

inwestor :  
**Wspólnota Mieszkaniowa ul. Ułańska 7,**  
**65-001 Zielone Góra**  
 Obiekt :  
**Projekt remontu dachu kamienicy**  
**Mieszkalnej w Zielonej Górze przy ul. Ułańska 7**  
**dz. nr 319**  
 Projektant:  
**Biuro usług projektowo-wykonawczych**  
**ARCHPEAK Paweł Wyczałkowski**

[www.archpeak.com.pl](http://www.archpeak.com.pl)
*biuro usług projektowo-wykonawczych*
**ARCHPEAK**
*Paweł Wyczałkowski*

## PROJEKT BUDOWLANY

<b>INWESTYCJA:</b>		<b>Projekt remontu dachu kamienicy Mieszkalnej w Zielonej Górze przy ul. Ułańska 7 dz. nr 319</b>		
<b>INWESTOR:</b>		<b>Wspólnota Mieszkaniowa ul. Ułańska 7, 65-001 Zielone Góra</b>		
<b>JEDNOSTKA PROJEKTOWA:</b>		<b>Biuro usług projektowo-wykonawczych „ARCHPEAK” Paweł Wyczałkowski Zielona Góra 65-140 ul. Braci Gierymskich 69</b>		
	<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Uprawnienia</b>	<b>Podpis</b>	<b>Data:</b>
<b>PROJEKTANT ARCHITEKTURA</b>	Mgr inż. arch. Marian J. Wyczałkowski	1263/59W-Wa		09.2012
<b>OPRACOWAŁ ARCH. KONST.</b>	Mgr inż. Paweł Wyczałkowski	-----		09.2012
<b>OPRACOWAŁ ARCH. KONST.</b>	Inż. Katarzyna Rzepczyńska	-----		09.2012

inwestor :

Wspólnota Mieszkaniowa ul. Ułańska 7,  
65-001 Zielone Góra

Obiekt :

Projekt remontu dachu kamienicy  
Mieszkalnej w Zielonej Górze przy ul. Ułańska 7  
dz. nr 319

Projektant:

Biuro usług projektowo-wykonawczych

ARCHPEAK Paweł Wyczałkowski

www.archpeak.com.pl

biuro usług projektowo-wykonawczych

ARCHPEAK

Paweł Wyczałkowski

## Wstęp

Przedmiotem opracowania jest projekt remontu dachu kamienicy mieszkalnej w Zielonej Górze przy ul. Ułańska 7 dz. nr 319.

## II. SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

I. STRONA TYTUŁOWA				str. 1
II. SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA				str. 2
III. DOKUMENTY FORMALNE				str. 3
IV. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU				str. 4
V. OPIS ARCHITEKTONICZY-BUDOWLANY				str. 6
VI. BIOZ				str. 11
VII. RYSUNKI				str. 12
A-1 Plan sytuacyjny	1:500	rys. nr 1		str. 13
A-2 Rzut dachu	1:100	rys. nr 2		str. 14
A-3 Rzut więźby	1:100	rys. nr 3		str. 15
A-4 Przekroje A-A i B-B i C-C	1:100	rys. nr 4		str. 16
A-5 Widok dachu 1,2	1:100	rys. nr 5		str. 17
A-6 Widok dachu 2,3	1:100	rys. nr 6		str. 18
A-7 Szczegóły wykończeniowe	1:100	rys. nr 7		str. 19
A-8 Inwentaryzacja fotograficzna		rys. nr 8		str. 20
A-9 Rzuty i widoki archiwalne		rys. nr 9		str. 21

## III. DOKUMENTY FORMALNE

1. Uchwała właścicieli nieruchomości o prowadzeniu prac budowlanych
2. Uchwała właścicieli nieruchomości o prowadzeniu prac projektowych
3. Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością
4. Pełnomocnictwo
5. Uprawnienia wraz z izbami projektantów
6. Oświadczenia projektantów

## 6. Oświadczenia projektantów

Zgodnie z art. 20 ust. 4 „Prawa budowlanego” oświadczam, że powyższa dokumentacja projektowa dla inwestycji:

**Projekt remontu dachu kamienicy Mieszkalnej w Zielonej Górze przy ul. Ułańska 7 dz. nr 319** została wykonana zgodnie z wymaganiami ustawy, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej (art. 20 pkt. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o zmianie ustawy z 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane Dz. U. nr 6 poz. 41/2004), obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz obowiązującymi Polskimi Normami i zostaje wydana w stanie kompletnym w celu jakiego ma służyć.

