

Biuro projektowo-usługowe
WPROJEKT Łukasz Włudyka
Wieruszów 4D
58-100 Świdnica
NIP 884-263-91-61 ,REGON 021156065
e-mail: l_wludyka@o2.pl
tel. 881930254

WPROJEKT

OPIS OKREŚLAJĄCY RODZAJ, ZAKRES I SPOSÓB WYKONYWANIA ROBÓT
REMONTOWYCH .

**„Remont pokrycia dachowego oraz kominów
budynku przy ul. Żeromskiego 52 we Wrocławiu.”**

OBIEKT :	Budynek mieszkalny wielorodzinny:, kat. budynku XIII
ADRES OBIEKTU :	ul.Żeromskiego52; 50 – 312 Wrocław
NR EW.DZIAŁKI :	Dz.ew.nr 52,56/4 ,AR_11;Obręb:Plac Grunwaldzki oraz Dz.ew.nr 1 ,AR_9;Obręb:Plac Grunwaldzki
INWESTOR :	Wspólnota Mieszkaniowa przy ul.Żeromskiego 52 we Wrocławiu ; ul.Żeromskiego52; 50 – 312 Wrocław
JEDNOSTKA PROJEKTOWA :	Biuro projektowo – usługowe WPROJEKT Łukasz Włudyka , Wieruszów 4D , 58-100 Świdnica
DATA OPRACOWANIA :	20-05-2026 r.

BRANŻA : ogólnobudowlana

ZESPÓŁ PROJEKTOWY :

Projektant specjalności architektonicznej : Rafał Lucjan Maciejewski Nr upr. 240/01/DUW	
Sprawdzający specjalności architektonicznej : Paweł Młynarz Nr upr. 27/WPOKK/2017	

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA :

1.Opis techniczny	1
2.Szkice i rysunki	7

Opis techniczny

1. Dane ogólne.

Typ budynku : budynek mieszkalny wielorodzinny,
Ilość kondygnacji : 5 nadziemne , 1 podziemna
Adres : ul. Żeromskiego 52 , 50-312 Wrocław
Działka : nr 52,,AR_11;Obręb:Plac Grunwaldzki Nr 0005
Powierzchnia zabudowy : 464 m²
Kubatura budynku : 7888 m³

2. Dane historyczne.

Istniejący budynek powstał ok. 1910 r.. Kamienica znajduje się pod ochroną konserwatorską. Budynek wzniesiono w technologii tradycyjnej. Obiekt pełni funkcję mieszkalną z usługowym parterem . Ściany zewnętrzne murowane z cegły pełnej, ławy fundamentowe żelbetowe, strop nad piwnicą ceramiczny na belkach stalowych sklepienie ceglane, pozostałe stropy drewniane, dach drewniany, dwuspadowy-spadek w kierunku elewacji frontowej i tylnej. Budynek wyposażony w podstawową infrastrukturę techniczną modernizowaną na bieżąco.

3.Zagospodarowanie terenu.

Z uwagi na charakter inwestycji nie jest wymagane sporządzenie projektu zagospodarowania terenu. Budynek posiadania niezbędne przyłącza oraz dostęp do drogi publicznej. Nie wprowadza się zmian w zagospodarowaniu terenu.

4.Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem inwestycji jest remont pokrycia dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wykonaniem elementów zabezpieczenia przed zalaniem . Prace towarzyszące remontowi pokrycia dachu to prace związane z zabezpieczeniem drewnianej konstrukcji dachu oraz remont kominów .

Wymiana pokrycia dachu powinna zagwarantować wymaganą trwałość, szczelność i bezpieczeństwo.

Konstrukcja (parametry) pozostają bez zmian.

5. Ocena stanu technicznego budynku i jego elementów.

Budynek jest w trakcie użytkowania, w związku z tym nie wykonywano lokalnych odkrywek. Stan techniczny poszczególnych elementów opisano poniżej :

- Fundamenty:

Podczas wizji lokalnej, nie stwierdzono typowych spękań w ścianach budynku, świadczących o złym stanie fundamentów lub o nierównomiernym osiadaniu.

Stan techniczny określa się jako dostateczny.

-Ściany nośne:

Ściany nośne wykonano jako murowane z cegły pełnej. Grubości ścian:

- ściany zewnętrzne : ~78 / ~30 cm,
- ściany wewnętrzne : ~ 50 / ~25 cm.

Stan techniczny określa się jako dobry.

-Ściany działowe:

Ściany działowe są wykonane jako murowane z cegły pełnej.

Stan techniczny określa się jako dobry.

-Nadproża:

Nadproża w ścianach zewnętrznych wykonane są jako ceramiczne na belkach stalowych .

Stan techniczny określa się jako dobry.

-Stropy i podciągi:

Strop piwnic wykonany jako ceramiczny na belkach stalowych. Pozostałe stropy drewniane.

Stan techniczny określa się jako dobry.

-Schody:

Schody wewnętrzne są wykonane jako drewniane na konstrukcji stalowej.

