

# **OPIS TECHNICZNY**

## **1.DANE OGÓLNE**

### **1.1 TEMAT OPRACOWANIA**

Projekt budowlany remontu elewacji i izolacji fundamentów kamienicy przy ul. Bliskiej 5 w Gdańsku w dzielnicy Nowy Port.

### **1.2 INWESTOR**

Wspólnota Mieszkaniowa Bliska 5, ul Bliska 5 w Gdańsku

### **1.3 ADRES INWESTYCJI**

ul. Bliska 5, 80-541 Gdańsk

### **1.4 PODSTAWA OPRACOWANIA**

- Zlecenie inwestora
- Mapa do celów informacyjnych
- Wizja lokalna
- Dokumentacja zdjęciowa

## **2. CEL I ZAKRES PROJEKTU**

Celem opracowania jest przygotowanie dokumentacji potrzebnej dla właściwego przeprowadzenia remontu elewacji kamienicy mieszczącej się przy ul. Bliskiej 5 w Gdańsku.

## **3. WIELKOŚCI CHARAKTERYSTYCZNE**

Powierzchnia działki	- nie ulega zmianie.
Powierzchnia zabudowy	- 202,97 m <sup>2</sup>

## **4. RYS HISTORYCZY**

Na posesji przy ul. Bliskiej 5 został wzniesiony budynek mieszkalny wielorodzinny. Budynek jest częściowo podpiwniczony.

Budynek wpisany jest do Gminnej ewidencji zabytków w Gdańsku.

## **5. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO**

### **5.1. OPIS ELEWACJI**

Niniejsze opracowanie obejmuje swym zakresem kamienicę przy ul. Bliska 5. Wzniesiona została wzdłuż ulicy bliskiej jako obiekt wolnostojący, pozostałe budynki wzdłuż ul. Bliskiej stanowią zwartą zabudowę pierzei ul. Bliskiej. Jest obiektem mieszkalnym, wielorodzinnym, częściowo podpiwniczonym. Kamienica wzniesiona została metodą tradycyjną. Jest budynkiem murowanym dwupiętrowym, podpiwniczonym, z nieużytkowym poddaszem. Budynek jest wyposażony w jedną wewnętrzną klatkę schodową obsługującą wszystkie kondygnacje kamienicy. Klatka schodowa dostępna jest z dwóch stron budynku od strony ul. Bliskiej i od strony podwórza. Kamienica jest budynkiem opartym na planie trapezu – linie ścian dostosowane są do linii ulic Bliskiej i Wolności. Ściany szczytowe kamienicy zakończone są attykami zwieńczone prostym detalem architektonicznym. W wyniku docieplenia ściany szczytowej od strony ul. Wolności detal attyki

został w znacznym stopniu zakryty.

Elewacja frontowa i od strony podwórza jest skromna wręcz pozbawiona dekoracji.

Charakterystyczne dla tych elewacji są:

- wypukły cokół na poziomie parteru w kolorze ciemno szarym
- międzykondygnacyjne podwójne poziome pasy
- łukowe zwieńczenia okien
- wystające poza obrys budynku rzeźbione zakończenia krokwi w obszarze okapu dachu.

Lico wszystkich elewacji jest gładko otynkowane obecnie w kolorze brunatnym. Jedynie elewacja szczytowa od strony ulicy Wolności jest w kolorze jasno szarym.

Budynek ma ściany wzniesione z cegły ceramicznej pełnej. Piwnice przekryte są stropem stalowo - ceramicznym. Stropy nad I i II piętrem są drewniane, więźba także. Dach pokryty papą termozgrzewalną położoną na pełnym deskowaniu. Rynny i rury spustowe są z blachy stalowej, w kolorze jasno szarym. Kominny murowane z cegły ceramicznej pełnej, przekryte prostymi betonowymi czapami, otynkowane i pomalowane na szaro.

Tynk na obu elewacjach jest zniszczony, w wielu miejscach podparzony. W kamienicy pierwotnie okna były drewniane, skrzynkowe, typu polskiego, malowane w kolorze białym. Obecnie, w wyniku indywidualnych wymian stolarki, występują różne typy i są duże rozbieżności w stosunku do oryginalnych. Drzwi wejściowe do budynku od strony ul. Bliskiej i podwórza są drewniane, (nowe wymienione) dwuskrzydłowe, o trzech płycinach w pionie, malowane na kolor ciemnego brązu. Wrota posiadają przeszklone naświetle (wypełnienie ze szkła). Drewno stolarki pokryte jest lakierem bezbarwnym.

