

**PROJEKT BUDOWLANY WYMIANY POKRYCIA DACHOWEGO I  
REMONTU ELEWACJI BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO NR  
13 PRZY UL. KILIŃSZCZAKÓW W WAŁCZU**

**1. ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA**

1. Opis techniczny str. 2-5
2. Informacja BIOZ str. 6-8
3. Uprawnienia, zaświadczenia str. 9
4. Plan zagospodarowania terenu str. 10
5. Inwentaryzacja – rysunki str. 11 -16
6. Projekt – rysunki str. 17 - 24
7. Schemat ustawienia rusztowania str. 25

## **2. Część opisowa do projektu wymiany pokrycia dachowego i remontu elewacji budynku mieszkalno-usługowego nr 13 przy ul. Kilińszczaków w Wałczu.**

### **2.1. Przedmiot opracowania.**

Umowa zawarta pomiędzy **Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Kilińszczaków 13 w Wałczu** a **Biurem Projektowym - Mirosław Piórkowski** z siedzibą w Wierzchowie przy ul. Wojska Polskiego 14.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2017r., poz. 2285).

Sporządzenie projektu budowlanego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2018 r. poz. 650 tekst jednolity ze zmianami).

Sporządzenie projektu budowlanego zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 27 kwietnia 2012r. poz. 462 )

Celem opracowania jest projekt wymiany pokrycia dachowego i remontu elewacji budynku głównego i budynku oficyny wraz z ociepleniem lokalu mieszkalnego na poddaszu budynku głównego. Budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Szczegółowy zakres prac zawarty jest w kosztorysie inwestorskim. Wszelkie zalecenia zawarte w projekcie zostały uzgodnione z Wspólnotą Mieszkaniową.

### **2.2. Opis obiektu.**

Budynek główny wykonany w technologii tradycyjnej, 3-kondygnacyjny z lokalem mieszkalnym na poddaszu, częściowo podpiwniczony. Na parterze znajdują się lokale użytkowe. Elementy nośne budynku murowane z cegły ceramicznej, ściany nośne gr. 38 i 25 cm, ścianki działowe murowane z cegły. Stropy konstrukcji drewnianej-belkowe, ocieplone polepą. Stolarka okienna i drzwiowa typowa drewniana, częściowo wymieniona na PCV. Dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką karpiówką ułożoną podwójnie. Mansard od strony wschodniej i południowej. Pokrycie z dachówki w złym stanie technicznym - nieszczelne. Budynek oficyny 2-kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej. Stolarka okienna i drzwiowa typowa drewniana, częściowo wymieniona na PCV. Dach dwuspadowy, konstrukcji drewnianej typu płatwiowokleszczowy, pokryty dachówką karpiówką ułożoną podwójnie. Dachówka – nieszczelna.

Powierzchnia zabudowy - 258 m<sup>2</sup>  
Kubatura - 3068 m<sup>3</sup>  
Wysokość budynku - 15 m  
Ilość kondygnacji bud. głównego - 3  
Ilość kondygnacji bud. oficyny - 2

Termin realizacji 2018-2019r.

Działka nr 4113  
Obręb: 001 M. Wałcz

Jednostka ewidencyjna:321701\_1

### **2.3. Zakres prac remontowych.**

- wymiana pokrycia dachu na nowe z dachówki karpiówki układanej podwójnie w kolorze RAL 2000,
- remont więźby dachowej wraz z zabezpieczeniem preparatem FOBOS M4 lub równoważnym,
- wymiana obróbek blacharskich dachowych (kołnierze kominów, pasy nadrynnowe, kosze spływowe) na nowe z blachy ocynkowanej, powlekanej gr. 0,6 mm w kolorze RAL 2000
- wymiana wyłazów dachowych na nowe,
- montaż ław kominarskich i systemowych płotków przeciwśniegowych, kolor RAL2000
- wymiana rynien dachowych i rur spustowych na nowe z blachy ocynkowanej, powlekanej gr. 0,6 mm w kolorze RAL 8014
- wymiana podejść do rur spustowych na żeliwne z rewizją, do wysokości 2 m,
- remont i malowanie gzymsów okapowych,
- wymiana obróbek blacharskich gzymsów i parapetów na nowe z blachy ocynkowanej, powlekanej gr. 0,6 mm w kolorze RAL 8014,
- ocieplenie stropodachu oraz ścian lokalu mieszkalnego na poddaszu budynku głównego,
- naprawa ścian szczytowych budynku głównego tj. wykonanie cienkowarstwowego tynku akrylowego,
- malowanie ścian mansardów z odtworzeniem profili gzymsowych i pozostałych elementów profilowych.

