

**WZP Jan Osękowski**

58-520 JANOWICE WIELKIE, ul. Demokratów 39

tel. 75 75-15-214, 693295725

e-mail: josekowski\_xl@wp.pl

**PROJEKT BUDOWLANY**  
**REMONTU BUDYNKU MIESZKALNEGO**  
**PRZY UL. 1 MAJA NR 20 W KOWARACH**  
**polegającego na wymianie pokrycia dachu i remoncie klatki schodowej**

Inwestor: Wspólnota Mieszkaniowa 1 Maja 20, 58-530 Kowary.

Obiekt: Budynek mieszkalny – wymiana pokrycia dachu i remont klatki schodowej

Adres: ul. 1 Maja 20, 58-530 Kowary, działka 397/19, Obręb 1.

Rejestr zabytków: Nr 1116/J decyzja z 05.11.1992 r.

Temat	Projektant	Podpis
Projekt architektoniczno-konstrukcyjny	mgr inż. Jan Osękowski upr 398/86/UW Oświadczam, że projekt sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej	

	SPIS TREŚCI	str.
1.	Strona tytułowa	~
2.	Opis techniczny	2
3.	Informacja bioz	6
4.	Zdjęcia	7
5.	Kopia mapy sytuacyjno-wysokościowej	9
6.	Kopia mapy ewidencyjnej	10
7.	Zaświadczenie o uprawnieniach i przynależności do izby	11
8.	Decyzja WZK we Wrocławiu - Delegatura w Jeleniej Górze nr .....	13

Maj 2016

**Opis techniczny do projektu budowlanego**

**– remont polegający na wymianie pokrycia dachu i remoncie klatki schodowej.**

## **1. Podstawa opracowania.**

Zlecenie wspólnoty Mieszkaniowej – 1 Maja 20, Kowary.

## **2. Przedmiot opracowania.**

Przedmiotem opracowania jest projekt remontu dachu budynku mieszkalnego nr 20, przy ul. 1-go Maja, na działce 397/19, obręb Kowary 1.

Zakres planowanego remontu obejmuje:

- \* remont dachu polegający na wymianie pokrycia (papa),
- \* przemurowanie górnej części komina dymowego,
- \* remont klatki schodowej

## **3. Stan istniejący.**

### **3.1. Lokalizacja i uwarunkowania planistyczne.**

Budynek mieszkalny nr 20, zlokalizowany jest w centrum miasta. Położony jest bezpośrednio przy ulicy 1-go Maja, w obrębie zwartej, zabytkowej zabudowy śródmiejskiej.

W budynku znajdują się dwa lokale użytkowe i dziesięć lokali mieszkalnych.

Budynek wpisany jest do rejestru zabytków decyzją z 5 listopada 1992 r., pod nr 1116/J.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Kowarach nr L/279/06 z 26.10.2006 r., obszar na którym znajduje się budynek nr 20 jest oznaczony symbolem 36MNW/U.

Wymagania wynikające z planu – zachowanie historycznego układu przestrzennego, a także form i gabarytów istniejących obiektów.

### **3.2. Opis techniczny budynku.**

Budynek o konstrukcji tradycyjnej, o zwartej bryle, w rzucie prostokątny, w części podpiwniczony, wybudowany w XIX w. Pierwotnie dwie odrębne kamienice, w trakcie kolejnych remontów i modernizacji połączone w jeden budynek. Cztery kondygnacje nadziemne, na parterze znajdują się lokale użytkowe, powyżej mieszkania.

Budynek częściowo podpiwniczony.

Wyposażenie: instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowa, ogrzewanie indywidualne.

### **3.3. Opis elementów budynku:**

Fundamenty murowane, kamienne lub częściowo ceglane.

Ściany kamienne i kamienno-ceglane, grubości 55 cm do 24 cm.

Ściany działowe ceglane i w kondygnacji poddasza drewniane.

Strop nad piwnicą – sklepienie kamienno-ceglane, powyżej stropy drewniane.

Dach – drewniany, dwuspadowy, płaski, kryty papą.

Kominy murowane i otynkowane.

Elewacja – od strony frontowej tynki cementowo-wapienne, wymienione kilkanaście lat temu, od strony podwórka akrylowe, wykonane w roku 2015.

Stolarka okienna drewniana i pcv. Drzwi wejściowe stalowe, wewnętrzne drewniane.

Posadzki na parterze cementowe, powyżej podłogi drewniane.

