

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

I. ARCHITEKTURA

- Opis techniczny
- Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia
- Część rysunkowa:

INWENTARYZACJA:

Rys. 1 – Lokalizacja, skala 1:500

Rys. 2 - Inwentaryzacja fotograficzna elewacji

Rys. 3 – Inwentaryzacja fotograficzna detali elewacji

PROJEKT:

Rys. 4 - Elewacja frontowa, skala 1:100

Rys. 5 - Elewacja tylna, skala 1:100

Rys. 6 - Elewacja boczna - południowa, skala 1:100

Rys. 7 - Elewacja boczna - północna, skala 1:100

Rys. 8 - 15 – Detale elewacji, skala 1:20 i 1:5

Rys. 16 – Balustrady przy schodach wejściowych, skala 1:25

Rys. 17 – Balustrada na tarasie, skala 1:25

Załączniki:

- Oświadczenie i dokumenty autora opracowania

OPIS TECHNICZNY

Projekt budowlany częściowego remontu budynku.

1. Dane formalne.

- 1.1. Inwestor:
Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. Górka 13 B w Gdańsku
- 1.2. Lokalizacja:
ul. Górka 13 B, Gdańsk, dz. nr 69/2 i 69/3, obręb 080
- 1.3. Podstawa opracowania:
 - zlecenie inwestora,
 - obowiązujące akty prawne,
 - wizja lokalna oraz dokumentacja fotograficzna,
 - Inwentaryzacja Gdańsk, ul. Górka 13B z listopada 2014 r. wykonana przez ARCHIKO Architektoniczna Pracownia Projektowa
- 1.4. Przedmiot opracowania:

Przedmiotem opracowania jest projekt częściowego remontu budynku: elewacji (wraz z hydrofobizacją i uzupełnieniem / odtworzeniem detali), dociepleniem dwóch ścianek na tarasie oraz wejścia do budynku na elewacji frontowej (do klatki schodowej pd.) wraz z montażem balustrad dla osób niepełnosprawnych, starszych, niesprawnych ruchowo.

2. Opis stanu istniejącego

Budynek jest obiektem o wartościach kulturowych (zgodnie z MPZP ochronie podlega charakter budynku). Leży w strefie ochrony dóbr kultury: strefie ochrony ekspozycji historycznego Śródmieścia Gdańska oraz w strefie ochrony archeologicznej. Ponadto budynek znajduje się w terenie objętym granicami obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej (w planowanych działaniach m.in. remonty istniejących obiektów o wartościach kulturowych). Przedmiotowy teren położony jest w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny miasta Gdańska oraz w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii. Teren o trudnych warunkach geologiczno – gruntowych.

2.1. Lokalizacja

Budynek wolnostojący, graniczący częścią ściany północnej z budynkiem sąsiednim. Budynek w drugim trakcie od ulicy. Jest usytuowany na działce ze spadkiem w kierunku północnym oraz od strony

elewacji frontowej (wsch.) również ze spadkiem w kierunku wschodnim – niewielki spadek w granicach działki, zwiększa się poza granicą działki. Wejścia do budynku znajdują się na elewacji wschodniej (frontowej). Ekspozycja elewacja wschodnia. Od strony północnej mur, a działka sąsiadująca od północy znajduje się niżej.

2.2. Opis ogólny budynku

Budynek murowany, czterokondygnacyjny z poddaszem i piwnicą. Część kondygnacji piwnicznej znajduje się nad poziomem gruntu i jest mieszkalna (wynika to ze spadku terenu). Elewacje bogate w detal architektoniczny, ceglane z tynkowanym detalem. Budynek przykryty dachem mansardowym, pokrytym dachówką ceramiczną i papą. Wejścia do budynku na elewacji wschodniej. Budynek dwuklatkowy. Bryła budynku prosta.

2.3. Stan techniczny budynku.

2.3.1. Ogólny.

Budynek częściowo wyremontowany: wykonano izolację przeciwwilgociową ścian fundamentowych oraz remont dachu. Stan techniczny ogólny średni i zły – widoczne spore odspojenia w tynku na cokole, ubytki ceglach i spoinowaniu, w detalach, zawilgocenia oraz spore zabrudzenia.

2.3.2. Ściany / tynki

Ściany ceglane nieotynkowane, tynk widoczny na ozdobnych detalach oraz na cokole. Cegła prawdopodobnie głównie w kolorze żółtym, miejscami widoczna cegła czerwona (ułożona we wzory / pasy). Detale tynkowane tynkiem gładkim. Stan techniczny ścian średni i zły – widoczne spore ubytki w spoinowaniu cegieł, mniejsze ale również w ceglach, niewielkie pęknięcia, głównie krótkie, zawilgocenia, spore zabrudzenia, odparzenia w tynku na detalach i cokole.

