

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

<i>I. Spis zawartości</i>	<i>str. 1</i>
<i>II. Opis techniczny</i>	<i>str. 2 - 5</i>
<i>III. Program robót remontowych i konserwatorskich</i>	<i>str. 6</i>
<i>IV. Informacja BIOZ</i>	<i>str. 7 - 8</i>
<i>V. Obliczenia statyczne</i>	<i>str. 9 - 14</i>
<i>VI. Serwis fotograficzny</i>	<i>str. 15 - 18</i>
<i>VII. Rysunki:</i>	

<i>LP</i>	<i>NR RYS.</i>	<i>TYTUŁ RYSUNKU</i>	<i>SKALA</i>	<i>STRONA</i>
<i>1</i>	<i>1</i>	<i>Plan sytuacyjny</i>	<i>1 : 500</i>	<i>19</i>
<i>5</i>	<i>5</i>	<i>Rzut dachu - konstrukcja</i>	<i>1 : 50</i>	<i>20</i>
<i>6</i>	<i>6</i>	<i>Przekrój poprzeczny - konstrukcja</i>	<i>1 : 50</i>	<i>21</i>

*VIII. Uzgodnienia:*

<i>1. Uchwała Wspólnoty nr 2/2010 z dnia 02-07-2010r.</i>	<i>str. 22 - 23</i>
<i>2. Pismo Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 8.04.2010r. .</i>	<i>str. 24</i>
<i>3. Przynależność do izby zawodowej projektanta</i>	<i>str. 25</i>

## OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU REMONTU DACHU

Obiekt: BUDYNEK MIESZKALNO - USŁUGOWY  
 Adres: ZIELONA GÓRA - UL. ŻEROMSKIEGO 17 DZIAŁKA NR 321/4  
 Inwestor: ZAKŁAD GOSPODARKI KOMUNALNEJ I MIESZKANIOWEJ  
 ZARZĄD WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH NR 2  
 65-182 ZIELONA GÓRA UL. WARYŃSKIEGO NR 1a  
 WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA  
 65-001 ZIELONA GÓRA UL. ŻEROMSKIEGO 17

### I. Przeznaczenie i program użytkowy oraz parametry techniczne budynku.

*Istniejący budynek mieszkalno- usługowy. Na parterze i I piętrze mieszczą się lokale usługowe, na pozostałych kondygnacjach – mieszkania.*

*Gabaryty budynku :*

- |                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| • Pow. zabudowy                | - $P_z = 277,0m^2$ |
| • Kubatura budynku             | - $V = 5610,0m^3$  |
| • Wysokość do gzymsu           | - $H_1 = 15,30m$   |
| • Szerokość elewacji frontowej | - $L_f = 20,80m$   |
| • Szerokość budynku            | - $S = 13,70m$     |

### II. Forma architektoniczna.

*Budynek położony jest w Zielonej Górze, na działce nr 321/4 przy ul.Żeromskiego 17 . Budynek w zabudowie zwartej. Obiekt na rzucie nieregularnego prostokąta. Po obu stronach od kamienic nr 15 i 19 obiekt zamknięty ścianami szczytowymi Budynek czterokondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, podpiwniczony. Parter i piętro wykorzystywane dla funkcji handlowo – usługowej. Wyżej mieszkania. Dach dwuspadowy o nachyleniu połaci 35 i 45stopninad bryłą główną , kryty dachówką karpiówką w koronkę. Od strony dziedzińca dach jednospadowy kryty również karpiówką w koronkę. Lukarny kryte w łuskę.*

*Obiekt wpisany jest do rejestru obiektów zabytkowych pod numerem L-176/A (decyzja PSOZ –IV-5340/45/96 z dnia 16.04.1996).*

### III. Opis elementów budynku:

*Istniejący budynek o konstrukcji tradycyjnej:*

- Ściany murowane z cegły ceramicznej, tynkowane, z cokołem.
- Stropy ceramiczne typu Kleina oraz drewniane
- Dach o konstrukcji drewnianej płatwiowo jętkowy dwupoziomowy z płatwią kalenicową. Przy ścianie kamienicy sąsiedniej nr 19 dach jednospadowy .
- Pokrycie główne dachu z karpiówki w koronkę. Daszki lukarnów kryte w łuskę. Niewielkie dobudówki od strony dziedzińca kryte papą.
- Rynny i rury spustowe z blachy cynkowej i ocynkowanej wymagają wymiany.
- obróbki blacharskie - z blachy cynkowej
- kominy ponad dachem – murowane, otynkowane z czapą z cegły.