## OŚWIADCZENIE

<b>INWESTYCJA:</b>		<b>Projekt remontu dachu kamienicy Mieszkalnej w Zielonej Górze przy ul. Ułańska 7 dz. nr 319</b>		
<b>INWESTOR:</b>		<b>Wspólnota Mieszkaniowa ul. Ułańska 7, 65-001 Zielona Góra</b>		
<b>JEDNOSTKA PROJEKTOWA:</b>		<b>Biuro usług projektowo-wykonawczych „ARCHPEAK” Paweł Wyczałkowski Zielona Góra 65-140 ul. Braci Gierymskich 69</b>		
	<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Uprawnienia</b>	<b>Podpis</b>	<b>Data:</b>
<b>PROJEKTANT ARCHITEKTURA</b>	Mgr inż. arch. Marian J. Wyczałkowski	1263/59W-Wa		09.2012
<b>OPRACOWAŁ ARCH. KONST.</b>	Mgr inż. Paweł Wyczałkowski	-----		09.2012
<b>OPRACOWAŁ ARCH. KONST.</b>	Inż. Katarzyna Rzepczyńska	-----		09.2012

## IV. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Podstawa opracowania

- zlecenie inwestora i ustalenia
- inwentaryzacja dla potrzeb ocieplenia budynku i oceny stanu technicznego
- audyt energetyczny budynku
- wizja lokalna
- obowiązujące normy i normatywy projektowania

Opis techniczny został sporządzony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego i zawiera opis projektu wg kolejności określonej w rozporządzeniu.

### Dane ogólne

Opis techniczny przedstawia projekt remontu dachu w budynku w Zielonej Górze przy ul. Ułańskiej 7 dz. nr 319.

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

Przedmiotowa działka nr 319 zlokalizowana w centralnej części miasta Zielona Góra przy ul. Ułańskiej 7, obiekt jest wpisana do rejestru zabytków pod nr L-422/A i podlega ochronie konserwatora zabytków.

Przedmiotowa działka nie znajduje się na terenie wpływów eksploatacji górniczych.

Przedmiotowa inwestycja ze względu na swój charakter nie będzie stanowić zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników. Nie wywrze również żadnego ujemnego wpływu na otoczenie.

Przedmiotowy obiekt kubaturowy jest wpisany do rejestru zabytków.

Przedmiotowa działka przeznaczona jest na cele mieszkalne oraz znajduje się w obrębie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Właścicielem obiektu jest wspólnota mieszkaniowa tego budynku.

Budynek powstał na początku wieku XX jako willa zamożnej rodziny, dwu kondygnacyjny z poddaszem użytkowym oraz częściowo podpiwniczony wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej z dachem mansardowym kryty dachówką ceramiczną karpiówką układaną w łuskę, miejscami w koronkę.

### 2. CHARAKTERYSTYKA I OPIS BUDYNKU

Willą położoną przy ul. Ułańskiej 7 w Zielonej Górze została wybudowana w 1926 r. Autorem projektu był niemiecki architekt Hermann Muthesius (1861-1927). Budynek został wzniesiony dla Waltera Hildebraanda, syndyk zielonogórskiego Zrzeszenia Przemysłu, Handlu i Rzemiosła. Prostokątna, wąska działka na której zlokalizowany został budynek, znajdowała się na obrzeżach dzielnicy willowej. Całą posesję podzielono na trzy strefy użytkowe: obszerny ogród uprawny (sad i ogród warzywny) z przylegającym do niego placem do gier i zabaw w północnej części działki, dom mieszkalny z dziedzińcem w centralnej części oraz reprezentacyjny ogród z tarasem i trawnikiem w południowej części.

Parterowy budynek z użytkowym poddaszem położony przy ul. Ułańskiej 7 w Zielonej Górze został założony na planie zbliżonym do litery L z werandą o owalnym rzucie przy południowo-wschodnim narożniku. Dom jest podpiwniczony, murowany z cegły, prze kryty dachem mansardowym pokryty dachówką karpiówką kładzioną podwójnie w „łuskę”. W dolnych połaciach dachu znajdują się liczne lukarny zamknięte łukiem wklęsło-wypukłym a w górnych –okna typu wole oko. Opracowanie elewacji willi cechuje oszczędne zastosowany detal architektoniczny. Partia piwnic jest kamienna. Artykulację horyzontalną wprowadza wąski, profilowany pas nad oknami i gzyms wieńczący.

Elewacja południowo-wschodnia budynku jest trójosiowa, ze skrajną, wschodnią osią podkreśloną przeszkloną werandą na rzucie owalu. W werandzie, na osi znajduje się okno typu porte-fenetre, po bokach którego rozmieszczono wielokwaterowe okna, oddzielone od siebie kolumnami o przekroju półkulistym. Weranda zwieńczona została balkonem z balustradą, na który prowadzą jednoskrzydłowe drzwi balkonowe, ujęte po bokach otworami okiennymi. Na parterze, w pozostałej części budynku, w każdej osi umieszczone zostały po dwa okna, zaopatrzone w drewniane okiennice.

Elewacja południowo-zachodnia składa się z dwóch części. W części północnej, w partii piwnic znajduje się otwór drzwiowy, ponad którym mieszczą się dwa okienka. W części południowej nad oknami piwnic mieszczą się dwa okna, z których jedno zamknięte jest półkoliście. Elewacja ta składa się z dwóch części, z których północna usytuowana jest szczytowo, a południowa kalenicowo. W części północnej, w partii piwnic znajdują się dwa dwudzielne okna. Na skrajnej, zachodniej osi umieszczony został otwór wejściowy. Nad drzwiami znajduje się prostokątne okienko o wklęsłych narożach. W partii parteru, na skrajnej osi, od strony ulicy mieści się wielobocznie zamknięty wykusz, przeparty oknami. Między wykuszem a okienkiem klatki schodowej znajdują się dwa jednodzielnne okna. W części południowej elewacji, w partii piwnic znajdują się trzy okna. Nad nimi znajdują się również trzy okna, z których jedno zamknięte jest półkoliście.