Opisane pęknięcia wyglądają na krótkie, lecz może to być mylne, gdyż na ścianie nieotynkowanej mogą być one niewidoczne (mogą biec między ceglami).

Na elewacji frontowej wąskie okna zostały wymienione na mniejsze, a pozostały otwór po oknie zaślepiono ceglami (wyglądającymi identycznie jak cegła elewacji) we wnęce.



Widoczny fragment elewacji frontowej - ceglanej z tynkowanymi detalami i cokołem. Widoczne spore ubytki w spoinowaniu.



widoczne spore ubytki w spoinowaniu oraz odparzenia w tynku na detalach

2.3.3. Cokół

Budynek posiada cokół wysunięty przed lico ściany, zwieńczony gzymsem. Widoczne miejscowe zawilgocenia, zabrudzenia, spękania oraz spore odparzenia tynku i zapraw, miejscami ubytki w tynku uwidaczniające ścianę ceglana. Cokół w niektórych miejscach jest w dobrym stanie. Na elewacji frontowej na ryzalicie widoczna rura spustowa „wmurowana” częściowo w cokół – wygląda to nieestetycznie i odbiega od sztuki budowlanej.



widoczne odparzenia w tynku na cokole na elewacji frontowej



widoczne odparzenia, spore zawilgocenia i zabrudzenia w tynku na cokole na elewacji frontowej



widoczna rura spustowa „wkomponowana” we fragment muru cokołu

2.3.4. Detale elewacji

Elewacje bogate w detale architektoniczne: gzymsy (pod okapem, międzykondygnacyjne częściowe, nad cokołem, podokienne z konsolkami, naczółkowe), opaski wokół okien, konsole i zdobienia przy oknach, kasetony, portale nad oknami oraz ozdobne stalowe ściąg.

Detale w większości wykończone tynkiem gładkim, zachowane w większości w dobrym stanie, widoczne ubytki w tynku i ukruszenia w części detali oraz zabrudzenia i zawilgoenia.

Gzyms pod dachem drewniany, miejscami zawilgocony. Część gzymsów złożona z odcinków.

Detale pokazano na rys. 3 – Inwentaryzacja fotograficzna detali elewacji oraz w części projektowej niniejszego opracowania.



widoczny gzyms złożony z odcinków

2.3.5. Opaska przy budynku

Opaska przy budynku w złym stanie, ukruszona w wielu miejscach, miejscami zupełny brak, miejscami o nieprawidłowym spadku.

2.3.6. Wejścia do budynku

Główne wejścia do budynku na elewacji frontowej (wsch.). Do klatki pd. wchodzi się schodami bezpośrednio z chodnika, do klatki pn. prowadzi kładka.

Wejście pd. w średnim stanie technicznym. Schody murowane noszą ślady zniszczeń wierzchnich – ubytki w zaprawie itp.

Wejście pn. – kładka do klatki schodowej – w średnim stanie technicznym. Podłoże z desek nosi typowe ślady użytkowania – deski

pozbawione powłoki malarskiej, widoczne zabrudzenia itp. Konstrukcja i balustrady stalowe miejscami zardzewiałe, widoczne odprysnięcia farby itp.

Wejście z poziomu terenu (pod kładką) w średnim stanie technicznym – widoczne typowe ślady użytkowania: stopień betonowy mocno zabrudzony, przykurzony, miejscami popękany.



widoczne wejście do klatki
pd. i balustrada



widoczna kładka do klatki
pn.



2.3.7. Balustrady

- **przy schodach do I. klatki schodowej (pd.)**

Balustrada na schodach w dość dobrym stanie, miejscami widoczne odprysnięcia farby i zabrudzenia, lecz nie pasująca charakterem do budynku (patrz foto powyżej).

- **na kładce do II. klatki schodowej (pn.)**

Balustrada na kładce w dobrym stanie technicznym, miejscami widoczne odprysnięcia farby i zabrudzenia, o rysunku mało ozdobnym, lecz nie jest to rzucające się w oczy (rysunek).

