

## PROJEKT BUDOWLANY

**TEMAT:** Projekt remontu i kolorystyki elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Gdańsku przy ul. Rybołowców 3a

**ADRES:** ul. Rybołowców 3a  
80-543 Gdańsk  
dz. nr 74, obręb ew. 060, jednostka ew. 2261011 m. Gdańsk

**INWESTOR:** Wspólnota mieszkaniowa Rybołowców 3a  
ul. Rybołowców 3a  
80-543 Gdańsk

**BRANŻA:** Architektura

**FAZA:** Projekt budowlany

**KATEGORIA  
OBIEKTU  
BUDOWLAN.:** XIII - pozostałe budynki mieszkalne

**PROJEKTANT:**

Architektura:  
mgr. inż. arch. Karolina Paluszyńska-Czekaj  
upr. nr PO/KK/408/2011  
w specjalności architektonicznej

*K. Paluszyńska-Czekaj*

**SPRAWDZAJĄCY:**

mgr. inż. arch. Piotr Zysk  
upr. nr PO/KK/424/2011  
w specjalności architektonicznej

*P. Zysk*

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

*BMKZ 4125.1536.2018.BW*

ZAŁĄCZNIK do DECYZJI NR \_\_\_\_\_

DATA I MIEJSCE OPRACOWANIA: *08-01-2019* r.

Gdańsk, lipiec 2018

## Zawartość opracowania

OŚWIADCZENIE.....

OPIS TECHNICZNY .....

CZĘŚĆ RYSUNKOWA .....

    PLAN SYTUACYJNY.....

    INWENTARYZACJA.....

    ZDJĘCIE ARCHIWALNE.....

    PROJEKT .....

DOKUMENTY FORMALNO – PRAWNE: .....

UPRAWNIENIA I POTWIERDZENIA PRZYNALEŻNOŚCI DO IZB.....

Gdańsk, lipiec 2018

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

## OŚWIADCZENIE

Oświadczamy, że **projekt remontu i kolorystyki elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Gdańsku przy ul. Rybołowców 3a** został sporządzony w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, normami oraz zasadami wiedzy technicznej.

**PROJEKTANT:**

Architektura:

mgr. inż. arch. Karolina Paluszyńska-Czekaj

upr. nr PO/KK/408/2011

w specjalności architektonicznej




**SPRAWDZAJĄCY:**

mgr. inż. arch. Piotr Zysk

upr. nr PO/KK/424/2011

w specjalności architektonicznej



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

# OPIS TECHNICZNY

## architektoniczny do projektu remontu i kolorystyki elewacji kamienicy przy ul. Rybołowców 3aw 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

### II. Lokalizacja, funkcja obiektu i stan istniejący

#### 1. Lokalizacja, funkcja, forma architektoniczna i konstrukcja

Kamienica przy ul. Rybołowców 3A w Gdańsku pochodzi z okresu międzywojennego. Znajduje się ona w ciągu niemal identycznych kamienic reprezentujących styl modernizmu, stanowiących jedną całość i zbudowanych jednorazowo. Z dwóch stron przylega bezpośrednio do sąsiednich budynków. Cały poddany opracowaniu budynek pełni funkcje mieszkalne. Jest to obiekt z 3 pełnych kondygnacjach nadziemnych, z poddaszem pełniącym częściowo funkcję mieszkalną, podpiwniczony. Zbudowano go na planie zbliżonym do prostokąta.

Elewacja frontowa (od ulicy Rybołowców) z oszczędnym detalem architektonicznym – Skupiającym uwagę detalem, porządkującym całą elewację jest betonowy portal drzwiowy z ząbkowaniem i ryflowaniem. Taki sam portal występuje we wszystkich kamienicach w ciągu, nadając pierzei ulicy rytm. Kolejnym detalem jest ozdobny gzyms drewniany.

Dodatkowo widoczne są dwa ozdobne pasy tynku o strukturze gładziej od pozostałej części elewacji. Jak wynika ze zdjęcia archiwalnego, nie są one oryginalne.

