Przedsiębiorstwo
Gospodarki Mieszkaniowej
Spółka z o.o. w Słupsku

OPIS TECHNICZNY

REMONT DACHU BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO

Lokalizacja: **dz. nr 106, obręb 13, w Słupsku ul. Długa 39**

Obr. Słupsk, Gm. Miasto Słupsk

Inwestor: Miasto Słupsk

Zarządca: Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Słupsku

76-200 Słupsk, ul. Tuwima 4

Opracował Zespół: Dział Inwestycji PGM Sp. z o.o. w Słupsku

Dorota Prus
Radosław Kotecki
Alicja Kania

Słupsk, wrzesień 2016r

1. Podstawa opracowania:

- zlecenie i umowa projektowa,
- wizja lokalna,
- sporządzenie inwentaryzacji budowlanej,
- uzgodniony cel i zakres projektu.

2. Cel i zakres projektu:

Celem niniejszego opracowania jest sporządzenie dokumentacji projektowo kosztorysowej dotyczącej remontu wraz z wymianą pokrycia dachowego budynku wielorodzinnego w Słupsku, przy ul. Długiej 39,

Niniejsze opracowanie stanowi dokumentację budowlaną niezbędną do wykonania prac związanych z remontem budynku w zakresie niezbędnym dla wykonawców robót.

3. Przedmiot inwestycji:

Przedmiotem inwestycji jest remont dachu z wymianą pokrycia dachowego budynku mieszkalnego z blachy płaskiej na styropapę gr 20cm z pokryciem dwuwarstwowym papą termozgrzewalną, wraz z pracami mu towarzyszącymi (wymiana lub wzmocnienie uszkodzonych elementów więźby dachowej, wymiana deskowania, obróbek blacharskich, ofasowań, wymianie rynien dachowych, pokryciu elementów więźby dachowej środkami zabezpieczającymi, oraz inne prace i czynności niezbędne do kompletnego i prawidłowego wykonania remontu dachu oraz zmiany pokrycia przy uwzględnieniu aktualnego stanu z elementami dachu i wyposażeniem obejmując miejscową naprawę tynków, przemurowanie kominów, wymianę podłogi na strychu wraz z izolacją (wzdłuż podstawy konstrukcji dachu).
Wymiana pokrycia dachu winna być wykonana w jednym kompletnym systemie dachowym gwarantującym wymaganą trwałość, szczelność i bezpieczeństwo.
Konstrukcja więźby dachowej (parametry) pozostają bez zmian.

4. Opis stanu istniejącego:

Jest to budynek dwukondygnacyjny, z poddaszem nieużytkowym niskim, niepodpiwniczony, wykonanym w technologii tradycyjnej, ze stropami między piętrowymi oraz dachem dwuspadowym w konstrukcji drewnianej, o kącie nachylenia $17{,}3^0$ i 20^0.
Budynek zlokalizowany jest w pierzei ulicy Długiej, ścianą szczytową przylega do budynku wielorodzinnego nr 38 i 40 przy ul. Długiej.
Więźba dachowa drewniana tradycyjna, o konstrukcji płatwiowo - kleszczowej, pokrycie blachą płaską układaną na rąbek stojący; pokrycie nieszczelne.
Na dachu znajdują się 2 murowane kominy, 1 wyłaz dachowy – drewniany obity blachą. Część elementów więźby dachowej jest osłabiona poprzez korozję biologiczną (odcinki słupów, krokwi przy kominach). Kominy zlokalizowane w przestrzeni strychowej z licznymi spękaniami cegły, ubytkami spoin i tynku, widoczne wycieki smolne przy podstawie.
Podłoga z desek – luźna, z licznymi ubytkami.

5. Dane techniczne budynku:

-powierzchnia dachu	- 106,39 m^2
-rok budowy budynku	lata 20/30 XX wieku

6. Ocena elementów objętych opracowaniem, założenia remontowe:

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

Więźba dachowa: klasyczna, drewniana w ustroju płatwiowo-kleszczowym. Główne elementy konstrukcyjne (słupy, płatwie, krokwie, kleszcze) w stanie ogólnym: zadowalającym. Rozstaw

głównych elementów więźby i ich przekroje przewidziane pod pokrycie z dwuwarstwowe papą termozgrzewalną wraz z ociepleniem styropapą EPS 100 jednostronnie laminowaną gr 20cm na deskowaniu pełnym.

