

OPINIA I TECHNOLOGIA WYKONANIA REMONTU TARASU UL. MŁODNICKIEGO 34 – 40 we WROCŁAWIU

W związku ze zgłoszeniem przecieków do hali garażowej znajdującej się pod tarasem na parterze w budynku mieszkalnym przy ul. Młodnickiego 34 – 40 we Wrocławiu przeprowadzono w dniu 30/04/2023r. wizję lokalną na tarasie, w hali garażowej i na zewnątrz budynku.

Na tą okoliczność wykonano opinię, w której opisano przyczyny powstania przecieków oraz wymieniono zalecenia odnośnie robót jakie należy wykonać w celu wyeliminowania przyczyn i skutków w/w usterek.

Założenia projektowe:

- Garaż podziemny został częściowo wysunięty poza płaszczyznę elewacji budynku, co pozwoliło wykształcić nad wysuniętą częścią taras. Taras został przedzielony przegrodami murowanymi na mniejsze jego powierzchnie przydzielone do lokali mieszkalnych. Na części tarasu przebiega komunikacja do budynku (zdjęcie nr 1).
- Wykonano pokrycie tarasów z płytek gresowych (zdjęcie nr 12, 15-17). Na bocznych krawędziach tarasów wykonano murki osłonowe (zdjęcie nr 10, 16). Tarasy mają wyprofilowany spadek od budynku, poprzez który odprowadzona jest woda z jego powierzchni do rynien na krawędziach (zdjęcie nr 10-12, 14).
- Na krawędziach od strony rynien odprowadzających wodę z powierzchni tarasów zamontowano balustrady stalowe zamontowane do stropu (zdjęcie nr 10-12, 16).

W trakcie wizji lokalnej na tarasie stwierdzono:

- Liczne ubytki w fugach między płytkowych, ubytki w płytkach i odspojenia płytek na powierzchni tarasu (zdjęcia nr 11, 12).

W trakcie wizji lokalnej w hali garażowej pod tarasem stwierdzono:

- Ślady po przeciekach i wysolenia na ścianach garażowych pod tarasem (zdjęcie nr 2, 3, 4, 7, 9)
- Ślady po przeciekach i wysolenia na stropie nad garażem pod tarasem (zdjęcie nr 5, 6, 8)

WNIOSKI:

Przyczyną powstania wszystkich zawilgoceń, wysoleń i przecieków do hali garażowej są liczne nieszczelności w warstwach wierzchnich na tarasie na poziomie parteru. Nieszczelności powstały na skutek błędnych rozwiązań zastosowanych przy wykonywaniu robót na tarasie oraz niestarannym wykonaniu tych robót.

ZALECENIA:

1. **Przeprowadzić MODERNIZACJĘ opisanego wyżej tarasu w uzgodnionej technologii.**
2. **Dokonać remontu zawilgoconych powierzchni na stropie i ścianach w garażu.**

Zalecenia odnośnie robót modernizacyjnych:

Wspólnota wykonała w ostatnich latach remont innego tarasu na poziomie parteru i obecne roboty modernizacyjne będą nawiązywały do rozwiązań zastosowanych we wcześniej wykonanym remoncie. Zastosowane rozwiązania przedstawiono na zdjęciach nr 18 – 21.

1. Zdemontowanie wszystkich balustrad i przesłon murowanych między wydzielonymi powierzchniami oraz rynien i rur spustowych na krawędziach tarasów.
2. Demontaż wszystkich warstw tarasowych do płyty stropowej.
3. Wycięcie elewacji na ścianach osłonowych od strony tarasu do wysokości 50 cm od płyty stropowej.
4. Wyrównanie podłoża stropu po usunięciu warstw tarasowych.
5. Zamontowanie obróbek z blachy aluminiowej na zewnętrznych krawędziach tarasu.
6. Po wyliczeniu spadków wyznaczenie miejsc wykonania odpływów z powierzchni tarasu przez strop do hali garażowej. Przy wyznaczaniu lokalizacji odpływów należy uwzględnić linie późniejszych wydzieleni powierzchni tarasu.
7. Wykonanie gruntowania powierzchni tarasu pod papę termozgrzewalną.
8. W wyznaczonych lokalizacjach wykonać przewierty przez strop w celu zamontowania wpustów dwódzielnych. Na dolny kołnierz wpustu będzie wygrzana papa termozgrzewalna, a na górny kołnierz będzie wygrzana membrana EPDM.
9. Zamontowanie wpustów dwódzielnych i spięcie wpustów z kanalizacją deszczową.
10. Na powierzchni stopu wygrzać warstwę papy termozgrzewalnej podkładowej, np. ICOPAL Extradach Baza 4,0 Szybki Profil SBS. Papę wygrzać na ściany osłonowe na wysokość 40 cm.
11. Zamontowanie balustrad na powierzchni tarasu. Słupki balustrad mocowane do stropu przez papę. Po montażu wszystkie stopy słupków balustrad. muszą być dodatkowo uszczelnione przez wygrzanie wokół nich papy.
12. Wykonanie termoizolacji na powierzchni stropu ze styroduru lub styropianu XPS – grubość warstwy będzie ustalona po wykonaniu odkrywek na tarasie.
13. Uzupełnienie izolacji termicznej na ścianach osłonowych materiałem użytym do wykonania termoizolacji na stropie.

14. Ułożenie folii budowlanej na styropianie na tarasie.
15. Wykonanie wylewki z betonu C20/25 zbrojonego włóknami ze spadkami w kierunku zamontowanych wcześniej wpustów. Krawędzie zewnętrzne wylewki wykonać w poziomie. Wylewkę wykonać ze spadkami min. 1% w kierunku zamontowanych wpustów.
16. Zamontowanie obróbek z blachy aluminiowej na zewnętrznych krawędziach tarasu na warstwie spadkowej.
17. Wykonanie izolacji poziomej na powierzchni tarasu z membrany EPDM wywiniętej na ściany na wysokość 10 cm i zakończonej listwą dociskową. Membranę EPDM wygrzać na górne kołnierze wpustów dwudzielnych i na obróbki krawędziowe oraz słupki balustrad wewnętrznych.
18. Wykonać remont ścian poniżej tarasu. W trakcie wykonywania remontu ścian zamontować elementy do mocowania balustrad zewnętrznych.
19. Zamontować zewnętrzne balustrady.
20. Wykończyć ściany osłonowe nad listwami dociskowymi membrany EPDM płytkami klinkierowymi.
21. Ułożyć na powierzchni tarasu płytki na podstawkach regulowanych.

Opinię wykonał:

Krzysztof Rekowski

ZDJĘCIE LOKALIZACJI TARASU
ZDJĘCIE NR 1



ZDJĘCIA Z PRZYZIEMIA BUDYNKU
ZDJĘCIE NR 2



ZDJĘCIE NR 3, 4, 5, 6, 7



ZDJĘCIE NR 8, 9



*ZDJĘCIA Z TARASU
ZDJĘCIE NR 10, 11*



ZDJĘCIE NR 12, 13



ZDJĘCIE NR 14, 15



ZDJĘCIE NR 16, 17



**ZDJĘCIA ZREALIZOWANEGO REMONTU TARASU
ZDJĘCIE NR 18, 19**



ZDJĘCIE NR 20, 21

