

Zawartość opracowania

I. Projekt zagospodarowania działki

1. Podstawa opracowania

- zlecenie inwestora Urzędu Gminy w Rymaniu,
- mapa sytuacyjno-wysokościowa wydana dla celów opiniodawczych,
- aktualnie obowiązujące normy i przepisy,
- pomiary własne i wizja lokalna.

2. Przedmiot inwestycji - lokalizacja

Przedmiotem opracowania jest projekt wymiany pokrycia dachowego z płyt azbestowo-cementowych na blachodachówkę wraz z naprawą uszkodzeń więźby dachowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego (socjalnego) zlokalizowanego na działce nr 173/1 w Dębicy gm. Rymań.

3. Istniejące zagospodarowanie działki budowlanej

Właścicielem i użytkownikiem działki nr 173/1 na której jest zlokalizowany jest istniejący budynek wielorodzinny jest Gmina Rymań.

Początkowo wykorzystywany jako budynek szkolny w latach 70-tych po wybudowaniu nowej szkoły, zamieniony został po przebudowie poddasza na budynek mieszkalny.

Budynek jest częściowo podpiwniczony, murowany z cegły pełnej jednokondygnacyjny z poddaszem. Konstrukcja dachu drewniana krokwiowa w układzie płatwiowo kleszczowym o rozpiętości zewnętrznej 10,2 m. Na poddaszu wydzielone są dwa lokale mieszkalne i na parterze trzy lokale.

Działka jest zabudowana i od ulicy ogrodzona.

Na terenie działki doprowadzone jest przyłącze energetyczne, wodociągowe, ścieki odprowadzane są do zbiornika nieczystości i wywożone.

Dostęp na działkę bezpośrednio z drogi gminnej utwardzonej kamieniem polnym.

Wyposażenie budynku istniejącego w instalacje:

- wodociągowa – z sieci lokalnej spółki dostarczającej wodę,
- kanalizacja sanitarna – do zbiornika z istniejącym przyłączem,
- odwodnienie dachu – odprowadzenie na teren działki i spływem, powierzchniowym do pobliskiego ciek,
- elektryczna – z sieci RE Kołobrzeg,
- gazowa – z butli
- CO i CCW – lokalna ogrzewanie na drewno w budynku
- wentylacja – grawitacyjna
- wywóz nieczystości – lokalne przedsiębiorstwo komunalne

4. Projektowane zagospodarowanie działki

Inwestor na w/w działce nie planuje rozbudowy i zmian w układzie konstrukcyjnym istniejącej bryły. Zmianie ulegnie pokrycie dachowe i zostanie uporządkowana powierzchnia poddasza z wymianą drewnianej konstrukcji ścianek na poddaszu na ścianki o podwyższonej odporności ogniowej (płyty gipsowo-kartonowe i impregnacja drewna impregnatem podnoszącym trudnozapalność drewna).

5. Opis rozwiązań funkcjonalnych.

Budynek wybudowany w r. 1915 parterowy w części podpiwniczony z poddaszem użytkowym wykonany jest w technologii tradycyjnej murowanej z nie ocieplonymi ścianami. Strop nad partem z belek drewnianych z ślepym pułapem mieszanki gliny z siewką. Konstrukcja dachu drewniana krokwiowa w układzie więźby płatwiowo-kleszczowej z zastrzałami.

Dach wentylowany dwuspadowy pokryty płytami azbestowo – cementowymi nieocieplony. W trakcie wymiany pokrycia mieszkańcy zostaną przekwaterowani do innych lokali. Nie przewiduje się wykorzystania pomieszczeń poddasza na lokale mieszkalne. Pozostałe trzy lokale mieszkalne nadal będą pełniły rolę lokali socjalnych.

6. Zabezpieczenie przeciwpożarowe

Zgodnie z § 213 ust. 1 pkt.a) Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 (Dz.U. Nr 75 poz.690 ze zmianami) dla budynków mieszkalnych nie jest wymagane określenie klasy odporności ogniowej budynków.