Instalacje wewnętrzne – elektryczna, wodno-kanalizacyjna, gazowe, ogrzewanie indywidualne. ‘

## **4. Opis elementów budynku podlegających remontowi.**

### **4.1. Stan istniejący.**

#### **Pokrycie dachu i kominy.**

Dach budynku pokryty jest papą asfaltową na deskowaniu. Ilość warstw papy – nie mniej niż 10. Obróbki blacharskie przy kominach oraz przy murach i świetlikach wykonane z blachy ocynkowanej. Mury ogniowe, znajdujące się na obydwu krawędziach i na środku dachu pokryte są blachą ocynkowaną oraz dachówką karpiówką

Projekt remontu pokrycia dachu i remontu klatki schodowej – Kowary, ul. 1 Maja 20 (mur od strony budynku nr 22). Stan obróbek kominów i murów zróżnicowany. Uznaje się że blacha stanowiąca obróbkę murów od góry, może być zachowana, pozostałe obróbki kwalifikują się do wymiany. Na powierzchni papy widoczne miejscowe uszkodzenie – pęcherze i pęknięcia oraz miejsca, gdzie poszczególne pasy papy nie przylegają do siebie. W kilku miejscach występują nieszczelności, głównie przy kominach i świetlikach.

Kominy murowane z cegły i otynkowane. Przekroje przewodów kominowych duże, wewnątrz jednego przewodów kominowych widoczne są miejscowe ubytki cegieł, które uległy zwiertzeniu i korozji na skutek działania temperatury i spalin.

#### **Klatka schodowa.**

Klatka schodowa – schody drewniane, policzkowe. Balustrady drewniane. Ściany otynkowane i malowane. Klatka schodowa od wielu lat nie była odnawiana. Schody w wielu miejscach uszkodzone – stopnie drewniane miejscowo uszkodzone. Bariere drewniana, na poziomie II piętra uszkodzona – brak wypełnienia, poręcz pęknięta. Tynki nierówne z licznymi ubytkami, na ścianach liczne instalacje telewizji kablowej, domofonowe, internetowe itp., prowadzone chaotycznie.

### **4.2. Zakres remontu.**

#### **Pokrycie dachu.**

Projektuje się ułożenie nowego pokrycia dachu, z papy asfaltowej termozgrzewalnej, typu sbs, zbrojonej włóknem szklanym wraz z wykonaniem nowych obróbek blacharskich.

Kolejność realizacji robót:

- usunięcie wierzchnich warstw papy, usunięcie gwoździ i obróbek blacharskich,
- uzupełnienie deskowania – zakres należy ustalić po usunięciu papy,
- wykonanie nowych obróbek blacharskich wraz z koniecznym uzupełnieniem tynków,
- ułożenie 2 warstw papy termozgrzewalnej Matizol – podkład - papa Gorplast Super PZS PYE PV200 S35, mocowana mechanicznie, warstwa wierzchnia papa Gordach Standard WZ PYE PV200 S5, kolor podstawowy (szary) – lub odpowiednie.

#### **Kominy.**

Zakłada się częściową rozbiórkę i odtworzenie komina, w którym widoczne są ubytki cegieł. Rozbiórka komina nastąpi do poziomu połaci dachu. Następnie należy uzupełnić ubytki cegieł na wewnętrznych ścianach przewodów kominowych i odtworzyć rozebraną część komina, z cegły klinkierowej.

Pozostałe kominy, znajdujące się w dobrym stanie, wymagają pomalowania.

#### **Klatka schodowa.**

Zakłada się wymianę uszkodzonych stopni schodowych drewnianych, na nowe o wymiarach jak stopnie uszkodzone. Stopnie wymieniane wykonać z drewna liściastego, impregnowanego ciśnieniowo.

Stopnie przykręcić do belek policzkowych wkrętami stalowymi, ocynkowanymi.

Podłogi drewniane – wymienić uszkodzone deski.

Balustrady – należy wzmocnić i uzupełnić balustradę w prawej części budynku, na poziomie II piętra. Sposób naprawy – wzmocnienia zamocowania słupków balustrady i poręczy, uzupełnienie wypełnienia – tralki drewniane, okrągłe.

Ściany i sufity – zakłada się wygładzenie tynków zaprawą tynkarską z wykonaniem gładzi. Upřednio należy zdemontować zbędne instalacje domofonowe, telewizji kablowej itp., zaś instalacje czynne uporządkować.

Wygładzone tynki zagruntować i pomalować i sufity i górne części ścian farba akrylowa, dół – lamperia wykonana z farby olejnej.