**Szczegółowy zakres prac przedstawiony jest w kosztorysie inwestorskim.**

### **2.4 Stan istniejący.**

#### **2.4. Pokrycie dachowe.**

Dachówki przeciekają i są częściowo zmurszałe. Ponadto w wyniku przecieków 100% łączenia oraz część elementów konstrukcyjnych więźby dachowej jest przegnite i zagrzybione.

#### **2.4.2. Ściany zewnętrzne.**

Tynk ścian szczytowych budynku głównego uzupełniany, liczne ubytki farby. Ściany wymagają renowacji. Profile na krawędziach ścian mansardów posiadają znaczne ubytki i wymagają odtworzenia oraz malowania. Gzymsy okapowe ścian południowej i wschodniej ze znacznymi ubytkami tynku. Na części gzymsów brakuje opierzenia.

### **2.5. Zalecenia ogólne do wykonania robót.**

W terminie nie krótszym niż 3 tygodnie przed rozpoczęciem planowanych robót wykonawca winien wystąpić z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na zajęcie części pasa drogowego z możliwością dostępu do lokali użytkowych do odpowiedniego organu administracji.

#### **2.5.1. Wymiana pokrycia dachu.**

Istniejące pokrycie dachu z dachówki karpiówki oraz łączenie dachu należy rozebrać. Następujące elementy więźby dachowej budynku głównego należy wymienić na nowe: krokiew 120x140 mm, jętką 60 x 150 mm , słup 140 x 140 mm - zgodnie z projektem graficznym. W więźbie dachowej budynku oficyny wymiana wymaga 7 końcówek krokwi o roz. 100 x 130mm. Wymienione elementy więźby zaprojektowano z tarcicy iglastej klasy K27, zaimpregnowanej ciśnieniowo bio i ognioochronnie. Więźbę dachową należy zabezpieczyć preparatem Fobos M4 lub równoważnym. Na krokwiach zamontować folię paroprzepuszczalną o gramaturze co najmniej 150g/m<sup>2</sup> i paroprzepuszczalności powyżej 1300 g/m<sup>2</sup> na dobę oraz nowe łąty 60 x 40 mm. Na tak przygotowanej konstrukcji ułożyć podwójnie dachówkę karpiówkę ( roz. 180 x 380 mm) w kolorze RAL 2000. Na dachu zamontować systemowe płotki przeciwśniegowe oraz ławy kominarskie o długości 120 cm w kolorze dachu - RAL 2000, rozmieszczone według dokumentacji projektowej. Do wentylacji

dachu przewidziano dachówkę wentylacyjną, którą należy rozmieścić zgodnie z projektem graficznym

**Przed remontem dachu należy wykonać zabezpieczenie w postaci daszków i siatek przed nieprzewidzianym spadaniem materiałów bądź narzędzi na chodnik!**

