

OPIS TECHNICZNY

architektoniczny do projektu remontu i kolorystyki elewacji kamienicy przy ul. Bliska 9-9A w Gdańsku

I. Podstawa opracowania.

- Zlecenie Zamawiającego.
- Uzgodnienia z Użytkownikami
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 z dnia 15.06.2002 r. poz. 690) z późniejszymi zmianami.
- Obowiązujące normy i przepisy związane z tematem opracowania.
- Mapa do celów informacyjnych w skali 1:500.
- UCHWAŁA Nr XXIV/715/04 RADY MIASTA GDAŃSKA z dnia 27 maja 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nowy Port – Wschód w mieście Gdańsku
- Założenia konserwatorskie przyjęte w Programie Prac Konserwatorskich – zał.do Projektu.

II. Lokalizacja, funkcja obiektu i stan istniejący

1. Lokalizacja, funkcja, forma architektoniczna i konstrukcja

Kamienica przy ul. Bliska 9-9A w Gdańsku pochodzi z przełomu XIX i XX w. Kamienica pełni funkcję mieszkalną. Jest to budynek o trzech kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony, z poddaszem pełniącym funkcję suszarni. Znajduje się on w ciągu kamienic, z jednej strony przylega bezpośrednio do sąsiedniego budynku. Zbudowany na planie prostokąta. Elewacja zachodnia (od strony ulicy) posiada ozdobny fronton. Elewacja wschodnia (od stron podwórza) posiada wysunięte wejścia do klatek schodowych.

Elewacja frontowa (od ulicy Bliska) ozdobna. Kompozycja elewacji symetryczna, z osiowo umieszczonymi pilastrami zwieńczonymi ozdobnym frontonem. Elewacja posiada dwa wejścia do budynku umieszczone niesymetrycznie. Na wysokości stropów znajdują się pasy gzymsów. Kondygnacja poddasza zwieńczona jest ozdobnym gzymsem, oraz posiada okrągłe okna.

Elewacja w dużej mierze zachowała swój oryginalny charakter w zakresie kompozycji

URZĄD MIEJSKI w GDANSKU
BIURO MIEJSKIEGO KONSERWATORA ZABYTKOW
ul. Nowy Port 2/113
80-803 Gdańsk

(3)

otworów i głównych podziałów elewacji.

W poziomie elewacja podzielona jest na 4 części:

- ▲ cokół (wysunięty kilka cm przed lico elewacji, bez ozdób, gładki, wykończony wtórnym tynkiem cementowym),
- ▲ poziom parteru (wykończony wtórnym tynkiem o wyraźnej strukturze, oddzielony od poziomu piętra profilowanym gzymsem ciągłymi),
- ▲ poziom I piętra (wykończony wtórnym tynkiem o wyraźnej strukturze, oddzielony od poziomu II piętra gzymsem)
- ▲ poziom II piętra (wykończony wtórnym tynkiem o wyraźnej strukturze, oddzielony od poziomu poddasza gzymsem)
- ▲ poziom poddasza (wykończony wtórnym tynkiem o wyraźnej strukturze, zakończony ozdobnym profilowanym gzymsem wieńczącym).

Zachowała się część detalu architektonicznego:

- Gzymsy: wieńczący, między-kondygnacyjne nad parterem, I piętrzem II piętrzem,. Poszczególne gzymsy charakteryzują się bardziej i mniej ozdobnym profilem, przybliżone przekroje przez profile gzymsów znajdują się na rysunku inwentaryzacji dot. detali

- Dekoracja frontonu w formie okrągłego zwieńczenia
- Pilastry

Stan zachowanych istniejących dekoracji zróżnicowany. Gzyms wieńczący znajduje się w stanie technicznym złym (skutek działania wody zalewającej górne partie elewacji podczas awarii obróbki dachu). Wykończenie większości detali (równe powierzchnie, z ostrymi kantami) wskazuje na to, że zostały one wyremontowane. Częściowo przy okazji naprawy mogło wystąpić uproszczenie formy. Jednak można założyć, że w większości remont odbył się z zachowaniem oryginalnych profili lub ich przybliżonego kształtu. Detale wykończone obecnie na gładko.

Zdjęcie archiwalne z początku XXw. wskazuje, że na budynku zachowała się zdecydowana większość występujących pierwotnie detali architektonicznych. Nie przetrwały do naszych czasów opaski wokół okien. Największe zmiany w budynku zaszły ze względu na otynkowanie elewacji. Która pierwotnie miała widoczny wątek ceglany. Próba odtworzenia oryginalnego wyglądu elewacji wg rys. A1. Rysunek powstał na podstawie analizy fotografii archiwalnej, a także analogi z podobnymi obiektami z przełomu XIX i XXw. Ma na celu oddanie charakteru elewacji i stanowić pomoc w decyzjach projektowych dotyczących zakresu i formy odtwarzanych elementów. Nie jest jednak wiernym odtworzeniem detalu. Brak jest konkretnych przesłanek wskazujących na szczegółowy wygląd detali. Na elewacji nie ma widocznych śladów niezachowanych elementów. Szanując dotychczasowe prace przeprowadzone na elewacji, pozostawiono otynkowaną ścianę. Powrócono jednak do oryginalnych wielkości otworów

okiennych oraz zaproponowano w miarę możliwości (etapując prace) powrócić do oryginalnych podziałów okien i koloru stolarki okiennej i drzwiowej.

