

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
DO REMONTU I RENOWACJI ELEWACJI FRONTOWEJ - BUDYNEK MIESZKALNY
XIII kategoria obiektów budowlanych

ADRES OBIEKTU: **GDAŃSK, UL. TRAKT ŚWIĘTEGO WOJCIECHA 65;**
Działki nr 62/1, 62/3, 62/4, 63/1 obręb 0098

INWESTOR:
WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA GDAŃSK, UL. TRAKT ŚWIĘTEGO WOJCIECHA 65

AUTOR OPRACOWANIA: **Mgr inż. arch. Beata Fintzel, upr. bud. Nr 6151/Gd/94**

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:			Strona
Strona tytułowa			1
A CZĘŚĆ OPISOWA			
1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia			2
2. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia			2-4
B CZĘŚĆ INFORMACYJNA			5-10
• INWENTARYZACJA			
Rys. S/a	Sytuacja	Skala 1:100	6
Rys. I-1	Elewacja frontowa	Skala 1:100	7
Detale architektoniczne:			
Rys. I-2	Obramowanie okien na III piętrze	Skala 1:20	8
Rys. I-3	Obramowanie okien na I i II piętrze	Skala 1:20	9
Rys. I-4	Boniowanie strefy cokołu oraz profile podparapetników i lizenów przy wejściu do budynku	Skala 1:20	10

Załączniki do części informacyjnej

- Oświadczenie o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane
- Opinia Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku w sprawie remontu, renowacji elewacji frontowej budynku objętego zakresem opracowania

A PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY – CZĘŚĆ OPISOWA

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1.1 Zakres robót budowlanych

Przedmiotem opracowania jest remont i renowacja elewacji frontowej - budynek mieszkalny, wielorodzinny usytuowany w Gdańsku – Oruni, przy ul. Trakt Świętego Wojciecha 65 na działkach nr 62/1, 62/3, 62/4 i 63/1 obręb 0098 - Orunia.

1.2 Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Stan techniczny elewacji frontowej jest zły i niezbędne jest przeprowadzenie kompleksowego remontu i renowacji. W elewacji frontowej występują ubytki tynku na większych powierzchniach np. w dolnej partii ściany, wzdłuż rury spustowej i na III piętrze. Rysy i pęknięcia występują w wielu miejscach np. w partii ściany między parterem a I piętrzem. Gzymsy i sztukaterie wymagają napraw i reprofilowania uszkodzeń, wykonania zabezpieczających opierzeń z blachy. Drewniana więźba dachowa jest wysunięta ok. 50 cm poza lico ściany frontowej; drewniane deskowanie okapu - do remontu.

Stolarka okienna przeważnie nowa, wymieniona indywidualnie przez mieszkańców, o podziałach odbiegających od oryginału, za wyjątkiem trzech okien na III piętrze w elewacji frontowej. Współczesne okna mają niejednorodny charakter i różne podziały.

Parapety są niejednolite i wymagają kompleksowej wymiany, obróbki blacharskie – w złym stanie lub brak. W złym stanie technicznym są także rynny i rury spustowe – wymagają wymiany.

1.3 Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Elewacja frontowa w 4-kondygnacyjnym budynku mieszkalnym, wielorodzinnym o wysokości ok. 15.80 m do kalenicy

Powierzchnia zabudowy: 184,3 m²

Kubatura: ok. 2 871 m³

1.4 Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

Elewacja frontowa ma szerokość 12.82 m i wysokość do okapu ok. 14.50 m.

2 WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Celem planowanych zabiegów remontowych i renowacyjnych jest powstrzymanie destrukcji i zabezpieczenie osłabionej struktury tynków i detali architektonicznych przed dalszymi uszkodzeniami, zgodnie z zaleceniami zawartymi w opiniach Miejskiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku załączonych do niniejszego opracowania.