Kolory ścian jasne, pastelowe. Sufity białe.

### **5. Zagospodarowanie działki.**

Projekt remontu pokrycia dachu i remontu klatki schodowej – Kowary, ul. 1 Maja 20  
Zagospodarowanie działki nie ulega zmianie. Działka nr 397/19, zabudowana jest w całości budynkiem nr 20.  
Projekt zagospodarowania działki nie sporządza się (art. 34, ust. 3a ustawy prawo budowlane)  
Projektowany remont dachu nie narusza istniejącego zagospodarowania działki.

## **6. Przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego.**

Budynek nr 20, to obiekt wielomieszkaniowy, czterokondygnacyjny.  
Wiek budynku – ok. 200 lat. Budynek jest przedmiotem współwłasności 10 osób fizycznych.  
Budynek w części podpiwniczony. W kondygnacji piwnic znajdują się pomieszczenia gospodarcze lokatorów.  
Stan techniczny budynku dość dobry.  
Projektowany remont dachu nie narusza przeznaczenia budynku i jego sposobu użytkowania.

### **Program użytkowy.**

Stan istniejący – 2 wydzielone lokale użytkowe i 10 lokali mieszkalnych.  
Stan projektowany – bez zmian.

## **7. Forma architektoniczna i funkcja.**

### **Projektowana wymiana pokrycia dachu nie zmienia formy architektonicznej budynku.**

Zamierzenie spowodowane jest nieuszczelnością pokrycia dachu i ubytkami cegieł w kominach.

### **Projektowana funkcja:**

Zamierzone roboty nie naruszają funkcji budynku.  
Projektowany remont elewacji nie zmienia formy architektonicznej budynku.  
Dane techniczne budynku.

<b>Powierzchnia zabudowy</b>	<b>Bez zmian</b>
<b>Kubatura</b>	<b>Bez zmian</b>

## **8. Układ konstrukcyjny obiektu.**

Na podstawie oględzin, stwierdza się, że stan konstrukcji jest dość dobry. Wymiana pokrycia dachu powoduje zmniejszenie obciążenia konstrukcji.  
Zakłada się usunięcie ok. 10 warstw papy i ułożenie 2 warstw.  
W związku z tym, że obciążenie stropodachu nie ulega zwiększeniu, odstępuje się od dokonywania obliczeń sprawdzających.

## **9. Opis sposobu wykonania. Opis materiałów.**

Sposób wykonania prac typowy.

### **9.1. Pokrycie dachu.**

Należy rozebrać obróbki blacharskie i istniejące pokrycia dachu (papa).  
Deskowanie dachu – wymienić uszkodzone deski, wg oceny dokonanej po demontażu pokrycia.  
Wymieniane deskowanie impregnować ciśnieniowo.  
Usunąć wszystkie gwoździe papowe oraz nierówności dachu.  
Ułożyć pokrycie z 2 warstw papy termozgrzewalnej. Sposób ułożenia, warunki wykonania – wg instrukcji producenta papy. Zakłady min.10 cm. Papę wywinąć na pionowe elementy – mury ogniowe i kominy. Obróbki blacharskie wykonać z blachy ocynkowanej.

Projekt remontu pokrycia dachu i remontu klatki schodowej – Kowary, ul. 1 Maja 20  
Opis materiałów.

Podkład - papa Gorplast Super PZS PYE PV200 S35, mocowana mechanicznie, warstwa wierzchnia papa Gor-  
dach Standard WZ PYE PV200 S5, kolor podstawowy (szary) – lub odpowiednie.

## **9.2. Kominy.**

Kominy przemurować z wykorzystaniem cegły klinkierowej. Cegłę dokładnie wyspoinować.

Cegła klasy 350, zaprawa do murowania przeznaczona do murów z cegły klinkierowej, zaprawa do spoinowani –  
odporna na mróz, szczelna i elastyczna.

## **9.3. Klatka schodowa.**

Tynki – przewiduje się wykonanie uzupełnień tynków z zaprawy cementowo-wapiennej. Wygładzenie zaprawą  
gipsową.

Malowanie – farby akrylowe, lamperia – farby olejne.

Kolorystyka – ściany jasne, pastelowe, sufity białe. Podłogi w kolorze brązowym, balustrady jasnobrązowe.

Farby – ściany malowane farbami akrylowymi, lamperie olejne, podłogi balustrady – farby olejne.

## **10. Dane techniczne obiektu budowlanego.**

Zapotrzebowanie na wodę bez zmian.