Stan elewacji średni, występują przebarwienia, spękania i ubytki tynku, lokalne zawilgocenia oraz uzupełnienia współczesne gładkim tynkiem cem-wap.. Zniszczenia spowodowane czynnikami atmosferycznymi i brakiem gruntownego remontu. Stan detalu zróżnicowany. Większość elementów dekoracyjnych zachowała się w całości, z małymi ubytkami i nierównościami. Największe ubytki występują w gzymsach . Stan techniczny poszczególnych elementów elewacji frontowej został szczegółowo opisany na rysunku inwentaryzacji.

W obrębie wejścia do budynku zamontowane są tablice z numerem budynku, wieszak na flagę, haki na przewody elektryczne, oświetlenie zewnętrzne. Elementy te są dość neutralne.

Przez elewację przebiegają liczne przewody elektryczne.

Elewacja tylna (od podwórza) prosta, bez zdobień. Jedyne detale stanowią gzymsy wieńczące elewację.

Elewacja posiada trzy wysunięte wejścia do klatek schodowych.

Ściany wykończone wtórnym tynkiem o wyraźnej strukturze. Cokół wykończony częściowo nowszymi tynkami cementowymi. Ściana w obrębie jednego z mieszkań na parterze dodatkowo ocieplona styropianem, wykończonym tynkiem cienkowarstwowym.

Stan cokołu i elewacji na poziomie parteru średni, widoczne ślady zawilgocenia. Stan elewacji powyżej parteru dość dobry. Szczegóły dotyczące stanu technicznego na rysunku inwentaryzacji.

Przez elewację przebiegają liczne przewody elektryczne.

Stolarka zewnętrzna: Większość elementów stolarki w mieszkaniach została wymieniona na okna w ramach PVC, białe. Okna w ramach jednej elewacji różnią się znacznie między sobą podziałami, co wprowadza chaos. Wiele okien o podziałach niehistorycznych (lub bez podziału).

Drzwi do klatek schodowych od strony ulicy i podwórza także wymieniono, na drewniane, w kolorze brązowym. Stolarka w częściach wspólnych (okna klatki schodowej) nowa, w białych ramach PVC o podziałach nawiązujących do oryginalnych. Okna strychu częściowo wymieniona na PVC w kolorze białym.

URZĄD MIEJSKI w GDAŃSKU
BIURO MIEJSKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk

Konstrukcja. Budynek zbudowany w technologii tradycyjnej. Ściany piwnic i nadziemia murowane z cegły pełnej, ceramicznej, na zaprawie wapienno-piaskowej. Dach dwuspadowy, w konstrukcji drewnianej, krokwiowej, obecnie w całości kryty papą. Stropy nad piwnicą ceglane, odcinkowe, na belkach stalowych. Stropy między-kondygnacyjne belkowe, drewniane. Schody

wewnętrzne drewniane.

2. Izolacje

Elewacja frontowa, tylna i cokoły, ściany piwniczne i fundamentowe bez izolacji termicznej.

Elewacja szczytowa ocieplona 9 cm styropianu

Dach nieocieplony.

Na elewacji frontowej widać ślady wykonania pionowej izolacji przeciwwilgociowej

Na elewacji bocznej i tylnej brak widocznych śladów izolacji pionowej ścian piwnicznych i fundamentowych.

Brak hydroizolacji podłóg na gruncie oraz ścian piwnicznych i fundamentowych wewnętrznych.

III. Stan projektowany

1. Przedmiot inwestycji, przeznaczenie obiektu i program użytkowy

W zakres inwestycji objętej niniejszym projektem wchodzi:

- demontaż elementów przeznaczonych do usunięcia (rysunki demontaży)

Elewacja zachodnia (frontowa):

- remont elewacji frontowej wraz z uporządkowaniem układu otworów okiennych, przywrócenie oryginalnych wielkości otworów, częściowym odtworzeniem, renowacją i uzupełnieniem uszkodzonych detali: gzymsów podokiennych, gzymsów między kondygnacyjnych, gzymsu wieńczącego, pilastrów i frontonu, wymianą tynku na cokole, uzupełnieniem i scaleniem tynku i malowaniem całej elewacji
- wymiana opierzeń gzymsów między kondygnacyjnych, gzymsu wieńczącego i frontonu na nowe z blachy tytan – cynk
- wymiana parapetów na nowe z blachy tytan- cynk
- wymiana rynny oraz rur spustowych na nowe z blachy tytan- cynk
- remont istniejących drzwi wejściowych do klatki schodowej- zmiana kolorystyki
- wymiana i ujednolicenie stolarki okiennej na elewacji frontowej z przywróceniem pierwotnych podziałów (przeprowadzana systematycznie, w miarę potrzeb i gromadzenia środków finansowych poszczególnych członków Wspólnoty)
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej (poziomej i pionowej) fundamentów, ścian piwnic, cokołu
- odtworzenie kominków wentylacyjnych PCV
- uporządkowanie nawierzchni przy elewacji i wykonanie opaski w spadku od budynku,

URZĄD MIEJSKI w GDAŃSKU
BIURO MIEJSKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk

(3)

