

Inwestor : Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego nr 39 w Wałbrzychu
Lokalizacja: Wałbrzych, ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 39, dz. nr 363/1 obręb nr 21 Nowe Miasto
Temat: **Remont dachu**

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

4. Oddziaływanie zamierzenia

4. Ochrona zabytków

5. Bezpieczeństwo pożarowe

1. PODSTAWA I PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

1.1. Podstawa opracowania

Projekt architektoniczno-budowlany wykonano w oparciu o:

- pomiary inwentaryzacyjne,
- wizje lokalne,
- obowiązujące normy i przepisy prawne
- uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt architektoniczno-budowlany remontu dachu budynku mieszkalnego przy ul. Marsz. Józefa Piłsudskiego 39 w Wałbrzychu.

2. STAN ISTNIEJĄCY

2.1. Lokalizacja

Nieruchomość gruntową na której zlokalizowany jest budynek mieszkalny stanowi działka nr 363/1 obręb Nowe Miasto nr 21 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. Marsz. Józefa Piłsudskiego

2.3. Uzbrojenie techniczne i odprowadzenie wód opadowych.

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

2.4. Charakterystyka budynku

- Zbudowany w XIX wieku. Posiada 4 kondygnacje nadziemne przeznaczone na pobyt ludzi.
- Do budynku prowadzi wejście od strony elewacji frontowej oraz gospodarcze od strony elewacji tylnej.
- Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej – ściany fundamentowe i kondygnacji nadziemnych z cegły ceramicznej pełnej, stropy międzykondygnacyjne drewniane, więźba dachu drewniana.
- Dach budynku o niewielkim pochyleniu połaci dachowej, kryty papą na podłożu drewnianym
- Więźba dachowa drewniana płatiowo - kleszczowa.
- Rury spustowe i rynny – blacha stalowa ocynkowana
- Grubość ścian wraz z tynkiem na najwyższej kondygnacji mieszkalnej – 43 cm

2.5. Ocena stanu technicznego elewacji

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 dachu budynku i warunków wykonania planowanego remontu. Na podstawie przeprowadzonych oględzin określono czy budynek spełnia podstawowe wymogi 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 – 4 przeznaczone 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. Brak widocznych spękań ścian.
- Ściany spełniają warunki normowe nośności i ochrony ppoż.

Nadproża, łęki i podciąg

Brak widocznych ugięć przekraczających wartości dopuszczonych przez normy.

Dach

Budynek przykryty jest dachem jednospadowym o niewielkim pochyleniu połaci dachowej pokrytej papą na podłożu drewnianym. Pokrycie papowe skorodowane, nieuszczelne. Podłoże z desek częściowo skorodowane biologicznie. Stan techniczny średni.

Konstrukcja dachu drewniana płatwiowo – kleszczowa. Główne elementy konstrukcyjne w stanie technicznym zadowalającym.

Kominy

Trzony kominowe murowane z cegły pełnej pokryte tynkiem cementowo-wapiennym. Stan techniczny kominów ponad dachem średni

Rynny i rury spustowe, obróbki blacharskie

Blacha stalowa ocynkowana

– rynny :stan techniczny średni,

- rury spustowe – stan techniczny średni. Odprowadzenie wód opadowych poprzez rynny i rury spustowe do kanalizacji deszczowej.

Obróbki blacharskie na murze ogniowym z blachy stalowej ocynkowanej. Stan techniczny średni

Obróbki blacharskie pasa nadrynnowego z blachy stalowej ocynkowanej. Stan techniczny średni

2.5.4. Ocena stanu technicznego, wnioski i zalecenia

Pod względem bezpieczeństwa konstrukcji stan budynku spełnia wymogi bezpieczeństwa.

Elementy budynku podlegające ocenie technicznej 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 wymogi 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 dachu budynku:

- Wymiana skorodowanego podłoża z desek pod pokrycie, wymiana pokrycia, obróbek blacharskich wraz z rynnami i rurami spustowymi
- Przy pracach remontowych pokrycia dachowego uwzględnić docieplenie międzykrokwiowo wełną mineralną połączyć dachową nad lokalem mieszkalnym na poddaszu

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 dachu budynku 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. Deklarację zgodności lub certyfikat zgodności z:
 - Polską Normą lub
 - aprobatą techniczną w przypadku wyrobów na które nie ustanowiono Polskiej Normy

- a) rozbiórka istniejącego pokrycia dachowego wraz z podłożem z desek
- b) zabezpieczenie powierzchni odsłoniętego strychu przed opadami atmosferycznymi
- c) wymiana poszycia nad docieplanym lokalem mieszkalnym oraz w 20% na pozostałej powierzchni dachu – deski impregnowane gr. 25mm, układane stroną dordzeniową do góry,
- d) wymiana istniejącego wyłazu na dach z poziomu strychu
- e) wykonanie nadbitki krokwi krawędziowej celem wyrównania powierzchni pokrycia
- f) uszczelnienie wszystkich przejść rurami wentylacyjnymi i doprowadzenia spalin przez dach
- g) wykonanie obróbek blacharskich pasa nadrynnowego wraz z rynnami z blachy tytan-cynk gr. 0.55-0.6mm, śr. rynien 15cm
- h) obróbka krawędzi attyk dachu z blachy tytan-cynk gr. 0.6mm
- i) wymiana rur spustowych z blachy tytan - cynk, śr. rur 12 cm
- j) wykonanie nowego pokrycia dachowego z papy podkładowej smołowej, papy termozgrzewalnej wentylacyjnej i wierzchniego krycia
- l) ułożenie paraizolacji na podsufitce nad lokalem mieszkalnym
- ł) ułożenie międzykrokwiowo na suchą izolacji z wełny mineralnej gr. 18cm o wsp. 031

4. Oddziaływanie zamierzenia

Oddziaływanie zamierzenia zamyka się w granicach działki nr 363/1 budynku, a interes osób trzecich w żaden sposób nie jest naruszony.

4. Ochrona zabytków

Nieruchomość jest wpisana do ewidencji zabytków i położona na obszarze historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków.

5. Bezpieczeństwo pożarowe

Budynek zalicza się do kategorii budynków niskich – wysokość budynku wynosi 3 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