- **przy studni okien piwnicznych**

Przy studni okien piwnicznych na elewacji frontowej widoczna balustrada zabezpieczająca przed wypadnięciem do studni. Jej stan, oraz murku na którym stoi, zły. Widoczna rdza i zabrudzenia na balustradzie. Balustrada nie spełnia obowiązujących norm i przepisów. Murek murowany na którym stoi balustrada – ceglany z betonową czapą – rozpada się, widoczny brak czapy na sporym fragmencie, ubytki w cegle itp.



Widoczny murek i stojąca na nim balustrada – w złym stanie technicznym



- **na tarasie**

Balustrada na tarasie na elewacji tylnej (na który wychodzi się ze strychu) do wymiany. Zagrożenie niesie jej rysunek – nienormatywne podziały (brak możliwości wejścia, informacje uzyskane od Zarządcy). Balustrada w takiej formie nie zapewnia bezpieczeństwa użytkownika (grozi wypadnięciem!).

2.3.8. Stolarka

Stolarka drzwiowa wejściowa na elewacji frontowej w dobrym stanie technicznym. Drzwi wejściowe do klatek schodowych drewniane, o rysunku pasującym do historycznego charakteru budynku, brązowe. Drzwi wejściowe na poziom piwnicy drewniane, o rysunku pasującym do historycznego charakteru budynku, brązowe, lekko zabrudzone.

Stolarka okienna lokali mieszkalnych zróżnicowana kolorystycznie, nowa, stara i stara odrestaurowana, o różnych podziałach (historycznych i współczesnych), oraz o różnym stanie: w większości dobrym stanie. Ogólnie zachowało się trochę okien historycznych (z rozrzeźbionymi profilami). Na elewacji frontowej wszystkie wąskie okna zostały wymienione na mniejsze, a pozostały otwór zaślepiono ceglami. Stolarka okienna piwniczna w dobrym stanie, wymieniana jakiś czas temu.

Wymiana stolarki nie podlega temu opracowaniu.

2.3.9. Dach i kominy

Dach i kominy po remoncie, nie są przedmiotem niniejszego opracowania.

2.3.10. Orynowanie

Rynny i rury spustowe w średnim stanie technicznym. Rynna wygląda na wymienianą jakiś czas temu. Rury spustowe trochę zniszczone, miejscami widoczne wgniecenia, różnice w kolorze.

2.4. Informacja o obszarze oddziaływania.

Obszar oddziaływania obiektu mieści się na działce inwestora – nr 69/2 i na działce gminy miasta Gdańsk – nr 69/3 (teren wokół nieruchomości to działka gminna) - Art. 5.1. 9) Ustawy Prawo budowlane oraz Rozporządzeniem Min. Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Prace remontowe

Prace remontowe elewacji należy prowadzić ostrożnie, mając na uwadze istniejące detale historyczne.

3.1. Ocena stanu pęknięć ścian zewnętrznych

W trakcie prowadzenia prac naprawczych elewacji – uzupełnień cegły i spoinowania należy szczegółowo obejrzeć ściany i w razie napotkania pęknięć należy je ocenić. Stwierdzić czy są to pęknięcia krótkie czy długie. Widoczne pęknięcia należy ocenić:

Przed przystąpieniem do remontu należy wykonać:

- na pęknięciach założyć płytki kontrolne, aby stwierdzić, czy mają one charakter ustabilizowany, lub czy deformacja postępuje nadal.

Przy zakładaniu płytek postępujemy w sposób następujący:

- odbijamy tynk na powierzchni 20x30cm (jeśli pęknięcie występuje w miejscu otynkowanym), oczyszczamy mur;
- nalepiamy płytkę z zaprawy cementowej o szerokości 6-8cm, gr 2-3cm i długości 25-30cm;
- na pęknięciu nalepiamy 2 płytki i obserwujemy je w ciągu kilku miesięcy;
- jeżeli płytki nie pękają, to mur jest ustabilizowany;
- w razie pęknięcia płytki nalepiamy w tym samym miejscu nową i obserwujemy dalej;
- należy ponumerować płytki i odnotować daty nalepienia

Jeżeli ocena pęknięć wskaże że niosą one zagrożenie dla budynku (pęknięcia nie będą się stabilizowały) należy zbadać ich przyczyny , oraz usunąć je.

W przypadku, gdy zostanie stwierdzone, że pęknięcia ścian się ustabilizowały, można przystąpić do zaprawiania pęknięć.

3.2. Likwidacja pęknięć

W trakcie remontu elewacji należy wszystkie powierzchnie oczyścić oraz skuć tynk w miejscu pęknięcia (tam gdzie on występuje). Po stwierdzeniu, że pęknięcie ma charakter powierzchniowy dokonujemy przecięcia wzdłuż pęknięcia rowka o szer. 1,5-2,0 cm i głębokości 3 cm. Wypełniamy zaprawą murarską $f_d=5\text{MPa}$ po uprzednim oczyszczeniu i zmyciu wodą.