Elewacja północno-wschodnia jest pięcioosiowa, osie wyznaczają otwory okienne. Oś czwarta i piąta są cofnięte w stosunku do lica. W partii piwnic i parteru znajduje się po pięć okien.

We wnętrzu zachowała się w większości historyczna stolarka drzwiowa oraz oryginalne żeliwne kaloryfery. W holu zachowały się drewniane schody z tralkową balustradą, panele ściennie oraz drewniane parkiety.

Willą przy ul. Ułańskiej 7 w Zielonej Górze to, biorąc pod uwagę jej projektanta i historyczną rolę tego typu budowli, jeden z najcenniejszych zabytków doby modernizmu z Zielonej Górze. Stanowiła realizację postulatu funkcjonalizmu i prostoty form architektonicznych oraz nawiązywała do ówczesnego modelu domów jednorodzinnych klasy średniej. Wtórne przekształcenia (m.in. wymiana części stolarki okiennej na plastikową, wydzielenie nowych pomieszczeń) nie wpłynęły na wysokie wartości architektoniczne obiektu, który jest doskonałym przykładem zmian jakie dokonały się w budownictwie mieszkaniowym na początku XXw.

### 3. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

Budynek mieszkalny, wielorodzinny zlokalizowany jest na przy ul. Ułańskiej 7 w Zielonej Górze, na działce budowlanej nr 319. Prostokątna, wąska działka na której zlokalizowany został budynek, znajduje się na skraju ul. Westerplatte i Ułańskiej. Całą posesja jest podzielona na trzy strefy użytkowe: obszerny ogród z przylegającym do niego placem w północnej części działki, dom mieszkalny z dziedzińcem w centralnej części oraz ogród z tarasem i trawnikiem w południowej części od strony zachodniej zlokalizowane są garaże mieszkańców i od strony wschodnie wjazd na działkę z drogi asfaltowej.

Przy wykonaniu robót remontowych budynku zagospodarowanie działki nie ulegnie zmianie.

### 4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

-projekt zagospodarowanie działki pozostaje bez zmian/ projekt ocieplenia elewacji nie wpływa na zmianę zagospodarowania działki/

### 5. PROJEKTOWANE UZBROJENIE DZIAŁKI

- wszystkie przyłącza istniejące /projektowany obiekt nie ma zapotrzebowania na media/

### 6. FUNKCJA BUDYNKU

Budynek użytkowany jest jako budynek mieszkalny.

### 7. POWIERZCHNIE POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW DZIAŁKI OBJĘTEJ OPRACOWANIEM:

powierzchnia działki 319	=994,7 m <sup>2</sup>
powierzchnia zabudowy budynku objętego opracowaniem	=223,0 m <sup>2</sup>

### 8. DOSTOSOWANIE DO KRAJOBRAZU I ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY

Obiekt stoi na działce o niewielkim spadku terenu w sąsiedztwie istniejących budynków. Forma budynku nawiązuje do istniejącej architektury. Budynek powstał na początku XX w i był willą. Projekt remontu dachu nie wpłynie na obniżenie walorów estetycznych okolicznej zabudowy.

### 9. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Obszar oddziaływania obiektów nie wykracza poza granice działki.

### 10. ZAGROŻENIE DLA ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW

Planowana inwestycja nie stanowi zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników. Projektowane obiekty nie wpływają negatywnie na otoczenie, nie pozbawiają światła sąsiednich nieruchomości, nie pozbawiają dostępu do drogi publicznej, nie pozbawiają sąsiednich działek możliwości korzystania z wody i energii elektrycznej. Budynek nie emituje żadnych hałasów ani wibracji, nie zanieczyszcza powietrza, wody i gleby.

### 11. CHARAKTERYSTYKA GEOTECHNICZNA

Nie obowiązuje. Budynek istniejący.

### 12. CHARAKTERYSTYKA EKOLOGICZNA

Obiekt nieuciążliwy dla środowiska – emisja zanieczyszczeń nie występuje. Obiekt nie emituje żadnych zanieczyszczeń płynnych ani pyłów.

### 13. WARUNKI PPOŻ

Nie obowiązują dla tego typu obiektów. Budynek istniejący

### 14. ORZECZENIE TECHNICZNE

Projektowany remont nie ma wpływu na układ konstrukcyjny budynku i pogorszenie warunków użytkowania. Zmiana dotyczy jedynie remontu poszczególnych elementów konstrukcyjnych, remontem elementów drewnianych elewacyjnych i stolarki okiennej oraz wymianę dachówek wraz z pozostałymi elementami powiązanymi z wymianą poszycia dachowego.

### 15. SPOSÓB BUDOWY A OCHRONA INTERESÓW OSÓB TRZECICH

Projektowany remont dachu budynku nie narusza interesów osób trzecich w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

## V. OPIS ARCHITEKTONICZY-BUDOWLANY

### 1. OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

#### 1.1. Przeznaczenie i program użytkowy budynku

Budynek powstał na początku wieku XX jako willa, dwu kondygnacyjny z poddaszem użytkowym oraz częściowo podpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej z dachem mansardowym kryty dachówką ceramiczną karpiówką układana w łuskę, miejscami w koronkę, kształt budynku w literę L.

