

Nazwa
Opracowania

Projekt architektoniczno-budowlany

Nazwa
Inwestycji

**Remont pokrycia dachowego nad lokalem nr 19
i strychem**

Kategoria obiektu
budowlanego

Kategoria XIII

Adres
Inwestycji

**Płock,
Jedn. Ewidencyjna – 146201_1 M.Płock
Obręb ewidencyjny – 0007 Działki
Działka nr 147/11**

Inwestor

**Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości
położonej przy ul. Obrońców Westerplatte 9**

Funkcja techniczna:

Imię i nazwisko, nr uprawnień, specjalność

data wykonania

podpis

Projektant:

tech, arch. Janusz Doiczman
upr. bud. nr 149/88
specjalność architektoniczna

31.08.2022

Opracował

mgr inż. Artur Wiśniewski

31.08.2022

EGZ. nr ①,2,3

Spis treści projektu architektoniczno-budowlanego

I	Część opisowa	
1	Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego	3
2	Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego	3
3	Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego	3
4	Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego	3
5	Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego	3
6	Liczba lokali	3
7	Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu na środowisko i jego wykorzystanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie	4
8	Charakterystyka ekologiczna	4
9	Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę w pomieszczeniach	4
10	Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnych	4
11	Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej	4
12	Ekspertyza techniczna stanu konstrukcji i elementów budynku	4
13	Charakterystyka robót budowlanych	12
14	Ustalenia końcowe	14
II	Część rysunkowa	
Rys. nr A-1	Rzut dachu	15
III	Dokumenty dołączone do projektu	
1	Oświadczenie o sporządzeniu projektu architektoniczno-budowlanego zgodnie z przepisami i zasadami wiedzy technicznej, zaświadczenie o przynależności do izby zawodowej oraz odpis uprawnień projektanta w specjalności architektonicznej	16

Opis do projektu architektoniczno-budowlanego

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego

Przedmiotem zamierzenia budowlanego jest Remont pokrycia dachowego nad lokalem nr 19 i strychem w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym w Płocku przy ul. Obrońców Westerplatte 9 na działce o nr ewidencyjnym gruntów 147/11 wraz z wykonaniem robót towarzyszących

Przedmiotowy obiekt z uwagi na przeznaczenie zakwalifikowany jest do kategorii obiektów budowlanych

- Kategoria XIII

2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego

Remontowany obiekt to istniejący budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej. W ramach inwestycji nie przewiduje się zmian dotyczących funkcji obiektu. Jest to budynek mieszkalny czterokondygnacyjny (parter, I i II piętro oraz poddasze użytkowe) z dwiema klatkami schodowymi, całkowicie podpiwniczony, wybudowany w technologii tradycyjnej w połowie lat 50 -tych ubiegłego wieku. Proponowane rozwiązania mają na celu polepszenie walorów wizualnych i użytkowych budynku bez zmiany funkcji.

3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego

3.1 Układ przestrzenny. W rzucie poziomym budynek ma kształt prostokąta. Dach czterospadowy ze zmienionym w wyniku adaptacji poddasza nieużytkowego na lokale mieszkalne nachyleniem połaci dachowej. Układ konstrukcyjny podłużny, dwutraktowy z dachem płatiwio-kleszczowym z jętkami w ścianach stolcowych. Ściany konstrukcyjne z cegły ceramicznej pełnej i pustaków cementowo-wapiennych na zaprawie cementowo-wapiennej. Strop gęstożebrowy z prefabrykowanych belek i pustaków typu DMS. Schody żelbetowe na belkach policzkowych opartych na belkach spocznikowych. Balkony żelbetowe. Pokrycie dachu blachodachówka oraz blacha trapezowa – kolorystyka pokrycia niejednorodna w wyniku prowadzenia prac adaptacyjnych na poddaszu. Kominy ponad dachem murowane z cegły pełnej wykończone tynkiem cementowym. Budynek wyposażony jest w podstawowe instalacje: elektryczną, kanalizacji sanitarnej, zimnej i ciepłej wody oraz instalację c.o. zasilaną z węzła z sieci miejskiej w piwnicy budynku.

3.2 Wygląd zewnętrzny.

3.2.1 Ściany nadziemne – wykończone tynkiem cienkowarstwowym

3.2.2 Dach – w konstrukcji drewnianej kryty blachodachówką i blachą trapezową

3.2.3 Rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie – stalowe

3.2.4 Stolarka – okna PCV i drewniane, drzwi drewniane lub stalowe

4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego

4.1 Parametry techniczne

Powierzchnia zabudowy – budynek frontowy brak danych

Powierzchnia użytkowa – ogółem 872,22 m²

Kubatura – 3800 m³

Długość budynku – 32,8 m

Szerokość budynku – 11,3 m

Wysokość w kalenicy – 16,7 m

Ilość kondygnacji nadziemnych – 4

Pochylenie połaci dachowej wynosi około 35° oraz 10°.

5. Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego

Z uwagi na zakres robót remontowych dotyczący tylko prac na dachu budynku opinia geotechniczna jest nie wymagana

6. Remontowany budynek mieszkalny wielorodzinnny posiada 21 lokali mieszkalnych. Z uwagi na przewidziany zakres robót remontowych nie wymagane jest zapewnienie możliwości korzystania

w lokalach przez osoby niepełnosprawne.

7. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu na środowisko i jego wykorzystanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie

7.1 Ilość i sposób odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych

Budynek istniejący remontowany – bez zmian w stosunku do stanu obecnego.

Zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych – 0,42m³/dobę. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego poprzez istniejące przyłącze wodociągowe. Ścieki sanitarne w ilości 0,42m³/dobę odprowadzane są do istniejącej kanalizacji sanitarnej gminnej przez istniejące przyłącze.

7.2 Emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, ich rodzaj, ilość i zasięg rozprzestrzeniania się

Budynek istniejący remontowany – bez zmian w stosunku do stanu obecnego.

7.3 Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów

Budynek istniejący remontowany – bez zmian w stosunku do stanu obecnego.

7.4. Właściwości akustyczne oraz emisja drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektrostatycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się

Obiekt nie będzie emitował drgań, promieniowania, pola elektrostatycznego ani innych zakłóceń

7.5. Wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne

Obecnie na działce objętej inwestycją nie ma istniejących elementów zieleni. Projektowana inwestycja nie stanowi zagrożenia dla wód podziemnych. Gospodarko wodno – ściekowa nie powoduje niekorzystnego oddziaływania na powierzchnię ziemi, wody powierzchniowe i podziemne w rejonie inwestycji

8. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło

Budynek istniejący remontowany – bez zmian w stosunku do stanu obecnego.

9. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę w pomieszczeniach

Budynek jest ogrzewany za pomocą stalowych grzejników wodnych. Budynek istniejący remontowany – bez zmian w stosunku do stanu obecnego.

10. Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano-instalacyjnych

Zasadniczymi elementami wyposażenia technicznego umożliwiającymi funkcjonowanie budynku są:

- Instalacje wewnętrzne
 - Instalacja elektryczna oświetlenia i zasilająca gniazd wtyczkowych
 - Instalacja grzewcza grzejnikowa wodna
 - Instalacja zimnej i ciepłej wody użytkowej
 - Instalacja kanalizacji sanitarnej
 - Instalacja wentylacji grawitacyjnej

11. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej

Zakres prac remontowych objętym niniejszym opracowaniem nie wpływa na zmianę stanu bezpieczeństwa p.poż. budynku. Materiały użyte w projekcie zostały zakwalifikowane jako nie rozprzestrzeniające ognia (NRO).

12. Ekspertyza techniczna stanu konstrukcji i elementów budynku z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego

Przedmiotowy obiekt to budynek mieszkalny wielorodzinny, dwuklatkowy, cztreokondygnacyjny podpiwniczony Dach czterospadowy ze zmienionym w wyniku adaptacji poddasza nieużytkowego na lokale mieszkalne nachyleniem połaci dachowej.

Układ konstrukcyjny podłużny, dwutraktowy z dachem płatwiowo-kleszczowym z jętkami w ścianach stolcowych. Ściany konstrukcyjne z cegły ceramicznej pełnej i pustaków cementowo-wapiennych na zaprawie cementowo-wapiennej. Strop gęstożebrowy z prefabrykowanych belek i pustaków typu DMS. Schody żelbetowe na belkach policzkowych opartych na belkach spocznikowych. Balkony żelbetowe. Pokrycie dachu blachodachówka oraz blacha trapezowa – kolorystyka pokrycia niejednorodna w wyniku prowadzenia prac adaptacyjnych na poddaszu. Kominy ponad dachem murowane z cegły pełnej wykończone tynkiem cementowym. Budynek wyposażony jest w podstawowe instalacje: elektryczną, kanalizacji sanitarnej, zimnej i ciepłej wody oraz instalację c.o. zasilaną z węzła z sieci miejskiej w piwnicy budynku.