Jeśli pęknięcie jest szersze, należy uprzednio zalepić z obydwóch stron gipsem lub zaprawą z pozostawieniem niewielkich odstępów do odprowadzania powietrza. Wykuć w ścianie przebijakiem otwory o średnicy 10 - 15 mm aż do środka - odstęp otworów 1,00-1,30 m. Przez wstawione w otwory rurki trzeba przemyć pęknięcia wodą pod ciśnieniem, a po 30 minutach, gdy woda wsiąknie

w mur, przystąpić do iniekcji, impulsami co kilka sekund, regulując ciśnienie według potrzeby. Wtłaczanie emulsji przerwać po wypełnieniu szczelin i wznowić po upływie kilkunastu godzin, gdy cieńsze pęknięcia zostaną już wypełnione i związane, a szersze mogą jeszcze być próżne.

3.3. Przygotowanie powierzchni ścian

Przed przystąpieniem do remontu ścian należy dokładnie sprawdzić ich powierzchnię, ocenić czy występują zawilgocenia i zasolenia, naprawić i wyrównać ubytki, w tym cegły i spoinowania, oczyścić ściany z pyłu, kurzu i odpadającego tynku, zmyć je parą wodną oraz osuszyć, jeśli jest potrzeba (ocenić) powierzchnie tynkowane zdezynfekować preparatem bakterio-, grzybo- i glonobójczym. Należy stosować preparaty czyszczące współpracujące z preparatami, które będą potem stosowane do hydrofobizacji.

Uzupełnienia cegieł i spoinowania wykonać w kolorystyce jak istniejąca – po czyszczeniu! Na rysunkach przedstawiono główne partie elewacji jako żółte, gdyż taka prawdopodobnie będzie cegła elewacji po oczyszczeniu.

Warunkiem koniecznym jest sprawdzenie przyczepności istniejącego tynku, w miejscach gdzie występuje, przez opukiwanie (dźwięk przytłumiony świadczy o tym, że tynk nie jest związany z podłożem). Źle związany z podłożem tynk należy skuć, a powierzchnię ściany wyrównać zaprawą cementową 1 : 3. Jeżeli powierzchnia ściany w wyniku skucia tynku wykaże miejscami ubytki i nierówności większe niż 10 mm, należy je wyrównać przez nałożenie zaprawy j.w. z dodatkiem około 10% kleju lateksowego ekstra w stosunku do masy cementu.

Roboty wykonywać zwracając szczególną uwagę na detal architektoniczny.

Roboty przy detalach wykonywać ręcznie.

Detali nie należy skuwać!

3.4. Hydrofobizacja

Po wykonaniu oczyszczania elewacji, remontu, napraw i uzupełnień detali, fug, cegieł i innych elementów murów, elewacje na wysokości parteru (poziom 0) i na wysokości poziomu -1 (tam gdzie wychodzi on nad grunt) pokryć roztworem przeznaczonym do usuwania glonów, grzybów, porostów i mchów z powierzchni mineralnych materiałów budowlanych jak również do zabiegów profilaktycznych z tworzeniem „zapasów substancji czynnej”, służącym do oczyszczania i zabezpieczenia podłoża przed porastaniem mikroflorą.

Następnie wszystkie elewacje poddać hydrofobizacji. Powierzchnie ceglane zaimpregnować hydrofobowo małowocząsteczkowym preparatem na bazie alkiloalkoksyloteksanów. Powierzchnie tynkowane będą malowane (hydrofobizacja – farba jest warstwą hydrofobową).

Preparaty do hydrofobizacji powinny współgrać z preparatami, którymi oczyszczano elewacje, z preparatami, którymi uzupełniano szczeliny, fugi itp.. oraz z preparatem zabezpieczającym przed porastaniem mikroflorą.

Przed przystąpieniem do hydrofobizacji zrobić próby w miejscach mało widocznych, celem sprawdzenia czy preparaty nie zmieniają koloru istniejącej cegły.

3.5. Docieplenie

Projektuje się docieplenie dwóch ścianek na tarasie w bryle dachu (wyjście ze strychu) na elewacji tylnej (zach.) metodą BSO przy użyciu styropianu EPS o współczynniku przewodzenia ciepła max. 0,040 W/mK i grubości 8 cm i o minimalnej wytrzymałości na ściskanie 70 kPa. Ściany otynkować i pomalować zgodnie z projektem kolorystyki.