- remont istniejących schodów do wejścia na klatkę schodową (uzupełnienie ubytków schodów – progu), w osi symetrii drzwi

Elewacja wschodnia (tylna):

- remont i ocieplenie elewacji tylnej: ścian (w tym wysuniętych ścian wejść do klatek schodowych) i cokołu z wymianą tynku na cokole, uzupełnieniem tynku, ociepleniem i malowaniem całej elewacji
- ocieplenie stropodachów wysuniętych wejść do klatek schodowych styropapą
- remont z uzupełnieniem gzymsu wieńczącego
- odtworzenie gzymsu wieńczącego w styropianie
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej (poziomej i pionowej) fundamentów, ścian piwnic, cokołu
- wymiana opierzeń: gzymsu wieńczącego i opierzeń wysuniętych wejść do klatek schodowych na nowe z blachy tytan – cynk
- wymiana parapetów na nowe z blachy tytan- cynk
- wymiana rynien oraz rur spustowych na nowe z blachy tytan- cynk
- wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej od strony północnej
- odtworzenie studni okien piwnicznych
- uporządkowanie nawierzchni przy elewacji i wykonanie opaski w spadku od budynku, odtworzenie schodów zewnętrznych
- remont i przełożenie bądź wymiana elementów zainstalowanych na elewacjach i tym podobne roboty

Elewacja północna (szczytowa)::

- remont elewacji północnej i malowanie całej elewacji
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej (poziomej i pionowej) fundamentów, ścian piwnic, cokołu
- ocieplenie cokołu z wymianą tynku na cokole i malowaniem
- wymiana opierzeni attyki na nowe z blachy tytan – cynk
- uporządkowanie nawierzchni przy elewacji i wykonanie opaski w spadku od budynku

Projektowany remont nie powoduje zmiany sposobu zagospodarowania terenu, wykończenia zewnętrznego ani nie zmienia formy architektonicznej budynku. Projekt nie ingeruje w konstrukcję obiektu. Projekt nie przewiduje zmiany w funkcji obiektu.

URZĄD MIEJSKI w GDANSKU
 BIURO MIEJSKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
 ul. Nowe Ogrody 8/12
 80-803 Gdańsk
 (3)

2. Remont budynku – rozwiązania techniczne

Remont elewacji zachodniej (frontowej)

Remont ścian, tynków i detali

Zdemontować obróbki blacharskie przeznaczone do wymiany. Zdemontować lub zabezpieczyć inne elementy zainstalowane na remontowanej elewacji. Usunąć wtórny tynk cementowy z cokołu oraz zdegradowane partie tynków, fragmenty odpajające się, luźne, rozwarstwione i spękane. W przypadku gdyby znaczna część tynków okazała się wystarczająco mocna, by ją zachować, należy w kilku miejscach dokonać odkrywek, które pozwolą ocenić stan muru pod tynkami w dobrym stanie (czy stopień zwietrzenia zapraw nie wymaga naprawy i uzupełnień muru, a więc i skucia także dobrze zachowanych tynków).

Po skuciu tynku sprawdzić czy w odsłoniętym murze nie występują głębsze rozwarstwienia i ubytki. Rysy i spękania konstrukcyjne naprawić (rysy grubość do 2mm wypełnić tylko zaprawą stosowaną do spoinowania, w przypadku większych użyć systemowych zapraw naprawczych; poważniejsze spękania konstrukcyjne naprawić w systemie iniekcji zaprawą trasową, jeśli zajdzie potrzeba wzmocnić dodatkowo prętami z włókna węglowego).

W przypadku stwierdzenia mikrobiologicznego porażenia muru zdezynfekować powierzchnię preparatem biobójczym.

Oczyścić pozostawione tynki i detale (ręcznie oraz metodą czyszczenia strumieniowo-ściernego z użyciem ścierniwa o różnej gramaturze).

W miejscach tynków skutych, uzupełnić i wyrównać warstwy wypraw tynkarskich tynkiem o uziarnieniu, fakturze, kolorystyce, wytrzymałości i właściwościach fizycznych maksymalnie zbliżonych do pozostawianych partii tynku istniejącego. Do uzupełnień zaleca się użycie tynku ze spoiwem trasowym. Dopuszcza się też użycie tynku cementowo-wapiennego o niskiej zawartości cementu.

Scalić fakturę tynków na całej elewacji (nowych i pozostawionych) cienkowarstwowym tynkiem zbrojonym. Elewację zagruntować i pomalować farbą silikonową – kolorystyka wg dalszej części opisu i rysunków projektu elewacji.

Dokonać niezbędnych napraw wszystkich detali (gzymsów, pilastrów, frontonu) – wg programu prac konserwatorskich.

Odtworzyć zniszczone detale - brakujące gzymsy podokienne.

Wszystkie (odtwarzane i remontowane) detale wykończyć na gładko szpachlą mineralną i pomalować farbą silikonową – kolorystyka wg dalszej części opisu i rysunków projektu elewacji.

