

ZAŁĄCZNIK DO ZGŁOSZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH

obiekt	
DACH I PODDASZE BUDYNKU WIELORODZINNEGO - REMONT	
Adres i kategoria obiektu budowl.	Namysłów 46-100, Rynek 13-14-15 Kategoria obiektu budowlanego: IV
Dane ewidencyjne	Identyfikator działki: 160602_4.0038.AR_7.953/10 Obręb Namysłów, gmina Namysłów-miasto
Inwestor:	Zakład Administracji Nieruchomości "ZAN" Sp.z o.o. w Namysłowie Ul. Dubois 5, 46-100 Namysłów

Opracował	Podpis
mgr inż. arch. Maria Dziuba spec. architektura Upr nr 155/Op/82, LO-0540	

egzemplarz 4/4

Wiktorów, listopad 2024r

Spis treści

Strona tytułowa	1
Spis treści	2

OPIS TECHNICZNY:

1. Rys historyczny.....	3
2. Sytuacja	3
3. Opis ogólny budynku	4
4. Opinia o stanie technicznym budynku.....	4
5. Opis zamierzonych prac remontowych	5

Załączniki:

Zalecenia konserwatorskie WUOZ w Opolu , znak ZN.5183.294.2.2024.WI z dnia 28.08.2024r..... i pozwolenie nr 22/N/2025.....	9-12
---	------

Rysunki:

S-1 Sytuacja	13
A-1 Rzut poddasza	14
A-2 Rozwiązanie techniczne stropu nad ostatnią kondygnacją.....	15
A-3 Rozwiązanie techniczne remontu pokrycia dachu	16
A-4 Rozwiązanie techniczne trzonów wentylacyjnych	17
A-5 Rzut dachu	18
A-6 Elewacje.....	19
I-1 Rzut dachu - inwentaryzacja.....	20
I-2 Elewacje- inwentaryzacja	21

OPIS TECHNICZNY

1. Rys historyczny

Osada Namysłów została założona w połowie XIII w.

Układ urbanistyczny ścisłego śródmieścia z Rynkiem, należy do najcenniejszych namysłowskich zabytków.

W obrębie rynku, zachował się w całości Ratusz gotycki oraz Brama Miejska - jedyna do dziś zachowana brama wjazdowa dawnego Namysłowa.

Pierzeje rynku zabudowane zostały w późniejszym okresie, kamienicami nawiązującymi skalą, kolorystyką i zastosowanymi materiałami wykończeniowymi do zachowanych w sąsiedztwie obiektów zabytkowych.

Układ komunikacyjny centrum Namysłowa zachował swoją historyczną geometrię.

Przedmiotowy budynek jest budynkiem współczesnym, jednak zlokalizowany jest w terenie zabytkowego układu urbanistycznego starego miasta w Namysłowie, wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego pod nr 57/52 decyzją z dnia 23.05.1952r. Ponadto, zgodnie z Uchwałą nr XXXIII/321/09 Rady Miejskiej w Namysłowie z dnia 10 grudnia 2009r w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Namysłów, przedmiotowy budynek leży w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A, dla której określa się wymóg zachowania charakterystycznych, historycznych cech i parametrów, w tym formy, gabarytów, geometrii dachu, proporcji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz elementów wystroju elewacji.

Wobec powyższego zakres prac remontowych należało uzgodnić z odpowiednim dla terenu Konserwatorem Zabytków.

Przedmiotowe zadanie uzyskało pozwolenie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie wymiany pokrycia dachu na nowe z dachówki karpiówki matowej w kolorze ceglasto-czerwonym kładzionej w koronkę wg niniejszej dokumentacji projektowej, uzgodnionej pod ZN.5152.247.2024.NŁ (w załączeniu).

2. Sytuacja

Przedmiotowy budynek usytuowany jest w zachodniej pierzei Rynku w Namysłowie, na wprost głównego wejścia do budynku Ratusza.

Narożnikami elewacji tylnej, przylega do zabudowy pierzejowej wzdłuż ulic, stanowiących przedłużenie siatki ulic po obwodzie rynku.

W związku z przeprowadzanymi robotami remontowymi budynku - blok nr 13-15, nie przewiduje się zmian w geometrii bryły tego budynku oraz zmian w zagospodarowaniu terenu w jego otoczeniu. Nie zmieni się architektura elewacji. Zmianie ulegnie jedynie materiał pokryciowy.

3. Opis ogólny budynku

Budynek wielorodzinny, stanowi północno-zachodnią pierzeję Rynku.

W roku 2008 budynek został nadbudowany i został zmieniony dach w celu utworzenia w poddaszu dodatkowej kondygnacji mieszkalnej.

W trakcie nadbudowy budynku, roboty budowlane w części wykonane zostały oszczędnościowo - nieprawidłowo i niedbale, co skutkuje zaciekami, przemarzaniem i zawilgoceniem., a tym samym zwiększonym zapotrzebowaniem na czynnik grzewczy.