Wykonać nowe opierzenia i obróbki blacharskie dachu w miejscu docieplanych ścian.

3.6. Ściany / tynki

Elewacje pozostawić jako ceglane (główne partie). Uzupełnić ubytki cegły i spoinowania. Detale i ściany na tarasie wykończyć tynkiem mineralnym. Detale - tynk gładki. Cokół – tynk żywiczny, szczegóły patrz punkt 3.7..

W trakcie wykonywania prac należy dokładnie odwzorować uziarnienie tynku z istniejącego. Dla pewności wykonać próbę tynku – aby był identyczny jak obecnie.

Uzupełniane cegły i spoiny muszą odpowiadać kolorem istniejącym. Należy zwrócić uwagę, że istniejąca cegła występuje w kolorach: żółtym i czerwonym (patrzac na architekturę sąsiednią możliwe że również i w czarnym), tworząc miejscami wzory/pasy na elewacji. Uzupełniając braki należy dostosować cegłę do tła tzn. zwrócić uwagę czy jest to jednolite tło czy wzór i uzupełnić go. Przerwane wątki ceglane należy kontynuować.

Uzupełnienia cegieł i fug muszą być wykonywane preparatami współgrającymi z preparatami, którymi elewacja była czyszczona oraz z preparatami, które będą potem stosowane do hydrofobizacji.

Ściany zewnętrzne strychu mieszczącego się pod dachem na el. tylnej (wycinek w dachu), poddać oczyszczeniu i przygotować jak pozostałe ściany. W razie odkrycia nietypowych powłok wezwać projektanta. Następnie docieplić – patrz punkt 3.5. i otynkować tynkiem gładkim mineralnym oraz pomalować (patrz rys. 5).

Zbędne rury i kable oraz inne pozostałości po dawnych instalacjach zlikwidować. Rozeznać w trakcie wykonywania prac. Kratki wentylacyjne na elewacji należy zachować.

Uchwyt flagowy, tabliczki adresowe, oświetlenie i inne elementy elewacji należy zamontować po wykonaniu remontu elewacji, w miejscach jak istniejące.

Tynki malować farbą paroprzepuszczalną fasadową silikatową wg wytycznych producenta - zgodnie z projektem kolorystyki.

Elewacje poddać hydrofobizacji – patrz punkt 3.4..

Należy przestrzegać rozwiązań systemowych.

Uwaga! Kolor cegieł i spoinowania oraz uziarnienie tynku detali ma być identyczne jak obecnie, należy dobrać odpowiednie kolory cegieł i spoin oraz odpowiednie uziarnienie tynku na budowie aby pasowało do istniejącego. Kolory dobierać po oczyszczeniu elewacji! W razie wątpliwości wezwać projektanta.

3.7. Cokół

Cokół o wysokości jak obecnie, zwieńczony gzymsem. Cokół wyremontować jak resztę elewacji (patrz opis wyżej), wykończyć mozaikowym tynkiem dekoracyjnym (żywicznym) na elewacje, odpornym na uderzenia, w kolorze ciemnoszarym.

Rurę spustową na elewacji frontowej na ryzalicy, która jest „wmurowana” w elewację, zdemontować z elewacji i zamocować zgodnie ze sztuką budowlaną – jako wolnobiegnącą w dół obok elewacji, a na dole skierować w kierunku chodnika gdzie wchodzi obecnie (prawdopodobnie do kanalizacji deszczowej).

Prace przy cokole prowadzić ostrożnie, aby nie zanieczyścić studzienek doświetlających.

W razie wątpliwości, również w wyborze koloru cokołu, wezwać projektanta.

3.8. Detale elewacji

Żadnych detali nie wolno skuwać! Wszystkie detale należy poddać renowacji. Elementy sztukatorskie na elewacjach należy zdemontować po 1 sztuce każdego rodzaju, dokonać wiernego odlewu przez wyspecjalizowany zakład konserwatorski i ponownie zamontować zgodnie ze sztuką budowlaną - konserwatorską.

Wszystkie detale oczyścić z pyłu i kurzu, uzupełnić brakujące elementy odwzorowując z zachowanych. Otynkować tynkiem na gładko – tak jak w stanie istniejącym, i pomalować zgodnie z projektem kolorystyki (rys.4, 5, 6 i 7).