Ocena elementów objętych opracowaniem

Wizja lokalna i inwentaryzacja dachu i kominów 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 dobrym. Stwierdzono jedynie nieliczne powierzchniowe ślady korozji biologicznej (zagrzybenie) w okolicy kominów co związane jest z nieuszczelnnością pokrycia i złym stanem obróbek blacharskich tych elementów. Deskowanie – łączenie całego dachu w stanie dostatecznym - widoczne jedynie miejscowe zawilgocenia związane z nieuszczelnnością pokrycia dachowego. Stan ogólny konstrukcji dachowej – dobry. Pokrycie dachu- w części o nachyleniu 35° z blachodachówki oraz nad nadbudowanym lokalem nr 19 z blachy trapezowej, w części o nachyleniu 10° z blachy trapezowej. Obróbki blacharskie - częściowo skorodowane, częściowo zabrudzone odchodami ptasimi, częściowo nieuszczelne.

Kominy ponad dachem murowane z cegły pełnej otynkowane – widoczne rysy i pęknięcia tynku powodujące penetrację wody opadowej i grożące odspojeniem tynku od cegły. Czapki betonowe z widocznymi częściowo występującymi rysami. Czapki nie są zabezpieczone od wody opadowej – widoczne są tylko śladowe pozostałości roztworu asfaltowego na czapkach. W wyniku adaptacji poddasza na lokale mieszkalne i związane z tym podniesienie pokrycia dachowego część kominów została obniżona i wyloty boczne z części tych kominów mogą powodować dostawanie się do środka przewodów zalegającego w okresie zimowym śniegu. Stan pozostałych poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynków ustalono jako dostateczny zapewniający spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:

- bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, a także zachowania interesów osób trzecich.

12.1 Dokumentacja fotograficzna



Komin nr 4 (z przodu) i komin nr 3 (za kominem nr 4) oraz pokrycie nad lokalem nr 19



Komin nr 5 (z lewej strony) i komin nr 3 (z prawej strony)



Pokrycie nad lokalem nr 19



Komin nr 6



Komin nr 6 i uszczelnienie okna połaciowego w lokalu nr 19



Zaciek w lokalu nr 19 (przy kominie nr 6)



Zaciek w lokalu nr 19 (przy kominie nr 5)



Zaciek na klatce schodowej (przy kominie nr 3)



Zaciek na klatce schodowej (pod masztem antenowym)



Pokrycie nad lokalem nr 19 i poddaszem (widok od strony wejść do klatek)



Pokrycie nad lokalem nr 19 i poddaszem (widok z góry od ulicy Obr. Westerplatte)



Pokrycie nad budynkiem Obr. Westerplatte 9 (widok z góry)



Pokrycie nad lokalem nr 19 i poddaszem (widok z góry od strony wejść do klatek)



Pokrycie nad lokalem nr 19 i poddaszem (widok z góry)

13. Charakterystyka robót budowlanych

Remont pokrycia wariant 1 – z wykonaniem wykończenia kominów blachą

W ramach robót remontowych przewiduje się wykonanie remontu kominów w zakresie:

- odkucia spękanego, zarysowanego tynku
- po oczyszczeniu powierzchni uzupełnienia nowego tynku w miejscach odkutego tynku,
- wykonania nowych obróbek blacharskich kominów o wysokości minimum 20 cm nad pokryciem dachowym.

- dla kominów z wylotami bocznymi znajdującymi się do 30 cm nad pokryciem dachowym: wykonania zamurowania/zaślepienia bocznych wylotów i zastąpienie ich górnym wylotem powstałym wskutek przewiercenia w czapce betonowej otworu i zamontowaniu kominka wentylacyjnego. Przed dokonaniem przewiercenia czapki betonowej należy zabezpieczyć otwory wentylacyjne przed dostaniem się fragmentów betonu do wnętrza przewodu wentylacyjnego.
- wykonania stelażu z łąt drewnianych na bokach kominów stanowiącego konstrukcję pod zamontowanie dodatkowego pokrycia bocznego kominów z blachy trapezowej elewacyjnej. Mocowania łąt do kominów wykonać kołkami w sposób wykluczający przewiercenie do przewodu wentylacyjnego.
- wykonania pokrycia bocznego kominów blachą trapezową elewacyjną przymocowanego do zamontowanego wcześniej stelażu – należy pozostawić przestrzeń od dołu między pokryciem dachowym a pokryciem bocznym kominów o wysokości około 5-10 cm.
- przetarcia czapek betonowych oraz wykonania warstwy izolacyjnej płynnej, zamontowania po obrysie zewnętrznym czapki obróbki z blachy powlekanej zakrywającej boczne pokrycie kominów z blachy oraz przyklejenie papy termozgrzewalnej do czapek od góry.
- wymiana gąsiorów dachowych nad tą częścią pokrycia dachowego
- uszczelnienie przejścia przy maszcie antenowym
- wykonanie uszczelnienia połączenia połaci dachowych: z blachy trapezowej i blachodachówki
- regulacja rynny (podniesienie do góry) nad nadbudowaną częścią lokalu nr 19 – w obecnej sytuacji przy intensywnych opadach deszczu występują zacieki na ściany zewnętrzne nadbudowane.
- wymiana 2 okien połaciowych w lokalu nr 19 wraz z montażem systemowego kołnierza uszczelniającego
- wykonanie dodatkowej obróbki na pokryciu dachowym bezpośrednio przy kominie (w górnej części komina) mającej na celu rozprowadzenie wody przy opadach.