### IV. Stan techniczny elementów budynku:

*Stan techniczny elementów konstrukcyjnych murowanych zadawalający, pilnego remontu wymaga pokrycie dachu i niektóre elementy konstrukcji dachu w miejscach nieszczelności dachu.*

*Tynki na kominach zawilgocone , spękanie, o słabej przyczepności do podłoża.  
Zakres prac remontowych nie będzie miał negatywnego wpływu na stabilność konstrukcyjną budynku. Obliczenia dotyczące nośności ist. konstrukcji - w załączeniu.*

#### V. Przedmiot zadania:

*Przedmiotem zadania jest remont pokrycia i konstrukcji dachu.*

*Kolejność realizacji:*

##### *1. Roboty rozbiórkowe :*

- ✓ *Usunięcie starego pokrycia z dachówki*
- ✓ *Rozbiórka czap oraz górnej części kominów. Przemurowanie kominów, wykonanie nowych czap i otynkowanie kominów tynkiem kat.III.*
- ✓ *Skucie spękanego tynku z kominów na poddaszu, usunięcie zwietrzałych spoin*
- ✓ *Usunięcie zawilgoconego tynku na trzcinie wraz z podsufitką ( klatka schodowa, sufit i część ścian w lokalach nr 6 i 7 )*
- ✓ *Demontaż i wymiana zawilgoconych i zniszczonych elementów konstrukcji dachu*
- ✓ *Wymiana łacenia na nowe*
- ✓ *Demontaż anten telewizyjnych do ich konserwacji (17szt)*
- ✓ *Demontaż obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych*

##### *2. Prace związane z naprawą dachu:*

- ✓ *Wymiana i naprawa elementów konstrukcji drewnianej dachu, które uległy zniszczeniu ( murlaty, końcówki krokwi i płatwie ).*
- ✓ *Impregnacja drewna i łacenia*
- ✓ *Uzupełnienie istniejącego docieplenia skosów ( płyty osunęły się i występują mostki termiczne ) - w miejscach pustych ułożyć wełnę mineralną gr. 15,0 cm*
- ✓ *Przemurowanie kominów i wykonanie nowych czap na wzór istniejących*
- ✓ *Naprawa spękanych tynków na kominach na poddaszu;*
- ✓ *Pokrycie dachu folią dachową wysoko – paro przepuszczalną*
- ✓ *Montaż kontrłat i nowych łat*
- ✓ *Położenie dachówki karpiówki w koronkę*
- ✓ *Pokrycie daszków lukarnów dachówką w łuskę – na wzór pokrycia istniejącego*
- ✓ *Uzupełnienie tynków na kominach wewnętrznych i zewnętrznych*
- ✓ *Przemalowanie kominów ponad połacią dachu w kolorze jak detal na budynku*
- ✓ *Przemalowanie frontów lukarn w kolorze istniejącym ( ciemny brąz ) .*

##### *3. Montaż obróbek blacharskich ( okapy, kominy, attyka ) , rynien i rur spustowych.*

##### *4. Montaż i uszczelnienie wsporników anten telewizyjnych w porozumieniu z mieszkańcami kamienicy*

##### *5. Osadzenie okienek wylazowych przy kominach*

##### *6. Prace związane z likwidacją zacieków i mieszkaniu nr 6 i 7 oraz na klatce schodowej;*

- *usunięcie istn. tynku na trzcinie wraz z podbitką*
- *elementy zawilgocone i zagrzybione wymienić na nowe o tym samym przekroju*
- *wymienić zawilgocone ocieplenie na 15cm wełny mineralnej na paroizolacji*
- *wykonać obudowę z płyt ogniochronnych suchego tynku ( GKFI) na ruszcie*
- *pomalować farbą emulsyjną w kolorze pastelowym*