Należy zwrócić uwagę, że niektóre gzymsy i inne detale są złożone z odcinków – jest to rozwiązanie pierwotne, nie należy go zmieniać. Uzupełnienia wówczas również wykonywać z fragmentów „odcinkowych” jak w stanie istniejącym, zachowując podział, rytm i długości odcinków. W razie wątpliwości wezwać projektanta.

Detale drewniane (np. drewniany gzyms pod okapem) zachować, poddać renowacji. Należy go oczyścić, ocenić stan techniczny poszczególnych elementów gzymsu, uzupełnić ubytki, wymienić elementy zgniłe lub spróchniałe, zaimpregnować środkami przeciwgrzybicznymi oraz przeciw insektom i korozji biologicznej, a następnie pomalować na kolor zgodnie z projektem kolorystyki (rys.4, 5, 6 i 7). Malować farbą do drewna. W razie potrzeby wymiany zgniłych, spróchniałych lub zniszczonych elementów należy szczegółowo je odwzorować z istniejących, zachowując wymiary, ozdobne zacięcia, krzywizny, wgłębienia, wyoblenia itp.. Nowe elementy również drewniane.

Dla zabezpieczenia należytej przyczepności nowych powłok farby, należy do gruntowania wszystkich powierzchni porowatych i chłonnych użyć emulsję gruntującą.

Elementy stalowe należy oczyścić i poddać renowacji. Należy odtworzyć wszystkie krzywizny, wgłębienia, wyoblenia itp.. Należy zachować wszystkie elementy stalowe znajdujące się na elewacji. W razie odkrycia nowych elementów stalowych nie ukazanych na rysunkach elewacji, również poddać renowacji.

3.9. Opaska przy budynku

Wykonać nową opaskę wokół budynku z płytek chodnikowych na ubitym warstwach piasku, zakończoną obrzeżem chodnikowym, o spadku od budynku, o min. szerokości 50 cm. W miejscach gdzie istniejący chodnik dochodzi do ściany elewacji, nową opaskę wkomponować w chodnik.

Zaleca się oczyszczenie z kurzu, brudu i śmieci studzienek przy oknach piwnicznych.

3.10. Wejścia do budynku

Wejście do budynku na elewacji frontowej do klatki schodowej pd. wyremontować.

Wejście do I. klatki (pd.): wykonać nowe pokrycie istniejących stopni z kostki granitowej (na podbudowie z betonu). W tym celu oczyścić schody, podkuć beton tak aby podbudowa pasowała do kostki wierzchniej, wykończyć kostką granitową. Stopnie wykonać ze spadkiem od budynku. Kostka granitowa w kolorze ciemnoszarym.

Przed przystąpieniem do prac remontowych zdjąć wymiary ze schodów oraz zdemontować balustrady.

W razie odkrycia nowych elementów informować projektanta.

Po wykonaniu remontu zamontować balustrady – patrz punkt 3.11..

Wejście z poziomu terenu (pod kładką) oczyścić ze śmieci, kurzu i brudu. Istniejący stopień przed wejściem do budynku gruntownie wyremontować : oczyścić z pyłu i kurzu, ukruszeń i odspojonych warstw, tak aby pozostały tylko trwale związane z konstrukcją elementy. Następnie wykonać uzupełnienia z betonu, nadając spadek na zewnątrz, całość przemurować nadając spójny jednolity wygląd.

3.11. Balustrady

- **przy schodach do I. klatki schodowej (pd.)**

Projektuje się nowe balustrady przy wejściu do I. klatki schodowej: balustrady dla osób niepełnosprawnych, starszych, niesprawnych ruchowo (zaprojektowano podwójny pochwyty – na dwóch wysokościach).

Balustrady obustronne. Balustrady kute stalowe malowane proszkowo na kolor RAL 7024. Balustrady o rysunkach ozdobnych – patrz rys. 16.

Balustrady wykonać zgodnie z rysunkiem projektu, pochwyty przedłużyć aby wystawał min. 30 cm przed stopień. Pochwyty zakończone w sposób zapewniający bezpieczne użytkowanie. Balustrady montowane za pomocą rozet i kotew stalowych przy wejściu do klatki schodowej w miejscu jak istniejące (na schodach, mocowane do stopni od góry).

Balustrady po zamocowaniu muszą przenosić obciążenia pionowe i poziome zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

- **przy studni okien piwnicznych**

Balustradę przy studni wymienić na nową stalową o rysunku jak projektowana balustrada na tarasie – patrz rys. 17. Wykonać analogicznie do balustrady tarasu, dostosowując do wymiarów murku. Pomalować proszkowo na kolor RAL 7024. Wymianę balustrady poprzedzić remontem murku: uzupełnić ubytki i przemurować, wykonać nową czapę betonową.