Na poziomie poddasza okna we wtórnych lukarnach, które nie są one oryginalne (3)

Elewacja frontowa zachowała swój oryginalny charakter w zakresie kompozycji otworów

i podziałów. Stan zachowanych dekoracji technicznie jest dość dobry, występują rysy i ubytki.

W obrębie wejścia do budynku zamontowane są tablice z numerem budynku, tabliczki instalacyjne, wieszak na flagę, oświetlenie zewnętrzne. Elementy te są dość neutralne. Ich stan kwalifikuje je do remontu lub wymiany.

Na poziomie II piętra zamontowana jest dużych rozmiarów latarnia uliczna.

Przez elewację przebiegają dość liczne przewody elektryczne.

Tynk na elewacji frontowej wtórny, w przewodzie o grubej strukturze (z ozdobnymi pasami kolejno powyżej pierwszego i drugiego piętra tynku o gładziej strukturze) częściowo zniszczony, występują odspojenia farby i tynku (zniszczone partie zaznaczono na rysunkach inwentaryzacji). Istniejący cokół otynkowany mocnym tynkiem cementowym z ozdobnym czarnym, kruszywem o drobnej frakcji - raczej wtórnym (zbyt mocny tynk jak na okres międzywojenny); cokół wysunięty ok. 2cm przed lico tynkowanej elewacji powyżej.

Wizualny stan wykończenia elewacji dość dobry, widoczne są ślady po przemurowaniach i remontach (inny rodzaj tynku), odspojenia wstępują głównie na poziomie parteru. Stan tynku na cokole dobry. Stan techniczny poszczególnych elementów elewacji frontowej został szczegółowo opisany na rysunku inwentaryzacji.

Elewacja tylna (od podwórza) prosta, bez zdobień. Jedynym, oryginalnym detalem jest gzyms. Na podstawie analogii do elewacji frontowej, w pierwotnej formie prawdopodobnie nie występowała tu większa ilość zdobień. Na elewacji widoczne są, podobnie jak na elewacji frontowej, dwa ozdobne pasy tynku o strukturze różnej od pozostałej części elewacji. Uznaje się je, drogą analogii, za wtórne.

Na poziomie poddasza od strony podwórza okna we wtórnych lukarnach które, w oparciu o wyżej opisaną analogię, uznaje za wtórne. W centralnej części dachu oryginalne wole oko. Dach wraz z lukarnami i wolim okiem poza zakresem opracowania.

Elewacja zachowała prawie oryginalny charakter w zakresie kompozycji otworów i podziałów elewacji na poziomie (wyjątek stanowi jeden zmniejszony otwór okienny na poziomie parteru).

Przez elewację przebiegają dość liczne przewody elektryczne.

Tynk na elewacji tylnej wtórny, w przewodzie o grubej strukturze (z ozdobnymi pasami kolejno powyżej pierwszego i drugiego piętra tynku o gładziej strukturze), bardzo zniszczony, zawilgocony, występują rozległe odspojenia farby i tynku, widoczne ślady po przemurowaniach i remontach (inny rodzaj tynku), zniszczone partie zaznaczono na rysunkach inwentaryzacji. Wizualny stan wykończenia elewacji w związku z wyżej opisanymi zniszczeniami zły. Stan techniczny poszczególnych elementów elewacji frontowej został szczegółowo opisany na rysunku inwentaryzacji.

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

### **W poziomie obie elewacje podzielone są obecnie na 2 części:**

▲ cokół (wysunięty ok. 2cm przed lico elewacji, bez ozdób, gładki, wykończony tynkiem cementowym z ozdobnym, czarnym kruszywem, o drobnej frakcji - raczej wtórnym (zbyt mocny tynk na okres międzywojenny). Oddzielony od poziomu parteru jedynie poprzez wysunięcie na ok.2cm.

