchnią dachu aby zapobiec powstawaniu zastojów wody.

Przed przystąpieniem do reparacji wierzchnich warstw papy należy naprawić istniejące uszkodzenia tj. odspojenia, pęcherze, fałdy, zgrubienia, pęknięcia, itp. Odspojenia i pęcherze należy naciąć, wywinąć i osuszyć, a następnie zgrzać lub podkleić lepikiem asfaltowym. Fałdy i zgrubienia należy ściąć i wyrównać. Przy rozległych uszkodzeniach pap wskazane jest ich wycięcie, aż do podłoża, a następnie należy wkleić łaty z nowej papy.

Projektuje się pokrycie nową warstwą papy termozgrzewalną na powierzchni ok 200 m<sup>2</sup> dachu w części północno-wschodniej segmentu 2.3. Na pozostałej części pokrycia dachu wykonać powłokę z płynnej kauczukowej membrany SBS z dodatkiem bitumu do konserwacji asfaltowych pokryć dachowych i do wykonywania bezspoinowych pokryć bitumicznych. Podłoże powinno być czyste i suche – należy usunąć wszystkie elementy zmniejszające przyczepność. Wszelkie większe pęknięcia, ubytki i nierówności w pokryciu bitumicznym należy wypełnić szpachlą. Masę należy nanosić na zimno równomiernie na całej powierzchni za pomocą grubego pędzla lub szczotki dekarskiej pojedynczą cienką warstwą. Optymalna temperatura aplikacji to +5°C +20°C. W przypadku stosowania posypki mineralnej jako warstwy wierzchniej zaleca się położenie jeszcze jednej warstwy kauczukowej membrany, po całkowitym wyschnięciu i odparowaniu rozpuszczalnika z warstwy pierwszej – posypkę należy nakładać w momencie smarowania. Nie stosować w czasie opadów atmosferycznych czy też mgły. Nie rozcieńczać i nie podgrzewać produktu. Przy stosowaniu w temperaturach poniżej 5°C zaleca się wstawić opakowanie z produktem do ciepłego pomieszczenia na około 24 h przed rozpoczęciem robót. Należy unikać wyższych temperatur i silnego nasłonecznienia.

**5.2. Montaż doświetlaczy piwnicznych – segment 2.2, 2.3.** – z powodu zużycia technicznego istniejących studzienek doświetlających wykonanych jako murowane z bloczków betonowych, przykrytych kratą stalową należy zamontować nowe systemowe doświetlacze piwniczne. W związku z tym należy rozebrać istniejące murowane obudowy. Przed montażem należy przygotować powierzchnię ściany wokół okienka piwnicznego w

obrębie przylegania korpusu doświetlacza przez skucie „głuchych” fragmentów tynku, uzupełnienie ubytków, wykonanie tynku gładkiego o jednolitej płaszczyźnie. Zamontować korpus doświetlacza wykonany z kompozytu poliestrowo-szklanego (PS) - materiał o wysokiej wytrzymałości mechanicznej, odporny na działanie roztworów substancji chemicznych, w kolorze białym. Doświetlacze przykryć rusztem stalowym ocynkowanym kratowym o oczkach 30/30 mm z zabezpieczeniem przed kradzieżą kraty. Montować korpusy z przyłączem odwadniającym – odprowadzenie wody opadowej do gruntu do chłonnej warstwy z podsypki żwirowej gr 50 cm pod korpusem doświetlacza. Wielkość korpusu należy każdorazowo dobrać do zastanych warunków – dotyczy to wymiarów okienka, głębokości względem poziomu przylegającego terenu – poziom pokrywy dostosować do poziomu opaski wokół budynku. Wykonać roboty naprawcze opaski z kostki brukowej wynikające z robót rozbiórkowych i montażowych doświetlaczy. W miarę możliwości montażowych zaleca się zachowanie istniejących murowanych studzienek doświetlających. Po zamontowaniu korpusu wolne przestrzenie wypełnić zagęszczoną pospółką i piaskiem gruboziarnistym.

### **Segment 1.1.**

## **5.3. Renowacja elewacji**

### **5.3.1. - Roboty przygotowawcze i naprawcze:**

- **rusztowania** - prace należy wykonać z rusztowania ustawionego na całej długości elewacji, z uwagi na ruch pieszcy należy wydzielić strefę bezpieczeństwa oraz wykonać daszki zabezpieczające wejścia do budynku.

- **roboty zabezpieczające** - przed przystąpieniem do prac należy zabezpieczyć otwory okienne, okładziny z piaskowca oraz opaski nawierzchni wokół budynku grubą folią /np. ogrodniczą/ .