- **na tarasie**

Projektuje się nową balustradę na tarasie. Balustrada kuta stalowa malowane proszkowo na kolor RAL 7024. Balustrada o rysunku ozdobnym – patrz rys. 17. Rysunek jest uproszczoną wersją balustrad przy schodach wejściowych.

Balustradę wykonać zgodnie z rysunkiem projektu. Pochwyty zakończone w sposób zapewniający bezpieczne użytkowanie. Balustradę od spodu wykończyć stopką. Balustrada mocowana do tarasu. Montaż około 15 cm od krawędzi tarasu (ściany elewacji, nie gzymsu podokapowego!)– w miejscu gdzie da się solidnie zamocować – rozeznac w trakcie prowadzenia prac. Mocować do konstrukcji budynku!

Wykonana balustrada na tarasie musi przenosić obciążenia pionowe i poziome zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

Po zamontowaniu balustrady otwory montażowe wykończyć tak, aby woda nie wlewała się pod papę – konieczna pełna szczelność od strony tarasu!

3.12. Kolorystyka

Kolorystyka budynku według oznaczeń na rysunkach.

Cegła poddana starannemu czyszczeniu, ubytki uzupełnić ceglami o identycznym kolorze jak istniejące. Zwrócić uwagę, że na elewacjach występują wzory (ceglane różnokolorowe) i dobierać cegły tak, aby kontynuować istniejący wzór. Ubytki w spoinowaniu uzupełnić dobierając kolor jak istniejąca spoina. Detale sztukatorskie i cokół – kolory patrz rysunki projektu.

Uzupełnienia cegieł i spoinowania wykonać w kolorystyce jak istniejąca – po czyszczeniu! Na rysunkach przedstawiono główne partie elewacji jako żółte, gdyż taka prawdopodobnie będzie cegła elewacji po oczyszczeniu.

Kolor istniejących cegieł i jego natężenie stanie się jasny po oczyszczeniu elewacji. Należy zachować kolory pierwotne cegieł. Jeśli kolory cegieł będą odbiegać mocno od zaprezentowanych na rysunku, należy zmienić kolory tynków elementów tynkowanych na pasujące do zastanej po oczyszczeniu cegły elewacji. W tym celu wezwać projektanta. W trakcie oczyszczania elewacji mogą ukazać się niewidoczne obecnie wątki ceglane. W razie potrzeby uzupełnień cegły dobierać tak, aby kontynuować wątek / wzór (nawet jeśli rysunki elewacji niniejszego projektu nie przedstawiają danego wątku).

W razie wątpliwości wezwać projektanta.

Opierzenia, obróbki blacharskie i parapety z blachy powlekanej w kolorze jasnoszarym. Ościeża okien malowane na biało. Ościeża okien piwnicznych wykończone jak cokół.

UWAGA

Ponieważ oddziaływanie barwy zależy od warunków oświetlenia (miejsce, sąsiedztwo) malowanie fragmentu elewacji należy poprzedzić położeniem próbek ok. 1,0 m² na elewacji budynku. Ewentualne wnioski skonsultować z projektantem.

3.13. Stolarka

Oczyścić drzwi wejściowe na poziomie piwnicy na elewacji frontowej.

Wymiana stolarki nie podlega temu opracowaniu.

Zaleca się w przyszłości ujednoczyć kolorystycznie stolarkę okienną.

3.14. Orynowanie

Rury spustowe wymienić na nowe stalowe ocynkowane.

Rurę spustową na elewacji frontowej na ryzalicy, która jest „wmurowana” w elewację, zdemontować z elewacji i nową zamocować zgodnie ze sztuką budowlaną – jako wolnobiegnącą w dół obok elewacji, a na dole skierować w kierunku chodnika gdzie wchodzi obecnie (przechodzi niżej, gdzie woda jest odprowadzana na teren przy budynku).

Zaleca się włączenie rur spustowych do kanalizacji deszczowej, jeśli istnieje taka możliwość. Rozeznąć w trakcie prowadzenia prac.

3.15. Opierzenia, obróbki blacharskie

Wszystkie parapety podlegają wymianie na nowe z blachy powlekanej w kolorze jasnoszarym.

Wykonać nowe opierzenia i obróbki blacharskie dla wszystkich elewacji.