Obróbki blacharskie

URZĄD MIEJSKI w GDAŃSKU
BIURO MIEJSKIEGO KONSERWATORA ZABYTEKÓW
ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk
(3)

Wykonać nowe obróbki blacharskie gzymsów ciągłych: między kondygnacyjnych i gzymsu wieńczącego i odcinkowych : gzymsy podokienne, oraz dekoracji szczytu: frontonu – wszystkie z blachy tytanowo-cynkowej w kolorze naturalnym, wysunięte min. 4cm poza chroniony element (lub więcej) . Boki obróbek wykańczać poprzez odgięcie blachy. Wymienić rynny i rury spustowe na nowe z blachy tytanowo-cynkowej w kolorze naturalnym.

Stolarka

Drzwi wejściowe do klatki schodowej przeszlifować i pomalować farbą „olejną” do użytku zewnętrznego, w kolorze ciemnooliwkowozielony , w pół-połysku.

Istotną częścią projektu, mającą na celu przywrócenie historycznego wyglądu elewacji jest ujednoczenie okien zainstalowanych w mieszkaniach. Panująca w tej chwili różnorodność typów okien, o często nie-historycznych podziałach, zaburza odbiór wizualny budynku.

Projekt przewiduje przywrócenie pierwotnych, oryginalnych wielkości otworów okiennych. Projektuje się wymianę wszystkich okien na nowe, drewniane, zespolone, 4-kwaterowe, ze słupkiem pozornym, malowane na kolor ciemnooliwkowozielonym , w półpołysku. Wszystkie okna należy wykonać wg jednego modelu, ale ich wymianę można przeprowadzać systematycznie, według potrzeb i możliwości finansowych mieszkańców.

Opaska

Projektuje się uporządkowanie nawierzchni przy elewacji i wykonanie opaski żwirowej w spadku od budynku.

Remont elewacji wschodniej (tylnej)

Remont ścian, tynków i detali

Zdemontować obróbki blacharskie przeznaczone do wymiany. Zdemontować lub zabezpieczyć inne elementy zainstalowane na remontowanej elewacji. Usunąć wtórny tynk cementowy z cokołu oraz zdegradowane partie tynków, fragmenty odspajające się, luźne, rozwarstwione i spękane. W przypadku gdyby znaczna część tynków okazała się wystarczająco mocna, by ją zachować, należy w kilku miejscach dokonać odkrywek, które pozwolą ocenić stan muru pod tynkami w dobrym stanie (czy stopień zwietrzenia zapraw nie wymaga naprawy i uzupełnień muru, a więc i skucia także dobrze zachowanych tynków).

W przypadku stwierdzenia mikrobiologicznego porażenia muru zdezynfekować powierzchnię preparatem biobójczym.

Lastryko płukane z cokołu skuć. Skuć luźne partie tynku z elewacji powyżej cokołu (pozostawiając fragmenty oryginalnego tynku, jeśli ich stan na to pozwoli), odsłonięte mury wyremontować, ubytki w tynku oraz uzupełnić, powierzchnię wyrównać pod montaż ocieplenia.

Hydroizolacja

Wykonać izolację przeciwwilgociową fundamentu, ścian piwnic i cokołu wg. Dalszej części opisu.

URZĄD MIEJSKI w GDAŃSKU
BIURO MIEJSKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk

Roboty dociepleniowe

Powierzchnię tynków nowych i pozostawionych wyrównać pod montaż ocieplenia. Ściany ocieplić styropianem fasadowym gr. 15cm, o współczynniku λ max.0,038 W/mK, wykończyć tynkiem cienkowarstwowym silikonowym, o możliwie najdrobniejszej strukturze, barwionym w masie w kolorze wg dalszej części opisu i rysunków projektu elewacji.

Cokół docieplić polistyrenem ekstrudowanym gr. 15cm o współczynniku λ max.0,038 W/mK montowanym od wysokości cokołu na głębokość ścian piwnic.

Ściany piwnic i fundamenty docieplić polistyrenem ekstrudowanym gr. 15cm o współczynniku λ max.0,038 W/mK

Ościeża okien i drzwi docieplić warstwą gr. 4 cm. Przed ociepleniem ościeży, styk ościeżnicy okna/drzwi ze ścianą, uszczelnić taśmą izolacyjną samoprzylepną uszczelniającą (tzw. ciepły montaż).

Gzyms wieńczący odtworzyć w styropianie XPS 15cm.

Przygotować podłoże dachów wysuniętych wejść do klatek schodowych pod projektowane ocieplenie. Projektuje się ocieplenie stropodachów wysuniętych wejść do klatek schodowych styropapą.

Przyjęto technologię ocieplenia stropodachów styropapą – styropian EPS 100-042 laminowany dwustronnie, papa asfaltowa na welonie z włókien szklanych P/100/1200, gr. 20 cm o współczynniku $\lambda < 0,037$ W/mK.

Przed rozpoczęciem prac ociepleniowych, należy wyremontować istniejące pokrycie papowe stropodachów wejść do klatek schodowych. Na odpowiednio przygotowane podłoże należy przymocować płyty styropapy, zwracając szczególną uwagę na to, aby krawędzie boczne sąsiadujących ze sobą płyt styropianowych były do siebie dobrze dociśnięte. Zaleca się takie układanie kolejnych warstw, aby cztery naroża płyt się nie spotkały (tzw. układ mijankowy).

Podstawowe zasady montażu łącznikami mechanicznymi:

Długość plastikowego grzybka powinna odpowiadać min. 0,5 grubości izolacji termicznej.