2.a.1 Usunięcie elementów szpecących elewacje

Szpecące elementy instalacji poprowadzone po elewacji należy w miarę możliwości technicznych przenieść do wnętrza budynku.

2.a.2 Zagospodarowanie terenu sąsiadującego z budynkiem

W elewacji frontowej należy rozebrać zrzuty węgla i zastąpić rusztami stalowymi zintegrowanymi z powierzchnią chodnika.

2.a.3 Renowacja elewacji – cokół i kondygnacje nadziemne

- Umycie elewacji
- Usunięcie całkowicie zdegradowanych i odspojonych warstw oryginalnego tynku
- Odgrzybienie i dezynfekcja ścian preparatem czynnym biologicznie
- Wypełnienie pęknięć i szczelin mineralną zaprawą iniekcyjną
- Uzupełnienie powierzchniowych ubytków zaprawą mineralną
- Gruntowanie ściany w celu wyrównania chłonności podłoża i zwiększenia przyczepności
- Odtworzenie struktury uszkodzonego tynku z zachowaniem ziarnistości zbliżonej do oryginału
- Wykończenie elewacji z zastosowaniem systemowych powłok malarskich przeznaczonych do obiektów zabytkowych

2.a.4 Elementy dekoracyjne i gzymsy międzykondygnacyjne

- Oczyszczenie i ocena przyczepności
- Odgrzybienie i dezynfekcja preparatem czynnym biologicznie
- Rekonstrukcja całkowicie zdegradowanych fragmentów z zastosowaniem zaprawy przeznaczonej do renowacji sztukaterii
- Reprofilowanie i przywrócenie pierwotnej kolorystyki
- Zabezpieczenie systemowym impregnatem

2.a.5 Kolorystyka i wykończenie elewacji

Na podstawie przeprowadzonych badań można w przybliżeniu określić oryginalną kolorystykę elewacji frontowej – takie rozwiązania należy zastosować zgodnie z projektem. Należy stosować systemowe powłoki malarskie przeznaczone do obiektów zabytkowych, kierując się przy wyborze wysoką jakością i trwałością wybranych materiałów budowlanych, a także dbałością o jakość wykonania robót.

2.a.6 Opierzenia, obróbki blacharskie i parapety

- Kształt nowych parapetów, opierzeń i obróbek blacharskich oraz sposób ich osadzenia powinien zostać zrekonstruowany na podstawie zachowanych elementów, z zastosowaniem blachy cynkowo-tytanowej. Połączenie i styki z murem - sprawdzenie i uszczelnienie.

2.a.7 Rynny i rury spustowe

Po ustawieniu rusztowań należy ocenić ich stan techniczny i wymienić z zastosowaniem blachy cynkowo-tytanowej.

2.a.8 Okap

- Oczyszczenie drewnianych elementów okapu z warstw powłok malarskich i szlifowanie
- Naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów deskowania
- Zabezpieczenie elementów drewnianych środkami do ochrony drewna

2.b Uwaga: Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych powinny odpowiadać zawartości specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych – aktualnie w trakcie opracowania.