- **roboty przygotowawcze** - przed rozpoczęciem robót renowacyjnych powinny być wykonane wszystkie prace związane ze stanem surowym tj.

- wymiana listwy dylatacyjnej w elewacji południowej :
  - zdemontować istniejącą listwę i osłonę dylatacji z blachy,
  - oczyścić krawędzie dylatacji, odkuć głuche tynki
  - wykonać reprofilację uszkodzonych krawędzi przydylatacyjnych
  - osadzić poliuretanowy wąż oporowy o średnicy dostosowanej do szerokości naprawianej szczeliny dylatacyjnej
  - założyć profil dylatacyjny dostosowany do szerokości szczeliny dylatacyjnej - zamontować systemową listwę dylatacyjną składającą się z dwóch listew PCV połączonych przy pomocy szerokiego pasa ze specjalnej wzmocnionej tkaniny z miękkiego PCV, z obydwu stron posiadającą specjalne pasy z siatki z włókna szklanego służące do montażu na ścianach z ociepleniem. W tym celu należy zdjąć warstwę wykończeniową elewacji do warstwy styropianu na szerokość pasów siatki listwy dylatacyjnej, oczyścić szczelinę. Na powierzchni styropianu położyć warstwę zaprawy klejowej, wtopić w nią pasy siatki listwy dylatacyjnej, położyć następną warstwę zaprawy klejowej a następnie uzupełnić tynk drobnoziarnisty po uprzednim zagruntowaniu powierzchni.
- wykonać naprawę dolnej krawędzi powierzchni blendy, wieńczącej poziomo krawędź dachu. Krawędź wykończona jest profilami startowymi z aluminium, stosowanymi do ociepleń. Należy w miejscach odspojień, kwalifikujących się do naprawy (na całej długości elewacji południowej, w miejscu dylatacji oraz punktowo) zdjąć warstwę tynku drobnoziarnistego z powierzchni profilu i 15 cm ponad profilem do styropianu. Na powierzchni styropianu położyć warstwę zaprawy klejowej, wtopić w nią pasy siatki zbrojącej z włókna szklanego, położyć następną warstwę zaprawy klejowej a następnie uzupełnić tynk drobnoziarnisty po uprzednim zagruntowaniu powierzchni. Profil aluminiowy przeciąć na linii dylatacji.
- wykonać wymianę krtek wentylacji przestrzeni stropodachu oraz na cokole– zdemontować istniejące z pcv, zamontować kratki wykonane ze stali nierdzewnej
- zdemontować daszek nad wejściem do pro-morte i wykonać montaż nowej konstrukcji wsporczej projektowanego daszku

- przed przystąpieniem do malowania należy przygotować podłoże poprzez:
  - usunięcie wszystkich odspojonych, luźnych i zmurszałych fragmentów tynków na powierzchniach ścian do odsłonięcia podłoża
  - uzupełnienie ubytków tynków - bezpośrednio przed tynkowaniem podłoże oczyścić z kurzu, sadzy i substancji tłustych oraz zmyć wodą. Podłoże powinno być przygotowane w sposób zapewniający jak najlepszą przyczepność tynku.

**5.3.2. Zadaszenie nad wejściem do pro-morte** - wykonać wymianę daszku nad wejściem – istniejący daszek łukowy, zamontowany wspornikowo do ściany, wykonany na konstrukcji stalowej, poszycie z płyty komorowej wymienić na nowy wykonany na konstrukcji ze stali nierdzewnej. Nad wejściem w ścianie wschodniej projektuje się zadaszenie jednospadowe systemowe ze szkła laminowanego (bezpiecznego) 44.2 VSG np. w technologii np. firmy NG SYSTEM lub podobnej. Daszek o wymiarach 100x240 cm mocowany do ściany za pomocą odciągów i mocowań dolnych wykonać ze spadkiem 2%. Detale przykładowego wykonania pokazano na rysunku. Montaż konstrukcji wsporczej wykonać na etapie robót przygotowawczych renowacji elewacji, montaż płyty daszki po zakończeniu robót elewacyjnych.