Grubość izolacji termicznej i mocowanej łącznie papy minus długość plastikowego grzybka nie może być mniejsza niż 1,5 cm, - zapewnienie tej odległości od zakończenia grzybka do podłoża pozwala na teleskopową pracę połączenia.

Długość zakotwienia w podłożu betonowym ok. 40- 60 mm.

Łącznik należy rozmieścić na brzegu papy tak, by zakład papy, która przyklejona jest do płyty osłonił łącznik.

Ilość łączników mechanicznych:

Strefa narożna – 9 szt./ m²

Strefa brzegowa – 6 szt./ m²

Strefa środkowa - 3 szt./ m²

Dopuszczalne jest zastosowanie łączenia styropapy do stropodachu za pomocą odpowiednich klejów dopuszczonych przez Instytut Techniki Budowlanej.

URZĄD MIEJSKI w GDANSKU
BIMBROSKA 10 80-803 GDANSK
ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk
(3)

W przypadku mocowania płyt za pomocą kleju lub mas bitumicznych, dopuszczonych do tego typu prac, ważne jest, aby środki te nie zawierały związków organicznych, które mogłyby doprowadzić do degradacji styropianu.

Wykonać nowe pokrycie papowe z papy podkładowej oraz papy wierzchniego krycia.

Właściwości techniczne papy termozgrzewalnej modyfikowanej podkładowej

Gramatura osnowy min. - 100g/m²

Maksymalna siła rozciągająca wzdłuż/w poprzek min 350/200 N

Giętkość w obniżonych temperaturach min -5 0C

Odporność na działanie wysokich temperatur w ciągu 2 godzin min +80 0C

Grubość min. 3,2 mm

Gwarancja min.10 lat

Właściwości techniczne papy termozgrzewalnej modyfikowanej wierzchniej

Gramatura osnowy min. - 200g/m²

Maksymalna siła zrywająca przy rozciąganiu wzdłuż/w poprzek min 750/700 N

Giętkość w obniżonych temperaturach min -25 0C

Odporność na działanie wysokich temperatur w ciągu 2 godzin min +100 0C

Grubość min. 5,2 mm

Gwarancja min. 10 lat

W obrębie stropodachów wysuniętych wejść do klatek schodowych, przeznaczonych do ocieplenia styropapą, wykonać nowe obróbki z blachy tytanowo- cynkowej.

Obróbki blacharskie

Projektuje się nowe opierzenia gzymsu wieńczącego oraz nowe opierzenia wysuniętych wejść do klatek schodowych z blachy tytanowo-cynkowej.

Wykonać nowe parapety z blachy tytanowo-cynkowej w kolorze naturalnym, wysunięte min. 4cm poza lico elewacji. Boki parapetów wykańczać poprzez odgięcie blachy. Wymienić rynny i rury spustowe - z blachy tytanowo-cynkowej w kolorze naturalnym.

Stolarka

Projektuje się wymianę drzwi wejściowych do klatki schodowej od strony północnej na nowe nawiązujące do drzwi klatek sąsiednich.

Opaska

Projektuje się uporządkowanie nawierzchni przy elewacji i wykonanie opaski zwirowej w spadku od budynku.

URZĄD MIEJSKI w GDANSKU
BIURO MIEJSKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk
(3)

Remont elewacji północnej (szczytowa)

Remont ścian i tynków

Zdemontować obróbki blacharskie przeznaczone do wymiany (opierzenia attyki).
Zdemontować lub zabezpieczyć inne elementy zainstalowane na remontowanej elewacji.
Istniejące ocieplenie ze styropianu gr. 9cm zachować.
Powierzchnię tynku oczyścić i pomalować wg rysunków projektowych.

Hydroizolacja

Wykonać izolację przeciwwilgociową fundamentu, ścian piwnic i cokołu wg. dalszej części opisu.

Prace dociepleniowe

Cokół docieplić polistyrenem ekstrudowanym gr. 15cm o współczynniku λ max.0,038 W/mK montowanym od wysokości cokołu na głębokość ścian piwnic.
Ściany piwnic i fundamenty docieplić polistyrenem ekstrudowanym gr. 15cm o współczynniku λ max.0,038 W/mK

Opaska

Projektuje się uporządkowanie nawierzchni przy elewacji i wykonanie opaski żwirowej o szerokości 60 cm, ograniczonej obrzeżem chodnikowym betonowym z 3% spadkiem od budynku.

Kolorystyka ścian:

Kolorystyka elewacji (zachodniej (frontowej), wschodniej (tylnej) i północnej (bocznej)) utrzymana w odcieniach beży – wg programu prac konserwatorskich . Wszystkie projektowane kolory w jednej tonacji.

Uwaga: Dobór koloru ostatecznie potwierdzić (lub skorygować) po wykonaniu próbek wszystkich kolorów na przygotowanej do malowania i zagruntowanej elewacji. W tym celu należy skontaktować się z projektantem.