Kwalifikacja pożarowa: budynek niski (N) zaliczony do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV, wymagana klasa „D” odporności pożarowej.

4. Opinia o stanie technicznym

- Projekt nadbudowy przewidywał przykrycie budynku dachówką karpiówką, natomiast zastosowano dachówkę zakładkową. Z uwagi na fakt, że dach jest wielopołaciowy, posiada kilka wgłębień koszowych oraz liczne trzony kominowe wyprowadzone ponad połac dachową, dachówka wymagała licznych przycięć, w tym skośnych. Dachówka zakładkowa nie jest odpowiednia, aby zapewnić skuteczną szczelność pokrycia dachu o tej geometrii.
- Konstrukcja dachu wg projektu, powinna być szczelnie nabista deskami i papą izolacyjną. Zamiennie wykonano łączenie i folię paroprzepuszczalną. Folia posiada znaczne ubytki i jest słabo naciągnięta, przez co nie odprowadza skroplin, które spadają na strop, zawilgacając warstwę ociepleniową i sufit.
- Trzony kominowe wyprowadzone zostały ponad strop rurami SPIRO, bez izolacji termicznej, przez co odprowadzenie powietrza jest nieskuteczne. Ponadto, część przewodów nie została wyprowadzona ponad połac dachową i powietrze z pomieszczeń wyrzucane jest w przestrzeń poddasza, co powoduje jego zawilgocenie i zagrzybienie.

- W stropie nie zastosowano płyt niepalnych Farmacell, przez co strop nie posiada wymaganej klasy odporności ogniowej.

Ponadto ocieplenie stropu nie jest szczelne i zagęszczone, przez co tworzą się mostki termiczne i zawilgocenia sufitów lub przyległych ścian.

Wymienione wyżej nieprawidłowości powodują uszkodzenia elementów budynku , co może skutkować zagrożeniem dla zdrowia i życia użytkowników lub osób przebywających w sąsiedztwie budynku.

5. Opis prac remontowych

5.1. Prace rozbiórkowe:

- Zdjęcie dachówki
- Demontaż obróbek blacharskich i orynnowania
- Demontaż łąt i folii paroprzepuszczalnej
- Demontaż rur spiro (wentylacyjnych)
- Usunięcie wełny mineralnej ze stropu

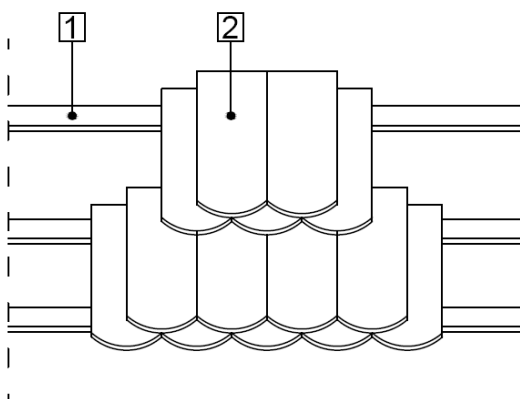
5.2. Prace naprawcze:

Naprawa dachu i pokrycia:

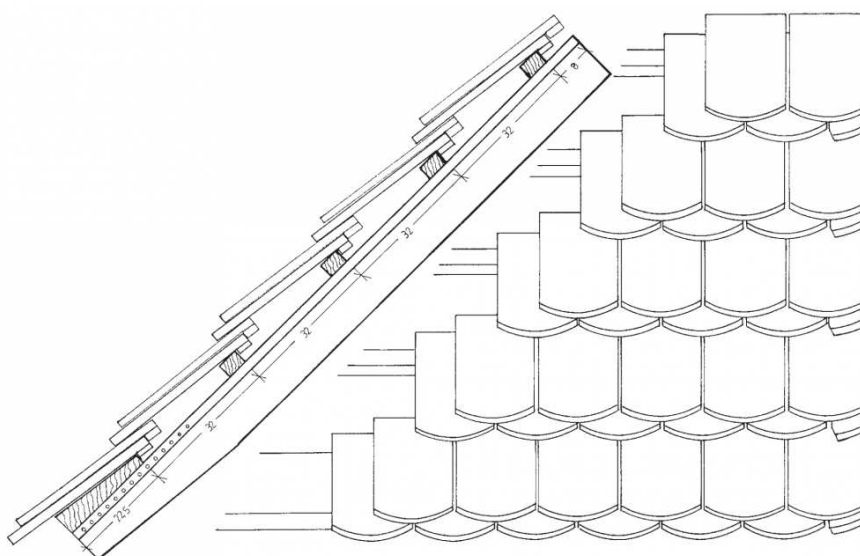
- **Zabezpieczenie elementów więźby dachowej i belek stropowych preparatem ogniochronnym np. FOBOS M4 do stopnia nierozprzestrzeniania ognia (NRO).**
- **Montaż płyt Farmacell w klasie odporności ogniowej EI 30 na całej powierzchni stropu, w poziomie nasady belek stropowych na profilach L80/80/3 stanowiących zamocowanie do belek stropowych**
- **montaż płyt Farmacell w klasie odporności ogniowej EI 30 na poddaszu użytkowym przeznaczonym na cele mieszkalne, stanowiących oddzielenie części mieszkalnej od palnej konstrukcji i palnego przekrycia dachu**
- Ułożenie ściśle 25cm warstwy wełny skalnej na płytach Farmacell, z otuliną na belkach stropowych i murłatach oraz ścianach konstrukcyjnych.
- montaż profili zimnogiętych Z120/3 lub legarów drewnianych 10z12 , na belkach stropowych

- **Montaż płyt OSB (lub desek gr.3,2cm) NRO na szerokości 3,0m, dokładnie w osi podłużnej budynku. Odstęp między płytami (deskami) ok.2,0cm.**
- Wyprowadzenie na 60cm ponad połac dachu rur wentylacyjnych stalowych sztywnych, w otulinie z pianki PUR gr.8cm i w obudowie z blachy powyżej, w kolorze połaci dachowej
- Usunięcie czap z istniejących trzonów wentylacyjnych oraz nadmurowanie trzonów na wysokość 60cm powyżej połaci. Trzony murować z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowej. W przewodach wentylacyjnych, przy ich zwieńczeniu, w ściankach podłużnych zostawić otwory wentylacyjne, od góry przewody zamknąć.
- **Nabicie na krokwiach desek na wpust , zaimpregnowanych preparatem FOBOS M4 do stopnia NRO.**
- Nabicie szczelnie papy asfaltowej na zakład.
- Nabicie łąt i wykonanie obróbek blacharskich z blachy ocynk powlekanej w kolorze dachówki.
- Montaż dachówki karpiówki ceramicznej angoba, - układanie w koronkę. Kosze wklęste wyłożyć blachą ocynk powlekaną w kolorze dachówki na szer.ok.50cm w obie strony. Wypukłe krawędzie i kalenice zabezpieczyć gąsiorami systemowymi i trójnikami.
- Trzony kominowe obłożyć blachą ocynk powlekaną w kolorze dachówki, łącznie z czapami.

Na każdej łącie montować dwie warstwy dachówek (rozstaw łąt od 25 do 28 cm). Dolną warstwę dachówek układać poprzez zaczepianie o łąty systemowymi zaczepami. Dachówki górnej warstwy układać opierając zaczepy o górne krawędzie dachówek dolnej warstwy. Dachówki należy układać pamiętając o przesunięciu każdej warstwy o połowę szerokości dachówki. Ułożone podwójnie równoległe do okapu rzędy dachówek powinny zachodzić na dachówki niższego rzędu na długość wynoszącą od 12 do 15 cm. Styki dachówek równoległych do okapu należy podklejać zaprawą wapienną.



Krycie karpieńką podwójnie w koronkę:
1 – łaty, 2 – dachówka karpieńka.



- Wykonanie obróbek blacharskich wyprowadzonych ponad połąć trzonów wentylacyjnych z rur stalowych. Obróbka w kolorze i kształcie dachu.
- Zamontowanie rynien - zastosować rynny i rury spustowe wcześniej zdemontowane. Przewiduje się 30% elementów do wymiany na nowe.
- Montaż instalacji odgromowej

Naprawa przewodów wentylacyjnych:

- a. Przewód wentylacyjny (1szt) z rury ocynk sztywnej $\varnothing 150$ w otulinie termoizolacyjnej wyprowadzony ponad dach. Ponad dachem obudowa blachą ocynk powlekaną w kolorze dachu. Przewód przykryty od góry, wylot wywiewny z boku (po demontażu rur spiro)

- b. Przewody wentylacyjne (2szt) z rury j.w. w otulinie wprowadzone poniżej pokrycia dachu do przyległych przewodów wentylacyjnych w trzonach murowanych wyprowadzonych ponad dach (po demontaż rur spiro).
- c. Trzony kominowe murowane nie wyprowadzone ponad dach (8szt). Trzony należy nadmurować cegłą pełną ceramiczną i wyprowadzić na wys.60cm powyżej połaci. Trzon od góry zabudowany , otwory wywiewne wyprowadzić z boku.
- d. Trzony kominowe murowane wyprowadzone ponad dach. Pozostają bez zmian.
- e. Kominki spalinowe z rury stalowej sztywnej, wyprowadzone ponad dach. Pozostają nie zmienione.
- f. Kominki wentylacyjne z rur stalowych sztywnych w otulinie termoizolacyjnej wyprowadzone ponad dach (14szt), po usunięciu rur spiro. Obróbka powyżej połaci jak w pkt.a.
- g. **Kominy nie mogą stanowić podparcia dla elementów konstrukcji dachu.**

Wykonanie powyższych robót remontowych, zgodnie z rysunkami szczegółowymi.