

PROJEKT BUDOWLANY CZĘŚĆ OPISOWA

1. Temat

Projekt budowlany wymiany pokrycia dachowego z dachówki karpiówki oraz remont więźby dachowej i elementów dachu budynku mieszkalno wielorodzinnego

2. Adres inwestycji

Teren planowanej inwestycji położony jest na dz. ew. nr 2646/3 przy ul. Portowej 41 w Kędzierzynie –Koźlu , woj. Opolskie

3. Inwestor :

Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Kędzierzynie –Koźlu , 47-220
Kędzierzyn-koźle , ul. Grunwaldzka 6

4. Podstawa merytoryczna i formalna opracowania projektu:

1. Opracowanie koncepcyjne: literatura i przepisy prawne branżowe
2. Ekspertyza techniczna nr.PK-8/2024
3. Zlecenie i umowa projektowa nr.87/ZAM/2024
4. Wizja lokalna i inwentaryzacja w zakresie objętym opracowaniem
5. Oświadczenie inwestora o posiadanym prawie do władania nieruchomością
6. Uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków nr.ZN.5183.326.2024.Nł

5.Cel i zakres projektu:

Celem niniejszego opracowania jest sporządzenie dokumentacji projektowej dotyczącej remontu więźby dachowej elementów murowanych dachu i wymiany pokrycia dachowego budynku wielorodzinnego przy ul. Portowej 41 w Kędzierzynie – Koźlu . Niniejsze opracowanie stanowi dokumentację budowlaną niezbędną do wykonania prac związanych z remontem budynku w zakresie niezbędnym dla wykonawców robót. Zamierzone prace remontowe w żaden sposób nie zmieniają istotnych parametrów budynku (geometria dachu w tym długości szerokości okapów, forma kominów i wszystkich elementów murowanych –bez zmian względem stanu istniejącego); program funkcjonalny i przeznaczenie również pozostają bez zmian. Są zgodne z wytycznymi konserwatora zabytków zmianie ulega tylko nowa dachówka karpiówka ,która jest ułożona w ten sam sposób w koronkę , opierzenia zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi

6. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest wykonanie remontu więźby dachowej i remontu dachu z wymianą poszycia dachowego w budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Budynek znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską i jest wpisany do ewidencji zabytków .

7. Charakterystyczne parametry całości obiektu to:

- powierzchnia zabudowy $P_z=253,00 \text{ m}^2$
- powierzchnia użytkowa $405,00 \text{ m}^2$
- powierzchnia połaci dachowych $P_d=320,00 \text{ m}^2$,
- kubatura $V=3036,00 \text{ m}^3$

8. Konstrukcja dachu:

Konstrukcję dachu stanowi układ więźb płatwiowo-jętkowych z dodatkową rozporą stanowiącą wspólnie główny układ poprzeczny (UG) – rys. A4. Układy (UG) rozstawione są w kierunkach podłużnych w odległościach osiowych co $(4,00 \div 4,60)$ m. Układy pośrednie (UP) – stanowią jętki oparte na płatwiach i krokwie oparte na namurnicy, jętce i wzajemnym połączeniu w kalenicy. Rozstaw układów pośrednich (UP) wynosi $(80 \div 95)$ cm.. Więżba dachowa w układzie głównym (UG) Rys. A4. Konstrukcję dachu tworzą dodatkowo dwa wypusty w formie lukarny z płaskim dachem wypełnione z boku i fronty murem pruskim, dodatkowo w jednym rogu dachu znajduje się wieżyczka.

OCENA STANU TECHNICZNEGO

1. Ogólna charakterystyka obiektu Przedmiotowy budynek to obiekt jednokondygnacyjny, podpiwniczony, z nieużytkowym poddaszem. Przedmiotowy budynek obecnie w funkcji mieszkalnej a poddasze wykorzystywane jest jako strych dla mieszkańców.

2. Ocena elementów objętych opracowaniem na podstawie ekspertyzy technicznej:

Dach elementy drewniane konstrukcji dachu (krokwie, słupki, jętki, rozpory, płatwie, miecze i murłata) charakteryzują się dobrym stanem technicznym. Wykazują niewielkie uszkodzenia o charakterze obszarowym:

- a) znaczne porażenie owadami
- b) zniszczenia mechaniczne
- c) degradację biologiczną spowodowaną ciągłym zamakaniem

Bezpośrednie pokrycie dachu stanowi dachówka ceramiczna karpiówka ułożona w koronkę na łątach drewnianych o przekroju poprzecznym (3×6) cm i rozmieszczonych co 30 cm. Szczelność poszycia-istnieją niewielkie obszary braków w pokryciu, co doprowadza do degradacji elementów budowli W wielu miejscach konstrukcja dachu jest niewidoczna chodzi o elementy nad klatkami schodowymi gdzie są zasłonięte supremą i nad nią mogą występować elementy drewniane zmurzałe i zniszczone (tylko odkrywka może to wykazać dlatego ekspertyza tego nie obejmuje)