## **5.2. USZKODZENIA TYNKU ELEWACJI**

Na elewacjach zwłaszcza frontowej i od podwórza występują znaczne powierzchnie tynku odspojonego od podłoża ceglanego. Największe obszary występują w okolicy górnej krawędzi cokołu. Poza tym na powierzchni ścian elewacji i naroży budynku są liczne uszkodzenia w postaci dziur i odprysków.

W rejonie rur spustowych widoczne są ślady licznych zacieków. W naszym klimacie zacieki takie powstają na elewacjach budynku niezależnie nawet od prawidłowo wykonanych obróbek blacharskich. Przy opadach w trakcie silnego deszczu - krople spływające z obróbek blacharskich (i niosące różne związki chemiczne) są nawiewane na tynk, zawilgacając go. Sprawdzenie szczelności oraz wymiana nieuszczelnionych obróbek blacharskich jest konieczne w trakcie wykonywanych robót remontu elewacji.

Na elewacjach od strony ul. Bliskiej i od podwórza przeprowadzone są natynkowe instalacje kablowe oraz skrzynki z nimi związane. Nie działające instalacje przeznaczone będą do usunięcia. Pozostałe jeżeli pełnią legalną funkcję zasilającą umieścić należy w odpowiednio głęboko wykutej bruzdzie z użyciem odpowiedniego orurowania z pokryciem bruzdy grubszą warstwą zaprawy lub natynkowo w rurkach osłonowych z tworzywa sztucznego.

## **6. STAN PROJEKTOWANY**

W związku z tym, że kamienica znajduje się wzdłuż ulic, ustawienie rusztowań wymaga wykonania projektu organizacji ruchu na danym odcinku ul. Bliskiej oraz Wolności. Dlatego przed przystąpieniem do prac remontowych należy uzyskać pozwolenie na zajęcie części chodnika.

Pas wzdłuż ul. Bliskiej – szer. 2,10m dł.=26,19m

Pas wzdłuż ul. Wolności – szer. 1,50m dł.=14,58m

Wokół całego budynku będzie wykonana opaska z kostki betonowej. Od strony ul. Bliskiej odtworzony będzie pas zieleni niskiej (trawa) do chodnika. Zakres odtworzeń nawierzchni nie wykracza poza stan istniejący.

Na elewacjach rozwieszonych jest dużo różnego rodzaju kabli elektrycznych i teletechnicznych (instalacje telefoniczne, telewizji kablowej i cyfrowej). Przed rozpoczęciem robót elewacyjnych należy uporządkować je. Nieczynne instalacje usunąć, a obecnie użytkowane poprowadzić po wyznaczonych trasach.

Na czas robót należy zabezpieczyć wrota, drzwi i stolarkę okienną przed uszkodzeniami spowodowanymi pracami elewacyjnymi.

## **ŚCIANY**

### **6.1. Rozpoznanie miejsc uszkodzonego tynku, dobór metody naprawy tynków dla poszczególnych rejonów elewacji.**

1. Po wykonaniu i odebraniu bezpiecznych rusztowań - należy dokonać przeglądu elewacji za pomocą delikatnego opukiwania tynków. Zostaną wtedy rozpoznane miejsca tynku odspojonego (twardy tynk dający głuchy odgłos w trakcie opukiwania). Również miejsca skorodowanego, rozsypującego się tynku będą łatwo rozpoznawalne.

2. Następnie należy przystąpić do zakwalifikowania rejonów przeznaczonych do naprawy tynków za pomocą metod zachowawczych - pozostawienia starego tynku wzmocnionego odpowiednimi metodami

Tynki odspojone, lecz zachowujące odpowiednią sztywność należy mocować do podkładu ceglanego za pomocą zastrzyków preparatów wpuszczanych pomiędzy tynki i podłoże. Płaskie fragmenty elewacji należy zakwalifikowywać do wzmocniania tynków tylko w szczególnie uzasadnionych wypadkach.