Przyjęta kolorystyka ścian:

Elewacja zachodnia (frontowa):

- **KOLOR 1 (jasny beż) NCS S 1002 – Y**
DETAL ARCHITEKTONICZNY: GZYMSY MIĘDZY KONDYGNACYJNE,
PODOKIENNE, GZYMS WIEŃCZĄCY, PILASTRY, FRAGMENTY FRONTONU
- **KOLOR K2 (beż) NCS S 1502 – Y**
ZASADNICZE PARTIE ŚCIAN POWYŻEJ COKOŁU

URZĄD MIEJSKI w GDAŃSKU
BIURO MIEJSKIEGO KONSERWATORA ZABYTEKÓW
ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk
(3)

- **KOLOR 3 (ciemny beż) NCS S2502 - Y50R**
COKÓŁ
- **KOLOR 4 (ciemnooliwkowozielony) NCS S5020 - G70Y**
STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA

Elewacja wschodnia (tylna):
- **KOLOR 1 (jasny beż) NCS S 1002 – Y**
TYNK CIENKOWARSTWOWY, SILIKONOWY BARWIONY W MASIE
KRUSZYWO 1,5 mm
GZYMS WIEŃCZĄCY
- **KOLOR K2 (beż) NCS S 1502 – Y**
TYNK CIENKOWARSTWOWY, SILIKONOWY BARWIONY W MASIE
KRUSZYWO 1,5 mm
ZASADNICZE PARTIE ŚCIAN POWYŻEJ COKOŁU W TYM WYSTAJĄCE WEJŚCIA
DO KLATEK SCHODOWYCH
- **KOLOR 3 (ciemny beż) NCS S2502 - Y50R**
TYNK COKOŁOWY, HYDROFOBOWY, BARWIONY W MASIE
KRUSZYWO 1,5 mm
COKÓŁ

Elewacja północna (boczna):

- **KOLOR K2 (beż) NCS S 1502 – Y**
ZASADNICZE PARTIE ŚCIAN POWYŻEJ COKOŁU
- **KOLOR 3 (ciemny beż) NCS S2502 - Y50R**
TYNK COKOŁOWY, HYDROFOBOWY, BARWIONY W MASIE
COKÓŁ

Nawierzchnie i elementy przylegające do ścian budynku

Elewacja zachodnia (frontowa):

Istniejąca opaska żwirowa w stanie średnim z poprzerastaną trawą. Projekt przewiduje wykonanie nowej opaski żwirowej o szerokości 60 cm, ograniczonej obrzeżem chodnikowym betonowym z 3% spadkiem od budynku.

Nawierzchnie przy elewacji frontowej w zróżnicowanym stanie: chodnik z płytki betonowej chodnikowej, trawnik. Projektuje się wykonanie odtworzenia chodnika, w 2% spadkiem od budynku, ograniczonego obrzeżem chodnikowym betonowym. Pod płytkę betonową chodnikową gr 6cm przygotować warstwę z podsypki piaskowej stabilizowanej, gr. 5cm, warstwę chudego betonu ze spadkiem 2% 15cm, warstwę piasku gr.20cm

Na elewacji frontowej projektuje się także remont:

- istniejących schodów do wejścia na klatkę schodową – projektuje się wykonanie remontu (uzupełnienie ubytków schodów – progu), w osi symetrii drzwi;

URZĄD MIEJSKI w GDAŃSKU
BIURO MIEJSKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
ul. Nowe Ogrody 8/12
80-335 Gdańsk
(3)

- odtworzenie istniejących kominków wentylacyjnych

Elewacja wschodnia (od strony podwórza):

Od strony podwórza wzdłuż ścian przebiega opaska betonowa, monolityczna w średnim stanie technicznym. Przy wejściu na fragmencie w miejscu opaski znajduje się nawierzchnia betonowa o nieregularnym kształcie. Studnie piwniczne w dość dobrym wizualnie stanie. Ze względu na projektowaną izolację przeciwwilgociową i termiczną, należy odtworzyć studzienki okienne w miejscach istniejących, pomalować farbą silikonową w kolorze cokołu. Ze względu na dbałość o odpowiednie odprowadzenie wody od budynku, opaskę projektuje się wymienić na nową, żwirową, szer. 60cm, ograniczoną obrzeżem chodnikowym betonowym. Odtworzyć koryta odprowadzające wodę z rur spustowych od budynku.

2.5.1. Kraty okienne i elementy stalowe

Wszystkie kraty i inne elementy stalowe zainstalowane na elewacjach nie przeznaczone do likwidacji, wyremontować.

Remont elementów stalowych:

- oczyścić z istniejących powłok malarskich
- usunąć ewentualne fragmenty rdzy
- odtłuścić
- wygięcia wyprostować
- fragmenty zbyt skorodowane wymienić na nowe (ok. 5% balustrad)
- zabezpieczyć antykorozyjnie (gruntowanie oraz jednokrotne malowanie farbą podkładową do metalu na bazie rozpuszczalników. Podczas gruntowania i aplikacji powierzchnia powinna być czysta i sucha)
- pomalować jednokrotnie farbą olejną, nawierzchniową, o wysokiej wytrzymałości, do jednokrotnego krycia, w kolorze wg projektu

2.5.9. Elementy zamontowane na elewacjach

Elementy zamontowane na elewacjach należy zdemontować lub zabezpieczyć na czas remontu. Po jego ukończeniu zainstalować ponownie/wymienić/zutylizować – wg dalszej części opisu i części rysunkowej. Kable ukryć pod tynkiem/ociepleniem (bądź – po uzyskaniu zgody lokatorów – zdemontować).