▲ poziom parteru i pięter (wykończony wtórnym tynkiem o wyraźnej strukturze, , sięgający samego gzymsu wieńczącego),

**Stolarka na obu elewacjach** w większości została wymieniona. wymienione okna na parterze i piętrach z PVC w kolorze białym, o podziałach nie nawiązujących do oryginalnych. Drzwi do klatki schodowej od strony podwórza i od strony ulicy nowe, drewniane, w kolorze ciemnobrązowym, nawiązujące do historycznego stylu. Parapety zewnętrzne w większości wymienione na nowe, o różnej kolorystyce, w dość dobrym stanie.

### **Konstrukcja.**

Budynek zbudowany w technologii tradycyjnej. Ściany piwnic i nadziemna ceglane. Dach dwuspadowy, ze wtórnymi lukarnami (po obu stronach) oraz oryginalnie zachowanym wolim okiem (po stronie elewacji od podwórza). Strop nad piwnicą na belkach stalowych, wypełnienie cegłą ceramiczną pełną. Konstrukcja drewniana, krokwiowa, dach obecnie w całości jest pokryty dachówką ceramiczną karpiówką (krycie w koronkę).

## **2. Izolacje**

Elewacje i cokoły bez izolacji termicznej.

Ściany piwniczne i fundamentowe elewacji frontowej nieocieplone.

Dach poza zakresem opracowania.

Pozioma izolacja przeciwwilgociowa ścian piwnicznych została wykonana na obu elewacjach (iniekcja jednorzędowa, jednostronna otwory w rozstawie ok. 20 cm)

Brak widocznych śladów pionowej izolacji przeciwwilgociowej.

Brak hydroizolacji podłóg na gruncie.

## **III. Stan projektowany**

### **1. Przedmiot inwestycji, przeznaczenie obiektu i program użytkowy**

W zakres inwestycji objętej niniejszym projektem wchodzi:

- remont elewacji frontowej wraz z renowacją i uzupełnieniem wszystkich uszkodzonych detali, wymianą tynku na cokole, uzupełnieniem i scaleniem tynku i malowaniem całej elewacji

URZĄD OCHRONY ZEPŁU ZABUDOWY  
BIURO MIEJSKIEGO KONSERWATORA ZABUDOWY  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk  
(3)

- remont i wykonanie hydroizolacji pionowej i poziomej ścian piwnicznych i fundamentowych elewacji frontowej
- remont drzwi wejściowych na obu elewacjach
- uporządkowanie nawierzchni przy elewacji i wykonanie opaski
- remont i ocieplenie elewacji tylnej: ścian i cokołu z wymianą tynku na cokole, uzupełnieniem tynku, ociepleniem i malowaniem całej elewacji
- remont, ocieplenie i wykonanie hydroizolacji pionowej i poziomej ścian piwnicznych i fundamentowych elewacji tylnej
- prace dodatkowe: niezbędne wymiany obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych, parapetów, remont i przełożenie bądź wymiana elementów zainstalowanych na elewacjach i tym podobne roboty

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

## **2. Remont budynku – rozwiązania techniczne**

### **Remont elewacji 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 odspajające się, luźne, rozwarstwione i spękanne. Odsłonić ściany piwniczne do fundamentów.

Po skuciu tynku i odsłonięciu ścian piwnic 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).

Usunąć zwietrzałe i uszkodzone zaprawy (wydłutować je do głębokości o 1cm większej niż głębokość zwietrzenia, oczyścić spoiny. Usunąć luźne, niezwiązane i wietrzejące fragmenty cegieł. 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. Ewentualne większe ubytki w cegle – uzupełnić cegłą pełną, ceramiczną o parametrach maksymalnie zbliżonych do cegieł sąsiednich.

W przypadku stwierdzenia mikrobiologicznego porażenia muru zdezynfekować powierzchnię preparatem biobójczym, na pewno dokonać dezynfekcji powierzchni ścian piwnic i parteru do 1m powyżej terenu.