Stan techniczny określa się jako dobry.

-Pokrycie dachowe, orynnowanie:

Pokrycie dachowe dachu stromego dachówką karpiówką układana w koronkę , kompletne. Obróbki blacharskie kompletne z widocznymi miejscowymi śladami korozji.

Stan techniczny pokrycia dachu stromego określa się jako dobry.

Pokrycie dachowe dachu płaskiego papą asfaltową na lepiku , widoczne spękania papy oraz odspojenia od podłoża. Obróbki blacharskie kompletne z widocznymi miejscowymi śladami korozji.

Stan techniczny pokrycia dachu płaskiego określa się jako zły.

Rynny i rury spustowe z blachy cynkowo-tytanowej, nowe..

Stan techniczny orynnowania określa się jako bardzo dobry.

-Więźba dachowa:

Więźba dachowa drewniana, płatwiowo-kleszczowa na słupach 140 x 140 mm.

Płatwie 140x140 mm ,krokwie 140 x120 mm i 120 x 100 mm, łąty 40x60 mm .

Krokwie wzmocnione obustronnie deską o grubości 32 mm.

Stan techniczny określa się jako dobry.

Stolarka okienna:

Okna drewniane i PCV, oszklone.

Stan techniczny określa się jako bardzo dostateczny.

Wnioski:

Stan obiektu ogólnie określa się jako dostateczny. Przed przystąpieniem do prac należy odsłonić warstwy pokrycia dachowego celem lokalizacji przecieków i stanu krokwi budynku oraz wykonać dokładną ocenę stanu technicznego elementów konstrukcji. Po wykonaniu w/w czynności należy o tym fakcie powiadomić Kierownika Budowy, który dokona oceny założeń przyjętych w projekcie. Biorąc pod uwagę powyższe uwagi stwierdza się, że remont pokrycia dachu budynku jest możliwy do wykonania i może być bezpiecznie zrealizowana pod warunkiem prowadzenia robót

zgodnie z wytycznymi projektowymi, przepisami prawa budowlanego i zasadami BHP.

Na podstawie oględzin z poziomu dachu i poddasza zaobserwowano zużycie pokrycia dachowego o czy świadczą przecieki do wnętrza w części dachu . Drobne zacieki zaobserwowano w obrębie obróbek blacharskich wszystkich kominów. Szczegółowa ocena stanu konstrukcji dachu możliwa będzie na etapie wykonawczym, gdyż główne elementy nośne takie jak krokwie i deskowanie gniją od góry i na etapie projektowym od wnętrza poddasza nie ma możliwości oceny stopnia zdegradowania tego typu elementu. Pozostałe elementy nośne konstrukcji dachu w stanie dobrym. Wykonanie odkrywek miejscowych nie jest możliwe , gdyż budynek jest w ciągłym użytkowaniu , a otwarcie dachu mogło by doprowadzić do zalania mieszkań poniżej.

Na dachu budynku rozpoznano następujące rodzaje zniszczeń i nieprawidłowości :

- drobne ubytki tynku na kominach
- zarysowania tynku
- przecieki pokrycia dachowego
- zawilgocenie i korozja biologiczna
- pęknięcia pokrycia dachowego papowego świadczące o jego zużyciu.

6. Przeznaczenie, program użytkowy, charakterystyczne parametry.

Remont dotyczy wymiany uszkodzonych elementów pokrycia dachowego na równorzędne o wyższych parametrach wytrzymałościowych.

Nie powoduje zmian funkcjonalnych ,programowych, oraz parametrów i danych technicznych takich jak powierzchnia zabudowy, kubatura, gabaryty budynku, długość ,szerokość, wysokość gzymsów, okapów, kalenic.

7. Forma architektoniczna, funkcja obiektu budowlanego, sposób dostosowania do krajobrazu i otaczającej zabudowy.

Forma architektoniczna nie ulega zmianie.

Do wykonania nowego pokrycia należy użyć papy termozgrzewalnej podkładowej i nawierzchniowej wraz materiałami pomocniczymi do wykonania kompletnego pokrycia.

Materiały winny posiadać aprobaty techniczne, certyfikaty zgodności i deklaracje producenta. Odbiór robót winien uwzględniać kontrolę jakości materiałów, prawidłowości wykonanych prac, protokółów badań i odbiorów techniczno-budowlanych.

Zgodnie z zasadami wiedzy technicznej powinien zapewnić spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:

- bezpieczeństwa konstrukcji,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- bezpieczeństwa użytkowania,

- ochrony przed hałasem,
- ochrony przed drganiami,
- warunków higienicznych i zdrowotnych,
- ochrony środowiska.

8. Remont pokrycia dachowego i naprawa kominów– projektowane rozwiązanie.

Planowany remont obejmuje wykonanie przykrycia dachu stromego z wykorzystaniem istniejącej dachówki karpiówki , wymianę pokrycia dachu płaskiego papowego , naprawę kominów oraz wymianę obróbek blacharskich na dachu.