#### 1.2. Zestawienia powierzchni oraz charakterystyczne dane liczbowe

Długość	18,80m
Szerokość	18,10m
Wysokość całkowita	~ 10,70-11,70m
Wysokość kondygnacji	3,0m
Liczba kondygnacji nadziemnej	2+poddasze użytkowe
Podpiwniczenie	Częściowe
Liczba klatek schodowych	1
Kubatura V	~2.052,0 m <sup>3</sup>

#### 1.3. Opis stanu technicznego

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, jako murowany z cegły, w części podpiwniczony, dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym.

Podstawowe elementy budynku :

- fundamenty : murowane ,kamiennie-ceglane
- ściany konstrukcyjne : murowane z cegły pełnej na zaprawie wapienno-cementowej grubości od 55 cm do 25 cm
- ściany działowe : murowane z cegły pełnej i dziurawki, systemowe G-K
- stropy : nad piwnicą odcinkowy stalowo-ceramiczny, nad parterem stropy Kleina i drewniane , nad I piętrzem drewniane ze ślepym pułapem i polepą z gliny.
- dach : więźba dachowa o konstrukcji drewnianej, mieszanej płatwiowo-kleszczowej, wieszarowej i krokwiowej, w części mansardowej. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną karpiówką w łuskę i miejscami w koronkę podwójnie układanej na zaprawie, dachówka pochodzi z różnych okresów , różni się wymiarami i kolorem
- kominy : murowane z cegły pełnej, kominy są zakończone ponad połacią dachu,
- tynki zewnętrzne : cementowo-wapienne szorstkie nakrapiane cokół, tynki gładkie elewacyjne malowane, tynki cokołu i detalu cementowe drapane, szczyty i gzymsy deskowane
- tynki wewnętrzne : cementowo-wapienne ,szpachlowane ,malowane w pomieszczeniach sanitarnych i kuchni okładziny ścian ceramiczne.
- stolarka okienna : nowe okna plastikowe w połowie na parterze i na pierwszym piętrze i stare do renowacji okna drewniane na połowie parteru i na poddaszu.
- stolarka drzwiowa : zewnętrzne drzwi wejściowe, zachowane oryginalne odremontowane , drzwi zewnętrzne do piwnic do wymiany , drzwi wewnętrzne drewniane oryginalne i współczesne
- posadzki : drewniane , ceramiczne i z PCV
- komunikacja :w budynku znajdują się jedna klatka schodowa, łącząca wszystkie kondygnacje wykonana w konstrukcji drewnianej, klatka zabiegowa w stanie zadowalającym
- instalacje :budynek wyposażony w wewnętrzne instalacje elektryczne, wod-kan, gazową, wentylacji mechanicznej i telefoniczne.

Budynek mieszkalny na dzień dzisiejszy znajduje się w dobrym stanie technicznym.

Wnętrze budynku

- klatka schodowa jest utrzymana w należytym stanie, ale dawno nie remontowana.
- piwnica-lekko zawilgocona z powodu złej wentylacji, dawno nie remontowana.
- mieszkania na piętrach -w dobrym stanie technicznym, na bieżąco remontowane
- poddasze –w dobrym stanie technicznym lecz w wyniku zawilgocenia spowodowanego nieszczelnością połaci dachowej, więźba dachowa stan dostatecznie dobry ,lekko zawilgocona, brak wykwitów i naruszeń przez owady.

Ściany zewnętrzne wykazują ślady zawilgoceń w dolnych partiach oraz w narożnikach przy koszach, rynnach i rurach spustowych, lukarny na dachu oraz detal na szczytowych partiach obiektu oraz nad drzwiami wejściowymi w dość dobrym stanie technicznym. Okna drewniane w dobrym stanie technicznym lecz do renowacji. Tynki elewacji są mocno uszkodzone szczególnie w okolicach gzymsów, narożników i cokołu. Są to uszkodzenia spowodowane erozją, starzeniem się materiału, zawilgoceniem, uszkodzeniami mechanicznymi oraz długotrwałym brakiem właściwej konserwacji i remontów. Występują też niewielkie partie tynku oryginalnego. Murki naświetli okien piwnicznych w złym stanie technicznym, zawilgocone, ale nie zmurzałe.

#### 1.4.Opinia techniczna

Budynek jest ogólnie w dobrym stanie technicznym.

Natychmiastowej interwencji konserwatorskiej i remontowej wymaga dach i jego elementy konstrukcyjne.

Z powodu nieszczelności poszycia dachowego konstrukcja dachu jest narażona na zawilgocenie co w przyszłości może spowodować uszkodzenie jej. W tej sytuacji należy wykonać wymianę poszycia dachowego i niektórych elementów konstrukcyjnych lub ich renowację wraz ze wszystkimi elementami towarzyszącymi.

Z uwagi na charakter budynku zaleca się wykonanie poszycia z dachówki karpiówki układanej w łuskę miejscami w koronkę i renowację pozostałych elementów drewnianych lub w razie konieczności wymianę ich na nowe Wraz z impregnowaniem.