W opisie ekspertyzy z 2024 napisano :*drewniana konstrukcja dachu charakteryzuje się bardzo nieznaczną degradacją i zużyciem technicznym sięgającym ZT:50/o. Zakres porażenia owadami elementów więźby jest nieznacznym. obecnie konstrukcja dachu nie stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa mienia i ludzi, Jej stan techniczny uznaje się za dobry. **Biorąc pod uwagę skalę degradacji oraz stan konstrukcji i poszycia dachu kwalifikuję się go dobry***

Wizja lokalna i inwentaryzacja dachu pozwoliły określić stan poszczególnych elementów konstrukcji i poszycia dachu.

Mając na uwadze zalecenia konserwatora zabytków zdecydowano o zachowaniu w całości konstrukcji nośnej dachu tj. całego układu słupów ,rozpór ,płatwi ,jętek i mieczy ,który jest zachowany w stopniu dobrym z wyjątkiem dwóch słupów krańcowych i kilku jętek umiejscowionych pod dziurawym dachem . Pozostałe elementy więźby dachowej tj : krokwie , murlaty są w dobrym stanie i mogą pozostać . Obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, - skorodowane,. Zalecana całkowita wymiana.. Brak płotków przeciwsniegowych wydaje się być niedopuszczalny

Kominy- widoczne pojedyncze spękania i ubytki tynków na kominach, zwłaszcza w okolicy czapki kominowej. Czapki kominowe wykonane z cegieł z widocznymi wykruszeniami. Brak przeciwspadków i niezadawalająca izolacja obróbek blacharskich powoduje zaciekanie i zawilgocenie elementów konstrukcyjnych więźby.

Rynny i rury spustowe- rynny, rury spustowe i obróbka pasów rynnowych skorodowane i zniszczone- zalecana całkowita wymiana;

Wieżyczka- wymaga uzupełnienia tynków z obu stron plus zniszczeniu uległa obróbka blacharska na całej długości szczytu

Mur ogniowy – wymaga wymiany dachówek na nowe i uzupełnienie spoin ewentualne przemurowania luźnych elementów

Lukarny i mur pruski – elementy pokrycia deskowania daszku wymagają wymianie , elementy muru pruskiego wymagają oczyszczenia i zabezpieczenia drewna od fronty jedna belka podłużna do wymiany , okna też do wymiany na identyczne drewniane zachowujące te same wymiary z istniejącymi

Budynek w obecnym stanie technicznym nadaje się do użytkowania, należy jednak wykonać prace remontowe budynku zaczynając od usunięcia przyczyn powstałych uszkodzeń, następnie podjąć czynności naprawiające uszkodzone elementy.

OPIS TECHNICZNY PRZEBUDOWY I REMONTU DACHU :

1.Remont elementów konstrukcyjnych dachu :

Po demontażu istniejącego pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna) , demontażu istniejących obróbek blacharskich, usunięciu łat, orynnowania itd. , należy istniejące krokwie sprawdzić od strony niewidocznej i ewentualne zniszczenia wzmocnić lub wymienić .

Przewiduję się zabezpieczenie pozostawionej historycznej więźby dachowej przed grzybami i owadami , można zastosować impregnat PENETRIN altan nie zmienia koloru drewna i nie tworzy powłoki (lub zamiennie środki) Ochrona ta ma też na celu zabezpieczenie więźby drewnianej przed przedostaniem się szkodników z pozostawionej historycznej więźby .W projektowanej konstrukcji zastosowano kilka nowych elementy drewniane tj krokwie , słupy

2. Wymiana pokrycia dachowego

Projektuje się wymianę pokrycia dachowego z istniejącej dachówki ceramicznej na dachówkę ceramiczną- karpiówkę w kolorze ceglanym układanym w koronkę jak istniejące i według wskazań konserwatora . Na tak zabezpieczonym i przygotowanym poszyciu projektuje się folię wstępnego krycia (można dla lepszego zabezpieczenia dachu zastosować deskowanie na całej połaci –zależy od decyzji i zamożności inwestora) , a następnie projektuje się równolegle do krokwi kontrłaty 3x4cm dostosowane do rozstawu krokwi oraz łąty o wymiarach 40mm x 60mm w rozstawie max.30 cm (rozstaw łąt zależny od producenta dachówki).