Remont pokrycia wariant 2 – z wykonaniem wykończenia kominów tynkiem

W ramach robót remontowych przewiduje się wykonanie remontu kominów w zakresie:

- odkucia spękanego, zarysowanego tynku
- po oczyszczeniu powierzchni uzupełnienia nowego tynku w miejscach odkutego tynku,
- wykonanie warstwy zbrojącej (siatka z klejem), wykonanie nowego tynku cienkowarstwowego silikonowego
- wykonania nowych obróbek blacharskich kominów o wysokości minimum 20 cm nad pokryciem dachowym.
- dla kominów z wylotami bocznymi znajdującymi się do 30 cm nad pokryciem dachowym: wykonania zamurowania/zaślepienia bocznych wylotów i zastąpienie ich górnym wylotem powstałym wskutek przewiercenia w czapce betonowej otworu i zamontowaniu kominka wentylacyjnego. Przed dokonaniem przewiercenia czapki betonowej należy zabezpieczyć otwory wentylacyjne przed dostaniem się fragmentów betonu do wnętrza przewodu wentylacyjnego.
- przetarcia czapek betonowych oraz wykonania warstwy izolacyjnej płynnej, zamontowania po obrysie zewnętrznym czapki obróbki z blachy powlekanej zakrywającej boczne pokrycie kominów z blachy oraz przyklejenie papy termozgrzewalnej do czapek od góry.
- wymiana gąsiorów dachowych nad tą częścią pokrycia dachowego
- uszczelnienie przejścia przy maszcie antenowym
- wykonanie uszczelnienia połączenia połaci dachowych: z blachy trapezowej i blachodachówki
- regulacja rynny (podniesienie do góry) nad nadbudowaną częścią lokalu nr 19 – w obecnej sytuacji przy intensywnych opadach deszczu występują zacieki na ściany zewnętrzne nadbudowane.

- wymiana 2 okien połaciowych w lokalu nr 19 wraz z montażem systemowego kołnierza uszczelniającego
- wykonanie dodatkowej obróbki na pokryciu dachowym bezpośrednio przy kominie (w górnej części komina) mającej na celu rozprowadzenie wody przy opadach.

Roboty towarzyszące

W ramach robót towarzyszących wskazane jest:

- oczyszczenie rynien dachowych w tej części dachu
- wykonanie obrobienia gładzi okiennych od wewnątrz po wymianie okien połaciowych
- likwidacja zacieków w lokalu nr 19 i na klatce schodowej.