#### 1.4. Wnioski:

Budynek w dobrym stanie technicznym lecz wymaga napraw poszczególnych elementów dachu zwłaszcza poszycia dachowego. Ze względów konstrukcyjnych można wykonać tego typu remont bez dodatkowych wzmocnień, stosując zasady postępowania zgodnie z instrukcją ITB i PN.

## 2.WYKAZ PLANOWANYCH ROBÓT – PRACE REMONTOWE.

#### DACH:

- Wymiana całkowita pokrycia dachowego, dachówki, gąsiorzy na kalenicach –dachówka karpiówka ceramiczna układana w łuskę pojedynczo /na skraju masardu 1 i 2 podwójnie w łuskę/
- Wymiana łąt pod montaż dachówek
- Ułożenie membrany przeciw wilgociowej/wiatrowej na całej powierzchni dachu
- Impregnacja przeciw grzybiczo-insektowa całej konstrukcji dachu
- Wykonanie nadbitek na krokwie oraz inne elementy drewniane pod łąty w celu wyrównania powierzchni dachu
- Renowacja konstrukcji i uzupełnienie ubytków /krokwi ,krokwi koszowych ,stópów ,murlat, jętek i płatwi / ok 30%
- Wymiana polepy na dolnym mansardzie na ocieplenie z wełny mineralnej ok 30%
- Okap- podbitka do renowacji i wymiana elementów drewnianych podbitki ok.50%
- Deska- okap nad mansardem renowacja i wymiana elementów drewnianych okapu ok.50%
- Wymiana daszku nad wejściem na blachę cynk-tytan min 0,63mm oraz renowacja elementów drewnianych oraz wymiana rynienek na cynk-tytan –strona północna wg rys.
- Wymiana daszku nad wykuszem na dachówkę karpiówkę oraz renowacja elementów drewnianych oraz wymiana rynienek na cynk-tytan –strona północna wg rys.
- Montaż płotki śniegowej wokół dachu
- Renowacja okien drewnianych i malowanie w kolorze białym
- Renowacja strychowych okienek /wole oczka/ i malowanie w kolorze białym uzupełnienie szklenia
- Wymiana okienek wyłazowych na poddaszu
- Renowacja wykuszy na dolnym mansardzie oraz wymiana poszycia na cynk-tytan wraz montażem na ściankach bocznych dachówek –pionowo, wymiana obróbek blacharskich na górnym gzymsie wykusza oraz uzupełnienie tyków w licu wykuszy –kolor biały
- Boczne ścianki wykuszy zaizolować materiałami przeciwwilgociowymi
- Wykonanie obróbki blacharskiej dookoła okienek, na styku wykusza z dachówką z części dachu cynk-tytan

- Montaż wywiewników ceramicznych w kolorze dachówki na końcach odpowietrzenia instalacji kanalizacyjnej
- Rynny do wymiany na cynk-tytan
- Rury spustowe do wymiany na cynk-tytan
- Koniny do przemurowania od stropu poddasza do wysokości ok 50cm nad kalenicę –pomalować i otynkować w kolorze białym, wykonać obróbki blacharskie z cynk-tytan, wkłady zostawić, wymienić wyczystki na nowe wg zaleceń kominiarza

OKNA:

- Renowacja lub wymiana okien w wolich oczkach na identyczne
- Wymiana okien wyłazowych / połaciowych na nowe o podobnych gabarytach
- Renowacje wszystkich okien drewnianych w dolnym mansardzie

INNE:

- Rura CO na dachu, ocieplenie + obicie deską drewnianą 40/30cm ok. 40mb

**3.OPIS PLANOWANYCH ROBÓT – PRACE REMONTOWE.****3.1. PRACE ROZBIÓRKOWE**

- a) rozbiórka rynien i krótkich rur spustowych w obrębie dachu,
- b) rozebranie pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej, poszycia lukarn z blachy oraz obróbek blacharskich,
- c) demontaż okien do wymiany,
- d) usunięcie deskowania dachu i łączenia,
- e) rozbiórka lukarn (należy dokonać oględzin konstrukcji, pozostawić w razie stwierdzenia stanu zadawalającego),
- f) usunięcie materiału termoizolacyjnego -polepy
- g) demontaż uszkodzonych elementów konstrukcji dachu.

**3.2. PRACE REMONTOWO-BUDOWLANE**

**3.2.1. ELEMENTY KONSTRUKCYJNE:** po odbiciu deskowania i odkryciu konstrukcji dachu należy stwierdzić stan zachowania więźby dachowej – elementy uszkodzone należy wymienić. Szacunkowo przyjmuje się wymianę 15% elementów konstrukcji (przyjęto krokwie 13'16 co 85 cm, sprawdzić na budowie);

**3.2.2. IZOLACJE TERMICZNE** – mansard dolny wykonać z wełny mineralnej na pełną wysokość krokwi (min. 16cm); izolację od strony pomieszczenia należy zabezpieczyć izolacją paroszczelną (folia PE).

**3.2.3. PODŁOŻE POD POKRYCIE DACHU** - Na powierzchni dachu mansardowego - pod pokrycie dachówką – ułożyć na krokwiach izolację z folii paroprzepuszczalnej o dużej paroprzepuszczalności (np.2000g/m<sup>2</sup>), a następnie zamocować kontrłaty i łaty. Pod pokrycie blachą wykonać pełne deskowanie. Wszystkie elementy podłoża

pokrycia dachu (łaty, kontrłaty, deski poszycia lukarn itp.) wykonać z nowego materiału impregnowanego.