3. Uzupełnienia tynków wykonane zaprawą różniącą się składem od tynków z danego rejonu (są to przeważnie powierzchnie uzupełnień zaprawą cementową) są przeznaczone do usunięcia i ponownego uzupełnienia odpowiednią zaprawą.

4. W miejscach tynków pokrytych koloniami glonów i pleśni należy przed naprawą zastosować preparaty niszczące życie biologiczne.

### **6.2. Zasady postępowania z uzupełnieniami zaprawą cementową**

Miejsca takich uzupełnień należy skuć, odkrywając warstwę muru pod tynkiem cementowym. Sprawdzić stan podłoża ceglanego - uzupełnienia zaprawą z dużą ilością cementu mogą powodować skorodowanie powierzchniowej warstwy muru. Uzupełnić skute miejsca zaprawą dopasowaną do otaczającego tynku .

## **DOCIEPLENIE BUDYNKU**

Projektuje się docieplenie ścian zewnętrznych metodą lekko- mokrą w systemie posiadającym niezbędne atesty i aprobaty techniczne w tym zakresie obowiązujące.

Wybór technologii należy do inwestora

Ze względów przeciwpożarowych projektuje się ocieplenie ścian na całej powierzchni ze styropianu samogasnącego.

Styropian stosowany do ocieplenia frezowany FS 20 samogasnący, grubości 12 cm wg normy PS-

E/PN-B-20130.

Ocieplenie ścian winno posiadać następujące warstwy

- warstwa termiczna wykonana ze styropianu mocowana do podłoża zaprawą klejową i łącznikami z tworzywa PCV stosownej długości.
- warstwa ochronna z masy klejowej zbrojona siatką z włókna szklanego, dodatkowo założono, że do wysokości 2.0 m montaż dodatkowej siatki wzmacniającej.
- warstwa gruntująca pod tynk elewacyjny.
- warstwa elewacyjna z masy tynkarskiej

Podczas wykonywania ocieplenia ścian obowiązująca jest instrukcja ITB nr 334/96- Ocieplanie ścian zewnętrznych budynków metodą lekką. Przypomina się podstawowe wytyczne zawarte w/w instrukcji.

- w pierwszej kolejności przystąpić do ustawienia rusztowań, i wyгородzenia terenu. Kierownik budowy winien dokonać stosownego wpisu do dziennika budowy potwierdzającego prawidłowość jego ustawienia
- w następnej kolejności dokonać należy sprawdzenia ścian pod względem nośności podłoża, sprawdzić i przygotować powierzchnie ścian ze starych powłok, dokonać odkucia odpadających tynków a pozostałe części ściany zagruntować emulsją gruntującą
- przystąpić do montażu listwy cokołowej mocowanej do podłoża stalowymi kołkami rozprężnymi, listwa winna być wypoziomowana i powinna być zgodna z aprobatą.
- przystąpić do klejenia płyt styropianowych do podłoża klejem. Masę klejową przygotowywać w pojemniku wykorzystując mieszadło wolnoobrotowe, mieszając aż do uzyskania jednolitej konsystencji.
- po stwardnieniu kleju (min 24 godziny osadzić dyble łączące docieplenie ze ścianą na głębokość zakotwienia min 5 cm a nadmiar kleju należy usunąć poprzez zeszlifowanie
- następnie wzmocnić narożniki wypukłe i krawędzie ościeży okien i drzwi poprzez osadzenie aluminiowego kątownika zabezpieczającego.
- Na ułożonym styropianie wykonać warstwę zbrojoną o grubości około 3 mm z kleju w której zatopić specjalnie przeznaczoną do tego celu siatkę zbrojącą z włókien szklanych. Zauważa się, że siatka zabezpieczona jest powierzchniowo poprzez odpowiednią kąpiel ochronną przed agresywnymi alkaliom zawartymi w masie szpachlowej stąd też niedopuszczalne jest pozostawienie siatki bez otulenia. Do wysokości około 2.0 m ponad teren należy wyżej opisaną czynność powtórzyć. Minimalne otulenie siatki 1 mm. Niedopuszczalna jest praca przy dużym nasłonecznieniu i silnym wietrze. Do wysokości 2.0 m nad terenem stosować dwie warstwy tkaniny (siatki) z impregnowanego włókna szklanego (siatka zwykła i pancerna) Łączna grubość warstwy klejącej z podwójną tkaniną winna wynosić około 6 mm.
- po wyschnięciu warstwy zbrojonej tj. nie wcześniej niż po dwóch dniach można przystąpić do wykonywania podkładu tynkarskiego. Podkład tynkarski stanowi o konsystencji gęstej, podkładu nie należy rozcieńczać.
- po upływie 4 do 12 godzin w zależności od warunków atmosferycznych przystąpić do nakładania akrylowej zaprawy tynkarskiej (faktura nakrapiana)
- ościeża okienne i drzwiowe wykończyć na gładko i malować dwukrotnie farbami akrylowymi. Podobnie malować i wykańczać powierzchnie gzymsów.