Stwierdzono powierzchowne ślady korozji biologicznej w okolicy kominów, wyłazu dachowego, pasa nadrynnowego, co związane jest z nieszczelnością pokrycia i fatalnym stanem obróbek blacharskich tych elementów. Deskowanie całego dachu w stanie złym- widoczne liczne zawilgocenia związane z nieszczelnością pokrycia dachowego.

Stan ogólny konstrukcji dachowej – średni. Zalecana wymiana skorodowanych elementów lub ewentualnie wzmocnienie. Zaleca się odgrzybienie i impregnacje drewnianych elementów konstrukcji więźby dachowej preparatem Fobos M4 poprzez minimum dwukrotne smarowanie.

Szczegółowa ocena powinna nastąpić po zdemontowaniu pokrycia dachowego, co pozwoli na pełna ocenę ich stanu.

Pokrycie dachowe: blacha płaska na deskowaniu pełnym – w wielu odcinkach skorodowana z licznymi uszkodzeniami – pokrycie nieszczelne, w złym stanie technicznym.

Zakłada się wymianę istniejącego pokrycia z blachy na papę termozgrzewalną dwuwarstwową wraz z ociepleniem styropapą EPS 100 jednostronnie laminowaną o gr 20cm, mocowaną mechanicznie łącznikami Łino. Wymianę deskowania na płytę OSB gr 22mm wodoodporną

Obróbki blacharskie: w wielu odcinkach skorodowane, zdeformowane i nieszczelne. Projektuje się całkowitą wymianę obróbek blacharskich: opierzenia attyki, opasek kominowych, pasów nadrynnowych, wiatrownic.
Przyjęto obróbki blacharskie z blachy powlekanej gr 0,55 mm w kolorze ceglasto-czerwonym.

Kominy ponad dachem: wieloprzewodowe, tynkowane, wszystkie przewody wyprowadzone górą, bez nasad zabezpieczających przewody wentylacyjne. Widoczne liczne spękania i odparzenia tynków, luźne cegły w koronie.
Przyjmuje się przemurowanie kominów ponad dachem z cegły klinkierowej pełnej o nasiąkliwości poniżej 6%, klasy F2, w kolorze ceglasto czerwonym. Kominy wyprowadzić zgodnie ze sprawowaną funkcją (przewody wentylacyjne – wyprowadzone ścianami bocznymi, zabezpieczone górą czapką; przewody spalinowe – wyprowadzone górą zabezpieczone atestowanymi nasadami; przewody dymne wyprowadzone górą). Czapka kominowa wysunięta po za lico ścian na szerokości min. 5cm zakończona kapinosem, od wierzchu zabezpieczona przeciwwodnie. W kominach wysokich zamontować stalowe klamry włazowe.

Kominy w części strychowej: tynkowane, z licznymi spękaniami, z odcinkowymi przepaleniami i wyciekami smolnymi – stan zły;
Przewiduje się przemurowanie kominów na pełnej wysokości w przestrzeni strychowej z cegły ceramicznej pełnej klasy min. 15, tynkowane tynkiem cem-wap. kat. III, malowane trzykrotnie farbą wapienną.

Rynny i rury spustowe: w wielu odcinkach skorodowane, rynny zamontowane bez zachowania prawidłowego spadku.
Przewiduje się wymianę orynnowania na orynnowanie systemowe, z blachy powlekanej 150/100mm, w kolorze ceglasto-czerwonym.

Podłoga strychu: Istniejąca podłoga z desek z licznymi ubytkami,

Przewiduje się wymianę podłogi z desek na płytę OSB gr 22mm wraz z wymianą istniejącej zasypki na keramzyt izolacyjny gr 10cm układany na papierze parafinowym.

Wyłaz dachowy: Przewiduje się wymianę istniejącego wyłazu na nowy dostosowany do pokrycia z papy termozgrzewalnej Przyjęto wyłaz dachowy 54x83cm przeszklony, WLI Fakro - szyba hartowana 4H.