**3.2.4. LUKARNY** – odtworzyć na wzór istniejących (przeznaczonych do rozbiórki): drewnianą konstrukcję lukarn – wykonać z drewna klasy 5 C27, ocieplić wełną mineralną, poszycie z desek, daszki lukarn wykonać w spadku identycznym do stanu zastanego.

**3.2.5. IMPREGNACJA ELEMENTÓW DREWNIANYCH** – wszystkie drewniane elementy dachu należy zaimpregnować środkiem przeciwgrzybicznym oraz ogniochronnym (np. środkiem FOBOS M-4).

**3.2.6. POKRYCIE DACHU**

- a) dachówka ceramiczna – dachówka karpiówka w łuskę (dachówka w kolorze naturalnym) oraz drobne elementy karpiówka w koronkę – na dachu mansardowym ,nad wolimi oczkami i na bokach lukarn, dodatkowo zastosować wentylację okapową i dachówki wentylacyjne,
- b) blacha cynkowo-tytanowa–daszki lukarn i daszek nad wejściem oraz gzyms lukarn ; blacha płaska.

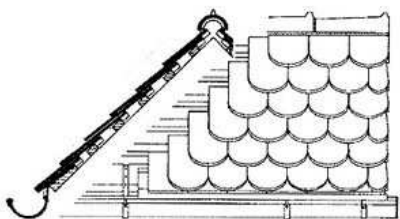


**Karpiówka, naturalna czerwień**

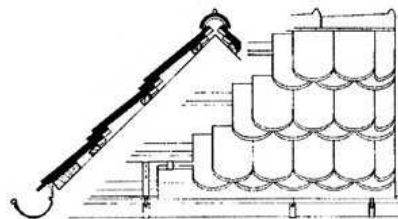
Dane techniczne

Zapotrzebowanie dachówek [szt./m<sup>2</sup>] ok. 36,0

Długość krycia [cm]	ok. 29,0 - 33,0 (koronka) ok. 14,5 - 16,5 (łuska)
Średnia długość krycia [cm]	ok. 31,0 (koronka) ok. 15,5 (łuska) - dla nachylenia dachu 40° - 45°
Szerokość krycia [cm]	ok. 18,0
Wymiary [cm]	38,0 x 18,0
Ciężar [kg/szt.]	ok. 1,8
Ciężar [kg/m <sup>2</sup> ]	ok. 64,8
Ilość [szt./ paleta]	420*/480 *dotyczy glazur
Ilość [szt./paczka]	16
Minimalny zalecany kąt nachylenia połaci dachowej [°]	30/24** przy zastosowaniu membrany lub folii wstępnego krycia



Rys. 3.a. Krycie dachu dachówką karpiówką - krycie w "łuskę"



Rys. 3.b. Krycie dachu dachówką karpiówką - krycie w "koronkę"



Drabinka przeciwniegowa

### 3.2.7. STOLARKA BUDOWLANA

Przewiduje się wymianę starych okien wyłazowych poddasza na okna aluminiowe, jednoramowe z szybą zespoloną o współczynniku  $U=1.1 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ .

### 3.2.8. OBRÓBKI BLACHARSKIE, RYNNY I RURY SPUSTOWE

- obróbki blacharskie dachu wykonać z blachy cynkowo-tytanowej,
- rynny z blachy cynkowo-tytanowej rynny 150, rury spustowe w obrębie dachu 150 oraz małe rynienki przy lukarnach 70);

**3.2.9. POSZYCIE WEWNĘTRZNE:** uszkodzone w czasie remontu dachu poszycie wewnętrzne (podsufitka stropodachu) należy naprawić,

### 3.2.10. RENOWACJA ELEMENTÓW DREWNIANYCH

#### 3.2.10.1. Renowacja skrzydeł okiennych

W zależności od stanu technicznego okna wymagać będą odpowiedniego sposobu naprawy.

Generalnie przyjęto, że renowacja okien wykonana będzie w sposób następujący:

- zdemontowanie skrzydeł okiennych
- wymiana szyb w zdemontowanych skrzydłach
- oczyszczenie okien na sucho
- opalenie starej farby
- gruntowane oszlifowanie elementów stolarki za pomocą szlifierki
- większe rysy – wypełnione zostaną masą wypełniającą do drewna
- malowanie ponowne
- montaż skrzydeł okiennych
- demontaż zamków i klamek (regulacja i ewentualna naprawa mechanizmów uchylania okien, częściowe odtworzenie klamek – przyjęto 25 % ogółu okien). W przypadku stwierdzenia większych uszkodzeń stolarki w postaci ubytków drewna należy wymienić brakujące elementy (listwy, słupki, szprosły).

Uszczelnienie szpar

Niedomykające się okna (3 ÷ 4 mm szpary) uszczelnić za pomocą uszczelek gumowych o przekroju okrągłym.

Uszczelnienie szkła

Zaschnięty i wybrakowany kit po usunięciu zastąpić w całości silikonem szklarskim.