Budynek zaliczony jest do kategorii zagrożenia pożarowego jako ZL IV klasy odporności ogniowej D.

7. Pozostałe informacje

- a) obiekt nie jest wpisany do rejestru dóbr kultury i nie podlega ochronie konserwatora zabytków,
- b) technologia wykonawstwa nie spowoduje niekorzystnych zmian w środowisku.

II. Projekt budowlany

1. Przeznaczenie i program użytkowy obiektu

Budynek przeznaczony do celów mieszkalnych. Naprawa posłuży do poprawienia bezpieczeństwa użytkowania budynku i warunków mieszkalnych.

Nie ulegną zmianie podstawowe parametry budynku t.j. długość, szerokość, wysokość i kąt nachylenia płaci dachowych i ich układ.

Zmianie nie podlega kolorystyka i wystrój elewacji.

1.1 Parametry podstawowe :

W związku z charakterem robót budowlanych tj. naprawę elementów budynku parametrów budynku nie definiowano

2. Opis rozwiązań funkcjonalnych.

Budynek mieszkalny murowany jednokondygnacyjny z dachem drewnianym wentylowanym, nie podpiwniczony pokryty płytami azbestowo-cementowymi. Układ dachu wielopołaciowy krokwiowy.

Budynek w całości służy celom mieszkalnym. Całość skomunikowana jest poprzez wewnętrzną klatkę schodową drewnianą jednobiegową. Na poziomie stropu nad parterem znajdują się dwa lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służącymi za przechowalnię mebli, starych szmat, itp. zbędnych rzeczy. W dachu znajduje się kilka naświetli a w ścianach szczytowych okna dla pomieszczeń mieszkalnych i kilka okienek spełniających funkcję otworów wentylacyjnych i naświetli nad stropem lokali mieszkalnych poddasza. Budynek posiada dwa wejścia – schody od poziomu terenu do poziomu stropu nad piwnicą i z zaplecza budynku z poziomu terenu.

3. Opis techniczny

3.1 Posadowienie

Posadowienie budynku na ławach kamiennych na zaprawie cementowej, ściany piwnic i nadziemia murowane z cegły pełnej. Ściany nie posiadają zarysowań wskazujących na zły stan fundamentów lub podłoża gruntowego

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 24 września 1998r w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych /Dz.U.Nr 126 poz. 839 z 1998r/

Projektowany budynek zaliczono do pierwszej kategorii geotechnicznej.
Warunki gruntowe proste.

3.2 Opis robót budowlanych – objętych projektem, kolejność wykonywania

W związku ze specyfiką wykonywanych robót należy zachować następującą kolejność działań:

- wykwaterowanie zamieszkujących osób na poddaszu z usunięciem umeblowania,
- odcięcie energii elektrycznej z istniejących sieci na poddaszu i zapewnienie jej dla celów budowlanych (zapobieżenie przypadkowym zwarciom w instalacji i konsekwencji pożaru),
- oczyszczenie poddasza z gruzów i nagromadzonych rzeczy zbędnych,
- zabezpieczenie powierzchni stropu przed opadami,
- demontaż pokrycia dachowego z płyt azbestowo-cementowych,
- sukcesywne konserwacje preparatami powierzchni odsłoniętych elementów drewnianych (łaty drewniane i górne powierzchnie krokwi) i wymiany o ile zajdzie potrzeba,
- wykonywanie montażu blachodachówki,
- odsłonięcie elementów stropu nad parterem do ewentualnych oględzin i badań,
- demontaż ścianek i stropów drewnianych nad pomieszczeniami mieszkalnymi poddasza,
- wymiana polepy glinianej na wełnę mineralną gr 10 cm,
- pozostałe roboty budowlane,

W przypadku jakichkolwiek wątpliwości należy bezwzględnie zasięgać opinii konstruktora.