Odpowietrzenie instalacji sanitarnej: Przewiduje się montaż i podłączenie kominków wentylacyjnych izolowanych Normal 110 wraz z przewodem łączącym w poziomie strychu i podłączenie do istniejących instalacji.

Wentylacja strychu: Dla zapewnienia prawidłowej cyrkulacji powietrza w części strychowej, przewiduje się montaż dodatkowych kominków wentylacyjnych w ilości 4szt. Zastosować kominki wentylacyjne izolowane Normal 110 wraz z systemowym kołnierzem uszczelniającym.

Podsufitka w części mieszkalnej i na klatce schodowej: Ze względu na zły stan techniczny istniejącej okładziny podsufitki w częściach mieszkalnych i na klatce schodowej, w pomieszczeniach ostatniej kondygnacji, która ulegnie osłabieniu podczas prowadzonych robót remontowych w poziomie strychu, przewiduje się konieczność odbicia tynków wewnętrznych, oczyszczenie deskowania i następnie wykonanie okładziny z płyt gipsowo-kartonowych ognioodpornych gr 12.5mm wraz z malowaniem farbą emulsyjną.

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.

7. **Inwentaryzacja fotograficzna**:



Widok od strony ulicy Długiej



Widok od strony podwórka



Podłoga strychu
wskazana do wymiany



Odcinki elementów więźby dachowej wskazane do wymiany lub uzupełnienia



Kominy na strychu – w zakresie: przemurowanie od poziomu podłogi strychu z cegły ceramicznej pełnej klasy 15, tynk cem-wap. kat III; malowanie farbą wapienna.



Pokrycie dachowe z blachy wskazane do wymiany na papę termozgrzewalną dwuwarstwową wraz z ociepleniem styropapą EPS 100 jednokrotnie laminowaną gr 20cm

8. Oddziaływanie inwestycji na środowisko naturalne.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004r. nr 257, poz. 2573), przedmiotowa inwestycja nie jest zakwalifikowana, jako inwestycja mogąca pogorszyć stan środowiska. Z uwagi na swój charakter, sposób eksploatacji oraz technologię planowane prace budowlane nie wywierają ujemnego wpływu na środowisko, zdrowie i obiekty sąsiadujące

9. Ochrona dziedzictwa kulturowego

Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków.

Budynek znajduje się na terenie Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Centrum Południe” – w miejskiej ewidencji nieruchomych obiektów zabytkowych, a inwestycje

podlegają opiniowaniu przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Gdańsku Delegatura w Słupsku.

Na podstawie wytycznych planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy budynek jest elementem zabudowy historycznej i podlega ochronie w zakresie:

- ochrona bryły, detalu,
- obowiązuje wymóg uzgadniania projektów budowlanych z właściwym konserwatorem zabytków,
- obowiązuje stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych i detali architektonicznych nawiązujących do form historycznych istniejącego obiektu.

Zakres robót objętych opracowaniem nie przewiduje zmian w układzie elewacji. Planowane prace mają charakter prac remontowych w celu poprawy zabezpieczenia elementów budynku przed niekorzystnym działaniem warunków atmosferycznych oraz poprawy stanu technicznego budynku.

10. Uwagi:

Wszystkie prace remontowe należy prowadzić z należytą dokładnością, a wszystkie elementy niepodlegające wymianie i remontowi należy chronić przed uszkodzeniem i zabrudzeniem.

W trakcie wykonywania prac budowlanych należy stosować wyłącznie materiały posiadające certyfikat na znak bezpieczeństwa lub deklarację zgodności z określonymi normami lub aprobatami technicznymi.

Roboty należy prowadzić pod fachowym nadzorem zgodnie ze sztuką budowlaną.

Przedstawione w opracowaniu materiały konkretnych producentów są przykładowe. Dopuszcza się stosowanie materiałów zamiennych, równoważnych o nie gorszych właściwościach, za zgodą inspektora nadzoru i zamawiającego.

INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

WYMIANA POKRYCIA DACHOWEGO, PRZEMUROWANIE KOMINÓW CEGŁĄ KLINKIEROWĄ, WYMIANA OBRÓBEK BLACHARSKICH I ORYNNOWANIA, WZMOCNIENIE I IMPREGNACJA ELEMENTÓW WIĘŹBY DACHOWEJ

ADRES: ul. Długa 39, 76-200 Słupsk

INWESTOR: Miasto Słupsk

OPRACOWAŁ ZESPÓŁ: Dorota Prus
Radosław Kotecki
Alicja Kania

Słupsk, wrzesień 2016r

I Zakres robót dla całego zamierzenia inwestycyjnego.

Opracowanie obejmuje rozwiązanie wymiany pokrycia dachowego wraz z wymianą obróbek blacharskich i orynnowania, przemurowanie kominów, wzmocnienie i impregnację drewnianych elementów więźby dachowej

Ze względu na swój charakter prace remontowe nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę i podlegają zgłoszeniu właściwemu organowi.

Zakres planowanych prac:

1. Wymiana pokrycia dachowego z blachy płaskiej na papę termozgrzewalną dwuwarstwową wraz z ociepleniem styropapą gr 20cm
2. Wymiana orynnowania i obróbek stalowych
3. Przemurowanie kominów ponad dachem – z cegły klinkierowej pełnej.
4. Wymianę wyłazu dachowego
5. Przemurowanie kominów w części strychowej z cegły ceramicznej pełnej kl. 15
6. Wzmocnienie i impregnację elementów więźby dachowej

Wszystkie prace remontowe mają charakter robót modernizacyjnych. Nie wpływają na układ konstrukcyjny obiektu. Sposób użytkowania obiektu nie ulega zmianie.

II Wykaz istniejących obiektów budowlanych.

Istniejący budynek mieszkalny przy ul. Długiej 38 w Słupsku to obiekt wielorodzinny, o trzech kondygnacjach mieszkalnych, strychu oraz piwnic. Obiekt w konstrukcji tradycyjnej, ściany nośne murowane z cegły pełnej. Dach w konstrukcji drewnianej dwuspadowy o nachyleniu ok. 41,86 ^{0} pokryty blachą trapezową. Ściany zewnętrzne budynku tynkowane.. Budynek ma ok. 12,5m wysokości. Budynek zlokalizowany wzdłuż pierzei ulicy Długiej.

Wejście do budynku przez klatkę schodową od strony ulicy oraz od strony elewacji tylnej.

Wody opadowe z dachu odprowadzone są poprzez system rynien i rur spustowych do kanalizacji deszczowej w miejscu istniejących wpustów.

III Wskazanie elementów zagospodarowania działki, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

Na przedmiotowej działce w obrębie projektowanych prac nie występują żadne elementy zagospodarowania działki, które mogłyby stwarzać szczególne zagrożenie dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

IV Informacje dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji prac budowlanych.

Potencjalne źródła zagrożeń:

A. obsługa maszyn i urządzeń z napędem elektrycznym

Różnego rodzaju urządzenia (wiertarki, przecinarki, młoty udarowe, ręczne narzędzia udarowe) nie powinny posiadać rękojeści krótszej niż 15cm oraz ostrych krawędzi, pęknięć lub zadr w miejscu uchwytu, a operatorzy podczas ich stosowania powinni stosować niezbędne środki ochrony indywidualnej (np. rękawice antywibracyjne, ochronniki słuchu, okulary ochronne itp.)

B. stan techniczny maszyn i urządzeń

Nie wolno używać narzędzi uszkodzonych oraz nie odpowiadających normom i warunkom technicznym. Narzędzia takie należy bezzwłocznie wycofać z użytku

C. warunki atmosferyczne

Zabrania się wykonywania jakichkolwiek prac montażowych (o ile takie wystąpią) podczas występowania niekorzystnych warunków atmosferycznych tj. silnego wiatru, intensywnych opadów śniegu, deszczu, występowania gołoledzi oraz podczas ograniczonej widoczności.