Szkło należy wymienić w miejscach jego braku lub spękaniu na nowe.

#### 3.2.10.2. Renowacja ram okiennych

Czynności renowacyjne w/w elementów wykonać jak w pkt. 3.2.10.1.

#### 3.2.10.3. Renowacja parapetów

Czynności renowacyjne w/w elementów wykonać jak w pkt. 3.2.10.1.

#### 3.2.10.4. Renowacja elementów drewnianych wykończeniowych

Czynności renowacyjne w/w elementów wykonać jak w pkt. 3.2.10.1.

#### 3.2.10.5. Malowanie okien, ram okiennych i parapetów

Powierzchnie drewniane przeznaczone do malowania powinny być dokładnie oczyszczone.

Projektuje się malowanie stolarki następującymi zestawami farb:

- impregnat nawierzchniowy, bezbarwny do drewna (np. firm Sigmahalon Deco Polska lub inne)
- emalia uretanowa – kolor biały (np. firm Śnieżka, Uniwersal – wg PN – C – 81607 : 1998)

Sposób malowania – pędzel lub wałek.

Krotność malowania – impregnat 2 x, emalia nawierzchniowa 2 x.

Przewiduje się malowanie wnek okiennych farbą Kabe Perfekta nr 10350.

### 3.2.11 PRZEMUROWANIE KOMINÓW

Przewiduje się przemurowanie kominów od posadzki poddasza do ok.50cm ponad kalenicę dachu. Wykonanie wg zaleceń kominiarza.

Remont kominów przewiduje demontaż istniejących pionów, wykonanie ewentualnych napraw przewodów murowanych, obmurowanie przewodów, przesklepienie kominów czapami żelbetowymi wraz z izolacją, tynkowaniem i malowaniem kominów.

UWAGA W założeniach projektowych przyjęto zastosowanie materiałów pochodzących w większości od jednego producenta aby uzyskać pełną zgodność technologiczną.

Dopuszcza się zastosowanie materiałów innego producenta lecz również dla całego systemu.

#### 3.2.11.1. Zakres prac przygotowawczych i naprawczych.

Przed przystąpieniem do wykonania remontu kominów należy wykonać poniższy zakres prac:

prace rozbiórkowe > polegają na demontażu istniejących kominów murowanych;

prace naprawcze > obejmują niezbędne naprawy uszkodzeń istniejących oraz powstałych na skutek demontażu kominów wraz z kontrolą szczelności przewodów oraz ich drożności.

#### 3.2.11.2. Zakres prac remontowych.

Dla zapewnienia trwałości przewodów wentylacyjnych projektuje się obudowę kominów wraz z przesklepieniem czapami kominowymi. Przewidziano wykonanie:

obmurówka > z cegły pełnej, ceramicznej o wym. 250x120x65, murowana na tradycyjną zaprawę; na filarkach przekładki z warstwy papy asfaltowej;

wywiewka kanalizacji > istniejące wywiewki pionów kanalizacji sanitarnej wyprowadzić ponad czapę kominową i zakończyć kominkiem pcv

tynk > dla wyrównania płaszczyzny obmurówek nałożyć tynk cementowy kat. III;

obróbki blacharskie > stożek przy przejściu wywiewki kanalizacyjnej przez czapę kominową z blachy stalowej ocynkowanej gr. 0,55 mm;

izolacja przeciwwilgociowa > wykonana z dwóch warstw emulsji asfaltowej

#### 3.2.11.3. Zakres prac wykończeniowych.

Otynkowane powierzchnie obmurówki należy pomalować farbą elewacyjną silikatową białą.

### 4. ROBOTY WYKOŃCZENIOWE

4.1. TYNKI: tylne powierzchnie lukarn – po skuciu tynków istniejących nałożyć tynk cementowo-wapienny, warstwę wierzchnią zatrzeć na gładko;

### 5. KOLORYSTYKA

W sprawach wątpliwych w ramach nadzoru autorskiego, wezwać projektanta celem ustalenia zasad realizacji.

Kolory dla remontu dachu przyjęto:

- Element drewniane -białe
- Kominy – białe
- Stolarka okienna –biała
- Dachówka karpiówka ceramiczna – w kolorze naturalnym -ceglanym

Układ kolorów przedstawiono na rysunkach remontu dachu.

## VI. INFORMACJA BIOZ

### OPIS DO INFORMACJI BIOZ REMONTU DACHU Z WYMIANĄ POKRYCIA W BUDYNKU MIESZKALNYM w ZIELONEJ GÓRZE przy ul. UŁAŃSKIEJ 7.

#### 1. ZAKRES ROBÓT DLA ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO

Wymiana pokrycia dachowego obejmuje:

- prace wstępne związane z zabezpieczeniem placu budowy i organizacją ruchu
- demontaż orynnowania, obróbek blacharskich, czapek kominowych, przemurowanie kominów
- zdjęcie drewnianego otoczenia więźby dachowej
- wymiana uszkodzonych biologicznie i mechanicznie elementów więźby dachowej
- wywóz złomu i gruzu budowlanego
- wykonanie nowego pokrycia dachu z dachówki karpiówki zgodnie z projektem budowlanym
- wykonanie obróbek blacharskich i orynnowania
- remont kominów i ogniomurów (przemurowania i uzupełnienia ubytków, wykonanie naprawy tynkarskiej i malowanie)

#### 2. ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI, KTÓRE MOGĄ STWARZAĆ ZAGROŻENIE BEZPIECZEŃSTWA I ZDROWIA LUDZI

Budynek w trakcie prowadzenia robót remontowych będzie użytkowany przez mieszkańców. Należy zwrócić szczególną uwagę na właściwe zabezpieczenie wejść do budynku, przyległych do budynku chodników, dojazdów i parkingów. Ponadto należy zwrócić uwagę na wystające poza obrys dachu gzymsy.