Rury spustowe i rynny

- Przy wymianie rur spustowych do rur haków zamontować kotwy średnicy 16 mm w celu ochrony rur przed odkształceniami wywołanymi działaniem wiatru.
- Kotwy rur haków muszą być oczyszczone z korozji, malowane 2 razy farbą antykorozyjną podkładową i 2 razy farbą nawierzchniową
- Kotwy w wywierconych otworach montować zaprawą montażową.
- Zamontować nowe rynny, pas pod rynnowy i nadrynnowy. Wykonać nowe połączenia rur spustowych z rynnami uwzględniając grubość ocieplenia.

## **COKÓŁ**

Istniejący cokół ze względu na zły stan zwłaszcza w okolicach rur spustowych przeznaczony jest do likwidacji. Założono, że w miejsce istniejącego cokołu będzie ocieplenie z wyprawą tynkarską. Projektowany cokół będzie zlicowany z płaszczyzną elewacji. Zastosować należy styropian

ekstrudowany lub styrodur grubości 12 cm osłonięty od zewnątrz wyprawą cienkowsarstwową , całość obsypać ziemią z odkładu i wykonać opaskę z kostki brukowej.

## **IZOLACJA FUNDAMENTÓW**

Założono ocieplenie cokołu budynku i otynkowanie. Założono wykonanie izolacji ścian fundamentowych metodą powłokową z uprzednim mechanicznym oczyszczeniem ścian . Przyjęto wykonanie na nich 2 warstw emulsji izolacyjnej zwracając uwagę aby preparat posiadał certyfikaty. W dalszej kolejności ułożyć styropian ekstrudowany lub styrodur grubości 12 cm osłonięty od zewnątrz wyprawą cienkowsarstwową , całość obsypać ziemią z odkładu i wykonać opaskę z kostki brukowej.

## **KOLORYSTYKA**

Numery kolorów podano na podstawie wzornika CAPAROL

## **DRZWI**

Drzwi wejściowe do budynku od strony frontowej czyli z ul. Bliskiej i od podwórza zostały wymienione na nowe. Remont elewacji nie dotyczy stolarki drzwiowej.

## **SCHODKI ZEWNĘTRZNE**

Schody przy drzwiach od strony ul. Bliskiej i od podwórza należy wypoziomować i oczyścić z zabrudzeń tynkiem.

## **OKNA**

W ramach remontu elewacji osiatkować, jako zabezpieczenie przeciw ptakom, okienka (otwory) piwniczne.

## **KOMINY**

Skuć odspojone tynki na istniejących kominach, uzupełnić skute tynki kominów tynkiem dwuwarstwowym cem.- wap. w odcieniu szarości, pomalować dwukrotnie preparatem hydrofobowym pozwalającym na odparowanie wilgoci spod tej powłoki

Wykonać nowe obróbki blacharskie z blachy cynkowo-tytanowej wokół kominów. Blachę wyprowadzić 25 cm powyżej połaci i umieścić w wykonanej wydrze.

Zniszczone czapy kominów wymienić na nowe. Czapy wykonać jako żelbetowe, zatarte na gładko z wyrobionym kapinosem i ze spadkami na zewnątrz, wysunięte ok. 5cm poza obrys komina. Wierzch czapki kominów pomalować dwukrotnie preparatem hydrofobowym pozwalającym na odparowanie wilgoci spod tej powłoki

Otwory wentylacyjne zabezpieczyć przed ptakami siatką z drutów ocynkowanych osadzonej w ramach łatwo zdejmowanych i z powrotem łatwo zakładanych (dla udostępnienia otworów wentylacyjnych do kontroli kominiarskiej). Planuje się, że dachy pokryte papą zaopatrzone będą w ławy kominiarskie oraz płotki zabezpieczające przed osuwaniem się śniegu.