Technologia prac do wykonania na poddaszu:
PODDASZE.

- 1)Oczyszczenie elementów drewnianych więźby dachowej oraz lukarn.
- 2)Impregnacja elementów drewnianych więźby dachowej oraz lukarn środkami ochrony grzybobójczej i ognioodpornej bezbarwnymi.

Technologia prac do wykonania na dachu:
DACH STROMY

- 1)Demontaż dachówki karpiówki dachu stromego oraz lukarn z odzyskiem dachówki oryginalnej.
- 2)Odbicie łąt drewnianych istniejących.
- 3)Impregnacja krokwi środkami ochrony grzybobójczej i ognioodpornej bezbarwnymi.
- 4)Ułożenie membrany dachowej na zakład.
- 5) Montaż łąt 40x60 mm.
- 6) Ułożenie istniejących dachówek w koronkę wraz z wymianą dachówek spękanych.
- 7) Przykręcenie do łąt dwóch pierwszych poziomów dachówek.
- 8) Przykręcenie kolejnych poziomów dachówek do łąt co druga warstwa.
- 9) Montaż obróbek blacharskich dachu,kominów,lukarn i ogniomurów z blachy cynkowo-tytanowej gr.0,7 mm.

Technologia prac do wykonania na dachu:
ŚWIETLIKI

- 1)Oczyszczenie powierzchni obróbek murka i konstrukcji zabezpieczającej świetlika.
- 2) Malowanie obróbek murka i konstrukcji zabezpieczającej świetlika farbą antykorozyjną w kolorze srebrnym.

Technologia prac do wykonania na dachu:
DACH PŁASKI

- 1)Zerwanie 4 warstw starej papy .
- 2)Demontaż obróbek blacharskich dachu,kominów i ogniomurów.
- 3)Wymiana zgniłych desek,decyzja do podjęcia na budowie.
- 4)Oczyszczenie desek zdrowych.

- 5) Impregnacja desek środkami ochrony grzybobójczej i ognioodpornej, od góry, kolor bezbarwny.
- 6) Gruntowanie desek gruntem bitumicznym pod papę termozgrzewalną.
- 7) Ułożenie papy termozgrzewalnej dwuwarstwowo na deskowaniu.
- 8) Montaż obróbek blacharskich dachu, kominów i ogniomurów z blachy cynkowo-tytanowej gr. 0,7 mm.
- 9) Wykonanie tynków cem-wap kat III na kominach powyżej dachu wraz z gruntowaniem i montażem narożników metalowych z siatką.
- 10) Malowanie kominów farbą krzemianową (silikatową) w kolorze szarym.
- 11) Naprawa czap kominowych zaprawą naprawczą i wyrównującą, np. Sika Repair-20 F.
- 12) Wymiana wywietrzaków kanalizacyjnych i wentylacyjnych.

Zestawienie powierzchni :

Powierzchnia poddasza nieużytkowego = 208,00 m²

Powierzchnia dachu płaskiego = 308,40 m²

Powierzchnia dachu stromego = 240,10 m²

9. Uwagi końcowe.

- Przed przystąpieniem do robót montażowych oraz składaniem zamówień na elementy dorabiane indywidualnie wszystkie wymiary należy sprawdzić w naturze.
- Wszelkie roboty wykonywać zgodnie z obowiązującymi przepisami BHP i p.poż.
- Przed przystąpieniem do prac remontowych należy zagrodzić wejścia dla osób postronnych.
- Wszelkie wątpliwości wyjaśniać z przedstawicielem Inwestora i Nadzorem Autorskim.
- Prace powinny być prowadzone bezwzględnie pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie.
- Inne prace nie ujęte w opracowaniu powinny być objęte dodatkowym opracowaniem związanym z projektem zagospodarowania terenu wokół budowy i nie wchodzą w zakres niniejszego opracowania.
- Wszystkie zastosowane materiały muszą posiadać stosowne atesty i certyfikaty.
- Podane w projekcie materiały zostały podane jako przykładowe i mogą być zastąpione innymi o podobnych, lecz nie gorszych parametrach.
- Wszelkie prace wykonywać zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych”.

10. Wytyczne wykonania.

1. W sprawach nieokreślonych przez dokumentację obowiązują „zasady wiedzy technicznej” (art. 5, ust. 1 Prawa Budowlanego) zawarte m.in. w „Warunkach technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych – montażowych”, aprobatkach i świadectwach technicznych oraz instrukcjach wykonawczych od producentów wyrobów i sprzętu.

2.Do wykonywania robót należy stosować wyłącznie materiały i wyroby, które zostały dopuszczone do powszechnego lub jednostkowego stosowania świadectwami technicznymi, wydanymi w sposób określony przepisami oraz sprzęt mający świadectwo dopuszczenia.

Opracował:

PROJEKTANT:

Rafał Lucjan Maciejewski

Nr upr. 240/01/DUW

SPRAWDZAJĄCY:

Paweł Młynarz

Nr upr. 27/WPOKK/2017