#### 3. PRZEWIDYWANE ZAGROŻENIA WYSTĘPUJĄCE PODCZAS REALIZACJI ROBÓT BUDOWLANYCH

W trakcie budowy wykonywane będą roboty o podwyższonym poziomie ryzyka stwarzające zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi:

- a) związane z wykonywaniem robót na wysokości (pow. 5 m)
  - b) związane z właściwym zabezpieczeniem placu budowy (budynek użytkowany w trakcie wykonywania robót)
  - c) związane z możliwością wystąpienia złych warunków atmosferycznych
- Ad. a) roboty niosące ryzyko upadku z wysokości ponad 5 m to wszelkie roboty wykonywane powyżej 1 piętra (rozbiórkowe, ciesielskie, dekarские, murowane, tynkarskie). W trakcie tych robót mogą wystąpić zagrożenia:
- upadek pracownika,
  - upuszczenie narzędzia roboczego,
  - upadek montowanego elementu lub materiału budowlanego.
- Ad. b) z uwagi na eksploatację budynku w trakcie wykonywania robót istnieje możliwość zagrożenie zdrowia osób przebywających w budynku (zabezpieczenie okien i balkonów), a także osób także osób wchodzących i wychodzących z budynku. Ponadto na plac budowy mogą wejść osoby niepowołane.
- Ad. c) przewidzieć zagrożenie związane z nagłym pogorszeniem się warunków atmosferycznych – wystąpienie opadów deszczu, śniegu, wyładowań atmosferycznych, wiatrów o prędkości powyżej 10 m/s zarówno w trakcie wykonywania robót jak i przewidzianych przerw w pracy.

#### 4. ŚRODKI TECHNICZNE I ORGANIZACYJNE ZAPOBIEGAJĄCE NIEBEZPIECZEŃSTWOM WYNIKAJĄCYM Z WYKONYWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH

##### ■ związane z wykonywaniem robót na wysokości

Należy zastosować pasy lub szelki bezpieczeństwa z krótkimi linami umocowanymi do stałych elementów konstrukcyjnych lub lin asekuracyjnych albo prace wykonywać z pomostów otoczonych barierami o wysokości 1,1 m. Pomosty mogą być stałe, rozbielane lub mechaniczne, ruchome.

##### ■ związane z właściwym zabezpieczeniem placu budowy

Oznaczyć strefy niebezpieczne, zagrożone spadaniem przedmiotów, ustawiając bariery ochronne, osłony, taśmy ostrzegawcze w przepisowych odległościach od budynku oraz rozmieścić tablice ostrzegawcze. Wejścia do budynków oraz przejścia w strefie zagrożonej zabezpieczyć daszkami ochronnymi z materiału dostatecznie wytrzymałego na przebicie przez spadające przedmioty. Daszki winny być nachylone pod kątem 45° w kierunku źródła zagrożenia, wysokość daszków min. 2,40 m, szerokość, co najmniej o 1 m większe od szerokości przejścia. Przyjąć odpowiedni sposób zabezpieczenia balkonów i okien budynku. Zapewnić bezpieczną i sprawną komunikację umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii poprzez:

- określenia miejsca i sposobu oznaczenia dróg komunikacyjnych i ewakuacyjnych
- zgromadzenie na placu budowy podstawowego sprzętu p.poż.
- posiadać apteczkę ze środkami pierwszej pomocy.

##### ■ warunki atmosferyczne

W przypadku pogorszenia się warunków atmosferycznych – wystąpienia opadów deszczu śniegu, wyładowań atmosferycznych, silnego wiatru powyżej 10 m/s – roboty budowlane należy przerwać

#### 5. UWAGI KOŃCOWE

Przechowywanie dokumentacji budowy oraz dokumentów niezbędnych do prawidłowej eksploatacji maszyn i urządzeń technicznych winno być w pomieszczeniu. Na budowie obowiązują standardowe

**VII. RYSUNKI**

A-1	Plan sytuacyjny	1:500	rys. nr 1	str. 13
A-2	Rzut dachu	1:100	rys. nr 2	str. 14
A-3	Rzut więźby	1:100	rys. nr 3	str. 15
A-4	Przekroje A-A i B-B i C-C	1:100	rys. nr 4	str. 16
A-5	Widok dachu 1,2	1:100	rys. nr 5	str. 17
A-6	Widok dachu 2,3	1:100	rys. nr 6	str. 18
A-7	Szczegóły wykończeniowe	1:100	rys. nr 7	str. 19
A-8	Inwentaryzacja fotograficzna		rys. nr 8	str. 20
A-9	Rzuty i widoki archiwalne		rys. nr 9	str. 21