

ROZDZIAŁ II

CZĘŚĆ OPISOWA

Inwestor : WSPOLNOTA MIESZKANIOWA
UL. Przyjaciół Żołnierza 24, 58-304 Wałbrzych

Obiekt : **REMONT DACHU BUDYNKU**

Lokalizacja: WAŁBRZYCH, UL. PRZYJACIÓŁ ŻOŁNIERZA 24, DZ. NR 5/27 obręb nr 14,
Biały Kamień

Zawartość rozdziału

lp.	Nazwa	nr rys/ilość
A	OPIS TECHNICZNY	
B	RYSUNKI	
1	MAPA SYT. – WYS. - LOKALIZACJA	
2	INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA	2 SZT.
3	ELEWACJA FRONTOWA - ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH	1/A
4	ELEWACJA TYLNA – ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH	2/A

OPIS TECHNICZNY

SPIS ZAWARTOŚCI

1. Podstawa i przedmiot opracowania

2. Stan istniejący

- 2.1. Lokalizacja
- 2.2. Dojścia i dojazdy
- 2.3. Uzbrojenie techniczne i odprowadzenie wód powierzchniowych
- 2.4. Charakterystyka budynku
- 2.5. Ocena stanu technicznego

3. Stan projektowany

- 3.1. Zagospodarowanie terenu
- 3.2. Zakres robót
- 3.3. Oddziaływanie zamierzenia

4. Ochrona zabytków

5. Bezpieczeństwo pożarowe

1. PODSTAWA I PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

1.1. Podstawa opracowania

Projekt budowlany wykonano w oparciu o:

- pomiary inwentaryzacyjne,
- wizje lokalne,
- obowiązujące normy i przepisy prawne
- uzgodnienia z Inwestorem

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany remontu dachu budynku mieszkalnego przy ul. Przyjaciół Żołnierza 24 w Wałbrzychu.

2. STAN ISTNIEJĄCY

2.1. Lokalizacja

Nieruchomość gruntową na której zlokalizowany jest budynek mieszkalny stanowi działka nr 5/27 położona w Wałbrzychu.

Działka wraz z zabudowaniami znajduje się poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości, w szczególności:

- 1) szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych,
- 2) hałasu i drgań,
- 3) zanieczyszczenia powietrza,
- 4) zanieczyszczenia gruntu i wód,
- 5) powodzi i zalewania wodami opadowymi,
- 6) osuwiskami gruntu, lawin skalnych i śnieżnych,
- 7) szkód spowodowanych działalnością górniczą

2.2. Dojścia i dojazdy.

Do działki budowlanej oraz budynku na niej zlokalizowanego zapewnione jest dojście i dojazd dostępny od ul. Przyjaciół Żołnierza.

2.3. Uzbrojenie techniczne i odprowadzenie wód powierzchniowych.

Działka ma zapewnione bezpośrednie przyłączenia budynku do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej. Odprowadzenie wód opadowych poprzez rynny i rury spustowe powierzchniowe na teren.

2.4. Charakterystyka budynku

Zbudowany w XIX wieku. Posiada cztery kondygnacje mieszkalne nadziemne, w tym dwie w poddaszu użytkowym.

- Do budynku prowadzi wejście główne od strony elewacji frontowej – zachodniej oraz od strony elewacji tylnej tzw. gospodarcze.
- Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej – ściany fundamentowe i kondygnacji nadziemnych z cegły ceramicznej pełnej, stropy międzykondygnacyjne drewniane, więźba dachu drewniana.
- Cokół – bloki kamienne z piaskowca.
- Dach budynku o dużym pochyleniu połaci dachowej, kryty dachówką ceramiczną, karpiówką ułożoną w koronkę.
- Więźba dachowa drewniana płatwiowo – kleszczowa.
- Elewacje są podzielone rytmem prostokątnych otworów okiennych, w układzie wertykalnym,
- Stolarka okienna na kondygnacjach mieszkalnych materiałowo różna. Znaczna część wykonana jest z profili PCV białych, jako jednoramowe, dwurzędowe, jednoskrzydłowe, uchylno - rozwieralne, z szybami zespolonymi, pozostałe okna drewniane, skrzynkowe, dwuskrzydłowe.
- Stolarka okienna w częściach wspólnych – klatce schodowej z profili z PCV, na strychu, w aneksach gospodarczych przynależnych do lokali mieszkalnych i w piwnicach drewniana, krosnowa.
- Drzwi wejściowe do budynku – dwuskrzydłowe z naświetlem w postaci witrażu, drewniane, płycinowe, pokryte powłoką malarską.
- Drzwi gospodarcze – dwuskrzydłowe, drewniane, płycinowe, pokryte lakobejcą w kolorze mahoni.
- Rury spustowe i rynny – blacha stalowa ocynkowana
- Grubość ścian wraz z tynkiem na najwyższej kondygnacji mieszkalnej – 43 cm

- Elewacja frontowa i boczne – z wystrojem architektonicznym w postaci gzymsów pasowych, podokienników, obramowań okiennych i gzymsu wieńczącego pokrytym powłoką tynkarską zatartą na gładko.
- Elewacja tylna - bez wystroju architektonicznego. pokryta powłoką tynkarską zatartą na gładko.
- Do budynku prowadzą schody zewnętrzne, betonowe.