Drzwiczki skrzynek instalacyjnych w ścianach, nieużywane haki na napowietrzne przewody elektryczne, uchwyty na flagi - wyremontować wg opisu w punkcie „Kraty i elementy stalowe”.

Oprawy oświetleniowe do wymiany na nowe.

Do przełożenia przeznacza się: tabliczki z numerem budynku i instalacyjne, żaluzje zewnętrzne.

Karmniki, anteny satelitarne i inne drobne elementy zdemontować na czas remontu, a kwestię ich ponownego montażu uzgodnić z lokatorami.

Okablowanie znajdujące się na elewacji frontowej ukryć w bruzdach, w spoinach i zatynkować. Na elewacji tylnej kable poprowadzić w ociepleniu. Nieużywane kable usunąć.

Elementy oświetlenia przeznacza się do wymiany. Modele opraw wg rysunków elewacji.

Hydroizolacje ścian piwnicznych i fundamentowych

Ogólne prace przygotowawcze

Odstonić ściany piwniczne i fundamentowe. (W tym celu zdemontować nawierzchnie przy budynku. Zabezpieczyć skrzynki elektryczną i gazową). Ściany oczyścić i bezwzględnie osuszyć co najmniej do stopnia wilgotności wymaganego przez producenta stosowanego systemu hydroizolacji.

Niżej opisane prace naprawcze muru wykonać od strony zewnętrznej ściany. Usunąć zwietrzałe i uszkodzone zaprawy (wydlutować je do głębokości o 1cm większej niż głębokość zwietrzenia, oczyścić spoiny). Usunąć luźne, niezwiązane i wietrzejące fragmenty cegieł. Ścianę od strony zewnętrznej dokładnie oczyścić, usunąć kurz, piach i innego typu zabrudzenia, ewentualne stare powłoki izolacji bitumicznych, farby, wykwity solne oraz tynki. Zwracać uwagę by podczas czyszczenia powierzchni nie spowodować nadmiernego zawilgocenia muru. Uzupełnić ubytki w strukturze muru (cegły i zaprawy). Spoiny uzupełniać pozostawiając spoiny niewypełnione na głębokość ok. 1cm, używać zaprawy cementowo-wapiennej o niedużej zawartości cementu i wytrzymałości niższej niż wytrzymałość cegieł, z których wykonano mur. Przed wprowadzeniem zaprawy spoiny nawilżyć wodą, nałożonej zaprawie zapewnić warunki dobrego wiązania i twardnienia (odpowiednia temperatura i wilgotność powietrza). Cegły uzupełniać przeznaczoną do tego zaprawą renowacyjną lub zaprawą cementowo-wapienną o wytrzymałości zbliżonej lecz mniejszej niż wytrzymałość cegły. Jeśli po odkopaniu okaże się, że w murze występują rysy lub spękania konstrukcyjne, naprawić (rysy grubość do 2mm wypełnić tylko mikrozaprawą, w przypadku większych użyć systemowych zapraw naprawczych; poważniejsze spękania konstrukcyjne naprawić w systemie iniekcji zaprawą trasową, jeśli zajdzie potrzeba wzmocnić dodatkowo prętami z włókna węglowego). Zdezynfekować mur ze śladami działań bakterii w promieniu 1m od widocznych zniszczeń. Zabezpieczyć wszystkie ściany środkiem ochronnym do zwalczania grzyba w murze.

Powierzchnię ścian od zewnątrz wyrównać pod hydroizolację pionową – wg wytycznych producenta.

Jako wykończenie wewnętrzne ścian do celów kosztorysowych przyjmuje się jedną warstwę tynku renowacyjnego grubości min.2cm (dla niskiego stopnia zasolenia ścian).

Wykonać hydroizolację ścian:

- ✦ poziomą metodą iniekcji bezciśnieniowej kremami na bazie silanów
- ✦ pionową (od górnej linii cokołu do ścian fundamentowych) w systemie, bezrozpuszczalnikową dwuskładnikową masą o właściwościach szlamu uszczelniającego modyfikowanego tworzywami sztucznymi i dwuskładnikowej masy polimerowo-bitumicznej, nakładanej od zewnętrznej strony ścian

Wykonanie hydroizolacji poziomej ścian:

Zakłada się mur ceglany jednorodny, o ceglach w dobrym stanie, nieskruszonych, bez pustek i znacznych spękań, o niewielkim zasoleniu. Grubość ścian piwnic od strony podwórza 68 cm. Jeśli po odkopaniu ścian stan faktyczny okaże się inny, dostosować przyjętą metodę iniekcji do stanu zastanego.

Prace wykonywać wg zaleceń producenta. Wszystkie stosowane materiały muszą należeć do jednego systemu i pochodzić z jednego źródła (hurtowni).

Przyjęto iniekcję jednorzędową, bezciśnieniową, jednostronną, kremami na bazie silanów.

Szczegółowego doboru technologii dokonać przed rozpoczęciem robót, wykonawszy przedtem badania stopnia zawilgocenia i zasolenia ściany oraz analizę struktury i stanu muru (po skuciu wykonaniu odkrywek). Dopuszcza się zmianę przyjętej technologii, w przypadku, gdy stan muru odbiegać będzie od założonego. Zmianę należy uzgodnić z projektantem.