### **2.5.2. Remont gzymsów okapowych ścian wschodniej i południowej.**

Należy skuć tynki na całej powierzchni podbitki i czoła gzymsów okapowych. Następnie wymienić deski podbitki i czoła gzymsu na wodoodporną płytę OSB gr. 22 mm. Na powierzchni płyty OSB wykonać warstwę z zaprawy klejowo-szpachlowej, zbrojoną siatką z włókna szklanego. Przeprowadzić gruntowanie środkiem pod farby akrylowe i pomalować fasadową farbą w kolorze według projektu graficznego. Pod gzymsem należy zamontować listwę elewacyjną L39 30x100 mm. Montaż wykonać za pomocą kleju do zatapiać siatki na elewację. Klej można nanosić jednocześnie na ścianę i profil. Klejenie złącza powinno odbywać się za pomocą klejów typu FIX ALL stosowanych na zewnątrz lub klejów poliuretanowych. Do szpachlowania użyć masy SilverFlexBaumit lub równoważnej, którą należy wcisnąć na głębokość max 3-4mm w powstałą szczelinę z lekkim naddatkiem na zewnątrz. Malować po kilku dniach od zamontowania listew, po uprzednim zagruntowaniu. Użyć farb akrylowych w kolorze elewacji, zgodnie z projektem graficznym.

### **2.5.3. Obróbki blacharskie.**

Na dachu, przy kominach i ścianach szczytowych zamontować obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej, powlekanej gr. 0,6 mm w kolorze dachu RAL 2000.

### **2.5.4. Wymiana rynien i rur spustowych.**

Zaprojektowano rynny dachowe  $\varnothing 150$  i rury spustowe  $\varnothing 120$  z blachy ocynkowanej, powlekanej o gr. 0,6 mm w kolorze RAL 8014.

### **2.5.5. Wymiana podejść do rur spustowych na żeliwne z rewizją, do wysokości 2 m.**

Prace należy rozpocząć od rozebrania części kostki nawierzchniowej i odkopania połączenia z kanalizacją deszczową. Następnie należy wymienić stary element podejścia na żeliwny z rewizją, do wysokości 2 m. Po uszczelnieniu nowego połączenia zasypać wykop i ułożyć kostkę betonową.

### **2.5.5. Naprawa ścian szczytowych budynku głównego.**

Po oczyszczeniu powierzchni ścian wykonać gruntowanie środkiem uniwersalnym.

Następnie należy wykonać warstwę z zaprawy klejowo-szpachlowej, zbrojoną siatką z włókna szklanego. Narożniki wypukłe ościeży okien należy zabezpieczyć kątownikiem aluminiowym z siatką. Do gruntowania użyć preparatu przeznaczonego pod tynki akrylowe. Wykończenie należy wykonać z zastosowaniem tynku typu „baranek” o uziarnieniu 1,5 mm barwionego w masie - kolor według projektu graficznego. Przewidziano wykonanie nowych parapetów zewnętrznych przy oknach zachodniej ściany szczytowej budynku głównego. Materiał: blacha ocynkowana, powlekana o gr. 0,6 mm w kolorze RAL 8014.

**Wykonawca powinien uzyskać zgodę na wykonanie prac i ustawienie kolumnowego rusztowania warszawskiego od właścicieli sąsiedniej nieruchomości.**

### **2.5.6. Ocieplenie lokalu mieszkalnego na poddaszu**

Projektuje się ocieplenie ścian lokalu mieszkalnego na poddaszu od strony strychu styropianem EPS 80-038 gr. 10 cm wraz z ochroną narożników wypukłych i wykonaniem warstwy z zaprawy klejowo-szpachlowej, zbrojonej siatką z włókna szklanego. Malowanie wykonać farbą emulsyjną. Ocieplenie stropodachu wykonać układając wełnę mineralną luzem o gr. 15cm i  $\lambda=0,035 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

### **2.5.7. Malowanie ścian i gzymsów mansardów.**

Oczyszczoną powierzchnię ścian zagruntować środkiem przeznaczonym pod farby akrylowe. Malowanie wykonać farbą akrylową w kolorze elewacji, zgodnie z projektem graficznym. Do malowania gzymsów użyć farby akrylowej w kolorze Baumit nr 0019.

### **2.6. Uwagi końcowe.**

Wykonawca jest odpowiedzialny za właściwe i zgodne z przeznaczeniem użycie materiałów. Wszelkie zmiany materiałowe należy konsultować z autorem projektu.