2.5. Ocena stanu technicznego

2.5.1. Podstawa wykonania oceny

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 kwietnia 2004 r.. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki,

Stosowne PN/B i BN,

Warunki techniczne wykonanie i odbioru robót budowlano-montażowych,

Ustalenia z wizji lokalnej

2.5.2. Cel oceny technicznej

Celem jest zbadanie stanu technicznego budynku i warunków wykonania planowanego remontu. Na podstawie przeprowadzonych oględzin określono czy budynek spełnia podstawowe wymagania w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa użytkowania i spełniają warunki określone w przepisach techniczno – budowlanych i obowiązujących norm.

2.5.3. Ogólna charakterystyka

Budynek wybudowany w XIX wieku,

- Liczba kondygnacji nadziemnych – 3 przeznaczonych na pobyt ludzi.
- Technologia budowy – tradycyjna

Fundamenty

Nie stwierdzono zarysowań i pęknięć ścian konstrukcyjnych oraz innych elementów budynku wskazujących na niewłaściwą pracę fundamentów.

Ściany

- Ściany zewnętrzne i wewnętrzne z cegły ceramicznej pełnej .
- Ściany spełniają warunki normowe nośności i ochrony ppoż.

Nadproża i podciągi

- Brak widocznych ugięć przekraczających wartości dopuszczonych przez normy

Dach

- Dach budynku o dużym pochyleniu połaci dachowej, kryty dachówką ceramiczną, karpiówką ułożoną w koronkę w stanie technicznym średnim.
- Konstrukcja dachu drewniana płatwiowo – kleszczowa. Stan techniczny zadowalający.

Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie

Blacha stalowa ocynkowana

– rynny w stanie technicznym średnim,

- rury spustowe w stanie technicznym średnim,

Obróbki blacharskie na dachu z blachy stalowej ocynkowanej. Stan techniczny średni.

Trzony kominowe

Murowane z cegły klinkierowej. 4 trzony kominowe w stanie technicznym zadowalającym.

Trzy kominy rozwarstwione , spoinowanie cegieł skorodowane. Stan techniczny średni.

2.5.4. Ocena stanu technicznego, wnioski i zalecenia

2.5.4.1. Pod względem bezpieczeństwa konstrukcji stan techniczny budynku spełnia wymagania bezpieczeństwa.

Elementy budynku podlegające ocenie technicznej pod względem konstrukcyjnym spełniają wymagania warunków określonych w przepisach techniczno – budowlanych i obowiązujących normach i określa się jako „A”. Stan zużycia elementów można zaliczyć do II grupy – stan zadowalający.

PODSTAWOWE TERMINY ZASTOSOWANE W OCENIE STANU TECHNICZNEGO

Stan bezpieczeństwa ustroju konstrukcyjnego

„A”	stan spełniający wymagania bezpieczeństwa
„B”	stan zagrożenia awarią
„C”	stan awaryjny

„D”	stan zagrożenia katastrofą
„E”	stan katastrofy

Stan zużycia budowli grupy I-V

I grupa	stan dobry (elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują uszkodzeń)
II grupa	stan zadowalający (celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach)
III grupa	stan średni (celowy jest remont kapitalny)
IV grupa	stan niezadowalający (wymagany kompleksowy remont kapitalny)
V grupa	stan zły (ewentualny remont kapitalny o bardzo dużym zakresie)

ANALIZA I USTALENIE STANU TECHNICZNEJ SPRAWNOŚCI ORAZ BEZPIECZEŃSTWA KONSTRUKCJI I UŻYTKOWANIA.

Zakres robót budowlanych zalecanych do uwzględnienia przy planowanych robotach remontowych elewacji budynku:

- Wymiana pokrycia dachowego na całym dachu wraz z wymianą rynien i rur spustowych
- Skorodowane biologicznie krokwie oraz część murłaty i płatwi należy wymienić
- Wyrównanie podłoża pod mocowanie łat i kontrłat poprzez nadbicie nakładek drewnianych na pojedynczych krokwiach
- Wykonanie impregnacji elementów drewnianych konstrukcji dachu zabezpieczając przed korozją biologiczną
- Wymiana wyłazu dachowego o wym. 83/54 cm ze zintegrowanym kołnierzem uszczelniającym
- Wymiana dymników na okna połaciowe o wym. 61/46 cm ze zintegrowanym kołnierzem uszczelniającym
- Remont trzech trzonów kominowych
- Wymienić w całości deskowanie podłoża po pokrycie dachowe na budynku głównym oraz wyrównać podłoże poprzez nadbicie nakładek drewnianych na pojedynczych krokwiach
- Wymiana wszystkich obróbek blacharskich
- Remont powłoki tynkarskiej trzonów kominowych na styku cegły klinkierowej z połacią dachową

Podstawa prawna oceny

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 27 kwietnia 2002r. (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006r. (Dz. U. Nr 80 poz. 563) w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów,
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane z późn. zm.

3.STAN PROJEKTOWANY

3.1.Zagospodarowanie terenu

Planowany remont elewacji nie wpłynie na istniejące zagospodarowanie terenu.

3.2. Zakres prac budowlanych związanych z remontem dachu

W ramach przeprowadzonych prac związanych z remontem dachu zaleca się stosowanie określonych wyrobów lub materiałów. Zastosowanie innych materiałów lub wyrobów jest dopuszczalne, pod warunkiem, że rodzaj konstrukcji oraz jakość materiału lub wyrobu odpowiada opisanemu standardowi. Zastosowanie materiałów, wyrobów, urządzeń i barw różniących się od wymienionych w niniejszym opracowaniu jest dopuszczalne po przedłożeniu wzoru lub uzyskaniu akceptacji projektanta i Inwestora.

Do użycia na budowie mogą być dopuszczone tylko te materiały, które posiadają:

1. Certyfikat na znak bezpieczeństwa wykazujący, że zapewniono zgodność z kryteriami technicznymi określonymi na podstawie Polskich Norm, aprobat technicznych oraz właściwych przepisów i dokumentów technicznych.
2. Deklaracje zgodności lub certyfikat zgodności z:
 - Polską Normą lub
 - aprobatą techniczną w przypadku wyrobów na które nie ustanowiono Polskiej Normy

3.2.3. Wymiana pokrycia dachowego

Planowany remont dachu w istniejącym obiekcie budowlanym zakresem obejmuje wykonanie robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego z zastosowaniem wyrobów budowlanych o lepszych parametrach technicznych oraz docieplenie lokali mieszkalnych usytuowanych na poddaszu wełna mineralną.

Zakres rzeczowy remontu:

- a) rozbiórka istniejącego pokrycia z dachówki ceramicznej karpiówki wraz z łączeniem,
- b) rozbiórka okładziny lukarny z papy na podłożu drewnianym
- c) wymiana rynien i rur spustowych na rury i rynny z blachy stalowej ocynkowanej 0.6mm
- d) wyrównanie podłoża pod łąty i kontrłąty poprzez nadbicie nakładek drewnianych na pojedynczych krokwiach
- e) remont powłoki tynkarskiej trzonów kominowych na styku cegły klinkierowej z połącią dachową
- f) ułożenie łąt i kontrłąt drewnianych 4*5cm pod pokrycie dachówkowe,
- g) pokrycie powierzchni dachu membraną dachową ułożoną na krokwiach.
- h) wymiana obróbek blacharskich na kominach, lukarnie, pasie nadrynnowym i podrynnowym, na styku ścian lukarny z pokryciem dachowym - blacha stalowa powlekana gr. 0.6 – 0,7mm,
- i) wykonanie pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej zakładkowej w kolorze istniejącego pokrycia,
- j) wykonanie nowego pokrycia dachowego lukarny z papy termozgrzewalnej na podłożu drewnianym
- k) zabezpieczenie przed korozją biologiczną wszystkich elementów drewnianych dachu,

3.3. Oddziaływanie zamierzenia

Oddziaływanie zamierzenia zamyka się w granicach działki nr 93 remontowanego budynku, a interes osób trzecich w żaden sposób nie jest naruszony.

3.4. Ochrona zabytków

Przedmiotowy budynek znajduje się w ewidencji zabytków nieruchomych. Nieruchomość jest położona na obszarze historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 713/694/Wł.

4. Bezpieczeństwo pożarowe

Budynek zalicza się do kategorii budynków niskich – wysokość budynku wynosi trzy kondygnacje nadziemne przeznaczone na pobyt ludzi.

Kategoria zagrożenia ludzi ZL- IV

Klasa odporności ogniowej – D

Klasa odporności pożarowej elementów:

- | | |
|----------------------------|-------|
| - główna konstrukcja nośna | R60 |
| - Ściany zewnętrzne | EI30 |
| - Dach – pokrycie – | RE15 |
| - Konstrukcja dachu – | R30 |
| - Strop | REI60 |

Opracowała: arch. Iwona Dziedzic
upr. bud. nr AU – F2/188/81