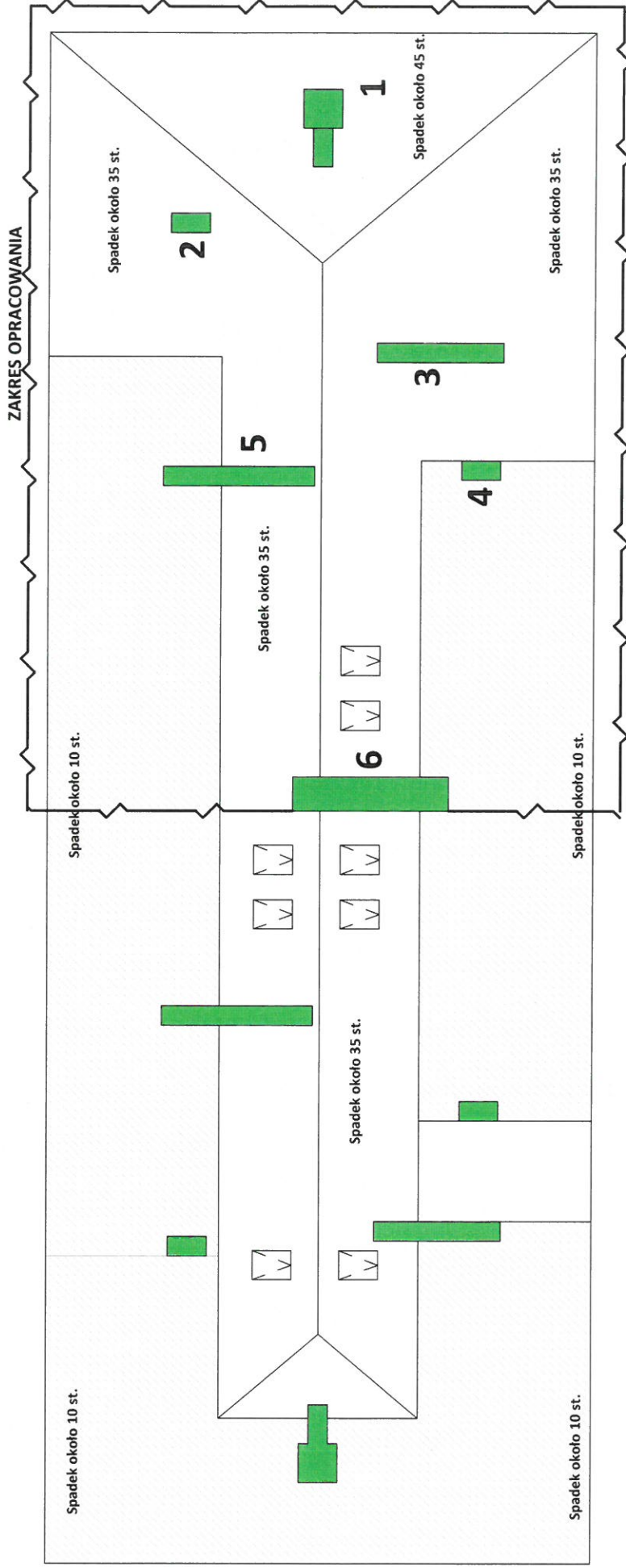
14. Ustalenia końcowe

- przed rozpoczęciem robót należy zabezpieczyć elewację, przed uszkodzeniami w trakcie remontu dachu.
- stosowane materiały budowlane, elementy oraz materiały powinny posiadać świadectwa potwierdzające dopuszczenie ich do stosowania w budownictwie na terenie Polski;
- prace budowlane – montażowe należy prowadzić zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonywania i odbioru robót budowlano – montażowych.”
- prace rozbiórkowe, impregnacyjne i remontowe należy powierzyć wykonawcy posiadającemu doświadczenie w realizacji tych prac, posiadającemu stosowne uprawnienia.
- wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót i zastosowanych materiałów oraz ich zgodność z Specyfikacją Techniczną i poleceniami Inspektora Nadzoru.
- prace budowlane należy prowadzić ze szczególnym uwzględnieniem i zachowaniem zasad i przepisów BHP. Wszystkie prace powinny być prowadzone pod ścisłym nadzorem technicznym.
- wszystkie prace należy wykonywać stosując się do zasad określonych w „Warunkach technicznych wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych” ITB tom I, wydawnictwo Arkady.

Materiały do wykonania remontu powinny odpowiadać polskim normom i posiadać między innymi:

- aprobaty techniczne ITB dopuszczające materiał do stosowania w budownictwie,
- Certyfikat lub Deklarację Zgodności z Aprobatacją Techniczną lub PN,
- Certyfikat na znak bezpieczeństwa,
- Certyfikat zgodności ze zharmonizowaną normą europejską wprowadzoną do zbioru norm polskich,
- Na opakowaniach powinien znajdować się termin przydatności do stosowania.
- Wszystkie materiały muszą posiadać atesty i świadectwa zgodności oraz uzyskać aprobatę Inspektora Nadzoru.

ELEWACJA OD STRONY OBROŃCÓW WESTERPLATTE



ELEWACJA OD STRONY WEJŚĆ DO KLATEK

Obiekt:	REMONT POKRYCIA NAD LOKALEM NR 19 I STRYCHEM		
Lokalizacja:	Płock, ul. Obrońców Westerplatte 9 dz. nr 147/11		
Inwestor:	Wspólnota Mieszkaniowa Obrońców Westerplatte 9		
Rysunek:	Rzut dachu	Skala:	1:100
		Nr rys.:	1
Opracował:	mgr inż. Artur Wiśniewski	Podpis:	
Data:	31.08.2022	Projektant:	Janusz Doiczman
		Podpis:	