##### *7. Prace wykończeniowe*

#### VI. Rozwiązania przegród budowlanych.

##### *6.1. Ściany istniejące z cegły ceramicznej*

##### *6.2. Współczynnik U przegród istniejących:*

- *ściany z cegły ceramicznej pełnej grub. 54cm* -  $U=1,08 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,
- *strop nad IV piętrem ( pod poddaszem nieużytkowym )* -  $U=0,50 \text{ W/m}^2\text{K}$ ,

#### VII. Prace remontowe i rozwiązania materiałowe:

- ✓ *Naprawa kominów w strefie poddasza nieużytkowego*
  - skucie spękanych tynków.
  - usunięcie zwietrzałych spoin na głębokość 0,5 - 1,0 cm
  - wymiana zniszczonych pojedynczych cegieł
  - Otynkowanie kominów ( tynk cem. – wap. kat III )
- ✓ *Demontaż zniszczonych czap na kominach oraz częściowa rozbiórka kominów ( 2-3 warstw cegły do przemurowania i montaż nowych czap na izolacji z papy i ponowne otynkowanie kominów ) . Kominy należy przemurować cegłą pełną kl. 15 . Czapy należy wykonać w formie płyty betonowej grub. 6,0 cm, zbrojonej siatką z prętów Ø6mm. Wielkość i kształt czap odtworzyć na wzór istniejących ceglanych. Na koniec kominy przemaalować farbą elewacyjną w kolorze bladego różu, o 2 tony jaśniejszego jak elewacja .*
- ✓ *Impregnacja powierzchniowa drewna w miejscach dostępnych metodą smarowania po uprzednim oczyszczeniu szczotkami stalowymi. W miejscach niedostępnych metodą opryskiwania. Zastosować preparat uniwersalny Fobos 4M.*  
*Uwaga:*  
*30- procentowy roztwór wodny środka Fobos 4M należy nanosić zgodnie z instrukcją stosowania, norma zużycia preparatu dla impregnacji powierzchniowej 0,2kg/1m<sup>2</sup> drewna. Zabieg należy powtarzać, zachowując kilkugodzinne przerwy, aby nastąpiło dobre wchłonięcie impregnatu.*  
*Część prac impregnacyjnych będzie możliwa po usunięciu pokrycia z dachówki, ten fakt należy uwzględnić przy organizacji prac.*
- ✓ *montaż obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych z blachy cynkowo - tytanowej*
  - od strony ulicy wymianie podlegają rynny leżące Ø150mm oraz rury spustowe jak istniejące
  - od strony podwórza należy wymienić rynny wiszące Ø150mm , rury spustowe pozostają
  - obróbki blacharskie gzymsu wieńczącego do wymiany na nowe z blachy cynkowo-tytanowej
  - uzupełnić i częściowo wymienić opierzenia szczytu ryzalitu z zachowaniem kształtu elementów detali architektonicznych
  - od podwórza wymienić blachy okapowe do rynien
  - bezwzględnie w całości wymianie podlegają wszystkie obróbki przy kominach, w koszach oraz na styku połączenia dachu ze ścianami sąsiednich kamienic
- ✓ *montaż zdemontowanych anten*  
*obecnie na dachu ustawiono 17 anten w formie masztu i kilka „talerzy” osadzonych w ścianach kominów. W porozumieniu z mieszkańcami należy uporządkować stan istniejący i usunąć anteny niepotrzebne. Rozważyć z mieszkańcami możliwość zamontowania anteny zbiorczej.*
- ✓ *Krycie dachu nową dachówką karpiówką.*  
*Zachowuje się krycie w „koronkę” głównej połaci dachu typową dachówką karpiówką w kolorze naturalnym. Daszki lukarnów pokryć w „łuskę” dachówką o zmniejszonych wymiarach, którą używa się do profilowania krzywizn na połaci dachu. Taką krzywiznę posiadają daszki lukarnów.*
- ✓ *Od strony podwórza płaskie daszki nad klatką schodową i lukarnami pokryć 1x papą termozgrzewalną.*
- ✓ *Drobne roboty malarskie.*

*Podczas prac dekarских uzupełnić w istniejącym kolorze malowanie detali czołowych lukarnów. Elementy te utraciły powłokę malarską i widoczne jest surowe drewno.*