Beata Fintzel
PROJEKTANT

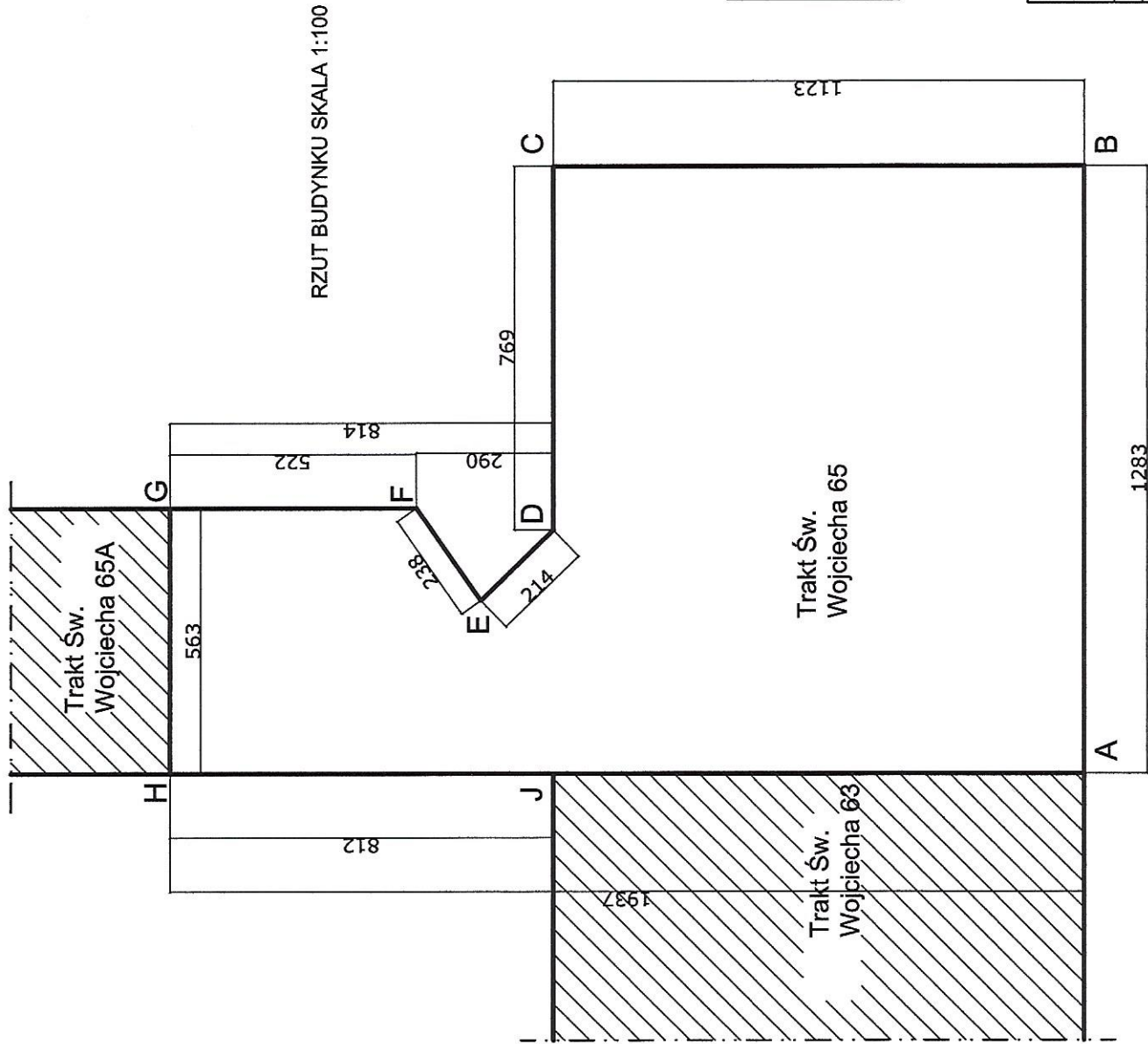
mgr inż. arch. Beata Fintzel
upr. bud. nr 6151/Gd/94

B PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY – CZĘŚĆ INFORMACYJNA

- Inwentaryzacja architektoniczna elewacji frontowej

Załączniki do części informacyjnej:

- Opinia Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku w sprawie remontu, renowacji elewacji frontowej budynku objętego zakresem opracowania
- Oświadczenie Zamawiającego o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane



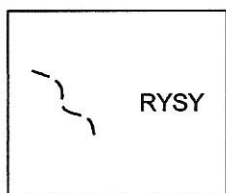
UWAGA:
ODCINEK A-H NIE JEST OBJĘTY
ZAKRESEM OPRACOWANIA

BF PRACOWNIA ARCHITEKTON. 81-595 GDYNIA UL. MAKUSZYŃSKIEGO 50B/33	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY REMONTU I RENOWACJI ELEWACJI FRONTOWEJ ORAZ TERMOIZOLACJI WYBRANYCH ŚCIAN ZEWN. BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH W GDAŃSKU, UL. TRAKT ŚW. WOJCIECHA 65
DATA: listopad 2021 ZMIANY: SKALA: 1:100	nazwa projektu SYTUACJA
AUTOR: mgr inż. arch. Beata Finkeł	ETAP: PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY
upr. budl. nr 6151/Gd/64-PO-0134	S/a

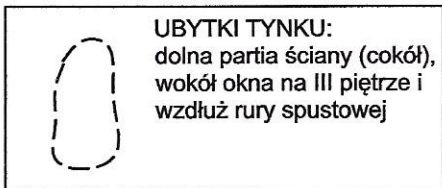
ulica Trakt świętego Wojciecha



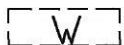
UL. TRAKT ŚW. WOJCIECHA NR 65



RYSY

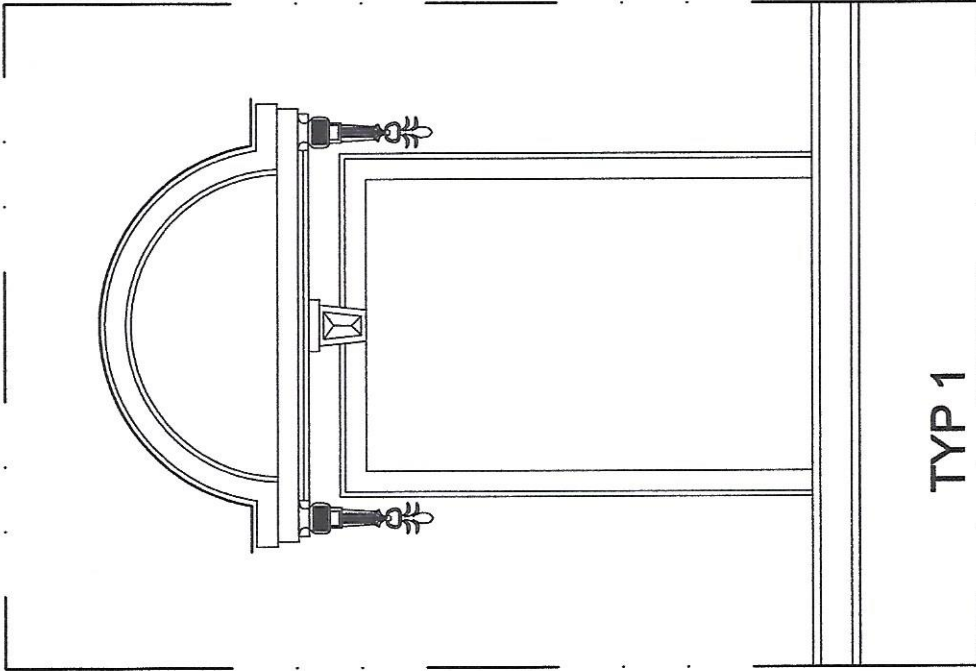


UBYTKI TYNKU:
dolna partia ściany (cokół),
wokół okna na III piętrze i
wzdłuż rury spustowej