Wykonać izolację poziomą ścian piwnicznych wg dalszej części opisu. Wykonać izolację pionową ścian piwnicznych i cokołu (do wysokości górnej linii cokołu) wg dalszej części opisu. Sposób wykończenia izolacji ponad gruntem wg rysunku detalu.

Oczyścić pozostawione tynki (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 powyżej cokołu (nowych i pozostawionych) cienkowarstwowym tynkiem zbrojonym. Elewację zagruntować i pomalować farbą silikonową – kolorystyka wg dalszej części opisu i rysunków projektu elewacji. Cokół wykończyć zaprawą cem.-wapienną cokołową, oddychającą, z ozdobnym czarnym, kruszywem o średniej frakcji.

Prace tynkarskie wykonywać w temperaturze od +5°C do +25°C, przy wilgotności powietrza do 70%.

#### Dokonać niezbędnych napraw detali :

- portal wejściowy oczyścić z zabrudzeń i warstw farby, naprawić spękania statyczne, jeśli występują, poprzez wypełnienie szczelin metodą iniekcji zaprawą trasową, jeśli zajdzie potrzeba wzmocnić dodatkowo prętami z włókna węglowego, uzupełnić ubytki zaprawą o zbliżonej strukturze i kolorze (dobrej na podstawie próbek), na uzupełnieniach wykonać ryflowanie, w razie potrzeby wzmocnić strukturę, scalić kolorystycznie cienką warstwę farby laserunkowej, o kolorze zbliżonym do materiału portalu (dobrym na podstawie próbek)
- drewniany gzyms wieńczący oczyścić, zastosować preparat przeciw grzybom, uzupełnić ubytki, zabezpieczyć przeciw warunkom atmosferycznym i czynnikom biologicznym, preparatem w kolorze "sosna" w półpołysku

#### Obróbki blacharskie

Wykonać nowe obróbki blacharskie parapetów – wszystkie z blachy stalowej, ocynkowanej, w kolorze naturalnym, wysunięte min. 4cm poza lico ściany. Boki obróbek wykańczać poprzez odgięcie blachy. Wymienić rynny i rury spustowe - z blachy stalowej,

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



ocynkowanej, w kolorze naturalnym.

### Stolarka

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

*Sugeruje się przy kolejnej wymianie okien na elewacji frontowej, wymienić wszystkie na okna drewniane, malowane białą farbą „olejną” w półpołysku, zespolone, o podziałach zgodnych z fotografią archiwalną, wszystkie wykonane wg jednego modelu. Wymiana okien poza zakresem niniejszego projektu.*

## **Remont i ocieplenie elewacji tylnej**

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 spękanne (ocenia się że skucia wymagać będzie cały tynk na elewacji tylnej). Odsłonić ściany piwniczne do fundamentów.

Po skuciu tynku i odsłonięciu ścian piwnic 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).

Usunąć zwietrzałe i uszkodzone zaprawy (wydłutować je do głębokości o 1cm większej niż głębokość zwietrzenia, oczyścić spoiny. Usunąć luźne, niezwiązane i wietrzejące fragmenty cegieł. Uzupelnąć 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. Ewentualne większe ubytki w cegle – uzupełnić cegłą pełną, ceramiczną o parametrach maksymalnie zbliżonych do cegieł sąsiednich.

W przypadku stwierdzenia mikrobiologicznego porażenia muru zdezynfekować powierzchnię preparatem biobójczym. Z pewnością zdezynfekować powierzchnię ścian piwnicznych i parteru 1m powyżej gruntu.

Wykonać izolację poziomą ścian piwnicznych wg dalszej części opisu. Wykonać izolację pionową ścian piwnicznych i cokołu (do wysokości górnej linii cokołu) wg dalszej części opisu.

URZĄD MIEJSKI w GDAŃSKU  
BIURO MIEJSKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW  
ul. Al. Wolności 8/12  
80-805 Gdańsk

Sposób wykończenia izolacji ponad gruntem wg rysunku detalu.