D. odzież i obuwie robocze

Pracownicy przystępując do pracy winni być odziani w odzież i obuwie robocze dostarczone im przez pracodawcę lub zleceniodawcę (zabronione jest używanie przez pracowników odzieży i obuwia własnego). Powyższa odzież i obuwie powinny spełniać wymogi określone w polskich normach i posiadać odpowiednie atesty.

E. środki ochronne

Przy stanowiskach pracy charakteryzujących się szczególnym zagrożeniem ze strony czynników szkodliwych lub niebezpiecznych należy zapewnić pracownikom właściwe środki ochrony zbiorowej, a gdy jest to niemożliwe z przyczyn technicznych – właściwe środki ochrony indywidualnej (np., przed upadkiem z wysokości, przed porażeniem prądem elektrycznym, przed urazami mechanicznymi itp.)

V Informacje dotyczące nadzoru nad pracownikami oraz ich przygotowania do pracy.

- nadzór

Wszelkie prace należy wykonywać pod stałym nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane

- kwalifikacje

Prace przy maszynach i urządzeniach wymagających posiadania stosownych kwalifikacji mogą wykonywać wyłącznie osoby do tego uprawnione

- szkolenia w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy

Nie wolno dopuszczać nowo zatrudnionych pracowników do pracy przed odbyciem wstępnego szkolenia ogólnego w zakresie bhp oraz za każdym razem przy zajmowaniu przez nich nowych stanowisk pracy na budowie – bez wstępnego szkolenia stanowiskowego w zakresie bhp. Z powodu szczególnych zagrożeń w środowisku pracy na budowie szkolenie podstawowe w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy także powinno być przeprowadzone przed dopuszczeniem nowo zatrudnionego pracownika do pracy.

- profilaktyczna ochrona zdrowia

Nie wolno dopuszczać pracowników do pracy bez aktualnych orzeczeń lekarskich potwierdzających brak przeciwwskazań zdrowotnych do wykonywania pracy na danym stanowisku pracy. Na terenie budowy powinna znajdować się apteczka, tablica z telefonami alarmowymi. Jeden z pracowników powinien być indywidualnie przeszkolony w zakresie udzielania pierwszej pomocy.

VI Wymagania dotyczące organizacji budowy.

Przed rozpoczęciem prac należy umieścić na budowie, w widocznym miejscu tablicę informacyjną oraz ogrodzić plac budowy. Na podstawie niniejszej informacji kierownik budowy lub inna kompetentna osoba wyznaczona przez Inwestora winna opracować plan BIOZ z częścią opisową oraz graficzną – sporządzoną na kopii projektu zagospodarowania terenu. Zagospodarowanie terenu budowy powinno być sprawdzone przed rozpoczęciem robót budowlanych przez komisję, złożoną z inwestora, kierownika budowy, przedstawicieli ew. firm wykonawczych. Komisyjne sprawdzenie zagospodarowania terenu budowy powinno obejmować w szczególności:

-oznakowania terenu informujące o wykonywanych pracach budowlanych ze szczególnym uwzględnieniem oznakowania wszystkich nie wydzielonych stref niebezpiecznych układ komunikacyjny, ze szczególnym uwzględnieniem dróg przeciwpożarowych
-doprowadzenie mediów, ze szczególnym uwzględnieniem wody i energii elektrycznej w sposób zgodny z obowiązującymi normami i przepisami
Urządzenia higieniczno-sanitarne pracowników.
Urządzenia socjalno-bytowe pracowników.
Teren wykonywania prac powinien być wyraźnie oznakowany. Oznakowanie to nie powinno stwarzać zagrożenia dla ludzi. Drogi i ciągi piesze na terenie budowy powinny być utrzymane w należytym stanie technicznym. Na drogach komunikacyjnych zabronione jest składowanie narzędzi i materiałów. Oprócz oznakowania miejsc niebezpiecznych wymagane jest stosowanie daszków ochronnych nad przejściami, na które istnieje możliwość spadania narzędzi lub materiałów budowlanych.

Organizacja budowy, rozwiązania techniczne mające na celu wykonanie zgodnie ze sztuką budowlaną poszczególnych elementów inwestycji oraz wszelkie prace budowlane muszą być wykonywane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w szczególności dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy.

Opracowała: