



BIURO USŁUG BUDOWLANYCH

mgr inż. Zbigniew Rybak

SIKOROWO-6



88-101 INOWROCŁAW

tel / fax 0/52/35-37-835 kom. 0-606-927-938

e-mail rybak@pro.onet.pl

P-090210345

NIP 556-109-65-14

PROJEKT ROBÓT REMONTOWYCH

domu wielorodzinnego

**Adres : Inowrocław ul. Stare Miasto 38
działka nr ewidencyjny 178**

Zleceniodawca : PGKiM Inowrocław ul. Wawrzyniaka 33

Data sporządzenia

maj-2006 roku

Projektant :

Program poniższych działań remontowych jest niezbędnym dla zachowania bezpieczeństwa użytkownika przedmiotowego budynku. Prace należy rozpocząć od stężenia budynku w poziomie stropów, a następnie można przystąpić do renowacji ścian fundamentowych. Bezwzględnie należy te wzmocnienia prowadzić w wykopie umocnionym. Szczególnie dotyczy to przejazdu.

Przyjęta technologia wzmocnienia stropów wymuszona została uzgodnieniami z konserwatorem zabytków, który uniemożliwił dokonania ocieplenia od zewnątrz budynku.

Na dzień sporządzenia projektu remontu dokonano naprawy opierzeń, rur spustowych i rynien w związku z tym nie są one przedmiotem projektu.

W budynku zainstalowano urządzenie osuszające mury i w związku z tym nie wprowadza się dodatkowej izolacji poziomej tegoż budynku. Dla prawidłowego działania tego systemu nie można jednak sprowadzać do samej ziemi tynku zewnętrznego. Wg oświadczenia dostawcy urządzenia zawsze musi pozostać przerwa od podłoża wysokości 5 cm. Gwarantuje to prawidłowe działanie systemu odwodnieniowego.

1. Opis techniczny istniejącej zabudowy przeznaczonej do remontu

Szczegółowy opis budynku zawarto w ekspertyzie technicznej opracowanej we wrześniu 2004 roku przez Pana Jerzego Mowińskiego

Budynek dwupiętrowy o podłużnym układzie rozpięcia stropów – nie-podpiwniczony. (na dzień dzisiejszy) Konstrukcja stropów drewniana poza stropem w przejeździe, który jest stalowo ceramiczny. Dach drewniany kryty papą na deskowaniu. Ściany murowane z cegły pełnej. Podłogi drewniane na legarach.

Stolarka okienna i drzwiowa drewniana nietypowa. Część lokatorów wprawiła sobie okna z PCV wyglądem odmienne od oryginalnych drewnianych. Schody drewniane

W budynku w klatce schodowej zamontowano system odwadniania konstrukcji murowej Firmy „Aquadol Polska CPV” ze Świebodzic.

2. Prace przygotowawcze do remontu

2.1 W porozumieniu z gestorem przyłącza elektrycznego należy dokonać odłączeń instalacji energii elektrycznej na czas wpięcia nowej.

2.2 Należy na ogrodzeniu od strony ulicy Stare Miasto umieścić tablice ostrzegawcze „Uwaga roboty remontowe”. Nad wejściem do budynku od strony ulicy jak również podwórza wykonać zadaszenie.

2.3 Przed rozpoczęciem robót dokonać zgłoszenia zgodnie z art. 30.1 Ustawy z 7 lipca 1994 roku „Prawo budowlane” Dz.U. nr 89 poz.414 (zwaną dalej Ustawą) do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Inowrocławiu o zamierzeniu przystąpienia do remontu budynku załączając uprzednio dokonane uzgodnienia z gestorami urządzeń zasilających budynki.

3. Technologia wykonania robót remontowych

3.1 Właściciel nieruchomości winien zlecić wykonanie robót wykonawcy z uprawnieniami do wykonywania takich robót oraz powierzyć nadzór inwestorski osobie posiadającej odpowiednie kwalifikacje zgodnie z ustaleniami Ustawy w art. 14.1

3.2 Zakłada się pozostawienie istniejącej struktury zamieszkania przedmiotowego budynku tj. nie wprowadza się nowego układu lokali.

3.3 **Wzmocnienie fundamentów** ceglanych nie wymaga zwiększenia podstawy. Wzmocnienia należy dokonać za pomocą odkopania muru fundamentowego odcinkami do poziomu posadowienia a następnie oczyszczenia strumieniem wody do czystej cegły. Odkryte otwory po piwnicy zamurować. Po wykonaniu tych czynności nałożyć tynk cementowy torkretnicą. Po zaschnięciu pokryć podwójną warstwą Abizolu R lub podobnego środka.

3.4 W celu **steżenia budynku** w poziomie stropów należy wykonać wieńce wewnętrzne z bali o przekroju 11x15 cm kotwione do ściany sworzniami stalowymi w rozstawie co 100 cm (rys nr 4). Na końcach bali podłużnych przykręcić płaskowniki 50x5x1200 i zakotwić w ścianie szczytowej za pomocą płyty z blachy grubości 12 mm i wymiarze 500x500 mm (rys. nr 5).

3.5 Należy bezwzględnie **zainstalować rurę osłonową** na przewodzie kanalizacyjnym biegnącym w świetle przejazdu budynku. Rura średnicy 400 mm długości 8,5 m. Z odpowiednim spadkiem w kierunku ulicy. Prace wykonać metodą wiercenia lub przecisku.

3.6 W budynku występują pęknięcia muru biegnące wzdłuż spoin. Świadczy to o ruchach wywołanych osiadaniem. Brak uszkodzeń poszczególnych cegieł upewnia, że nie nastąpiło przeciążenie ustroju. Należy **spoiny w ścianach wewnętrznych** wyczyścić i zaspoinować ponownie poprzez torkretowanie. Przesunięcie w nadprożu zlikwidować wstawiając dwuteownik 120.

Likwidacja uszkodzeń zewnętrznych będzie przedmiotem osobnego opracowania dotyczącego elewacji i spraw ciepłno-wilgotnościowych przedmiotowego budynku.

UWAGI KOŃCOWE

Niniejszym zastrzegam sobie pełnienie nadzoru autorskiego nad wykonywanymi pracami remontowymi. Oceny stanu technicznego oparcia belek na murze dokonano na podstawie paru odkrywek. Wprowadzony sposób naprawy w tym projekcie zmusza do odstonięcia wszystkich końcówek i podjęcia decyzji o ich ewentualnym wzmocnieniu lub wymianie. Podobnie ma się z problemem izolacji części mokrych pomieszczeń wykonanych na stropach drewnianych.

Wykonanie powyżej zdefiniowanych napraw eliminuje zagrożenie katastrofą budowlaną.

Dla poprawy stanu użytkowania należy wykonać jeszcze ocieplenie budynku, wentylację i zdecydować o ogrzewaniu. Prace te wymagają dogłębszej analizy i będą przedmiotem następnego opracowania.

Projekt opracował :

Mgr inż. Zbigniew Rybak