Przygotować mur do wykonania przepony poziomej. W razie wilgotności muru większej niż dopuszczalna, osuszyć go w pasie iniekcji do wilgotności wymaganej przez producenta używanego systemu izolacji. Jeśli okaże się, że w murze występują pustki, należy je wypełnić zaczynem iniekcyjnym. Właściwą przeponę wykonać po minimum tygodniu od wprowadzenia zaczynu.

W celu wykonania przepony wywiercić w jednym rzędzie otwory co ok. 10cm (konkretny rozstaw wg zaleceń producenta), średnica otworów ok. 20mm (konkretna średnica wg zaleceń producenta). Otwory wykonać od strony zewnętrznej ściany na wys. 15cm powyżej posadzki piwnicy, pod kątem nachylenia zalecanym przez producenta. (W przypadku wyboru technologii producenta, który od danej grubości ścian, np. ponad 60cm, zaleca wykonać otwory ze strony wewnętrznej i zewnętrznej ściany, do 2/3 głębokości z każdej strony, wykonać iniekcję zgodnie z zaleceniami producenta). Wydmuchać pył wiertniczy z otworów. Wprowadzać preparat iniekcyjny, do czasu wprowadzenia w mur odpowiedniej ilości preparatu. Sprzęt stosowany do wprowadzenia preparatu i szczegóły technologii wg zastosowanego systemu.

Otworki zaślepić zaprawą systemową.

Wykonanie hydroizolacji pionowej ścian :

Prace wykonywać przy temperaturze od +5°C do +25°C.

Prace wykonywać wg zaleceń producenta. Wszystkie stosowane materiały muszą należeć do jednego systemu i pochodzić z jednego źródła (hurtowni).

Ścianę od strony zewnętrznej oczyścić, strukturę muru uzupełnić—wg poprzedniej cz. opisu.

Sfazować wszelkie ostre krawędzie, narożniki zewnętrzne i wystające fragmenty. Powierzchnię muru wyrównać wg wytycznych producenta. Na styku ściany z fundamentem i w innych narożach wewnętrznych wykonać fasetę (o promieniu ok. 5cm, z systemowej zaprawy).

Powierzchnia pod masę izolacyjną powinna być wytrzymała, czysta, równa, wolna od olejów, smarów i środków antyadhezyjnych do szalunków, przyczepna i matowo-wilgotna (pory nie w pełni wysyczone wodą).

Podłoża mineralne zagruntować preparatem systemowym. Aby zapobiec powstawaniu pęcherzy w czasie trwania reakcji na powierzchnię nakłada się szpachlówkę drapaną systemową. Rury z tworzywa sztucznego przetrzeć papierem ściernym. Rury metalowe oczyścić, ewentualnie przeszlirować.

Przygotować masę mieszając komponent płynny i suchy wg zaleceń producenta.

Materiał nakładać na przygotowane podłoże w dwóch warstwach. Pierwszą warstwę masy nałożyć równomiernie na powierzchnię, dokładnie wetrzeć w podłoże (za pomocą twardej szczotki). Łączna grubość 2 warstw to ok.3mm. Pojedyncza warstwa ani łączna grubość warstw nie może być grubsza niż zalecenia producenta. Nakładanie drugiej warstwy można rozpocząć, gdy tylko pierwsza uzyska odporność na uszkodzenia. Przed jej związaniem zaprawę chronić przed wpływem wilgoci i mrozu.

Wykonaną powłokę hydroizolacyjną poniżej gruntu na elewacji frontowej ochronić przed uszkodzeniami mechanicznymi osłaniając folią kubełkową. Na elewacji tylnej funkcję ochronną pełnić będzie ocieplenie. Do czasu montażu ocieplenia wykonaną powłokę hydroizolacyjną chronić przed uszkodzeniami.

3. Dane dotyczące ochrony konserwatorskiej

Budynek będący przedmiotem projektu zapisem MPZP zastał zaliczony do obiektów, w którym podlega ochronie elewacje widoczne z ulicy łącznie z frontową połacią dachu oraz detali, zakaz nadbudowy i rozbudowy.

Budynek zlokalizowany na terenie w zasięgu strefy „A” ochrony konserwatorskiej

Budynek wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Przedmiotowy budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków indywidualnie ani nie leży w obrębie

URZĄD MIEJSKI w GDAŃSKU
BIURO MIEJSKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW
ul. Nowe Ogrody 8/12
80-803 Gdańsk
(3)

terenu wpisanego do rejestru zabytków.

Uwaga: Prace budowlane muszą być wykonywane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe pod nadzorem osób o odpowiednich uprawnieniach zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i konserwatorskiej.

Wszystkie materiały użyte do budowy muszą być dopuszczone do stosowania w budownictwie, posiadać stosowne atesty, znaki bezpieczeństwa oraz być zgodne z obowiązującymi normami.

Przedstawione w dokumentacji projektowej wskazania na systemy i materiały z podaniem producenta należy traktować jako markę referencyjną – przykładową. Oznacza to, że wykonawcy mogą zaproponować inne niż wyszczególnione w dokumentacji rozwiązania z zachowaniem odpowiednich parametrów technicznych.

Wszystkie zmiany i odstępstwa od projektu budowlanego wymagają każdorazowo uzgodnienia z projektantem.

Opracował

arch. Piotr Zysk