Roboty należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wykonawstwa, kartami technicznymi produktów, sztuką budowlaną i z zachowaniem przepisów BHP.

Remont budynku prowadzony będzie na użytkowanym obiekcie i z tego względu należy wykonać zabezpieczenia ochronne.

Prace budowlano-montażowe prowadzi się pod stałym nadzorem osoby posiadającej uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie.

Wykonawca winien wystąpić z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na zajęcie części pasa drogowego z możliwością dostępu do lokali użytkowych do odpowiedniego organu administracji.

Wykonawca powinien uzyskać zgodę na wykonanie prac i ustawienie kolumnowego rusztowania warszawskiego od właścicieli sąsiedniej nieruchomości.

### **2.7. Ochrona przeciwpożarowa.**

Planowany remont nie naruszy obowiązujących przepisów pożarowych.

### **2.8. Wymagania ochrony środowiska.**

Remont nie będzie oddziaływać szkodliwie na środowisko.

### **2.9. Wytyczne BIOZ.**

Całość prac powinna odbywać się pod nadzorem osoby uprawnionej zgodnie z wymogami bhp i sztuką budowlaną. Zastosowane materiały powinny posiadać wymagane świadectwa i certyfikaty.

### **2.10. Dodatkowe informacje dotyczące wykonania prac.**

Do wykonania robót budowlanych należy stosować wyroby dopuszczalne do obrotu i stosowane w budownictwie. Wszelkie prace należy wykonywać zgodnie z instrukcją producentów materiałów budowlanych oraz instrukcją wykonywania ociepleń systemowych dotyczących ścian. Prace winny być prowadzone pod nadzorem osoby uprawnionej z zachowaniem zasad sztuki budowlanej i przepisów BHP. Niedopuszczalne jest stosowanie niskiej jakości materiałów, często zastępczych a tym samym niesprawdzonych w danym zestawie komponentów. Bezwzględnie należy przestrzegać reżimów technologicznych zalecanych przez producenta.

### **2.11. Orzeczenie techniczne.**

Planowany remont dachu nie naruszy obowiązujących przepisów pożarowych i nie osłabi stanów granicznych elementów konstrukcyjnych sąsiednich budynków. Planowany remont budynku nie oddziałuje szkodliwie na sąsiednią zabudowę i infrastrukturę techniczną w sąsiedztwie budynku.

### **2.12. Klauzula publikacji i wykorzystania.**

Autor zezwala na korzystanie z niniejszego opracowania jedynie do celów określonych w umowie. Projekt został opracowany zgodnie z zakresem zaproponowanym przez Inwestora. Opracowujący projekt, kosztorys i informację BIOZ nie ponosi odpowiedzialności za informacje nieprawdziwe lub zatajone, które uzyskał od właściciela obiektu. Autor projektu nie ponosi odpowiedzialności za zmiany wniesione do projektu bez jego zgody.

Opracował

Projektował:

## **Informacja BIOZ**

INWESTOR: Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości  
przy ul. Kilińszczaków 13 w Wałczu

ADRES OBIEKTU: ul. Kilińszczaków 13, 78-600 Wałcz

Działka nr 4113  
Obręb: 001 M. Wałcz  
Jednostka ewidencyjna: 321701\_1

OPRACOWAŁ:

inż. Piotr Antończak

### **3. Podstawa opracowania informacji BIOZ.**

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. Nr 120/2003 poz.1126).
- Prawo budowlane i obowiązujące PN
- budynek ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków

### **4. Zakres robót.**

- roboty rozbiórkowe,
- roboty dekarские,
- roboty ciesielskie,
- roboty murowe,
- roboty malarskie.

### **5. Wykaz istniejących obiektów budowlanych.**

Zgodnie z załączoną mapą na działce znajduje się budynek mieszkalno-usługowy, na którym będą prowadzone roboty remontowe.

### **6. Przewidywane zagrożenia.**

Zawalenie się źle zabezpieczonych lub przeciążonych rusztowań.

Zagrożenia związane z transportem pionowym i poziomym materiałów budowlanych.

Porażenie prądem.

Ryzyko upadku z wysokości ponad 5,0 m występuje podczas wykonywania następujących robót budowlanych:

- montaż i rozebranie rusztowań,
- remont dachu,
- wymiana rynien i obróbek blacharskich,
- malowanie ścian i gzymsów mansardów.

Złożone procesy technologiczne, zmienne stanowiska robocze powodują poważne zagrożenia wypadkowe przy pracach na wysokości, a szczególnie:

- przy wznoszeniu i przemieszczaniu konstrukcji rusztowań,
- podczas pracy w miejscach, gdzie istnieje możliwość spadania z góry różnych przedmiotów, narzędzi i materiałów budowlanych.

Prowadzenie robót na wysokościach może być wykonywane jedynie przez ekipę przeszkoloną w tym zakresie i wyposażoną między innymi w kaski i odpowiednią odzież ochronną. Należy zapewnić stosowanie sprzętu chroniącego przed upadkiem ( szelek bezpieczeństwa ).

### **7. Bezpieczeństwo przy prowadzeniu robót.**

Każdorazowo przed przystąpieniem do pracy kierownik budowy dokonuje instruktażu ekipy w sprawie sposobu oraz technologii wykonywania robót budowlanych, a także środków bezpieczeństwa jakie należy zachować podczas prowadzenia prac. W czasie szkolenia, które powinno przebiegać w formie teoretycznego i praktycznego instruktażu należy szczególnie zwrócić uwagę na:

- podstawowe przepisy bezpieczeństwa i higieny pracy,
- zasady i przepisy bezpieczeństwa i higieny pracy obowiązujące na danym stanowisku pracy,
- podstawowe zasady udzielania pierwszej pomocy.

Sprzęt, maszyny i urządzenia powinny być sprawne technicznie. Każdorazowo przed przystąpieniem do wykonywania prac, kierownik budowy winien sprawdzić ich stan techniczny.

Osoba odpowiedzialna zobowiązana jest wyznaczyć teren do składowania narzędzi i materiałów budowlanych oraz zapewnić kompletne zaplecze dla robotników budowlanych.

#### **8. Informacje dodatkowe.**

Strefa szczególnego zagrożenia - brak.

Komunikacja na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń - sprawna i bezpieczna.

Miejsce przechowywania dokumentacji budowy - teren budowy lub upoważniony przedstawiciel wykonawcy.

Wykonawca robót zobowiązany jest do zamontowania tablic informacyjnych i ostrzegawczych np.(roboty prowadzone na wysokości, spadające materiały budowlane z dachu, droga ewakuacyjna, teren składowania materiałów-gruz. itp.)

Wykonawca robót zabezpieczy siatkami ochronnymi rusztowania oraz wykona daszki nad wejściami do budynku.

Dokumenty niezbędne do prawidłowej eksploatacji maszyn i innych urządzeń technicznych zapewnia wykonawca prac.

Wykonawca prac jest obowiązany wykonać roboty nieobjęte umową, jeżeli są one niezbędne ze względu na bezpieczeństwo lub zabezpieczenie remontowanego obiektu przed awarią lub katastrofą. Podstawę dojęcia tych robót stanowi wpis do dziennika budowy dokonywany przez upoważnione osoby i instytucje.

#### **9. Klauzula publikacji i wykorzystania.**

Autor zezwala na korzystanie z niniejszego opracowania jedynie do celów określonych w umowie. Projekt i kosztorys został opracowany zgodnie z zakresem zaproponowanym przez Inwestora. Opracowujący projekt, kosztorys i informację BIOZ nie ponosi odpowiedzialności za informacje nieprawdziwe lub zatajone, które uzyskał od zarządcy obiektu

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23.06.2003 Dz.U.120 poz.1126 kierownik budowy zobowiązany jest do sporządzenia planu BIOZ i umieszczenia go w widocznym miejscu na terenie budowy.

Opracował