**5.3.3. Malowanie elewacji** – po wykonaniu robót przygotowawczych i naprawczych wykonać malowanie elewacji wykończonej tynkiem drobnoziarnistym. Elewacje malować silikonową farbą elewacyjną ze zdolnością samooczyszczania (brud spłukiwany jest przez deszcz). Farba powinna charakteryzować się wysoką paroprzepuszczalnością CO<sub>2</sub> i pary wodnej, wysoką odpornością na działanie alg i grzybów, redukcją przyczepności cząstek brudu, odpornością na działanie wody. Kolorystykę elewacji wykonać analogicznie jak istniejąca – dobór kolorów w ramach nadzoru autorskiego

**5.3.4. Renowacja cokołu** - wykonać naprawę cokołu z tynku mozaikowego – dotyczy odcinka cokołu na ścianie północnej przy wejściu do pro-morte oraz przy szafce gazowej na ścianie południowej. Na całej płaszczyźnie cokołu od strony północnej oraz pasy o jednakowej szerokości wokół szafki gazowej zdjąć warstwę tynku mozaikowego, uzupełnić powstałe ubytki do wyrównania powierzchni zaprawą klejową. Na powierzchni przygotowanego położyć warstwę tynku mozaikowego o kolorze i fakturze zbliżonym do istniejącego, po uprzednim zagruntowaniu powierzchni.

**5.4. Naprawa wykończenia schodów zewnętrznych** – schody zewnętrzne wejściowe do pomieszczeń zaplecza kuchennego wykonane są jako żelbetowe wylewane, wykończone okładziną z płytek klinkierowych - występują ubytki płytek na policzkach schodów i podestów. Należy wykuć uszkodzone płytki, powierzchnię po skutciu oczyścić z kurzu. Miejsca ubytków uzupełnić płytkami klinkierowymi w takim samym gatunku, o takim samym kolorze, wymiarach i fakturze. Montaż płyt wykonać na zaprawie klejowej mrozoodpornej z zastosowaniem elastycznej fugi hydrofobowej, mrozoodpornej, w kolorze jak istniejąca.

**5.5. Wymiana stopnia schodów zewnętrznych** – pierwszy stopień schodów zewnętrznych wejścia do zaplecza kuchni od strony wschodniej należy rozebrać do poziomu fundamentu i wykonać nowy wymurowany z kostki brukowej na zaprawie cementowej

**5.6. Wymiana okładziny schodów wejścia głównego** – istniejące stopnie wejścia głównego wykończone są płytkami klinkierowymi profilowanymi jako stopnicowe. Ze względu na znaczny stopień zużycia technicznego kwalifikują się do wymiany. Istniejące płytki należy skuć wraz z warstwą podłoża do poziomu ok. 5 cm poniżej obecnego poziomu wykończenia schodów, nie naruszając zbrojenia żelbetowej płyty biegowej. Projektuje się wykonanie stopni schodów z płyt z granitu płomieniowanego na systemowej zaprawie klejowej do kamienia. Zastosować gatunek granitu pod względem faktury i koloru analogiczny jak na stopniach bocznego wejścia na taras.

Na powierzchniach stopni zastosować płyty gr. 3 cm, podstopnice wykończyć płytami z granitu polerowanego gr 2 cm. Krawędzie zewnętrzne poziome stopni zakończyć wysunięciem płyty o 2 cm z kapinosem. Powierzchnie poziome układać ze spadkiem min. 1% w kierunku od budynku.

Przed ułożeniem okładzin na stopniach i spoczniku schodów wykonać izolację wodochronną preparatem uszczelniającym np. Kiesol i zaprawą szlamową wodoszczelną np. Sulfatexschlamme 2x wg systemowego uszczelnienia zestawu Remmers. Montaż płyt wykonać na zaprawie klejowej mrozoodpornej do granitu. Uszczelnienie złączy narażonych na wciekanie wody zabezpieczyć silikonem mrozoodpornym.

Wykonać impregnację kamienia po ułożeniu preparatem np. AKEMI Anti-Fleck. |

W/w preparaty podane są jako przykładowe – dopuszcza się zastosowanie innych o podobnych, nie gorszych właściwościach.

## **6. Uwagi końcowe.**

Roboty należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia a wszelkie odstępstwa od projektu wynikające z zastosowania innych materiałów, elementów lub technologii należy uzgodnić z projektantem.

Podczas realizacji stosować się do Rozporządzenia Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dnia 20.03.1972 r w sprawie BHP przy wykonywaniu robót budowlano – montażowych i rozbiórkowych (Dz. U. nr 13/72)

Wszelkie stosowane materiały i technologie powinny mieć właściwe atesty i być dopuszczone do stosowania w budownictwie.

Przed przystąpieniem do robót i zamówienia materiałów należy sprawdzić wszystkie wymiary na budowie.

Wykonanie robót zgodnie z warunkami technicznymi wykonania poszczególnych rodzajów robót .

Sporządziła: