

OPIS PROJEKTU BUDOWLANEGO

1. Zadanie

Remont dachu z wymianą pokrycia na budynku mieszkalnym przy ul. Wł. Reymonta 27 w Reszlu. Zamierzone prace mają na celu naprawę więźby dachu, uzupełnienie izolacji, wymianę i uszczelnienie pokrycia i powstrzymanie degradacji technicznej zabytkowego obiektu.

2. Podstawa opracowania

1. Ocena stanu technicznego więźby dachu, M. Ciborowski, 2018 r. (wyciąg z opinii technicznej zawarty w tekście projektu).
2. Inwentaryzacja oraz obmiar elementów dachu, opr. arch. M. Ciborowski.

3. Określenie obiektu

Budynek położony przy ul. Wł. Reymonta 27, znajduje się w zabudowie zwartej południowo-zachodniego kwartału zespołu staromiejskiego w Reszlu, ze wspólnymi ścianami granicznymi z sąsiednimi budynkami: od strony południowej z budynkiem nr 28, oraz od strony północnej z budynkiem nr 26. Od strony zachodniej budynek graniczy z chodnikiem ulicy miejskiej, od strony wschodniej przylega do parterowego budynku gospodarczego.

Zabudowa wschodniej pierzei obecnej ulicy Wł. Reymonta pochodzi z około połowy XIX w., powstała pierwotnie jako tylne, gospodarcze oficyny kamienic mieszczańskich od strony obecnej ulicy St. Wyspiańskiego. Budynek na przełomie XIX i XX wieku został wtórnie adaptowany na cele mieszkalne i uzyskał skromny wystrój klasycystyczny.

Budynek posiada dwie kondygnacje naziemne z poddaszem użytkowym, i pełni funkcję mieszkalną.

Budynek przekryty jest dachem stromym dwuspadowym o kalenicy usytuowanej równolegle do ulicy. Ściany zewnętrzne i nośne są murowane z cegły, cokół kamienny, stropy nad parterem, piętrem i poddaszem użytkowym drewniane, schody na piętro i poddasze drewniane.

Więźba dachu jest drewniana, krokwiowo-jętkowa, z dwoma stolcami, krokwie oparte są na belkach stropowych. Pokrycie dachu wykonane jest z dachówki holenderki na deskowaniu układanym na zakład.

Elewacja główna, dwuosiowa, posiada skromny wystrój klasycystyczny. Ściana budynku wsparta jest na niewielkim, tynkowanym cokole. Ściana parteru jest tynkowana

z poziomym boniowaniem. Wejście do budynku posiada prosty wykrój prostokątny, bez obramień i detali architektonicznych. Okno parteru, bez obramień, wsparte jest na profilowanej ławie podokiennej. Boniowaną część elewacji parteru wieńczy profilowany gzyms kordonowy. Okna piętra, bez obramień i detali architektonicznych, wsparte są na profilowanej ławie podokiennej biegnącej przez całą szerokość elewacji. Dach oparty jest na profilowanym gzymsie. Wystawka dachowa – lukarna doświetlająca poddasze, znajduje się w elewacji głównej.

Elewacja główna została w przeszłości scalona architektonicznie z czteroosiową elewacją sąsiedniej kamienicy nr 26.

Elewacja tylna pozbawiona jest detalu architektonicznego.

Charakterystyczne wielkości:

- długość (głębokość zabudowy) : 10,5 m
- szerokość: 4,2 m
- powierzchnia zabudowy: ok. 44 m².

4. Stan zachowania dachu

(Wyciąg z opinii technicznej p. 2.1)

Dach budynku w przeszłości nie był remontowany, a doraźne naprawy nie powstrzymały postępującej degradacji elementów dachu, spowodowanej uszkodzeniami więźby i poszycia dachowego oraz deformacją dachówki, zaciekami oraz nawiewaniem śniegu pod dachówki.

Cały dach jest nieznacznie zdeformowany - opuszczony w strefie podparcia w stosunku do bryły pierwotnej, na skutek osłabienia oparcia więźby.

Konstrukcja dachu znajduje się w stanie niezadowolającym, z uszkodzeniami spowodowanymi przez zacieki z dachu, oraz porażenie korozją biologiczną i szkodnikami drewna. Połacie dachu są zdeformowane z powodu uszkodzeń i zużycia elementów więźby. Konstrukcja dachu wymaga dokładnego przeglądu, wymiany elementów porażonych lub usunięcia porażonych fragmentów, wzmocnienia i usztywnienia więźby w strefie oparcia, z korektą geometrii dachu, oraz przeprowadzenia impregnacji drewna.

Pokrycie dachu z dachówki holenderki, naprawiane dachówką o różnych formatach, jest nieszczelne i w znacznym stopniu zdegradowane na skutek długoletniej eksploatacji. Pokrycie dachu należy przebudować na pokrycie z dachówki nowej zakładkowej, w celu zabezpieczenia budynku przed zaciekami i zalewaniem wodą.

Obróbki blacharskie znajdują się w stanie złym, lub ich brak, zwłaszcza brak jest obróbek przyrynnowych i obróbek przy krawędziach wystawki i komina. Rynny i rury deszczowe wykonane są z blachy skorodowanej, zdegradowanej technicznie na skutek długoletniej eksploatacji.

Komin w obrębie dachu z czynnymi przewodami dymowymi oraz przewodami wentylacyjnymi, wykazuje uszkodzenia tynku, nieszczelności oraz zacieki z pokrycia dachu. Brak jest wyprowadzenia bocznego w przewodach wentylacyjnych.

Izolacja termiczna połaci dachu oraz stropu nad pomieszczeniami mieszkalnymi jest zdegradowana lub jej brak. Podłogi z desek na poddaszu znajdują się w stanie złym, w znacznej części zniszczone lub uszkodzone przez korozję biologiczną i szkodniki drewna.

Wnioski:

- 1) Dach budynku oraz połączony z więźbą strop nad piętrem wymaga prac remontowych o charakterze remontu bieżącego.
- 2) Planowany zakres robót remontowych nie wymaga wyłączenia całości budynku z użytkowania.
- 3) Budynek kwalifikuje się do dalszego użytkowania.

5. Projekt zagospodarowania terenu

Projekt remontu nie przewiduje zmian w istniejącym zagospodarowaniu terenu. Obszar oddziaływania obiektu zgodnie z art. 20 ust. 1 p. 1.c. ustawy Prawo Budowlane, obejmuje nieruchomość dz. nr 212/28 obręb Reszel 2.

6. Projekt budowlany

Zamierzenie ma charakter remontu bieżącego. Konieczne jest niezwłoczne przeprowadzenie prac remontowych dachu w niezbędnym zakresie, wymiany poszycia z desek oraz wymiany zniszczonej dachówki, w celu uszczelnienia pokrycia i niedopuszczenia do degradacji technicznej zabytkowego obiektu.

Zakres i sposób prowadzenia robót wraz z określeniem istotnych cech materiałów budowlanych, określony został opisowo, a szczegółowe rozwiązania wykonawcze zostaną podjęte w ramach nadzoru autorskiego w trakcie prac, po odsłonięciu i oczyszczeniu niedostępnych elementów dachu.

7. Zakres robót oraz kolejność prac

1. Rozbiórka istniejącego pokrycia dachu oraz łączenia, obróbek blacharskich i orynnowania.
2. Rozbiórka zniszczonego poszycia z desek, usunięcie pozostałości zdegradowanej izolacji termicznej w połaci dachu.
3. Przegląd drewnianej konstrukcji dachu, wymiana elementów zniszczonych oraz konserwacja więźby ze wzmocnieniem w niezbędnym zakresie. Niezbędne naprawy i uzupełnienia elementów więźby należy wykonać z drewna powietrzno suchego klasy C30 o dotychczasowych profilach. Sposób łączenia według tradycyjnych rozwiązań ciesielskich zgodnych ze stanem istniejącym lub rozwiązaniami wykonawczymi w nadzorze autorskim.
 - a) Oczyszczenie i odpylenie konstrukcji.
 - b) Usztywnienie poluzowanych węzłów konstrukcyjnych. W miejscach brakujących kołków ciesielskich należy stosować kołki z drewna iglastego.
 - c) Wymiana elementów zniszczonych oraz naprawa lub wzmocnienie stwierdzonych uszkodzeń elementów konstrukcji:

- 1) wycięcie silnie porażonych fragmentów drewna,
 - 2) uzupełnienie drobnych ubytków (flekowanie),
 - 3) ewentualna wymiana zniszczonych elementów więźby lub ich odcinków, z łąčeniem wg uzgodnionych rozwiązań, z zachowaniem dotychczasowych przekrojów i rozwiązań ciesielskich, wg ustaleń szczegółowych w nadzorze autorskim,
 - 4) ewentualne wzmocnienie osłabionych elementów poprzez nadbitki konstrukcyjne, wg ustaleń szczegółowych w nadzorze autorskim.
- d) Zwalczanie szkodników drewna i zagrzybienia oraz impregnowanie drewna wg ustaleń wykonawczych, z zastosowaniem następujących preparatów:
- 1) fragmenty porażone szkodnikami drewna i uszkodzone, po oczyszczeniu z uszkodzeń: „*Hylotox Altax*” lub środek porównywalny, zgodnie z instrukcją producenta;
 - 2) fragmenty porażone grzybami, uszkodzone powierzchniowo, po oczyszczeniu z uszkodzeń: „*Preparat do zwalczania zagrzybienia (Boramon) Altax*” lub środek porównywalny, zgodnie z instrukcją producenta;
 - 3) elementy więźby i w obrębie poddasza: „*Fobos M4*” lub środek porównywany ochrony biologicznej i przeciwpożarowej, zgodnie z instrukcją producenta,
 - 4) na więźbie zabytkowej nie stosować impregnatu kolorowego, barwiącego drewno.
 - 5) elementy poszycia i pokrycia dachu (deskowanie, łąty) oraz nowe i uzupełniające elementy więźby: drewno powietrzno-suche klasy C30 do uzupełnień i napraw więźby, impregnowane ciśnieniowo metodą przemysłową lub na budowie metodą zanurzeniową (kąpieli) preparatem niewymywalnym w wodzie „*Impregnat do drewna konstrukcyjnego Altax*” lub środek porównywalny.
5. Uzupełnienie poszycia – deskowania dachu z desek 25-32 nasasyconych, układanych na zakład, z zabezpieczeniem przeciwwodnym z 1 warstwy papy układanej na zakład na sucho. W kalenicy dachu należy pozostawić nieuszczelnioną szczelinę wentylacyjną o szerokości ok 4 cm, zabezpieczoną blachą ołowianą z perforacją wentylacyjną pod gąsiorami.
6. Remont komina na poddaszu oraz ponad dachem zgodnie z dotychczasowym wykończeniem z cegły tynkowanej.
- a) usunąć odspojone lub zdegradowane tynki,
 - b) wymienić lub przemurować osłabione cegły, uzupełnić ubytki muru,
 - c) należy zachować lub uzupełnić formę zwieńczenia komina z ceglanyymi poziomymi podziałami muru,
 - d) oczyścić zniszczone spoiny na głębokość ok 3 cm, spoinować zaprawą wapienną,

- e) naprawić lub uzupełnić istniejące zwieńczenia kominowe, z wyprowadzeniem bocznym przewodów wentylacyjnych i przekryciem czapką kominową,
- f) pozostawić górne wyprowadzenie przewodów dymowych,
- g) ponad dachem mur impregnować preparatem hydrofobizującym.

- Uwaga: przed wykończeniem kominów należy bezwzględnie uszczelnić przewody kominowe spalinowe oraz dymowe, uzupełnić wymagane otwory rewizyjne na załamaniach pionu przewodów (przewody skośne, leżakowe), do piecy gazowych należy zamontować szczelne wkłady kominowe ze stali kwasoodpornej, z zakończeniem wylotów systemową nasadą kominową.
- 7. Wykonanie nowego wyłazu dachowego w formie tradycyjnej kłapy drewnianej krytej blachą, lub w formie wyłazu fabrycznego szklonego. Montaż wyłazu bezpośrednio przy kominie od strony podwórza.
 - 8. Wykonanie nowego pokrycia dachu z dachówki ceramicznej esówki (holenderki) zakładkowej, w kolorze naturalnym czerwonym, o fakturze naturalnej matowej bez połysku.
 - 9. Na krawędziach daszku wystawki (lukarny) w dachu, pokrycie dachu należy wykończyć deską wiatrową i obróbką blacharską, zgodnie z tradycyjnym rozwiązaniem wystawek - lukarn w dachu.
 - 10. Ułożenie gąsiorów dachowych, o wzorze odpowiednim do pokrycia kalenic na dachu z dachówki holenderki. Gąsiory należy mocować na sucho, na podkładzie uszczelniającym z taśmy ołowianej, z perforacją (siatką) w kalenicy, z celu zapewnienia wentylacji dachu pod kalenicą.
 - 11. Wykonanie ławy kominiarskiej (stopni kominiarskich) w niezbędnym zakresie dla obsługi kominiarskiej.
 - 12. Wykonanie łapaczy śniegu na połaci dachu w formie haków przeciwśniegowych (nie płotków) w kolorze dachówki.
 - 13. Wykonanie nowych obróbek blacharskich dachu: obróbek kominów, nakrywy muru ogniowego od strony budynku nr 28, pasów przyściennych przy lukarnie (wystawce), pasów nadrynnowych i podrynnowych - obróbkę przyokapową umieścić pod warstwę pokrycia z papy i wyprowadzić do rynny. Wykonanie z blachy ocynkowanej lub cynkowo-tytanowej w kolorze naturalnym.
 - 14. Wykonanie nowego orynnowania o przekroju min. 15 cm, wykonanie nowych rur deszczowych wg dotychczasowego rozwiązania, o przekroju min 11 cm. Wykonanie z blachy ocynkowanej lub cynkowo-tytanowej w kolorze naturalnym.
 - 14. Wymiana i uzupełnienie izolacji termicznej połaci dachu w pomieszczeniach użytkowych poddasza.
 - a) Rozbórka warstwy wykończeniowej od strony pomieszczenia, usunięcie pozostałości zdegradowanej izolacji termicznej.
 - b) Oczyszczenie i odpylenie elementów konstrukcji drewnianej
 - c) Konserwacja elementów drewnianej konstrukcji zgodnie z p. 7.3 c) i d).
 - d) Od strony zewnętrznego deskowania wykonać 4 cm przestrzeń wentylacyjną umożliwiającą cyrkulację powietrza pod deskowaniem, zabezpieczoną metodą

odrutowania lub rusztu drewnianego, na zabezpieczeniu z drutu/rusztu jw. ułożyć na zakład (z uszczelnieniem zakładów) membranę paroprzepuszczalną – wiatroizolację.

- e) Osadzić izolację z wełny szklanej w macie, o łącznej grubości 25 cm, z wykonaniem systemowego rusztu stalowego konstrukcji gipsokartonowej
- f) W strefie prowadzonych prac wykonać korektę wewnętrznych instalacji elektrycznej i c.o. w niezbędnym zakresie.
- g) Wykonać wewnętrzne wykończenie ścianek i podsufitek z płyty gipsokartonowej na ruszcie jw.

15. Remont warstw stropu i podłogi strychu nad poddaszem użytkowym.

- a) Rozbiórka zniszczonej drewnianej podłogi na legarach z desek nie nadających się do wykorzystania, usunięcie pozostałości zdegradowanej izolacji termicznej.
- b) Oczyszczenie i odpylenie elementów konstrukcji drewnianej
- a) Konserwacja elementów drewnianej konstrukcji zgodnie z p. 7.3 c) i d).
- b) Pomiedzy belkami stropowymi ułożyć izolację w wełny szklanej w macie, o łącznej grubości 25 cm, na izolacji z wełny ułożyć na zakład membranę paroprzepuszczalną – wiatroizolację, wykonać nową podłogę poddasza z desek nasyconych min. 25mm, na legarach,
- c) Uzupełnić podłogę poddasza z desek 32mm.

Uwaga:

- 1) Należy stosować materiały określone w projekcie lub materiały o właściwościach porównywalnych, lub uzgodnione w nadzorze autorskim.
- 2) Materiały nie określone w projekcie należy stosować w oparciu o powszechnie stosowane rozwiązania.
- 3) Dopuszcza się zastosowanie wyłącznie materiałów i wyrobów dopuszczonych do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie i pracach konserwatorskich.

8. Uwarunkowania konserwatorskie

Budynek stanowi obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków, nr rej.: A-366, decyzja z dnia 15.06.1957 r. Ewentualne zmiany wykonawcze przyjętych rozwiązań projektowych wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.