Układ warstw dachu:

- dachówka ceramiczna
- łąty drewniane impregnowane ciśnieniowo 6x4cm w rozstawie skoku dachówki karpiówki
- kontrłaty drewniane impregnowane ciśnieniowo 3x4cm w rozstawie krokwi
- folia dachowa wstępnego krycia (o gramaturze min 100 g/m²)
- istniejąca konstrukcja dachu z niewielką wymianą

Projektuje się wykonanie nowych obróbek blacharskich, Obróbki dachowe wykonać z blachy tytanu cynk (lub zamiennych w istniejącej kolorystyce) zgodnie z zaleceniami konserwatora zabytków . Do wykończenia dachu stosować pełne rozwiązania systemowe

Uwaga!! Należy stosować pełne rozwiązania systemowe i stosować się ściśle do wytycznych montażowych danego producenta dachówki ceramicznej

Uwaga!! Na czas prowadzenia robót należy zabezpieczyć dach przed ewentualnym zalaniem.

Wyłaz dachowy- należy wymienić istniejące wyłaz dachowe na nowe wg rys. nr. A2

Rynny i rury spustowe Przewiduje się wymianę rynien na całej długości połaci dachowych, a także rury spustowych. Rynny zastosować z blachy tytanu cynk (lub systemowych stalowych) . W przypadku wymiany zachować prawidłowe przekroje, spadki, a także zgodność wymiarową i kolorystyczną z istniejącymi elementami. Zalecana średnica rynien 12-15cm, spadki 0,5-2%

Zakres prac

- Likwidacja mocowań dziurawiących pokrycie dachu (na etapie wykonywania pasów przyrynnowych.
- sprawdzenie i naprawa styków i połączeń
- wykonanie jeśli to konieczne nowych uchwytów, mocowanie do dachu przy użyciu betonowych podstawek, bez perforacji podłoża
- impregnacja elementów muru pruskiego i uzupełnienia tynków między belkami
- uzupełnienie tynków wieżyczki z obu stron oraz zabezpieczenie całego okapu blachą
- wymiana zadaszenie lukarn plus pokrycie 2 x papą plus obróbka blacharska
- zalecana wymiana 2 okien

Remont kominów i muru ogniowego

Z uwagi na stan techniczny kominów przewiduje się :

W przypadku wykruszeń czy ubytków cegły, należy dokonać napraw poprzez przemurowanie lub w przypadku dobrego stanu technicznego impregnację i następnie uzupełnienie ubytków.

- Uzupełnienie ubytków czapki kominowej i impregnacja środkami do betonu
- wymiana krutek wentylacyjnych i krat zabezpieczających kanały spalinowe.
- Wykonanie obróbek blacharskich

Uwaga: przed rozpoczęciem prac rozbiórkowych należy zabezpieczyć przewody wentylacyjne przed zasypaniem gruzem i innymi zanieczyszczeniami; pokrycie wokół kominów należy ochronić przed przypadkowym przecięciem i zniszczeniem

3.Warunki ochrony ppoż. Projektowana wymiana pokrycia dachowego nie zmienia warunków ochrony p.poż. budynku. Zastosowano impregnację wymienianych elementów drewnianych oraz impregnację wszystkich elementów drewnianych więźby dachowej środkiem ogniochronnym typu Ogniochron.

Izolacja pionowa i pozioma – nie wymagana

4.Ustalenia końcowe

- przed rozpoczęciem robót należy zabezpieczyć elewację, przed uszkodzeniami w trakcie remontu dachu.

- stosowane materiały budowlane, elementy oraz materiały powinny posiadać świadectwa potwierdzające dopuszczenie ich do stosowania w budownictwie na terenie Polski;

- prace budowlane – montażowe należy prowadzić zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonywania i odbioru robót budowlano – montażowych.”

- Prace rozbiórkowe, impregnacyjne i remontowe należy powierzyć wykonawcy posiadającemu doświadczenie w realizacji tych prac, posiadającemu stosowne uprawnienia.

-wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót i zastosowanych materiałów oraz ich zgodność z Specyfikacją Techniczną i poleceniami Inspektora Nadzoru.

- Prace budowlane należy prowadzić ze szczególnym uwzględnieniem i zachowaniem zasad i przepisów BHP. Wszystkie prace powinny być prowadzone pod ścisłym nadzorem technicznym.

- Wszystkie prace należy wykonywać stosując się do zasad określonych w „Warunkach technicznych wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych” ITB tom I, wydawnictwo Arkady.

Materiały do wykonania remontu powinny odpowiadać polskim normom i posiadać między innymi:

- aprobaty techniczne ITB dopuszczające materiał do stosowania w budownictwie, -
Certyfikat lub Deklarację Zgodności z Aprobataą Techniczną lub PN,
- Certyfikat na znak bezpieczeństwa,
- Certyfikat zgodności ze zharmonizowaną normą europejską wprowadzoną do zbioru norm polskich,
- Na opakowaniach powinien znajdować się termin przydatności do stosowania.
- Wszystkie materiały muszą posiadać atesty i świadectwa zgodności oraz uzyskać aprobatę Inspektora Nadzoru