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

Powierzchnię ścian wyrównać pod montaż ocieplenia. Do wyrównania, w razie potrzeby, stosować zaprawy o wytrzymałości nie większej niż wytrzymałość cegieł i spoinowania muru. Zaleca się użycie zaprawy ze spoiwem trasowym. Dopuszcza się też użycie zaprawy cementowo-wapiennej o niskiej zawartości cementu. Ściany ocieplić styropianem fasadowym (cokół i ściany piwnic styropianem wododopornym), gr. 10cm, o współczynniku  $\lambda$  max. 0,032 W/mK. Ściany powyżej cokołu wykończyć tynkiem cienkowarstwowym, silikonowym, o możliwie najdrobniejszej strukturze, barwionym w masie w kolorze wg oznaczeń kolorystyki. Cokół wykończyć zaprawą cem.-wapienną cokołową, oddychającą, z ozdobnym czarnym, kruszywem o średniej frakcji.

Dokonać niezbędnych napraw detali:

- drewniany gzyms wieńczący oczyścić, zastosować preparat przeciw grzybom, uzupełnić ubytki, zabezpieczyć przeciw warunkom atmosferycznym i czynnikom biologicznym, preparatem w kolorze "sosna" w pół-połysku

*Patisonder sredni jak sediment nr 3 02.01.2019 Piotr Zys*

Obróbki blacharskie

Wykonać nowe parapety z blachy stalowej, ocynkowanej, w kolorze naturalnym, wysunięte min. 4cm poza lico elewacji. Boki parapetów wykańczać poprzez odgięcie blachy.

Wymienić rynny i rury spustowe - z blachy stalowej, ocynkowanej, w kolorze naturalnym.

Stolarka

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

## **Wykończenie ścian i remont elementów zamontowanych i przylegających do elewacji**

### 2.5.1. Wykończenie elewacji

#### Elewacja frontowa

Tynk z cokołu skuć. Skuć luźne partie tynku z elewacji powyżej cokołu (pozostawiając fragmenty oryginalnego tynku, jeśli ich stan na to pozwoli), odstonięte mury wyremontować, ubytki w tynku oraz detalu architektonicznym uzupełnić wg punktu „Remont elewacji frontowej”. Scałić fakturę tynków na całej elewacji powyżej cokołu (nowych i pozostawionych) cienkowarstwowym tynkiem zbrojonym. Elewację zagruntować i pomalować farbą silikonową – kolorystyka wg dalszej części opisu i rysunków projektu elewacji. Cokół wykończyć zaprawą cem.-wapienną cokołową, oddychającą, z ozdobnym czarnym, kruszywem o średniej frakcji.

(3)

## Elewacja tylna

Tynk z cokołu skuć. Skuć luźne partie tynku z elewacji powyżej cokołu (prawdopodobnie całość tynku), odstonięte mury wyremontować, ubytki w tynku oraz uzupełnić, powierzchnię wyrównać pod montaż ocieplenia. Ściany ocieplić styropianem fasadowym gr. <sup>8cm</sup> 10cm, o współczynniku  $\lambda$  max. 0,032 W/mK. Ściany powyżej cokołu wykończyć tynkiem cienkowarstwowym, silikonowym, o możliwie najdrobniejszej strukturze, barwionym w masie w kolorze wg oznaczeń kolorystyki. Cokół wykończyć zaprawą cem.-wapienną cokołową, oddychającą, z ozdobnym czarnym, kruszywem o średniej frakcji. 08.01.2011  
Pisak

### 2.5.2. Kolorystyka ścian:

Kolorystyka elewacji (frontowej i tylnej) utrzymana w odcieniach ciepłej szarości, współgrających z cementowym portalem. Wszystkie projektowane kolory w jednej tonacji.