- ✓ *Docieplenie pomieszczeń poddasza użytkowanego wełną mineralną. Wykorzystać fakt odkrycia dachu i w przestrzenie między krokwiami i uzupełnić na folii paroszczelnej folii docieplenie z wełny mineralnej grubości 15cm.*
- ✓ *Wymiana podsufitki. W pomieszczeniach gospodarczych poddasza i nad klatką schodową, w miejscach najbardziej zniszczonych przez wody opadowe z nieszczelnego dachu, wymienić podsufitkę i tynk na trzcinie, wykończyć ją płytami GKFI z jednokrotnym pomalowaniem w kolorze pastelowym.*
- ✓ *Rusztowania. Charakter prac (szczególnie wykonanie obróbek blacharskich od strony ulicy i pracy przy lukarnach ) wymaga wykorzystania rusztowań. Należy ustawić rusztowania typowe dwurzędowe z osłoną z siatki i z daszkami ochronnymi. Od strony podwórza rozwiązanie takie nie jest potrzebne poza koniecznością montażu daszku ochronnego.*

#### IX. Zagospodarowanie działki:

9.1. *Planowany zakres prac nie wpłynie na istniejące elementy zagospodarowania terenu.*

*Powierzchnia działki i powierzchnia zabudowy pozostają bez zmian.*

9.2. *Dane ogólne:*

- *Budynek wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem L-176/A - decyzja nr PSOZ-IV-5340/45/96 i podlega ochronie konserwatorskiej.*
- *Teren nie podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego.*
- *Działka nie znajduje się na terenie szkód górniczych.*
- *Inwestycja nie stanowi zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników.*
- *Uzyskane w trakcie remontu odpady ( skuty tynk, usunięte cegły, zaprawa, drewno ) wywiezione zostaną za gminne wysypisko odpadów.*

*Opracował:  
inż. Artur Krupka*

**PROGRAM PRAC REMONTOWYCH I KONSERWATORSKICH  
DACHU BUDYNKU MIESZKALNO - USŁUGOWEGO  
ZIELONA GÓRA - UL.ŻEROMSKIEGO 17**

---

*W związku z planowanym remontem dachu na budynku mieszkalnym położonym przy ul. Żeromskiego 17 w Zielonej Górze, wpisanym do rejestru zabytków, planowane jest wykonanie następujących prac konserwatorskich:*

- ✓ *Przemuirowanie górnych warstw kominów cegłą pełną, wykonanie nowych czap na wzór istniejących i położenie nowego tynku z pomalowaniem całości na kolor jak detal elewacji*
- ✓ *Naprawa zniszczonych elementów konstrukcji dachu*
- ✓ *Wymiana pokrycia dachu na wzór pokrycia istniejącego*
- ✓ *Wymiana pokrycia daszków lukarnów na wzór istniejący.*
- ✓ *Przemaalowanie listew czołowych lukarnów w kolorze istniejącym (widoczne surowe drewno)*
- ✓ *Renowacja opierzenia gzymsu wieńczącego i szczytu ryzalitu na elewacji frontowej polegające na położeniu nowych obróbek blacharskich z uszanowaniem istniejących detali architektonicznych.*

*Opracował:  
inż. Artur Krupka*



## INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

1. NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO: BUDYNEK MIESZKALNO - USŁUGOWY
2. ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO: Zielona Góra ul. Żeromskiego 17  
działka nr 321/4
3. INWESTOR: Wspólnota Mieszkaniowa Zielona Góra ul. Żeromskiego 17
4. PROJEKTANT SPORZĄDZAJĄCY INFORMACJĘ: inż. Artur Krupka
5. DATA OPRACOWANIA: ZIELONA GÓRA – sierpień 2010 r.