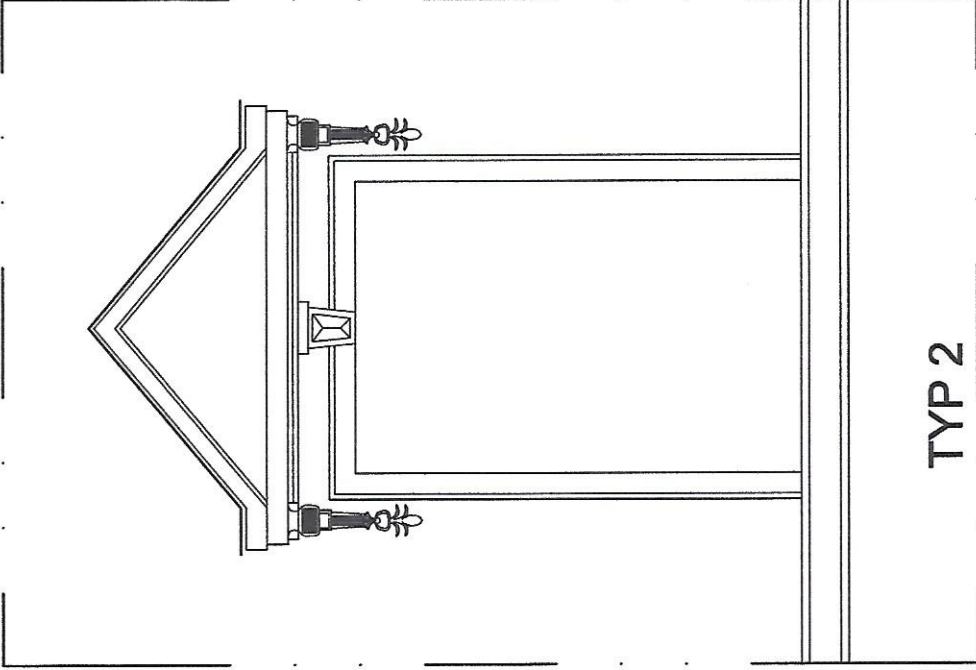


ZRZUT WĘGLA - ROZBIÓRKA I
OSADZENIE RUSZTU STALOWEGO W
PŁASZCZYŹNIE CHODNIKA

BF PRACOWNIA ARCHITEKTON. 81-595 GDYNIA UL. MAKUSZYŃSKIEGO 50B/33		PROJEKT BUDOWLANY REMONTU I RENOWACJI ELEWACJI FRONTOWEJ ORAZ TERMOMODERNIZACJI POZOSTAŁYCH ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH (POZA ŚCIANĄ SZCZYTOWĄ OD STRONY POŁUDNIOWEJ) BUDYNEK MIESZKALNY, WIELORODZINNY W GDAŃSKU, UL. TRAKT ŚW. WOJCIECHA 65	
DATA:	kwiecień 2018	nazwa rysunku STAN ISTNIEJĄCY: ELEWACJA FRONTOWA	
ZMIANY:			
SKALA:	1:100	ETAP: INWENTARYZACJA	
AUTOR:	mgr inż. arch. Beata Fintzel		
upr. bud. nr 6151/Gd/94 PO-0134		1-1	



TYP 1



TYP 2

BF PRACOWNIA ARCHITEKTON.
81-695 GDYNIA
UL. MAKUSZYŃSKIEGO 60B/63

PROJEKT BUDOWLANY REMONTU I RENOWACJI
ELEWACJI FRONTOWEJ ORAZ TERMOMODERNIZACJI
POZOSTALYCH SCIAN ZEWNĘTRZNYCH (POZA SCIANĄ
SZCZYTOwą OD STRONY PIĘTRZOWEJ).
BUDYNIA MIESZKALNY I WŁOCZYSZAN
W GDANSKU, UL. TRAKT ŚW. WOJCIECHA 65

DATA: kwiecień 2018

nazwa rysunku:
OBRAMOWANIE OKIEN WYSTĘPUJĄCE
NA I ORAZ II PIETRZE W ELEWACJI
FRONTOWEJ - TYP 1 I 2

ZMIANY:

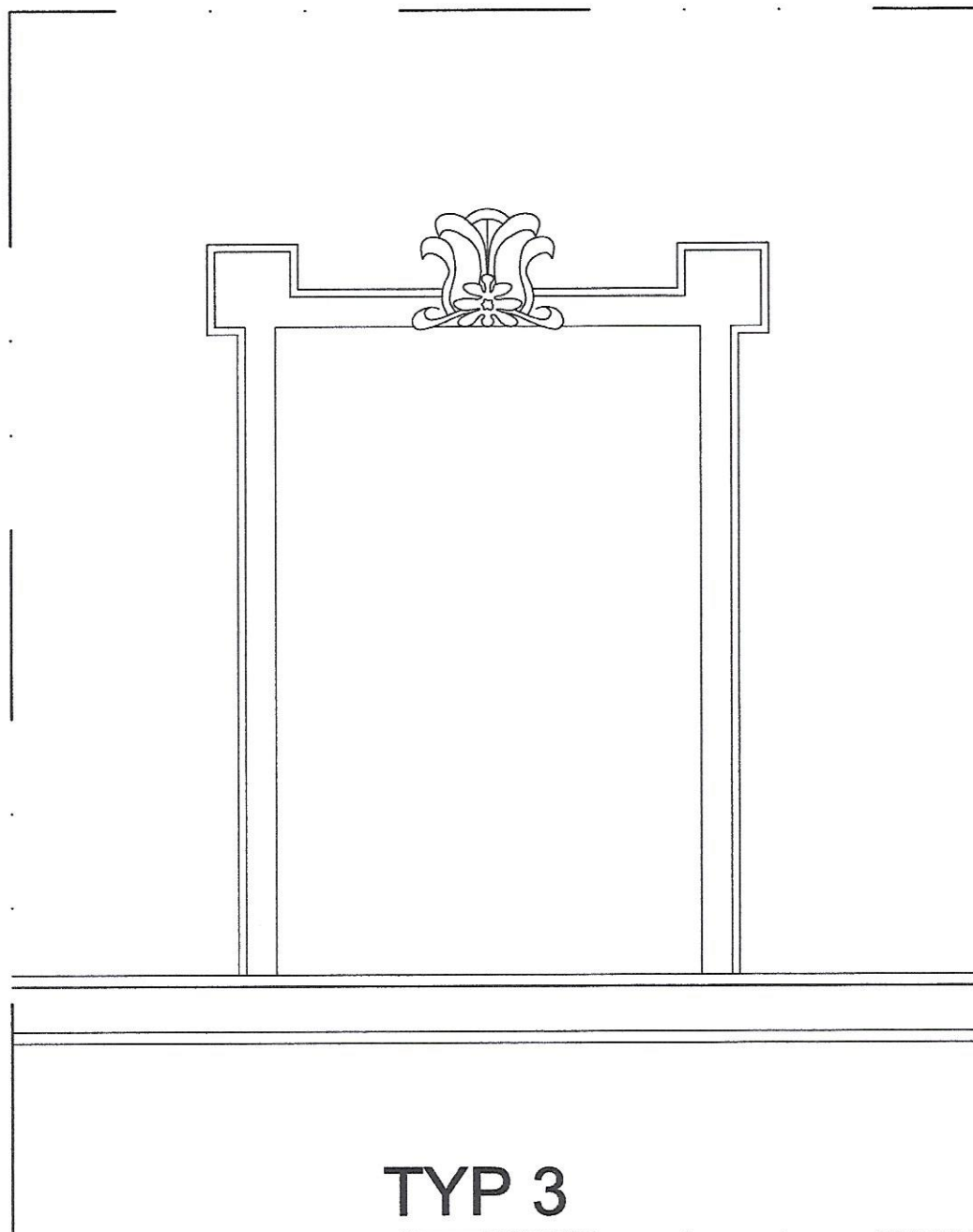
ETAP:
INWENTARYZACJA

SKALA: 1:20

AUTOR:
mgr inż. arch. Beata Fritzel

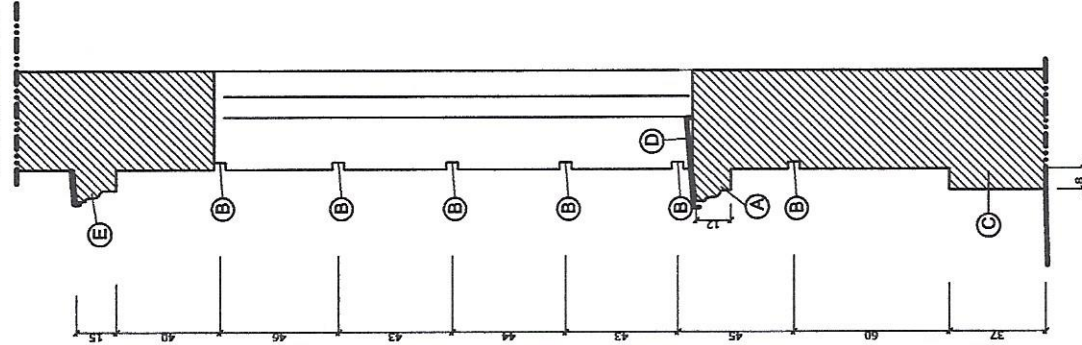
1-2

upr. bud. nr 6161/03/84 PC-0134



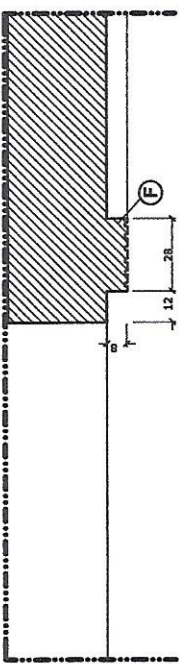
BF PRACOWNIA ARCHITEKTON. 81-595 GDYNIA UL. MAKUSZYŃSKIEGO 50B/33		PROJEKT BUDOWLANY REMONTU I RENOWACJI ELEWACJI FRONTOWEJ ORAZ TERMOMODERNIZACJI POZOSTAŁYCH ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH (POZA ŚCIANĄ SZCZYTOWĄ OD STRONY POŁUDNIOWEJ) BUDYNEK MIESZKALNY, WIELORODZINNY W GDAŃSKU, UL. TRAKT ŚW. WOJCIECHA 65	
DATA:	kwiecień 2018	nazwa rysunku OBRAMOWANIE OKIEN WYSTĘPUJĄCE NA III PIĘTRZE W ELEWACJI FRONTOWEJ - TYP 3	
ZMIANY:			
SKALA:	1:20		
AUTOR: mgr inż. arch. <i>Béata Fintzel</i>		ETAP: INWENTARYZACJA	1-3
upr. bud. nr 6151/Gd/94 PO-0134			

przekrój pionowy b-b



- (A) PODPARAPETNIK
- (B) BONIE
- (C) COKÓŁ
- (D) PARAPET ZEWNĘTRZNY
- (E) GZYMS
- (F) LIZENY

przekrój poziomy a-a



BF PRACOWNIA ARCHITEKTON. 84-566 GDYNIA UL. MAKUSZYŃSKIEGO 60B/33	PROJEKT BUDOWLANY REMONTU I RENOWACJI ELEWACJI FRONTOWEJ ORAZ TERMOMODERNIZACJI POZOSTAŁYCH ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH (POZA ŚCIANĄ SZCZYTOWĄ OD STRONY POŁUDNIOWEJ) BUDYNK MIESZKALNY, WIELORODZINNY W GDYŃSKU, UL. TRAKT ŚW. WOJCIECHA 66
DATA: październik 2018	nazwa projektu: BONIOWANIE STREFY COKÓŁU ORAZ PROFILE PODPARAPETNIKÓW I LIZENÓW PRZY WEJŚCIU DO BUDYNKU
ZMIANY:	ETAP: INWENTARYZACJA
SKALA: 1:20	1-4
AUTOR: mgr inż. arch. Beata Firsiąg	upr. bud. nr 6153/Gd94 PO-0184