Uwaga: Dobór odcieni 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:

- **KOLOR KS KOLOR ŚCIAN POWYŻEJ COKOŁU:**  
FARBA SILIKONOWA/TYNK SILIKONOWY BARWIONY W MASIE W JASNYM KOLORZE SZARYM O CIEPŁYM ODCIENIU (**NCS S1502-Y20R**)  
STRUKTURA TYNKU NA ELEWACJI FRONTOWEJ GŁADKA, NA ELEWACJI TYLNEJ MOŻLIWIE DROBNA
- **KOLOR KD KOLOR ELEMENTÓW DREWNIANYCH: DRZWI, GZYMSÓW LAKIEROBEJCA ZE ŚRODKIEM GRZYBÓBÓJCZYM W KOLORZE "SOSNA", W PÓŁPOŁYSKU**
- **KOLOR KC KOLOR COKOŁU:**  
TYNK CEMENTOWO-WAPIENNY COKOŁOWY, ODDYCHAJĄCY BARWIONY W MASIE W KOLORZE SZARYM O CIEPŁYM ODCIENIU (**NCS S2500-N**), Z **OZDOBNYM CZARNYM, KRUSZYWEM O ŚREDNIEJ FRAKCJI**

### 2.5.3. Kolorystyka remontowanej stolarki:

Drzwi do klatki schodowej od strony ulicy i podwórza, remontowane - lakiero-bejca, w kolorze „sosna”, w półpołysku.

### 2.5.4. Nawierzchnie i elementy przylegające do ścian budynku

Nawierzchnie przy obu elewacjach oprócz chodników betonowych stanowiących dojścia do drzwi, w formie trawnika/gruntu. Projektuje się przy obu elewacjach wykonać nowe opaski żwirowe, szer. 60cm, ograniczone obrzeżem chodnikowym betonowym. Zamontować koryta odprowadzające wodę z rur spustowych od budynku.

Szafki instalacyjne na obu elewacjach oczyścić, odmalować i zabezpieczyć w kolorze

URZĄD MIEJSKI w GDANSKU  
BIURO MIEJSKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-303 Zabrze  
(3)

szarym, RAL7047 lub zbliżonym.

#### 2.5.5. 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, RAL7047 lub zbliżonym

#### 2.5.9. Elementy zamontowane na elewacjach

Elementy zamontowane na elewacjach 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, stalowe kominki wentylacyjne, nieużywane haki na napowietrzne przewody elektryczne - wyremontować wg opisu w punkcie „Kraty i elementy stalowe”.

Do demontażu przeznacza się: dużą lampę uliczną na poziomie II piętra.

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

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 i uchwyty na flagi przeznacza się do wymiany. Modele opraw wg rysunków elewacji.

### **Hydroizolacje ścian piwnicznych i fundamentowych**

#### Ogólne prace przygotowawcze

Odsłonić ściany piwniczne i fundamentowe. (W tym celu zdemontować nawierzchnie przy

URZĄD MIEJSKI w GDAŃSKU  
URZĄD MIEJSKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW  
ul. Nowe Ogrody 2  
80-803 Gdańsk  
(3)

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 (wydłutować 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. Uzupelnąć 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

URZĄD MIEJSKI w GDAŃSKU  
BIURO MIEJSKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW  
ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-339 Gdańsk  
(3)

pustek i znacznych spękań, o niewielkim zasoleniu. Grubość ścian piwnic od strony podwórza 54cm. 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 wykonać ze strony wewnętrznej i wewnętrznej 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.

Otwory 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 przeszlifować.

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 został zaliczony do obiektów o wartościach kulturowych podlegających ochronie. Przedmiotowy budynek leży w granicach zabytkowego zespołu urbanistycznego osady portowej w Nowym Porcie, w obrębie terenu wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego (wpisanego do rejestru zabytków pod nr 846, decyzją Wojewody Gdańskiego z dn. 8.06.82). Budynek zlokalizowany na terenie w zasięgu strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

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

**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.**

Opracowała  
arch. Karolina Paluszyńska-Czekaj

*Kuj*

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