## CZEŚĆ OPISOWA DO INFORMACJI DOTYCZĄCEJ BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

1. ZAKRES ROBÓT DLA CAŁEGO ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO I KOLEJNOŚĆ REALIZACJI :  
Zakres zamierzenia budowlanego:
  - Remont pokrycia dachu
2. WYKAZ ISTNIEJĄCYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH:  
Istniejące obiekty: Budynek mieszkalny - obiekt w zabudowie zwartej
3. WSKAZANIE ISTNIEJĄCYCH ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI LUB TERENU, KTÓRE MOGĄ STWARZAĆ ZAGROŻENIE BEZPIECZEŃSTWA I ZDROWIA LUDZI:  
Ze względu na projektowany zakres prac budowlanych w zagospodarowaniu terenu mogą wystąpić nast. elementy stwarzające zagrożenie :
  - wykonywanie pracy na dachu na wysokości powyżej 5,0 m
  - utrudnienia przy wejściu do obiektu
 Zabezpieczenie terenu budowy należy wykonać przed rozpoczęciem robót budowlanych, co najmniej w zakresie:
  - Ogrodzenia terenu i wyznaczenia stref niebezpiecznych;
  - Wykonania daszków nad wejściami do budynku i wyznaczenie przejść dla pieszych
  - Informacja odpowiednimi tablicami o prowadzonych pracach
4. WSKAZANIE PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ WYSTĘPUJĄCYCH PODCZAS REALIZACJI ROBÓT BUDOWLANEYCH :  
Przewidywane zagrożenia mogą wystąpić podczas wykonywania prac związanych z robotami na dachu na wysokości powyżej 5,0 m.
5. WSKAZANIE SPOSOBU PROWADZENIA INSTRUKTAŻU PRACOWNIKÓW PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO REALIZACJI ROBÓT NIEBEZPIECZNYCH:  
Wszyscy pracownicy zatrudnieni przy wykonywaniu robót niebezpiecznych powinni przejść odpowiednie przeszkolenie. Program szkolenia powinien obejmować całokształt zagadnień związanych z zagrożeniem bezpieczeństwa i zdrowia ludzi oraz zasady postępowania w przypadku wystąpienia zagrożenia, zasady ochrony indywidualnej, zabezpieczającej przed skutkami zagrożenia, zasady wzywania pomocy, udzielania pierwszej pomocy poszkodowanym, zasady sprawnej ewakuacji i likwidacji zagrożeń oraz usuwania skutków.

*Wykonawca przed przystąpieniem do wykonywania robót budowlanych jest obowiązany opracować instrukcję bezpiecznego ich wykonywania i zaznajomić z nią pracowników w zakresie wykonywanych przez nich robót.*

*Przed rozpoczęciem robót szczególnie niebezpiecznych należy zapoznać pracowników z „Planem BIOZ” opracowanych przez kierownika Budowy.*

6. WSKAZANIE ŚRODKÓW TECHNICZNYCH I ORGANIZACYJNYCH ZAPOBIEGAJĄCYCH NIEBEZPIECZEŃSTWOM WYNIKAJĄCYM Z WYKONYWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH W STREFACH SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA ZDROWIA LUB W ICH SĄSIEDZTWIE, W TYM ZAPEWNIAJĄCYCH BEZPIECZNĄ I SPRAWNĄ KOMUNIKACJĘ, UMOŻLIWIAJĄCĄ SZYBKĄ EWAKUACJĘ NA WYPADEK ZAGROŻEŃ:

*Prace na rusztowaniu roboczym powinny być zabezpieczone przez wykonanie rusztowania ochronnego, służącego do zabezpieczenia przed upadkiem z wysokości ludzi oraz przedmiotów.*

*Do zabezpieczeń stanowisk pracy na wysokości, przed upadkiem z wysokości, należy stosować środki ochrony zbiorowej, w szczególności balustrady, siatki ochronne i siatki bezpieczeństwa. Stosowanie środków ochrony indywidualnej, w szczególności takich jak szelki bezpieczeństwa, jest dopuszczalne, gdy nie ma możliwości stosowania środków ochrony zbiorowej. Ponadto prace szczególnie niebezpieczne należy wykonywać pod nadzorem uprawnionej osoby wyznaczonej przez kierownika budowy.*

*Drogi ewakuacyjne powinny zostać oznakowane i wyznaczone przejścia dla pieszych i mieszkańców remontowanego obiektu.*

*W trakcie realizacji budowy wszystkie roboty mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia należy wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz „Planem BIOZ”.*

*Zgodnie z art. 21a Prawa Budowlanego, przed rozpoczęciem prac na budowie kierownik budowy zobowiązany jest sporządzić „Plan BIOZ”*

Opracował:  
inż. Artur Krupka