Brak emisji zanieczyszczeń, gruz z rozbiórki i odpady stałe powstające podczas remontu należy usunąć – wy-  
wóz zlecić wyspecjalizowanej firmie.

Projektowany remont elewacji nie spowoduje zwiększenia emisji hałasu.

Nie przewiduje się ujemnego wpływu na istniejący drzewostan i środowisko przyrodnicze. Projektowany remont -  
wymiana pokrycia dachu, przemurowanie komina i malowanie klatki schodowej, nie powoduje jakichkolwiek za-  
grożeń dla środowiska.

**11. Ochrona przeciwpożarowa** – podczas wykonywania robót budowlanych należy zachować ogólne warunki  
bezpieczeństwa pożarowego. Podczas krycia dachu papą, zapewnić podręczne środki gaśnicze.

Projektowany remont nie wpływa na zmianę warunków ochrony p-poż.

## **12. Uwagi dodatkowe.**

Zachować warunki bezpieczeństwa pracy i zasad określonych w normach i przepisach budowlanych.

Teren po zakończeniu robót uporządkować.

# **INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA**

## **1. Zakres robót oraz kolejność realizacji.**

**1.1. Zakres robót** obejmuje wszystkie roboty dekarские i malarsko-tynkarskie oraz towarzyszące, niezbędne do wykonania re-  
montu pokrycia dachu i klatki schodowej. Roboty realizowane będą na budynku nr 20, przy ul. 1-go Maja w Kowarach, dz.

**397/19, obręb 1 .**

## **1.2. Kolejność realizacji robót:**

- remont pokrycia dachu,
- remont klatki schodowej,
- zakończenie robót.

## 2. Wykaz istniejących obiektów budowlanych.

Działka nr 397/19, zabudowana jest budynkiem nr 20. Tren działki równy jest powierzchni zabudowy.

## 3. Elementy zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

Na działce brak elementów zagospodarowania, które mogłyby stwarzać zagrożenia dla życia lub zdrowia.

## 4. Przewidywane zagrożenia występujące podczas realizacji robót budowlanych, skala, czas i miejsce ich wystąpienia.

Lp	Rodzaj przewidywanego zagrożenia	Skala zagrożenia	Miejsce występowania	Czas występowania
1	Upadek z wysokości	Duże	dach	wymiana pokrycia dachu
2	Uderzenie przez upadający przedmiot	Duże	dach	wymiana pokrycia dachu
3	Porażenie prądem	Małe	cały obiekt	roboty z użyciem elektronarzędzi

## 5. Sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych.

Instruktaż należy przeprowadzić każdorazowo, przed dopuszczeniem pracownika do prac na wysokości.

Instruktaż przeprowadzony ustnie, z potwierdzeniem przez pracowników o wysłuchaniu i zrozumieniu treści instruktażu poprzez złożenie podpisu na karcie określającej zakres instruktażu i datę.

Instruktaż należy przeprowadzać każdorazowo, przed podjęciem prac nowego rodzaju.

Należy poinformować o możliwych zagrożeniach oraz o rodzaju prac, do których można przystępować wyłącznie posiadając odpowiednie badania (prace na wysokości) oraz o ograniczeniach dotyczących ciężaru transportowanych ręcznie elementów i materiałów budowlanych.

## 6. Pozostałe środki techniczne i organizacyjne zapobiegające niebezpieczeństwom i zapewniające sprawną komunikację i ewentualną ewakuację.

6.1. Konieczność stosowania środków ochrony osobistej – właściwe obuwie i odzież robocza, rękawice ochronne, kaski, w razie potrzeby barierki ochronne lub pasy bezpieczeństwa i linki asekuracyjne.

6.2. Składowanie materiałów budowlanych w ustalonych miejscach, tak aby nie utrudniać transportu i poruszania się na budowie oraz bez przeciążania pomostów rusztowań.

6.3. Właściwe oznakowanie terenu wokół budynku, zabezpieczenie przed dostępem osób nieuprawnionych.

6.4. Pouczenie pracowników o tym, że nie mogą samodzielnie dokonywać napraw elektronarzędzi, napraw palników i sprzętu na gaz płynny oraz butli gazowych.

6.5. Ewakuacja możliwa jest przez murowaną klatkę schodową albo po rusztowaniu – nie zachodzi potrzeba wyznaczania dodatkowej drogi ewakuacyjnej.

6.6. Zapewnienie kierownictwa robót przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia.



Widok klatki schodowej





Widok klatki schodowej