3.3 Opis techniki wykonania poszczególnych robót na poddaszu wg kolejności robót

1. Rozbiórka pokrycia dachowego winna być zlecona firmie posiadającej odpowiednie uprawnienia do demontażu odpadów azbestowych i zapewni ich utylizację.
2. Odkrytełaty i górne powierzchnie krokwi należy oczyścić szczotkami drucianymi z brudu i kurzu – elementy noszące ślady zniszczenia korozji biologicznej zabezpieczyć preparatem Boramon lub Fobos M – 2, można stosować także inne dopuszczone przez Instytut Higieny środki konserwujące, po zakryciu poddasza należy całą konstrukcję poddać zabezpieczeniu przed korozją biologiczną.
3. Elementy konstrukcji drewnianej pokazane na rysunku nr 2 należy bezwzględnie wymienić na nowe. Dla elementów typu BS należy zastosować przekrój 8 x 20 cm i montować do płatwi PL przy pomocy wieszaków WB29 firmy DOMAX stosując gwoździe ciesielskie 4 x 50 mm równo z dolną płaszczyzną płatwi, stosując minimum 26 szt. gwoździ na wieszak. Krokiew koszową KK1 od strony północnej wyciąć na zniszczonej długości uprzednio stemplując krokwie dołączone do niej. Łączenie krokwi koszowej z krokwiami dołączonymi wykonać za pomocą łączników blaszanych kątowych ilość gwoździ nie mniejsza jak 10 na 1 łącznik. Wg szacunków do wymiany należy przewidywać ok. 30 % kleszczy spinających wiązary pełne. Demontaż kleszczy należy wykonać po zamontowaniu belek BS. Łączenie krokwi z kleszczami w miarę możliwości zachować oryginalne (śrubowe). W przypadku rozwarstwienia krokwi w połączeniu zastosować połączenie gwoździowe jednocięte w ilości po 5 szt na każdą belkę kleszczową z gwoździ gładkich 6 x 210 mm lub złącze ciesielskie na wrąb 2 cm mocowane gwoździami ciesielskimi 4 x 120mm po 5 gwoździ jednociętych z każdej strony.
4. Wszystkie nowe elementy drewniane i odzyskane z rozbiórki winny być zaimpregnowane przed ponownym użyciem.
5. Podłogi z desek na stropie nad parterem – materiał należy po rozbiórce posegregować na zdatny do użycia zaimpregnować i wbudować ponownie na strop wg projektu lub wg wskazań użytkownika. Jako materiał uzupełniający stosować płytę OSB 15 mm.

6. Stolarka okienna – należy uzupełnić stolarkę okienną na poddaszu (okna okrągłe Ø 60 cm).
7. Stolarka drzwiowa wewnętrzna – do wymiany.
8. Stolarka drzwiowa zewnętrzna – do wymiany drzwi wewnętrzne oddzielające część nie ogrzewaną od ogrzewanej.
9. Tynki na ociepleniach zewnętrzne na poddaszu – tynk mineralny cienkowarstwowy, zapobiegający degradacji styropianu na istniejącej ścianie.
10. Tynki wewnętrzne – płyta gipsowo-kartonowa gr 12 cm.
11. Pokrycie dachu – blachodachówka nowa w kolorze ceglasmym lub brązowym.
12. Obróbki blacharskie – blacha alutytanowa gwarancja trwałości ok. 40 lat.
13. Rynny i rury spustowe – j.w.
14. Izolacje termiczne – styropian , wełna mineralna (rockwool lub podobne)

Metodykę i sposób wykonania robót należy modyfikować w przypadku wystąpienia nieprzewidywanych zmian lub zastosowania technologii alternatywnych

3.4 Wyposażenie obiektu w instalacje

W projektowanej wymianie dachu budynku wielorodzinnego nie planuje się rozbudowy instalacji elektrycznych, wodociągowych i kanalizacyjnych.

4. BIOZ

BIOZ – w postaci odrębnego opracowania w dalszej części opisu.

Kołobrzeg marzec 2009r

Projektował

mgr inż. arch. Anna Józefowicz

mgr inż. Tadeusz Dyrła