## **SZAFKI INSTALACYJNE**

Na elewacjach należy także uporządkować szafki instalacyjne. Zniszczone usunąć, a na ich miejsce wstawić nowe. Montując nowe należy zwrócić uwagę na właściwe ich wkomponowanie w elewację.

## **ELEMENTY ŚLUSARSKIE**

Oczyszczyć ze rdzy istniejące metalowe elementy wystroju architektonicznego elewacji (uchwyty do flag). Po oczyszczeniu i zagruntowaniu malować farbą antykorozyjną o wysokiej grubości powłoki sięgającej 125µm po wyschnięciu. Można tu zastosować farby zastosowane do malowania balkonów. Kolor malowania – grafitowy.

## **RYNNY, RURY SPUSTOWE I OBRÓBKI BLACHARSKIE**

Rynny i rury spustowe należy oczyścić z zalegających nieczystości. Jeżeli są uszkodzone /nieszczelne/ należy wymienić dostosowując do projektowanej kolorystyki – kolor grafit.

Miejsca styku obróbek blacharskich z elementami tynkowanymi należy spoinować kitem silikonowym z dodatkiem bitumów, zapewniającym właściwą przyczepność i współpracę.

## **POSADZKA**

Wokół budynku wyrównać pofalowanie terenu i wykonać opaskę o szer.ok.0,5 m z kostki betonowej szarej zakończoną krawężnikiem, ze spadkiem od budynku.

## **7. INSTALACJE**

Kamienica zaopatrzona jest w następujące instalacje:

- instalacja zimnej wodny (z sieci miejskiej)
- kanalizacyjna (do sieci miejskiej)
- ciepłej wody (piecyki gazowe w mieszkaniach)
- instalacja centralnego ogrzewania (piecyki gazowe w mieszkaniach)
- instalacja gazowa (z sieci miejskiej)
- instalacja oświetleniowa i gniazd wtykowych
- instalacja elektryczna – linia napowietrzna
- instalacja teletechniczna

Na elewacji występuje instalacja:

- 1) elektryczna - oświetleniowa
- 2) gazowa
- 3) teletechniczna
- 4) domofonowa

## **8. ZALECENIA WYKONAWCZE**

Przedstawione w niniejszej dokumentacji prace remontowe należy wykonywać zgodnie ze sztuką budowlaną i konserwatorską oraz pod nadzorem osoby upoważnionej, posiadającej duże doświadczenie w pracy przy zabytkach.

Sytuacje kolizyjne lub niemożliwość spełnienia warunków zawartych w projekcie należy konsultować z autorami projektu.

Wszystkie materiały użyte do wykończenia obiektu, a także wszelkie zastosowane urządzenia muszą posiadać stosowne i aktualne atesty i świadectwa dopuszczenia Instytutu Techniki Budowlanej, PZH itp.

Próbki materiałów wykończeniowych i kolorystyka elementów powinny być przedstawione przez Wykonawcę do akceptacji architekta oraz Inwestora.

Niedopuszczalne jest mieszanie składników lub zastępowanie niektórych składników systemowych

produktami pochodzącymi z systemów innych producentów.  
Podane w projekcie wymiary należy sprawdzić w naturze.

## **9. CHARAKTERYSTYKA CIEPLNA BUDYNKU**

Nie dotyczy

## **10. DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH**

Niniejszy projekt remontu elewacji zabytkowej kamienicy nie przekształca budynku, ani jego wnętrza, więc nie jest zobligowany do dostosowywania obiektu dla osób niepełnosprawnych

## **11. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ.**

Materiały zastosowane w elewacji, tj. masy tynkarskie, farby, obróbki blacharskie są materiałami nierozprzestrzeniającymi ognia, niewydzielające dymu toksycznego i niekapiące.

Projektant	mgr inż. arch. Grzegorz Jaszczurowski
	upr. nr PO/KK/041/03
Opracowanie	mgr inż. arch. Adam Murawski