Wszystkie elementy zaimpregnować przeciwkorozyjnie (stal), przeciwwodnie (drewno) i przeciw degradacji biologicznej i pomalować zgodnie z zaprojektowaną kolorystyką.

Projektowane prace budowlane należy wykonywać produktami posiadającymi odpowiednie atesty i spełniającymi obowiązujące normy i przepisy, zachowując zakres prac, kolorystykę i zaprojektowane rozwiązania. Prace przy danym zagadnieniu powinny być wykonywane produktami jednego producenta, przestrzegając rozwiązań systemowych.

W razie wszelkich wątpliwości wezwać projektanta.

UWAGA

W związku z prowadzeniem prac w istniejącym, historycznym budynku, pełnym ukrytych cech, zakres prac może ulec zmianie w trakcie przeprowadzania remontu. Pełen zakres prac stanie się oczywisty po odkryciu wszystkich elementów.

Podczas prac są możliwe modyfikacje spowodowane możliwością wystąpienia nowych okoliczności i ostateczne rozwiązanie powstanie po oględzinach podczas trwania budowy.

W razie wszelkich wątpliwości wezwać projektanta.

INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA

NAZWA I ADRES:

Projekt budowlany częściowego remontu budynku.

ul. Górka 13 B, Gdańsk, dz. nr 69/2 i 69/3, obręb 080

INWESTOR:

Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. Górka 13 B w Gdańsku

DANE PROJEKTANTA:

ARCHISTUDIO AB Agnieszka Blank
ul. Łańcucka 1c/38, 80-809 Gdańsk
proj.: Agnieszka Blank

Przed przystąpieniem do wykonywania robót budowlanych wykonawca zobowiązany jest opracować instrukcję bezpiecznego ich wykonywania i zaznajomić z nią pracowników odpowiednio do zakresu wykonywanych przez nich robót budowlanych,

Przed rozpoczęciem robót budowlanych należy zagospodarować teren budowy:

- zamontować stosowne tablice informacyjne i ostrzegawcze,
- wydzielić i oznakować strefy niebezpieczne,
- urządzić składowisko materiałów i wyrobów.

1. Zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego oraz kolejność realizacji poszczególnych robót.

Zamierzenie budowlane ujmuje prace w następującym zakresie: remont elewacji (wraz z hydrofobizacją i uzupełnieniem / odtworzeniem detali) i dociepleniem ścianek na tarasie (wycinek w dachu na elewacji zach.), hydrofobizacja, remont wejść do budynku na elewacji frontowej (dwóch: do klatki pd. i pod kładką), montaż balustrad przy wejściu do I. klatki. W wymienionej kolejności.

2. Wykaz istniejących obiektów budowlanych.

W terenie inwestycji występują: przedmiotowy budynek, budynki sąsiednie, budynki graniczące z projektowanym od strony północnej oraz budynek sąsiedni Górka 13 A stojący w bliskiej odległości od strony południowej. Mur od strony wschodniej.

3. Wskazanie elementów zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

Spadek terenu od strony wschodniej i zachodniej – mogą stwarzać zagrożenie spadnięcia. Istniejące instalacje podziemne i studzienki kanalizacyjne – mogą stwarzać zagrożenie podczas prac wykopów i prac ziemnych (przy remoncie schodów i montażu balustrad). Niższa rzędna terenu od strony elewacji północnej.

4. Wskazanie dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych.

Podczas realizacji robót budowlanych zagrożenie mogą stwarzać:

- prace w wykopach wymagające zabezpieczenia wykopu przed osuwaniem się ziemi i zasypaniem,
- prace w wykopach wymagają szczególnej ostrożności ze względu na możliwe istniejące instalacje podziemne i studzienki kanalizacyjne oraz podziemne ruiny od strony pn.. Wykopy w ich sąsiedztwie prowadzić tylko ręcznie.
- prace w wykopach są pracami przy istniejącym budynku zatem należy zachować szczególną ostrożność ingerując w części konstrukcyjne budynku,

- roboty na zewnątrz budynku na rusztowaniach bądź drabinach bądź na dachu: roboty na wysokości wymagające zabezpieczeń rusztowań (balustrady) oraz zabezpieczeń indywidualnych (uprząże, stosowanie pasów narzędziowych),
- roboty izolacyjne, tynkarskie i malarskie wymagające zabezpieczeń ochrony oczu, głowy, rąk (okulary, maski, kaski, rękawice, odzież ochronna),
- wszystkie projektowane prace mogą stwarzać zagrożenia dla osób pracujących na budowie jak i osób trzecich polegające na: pyleniu, uderzeniu spadającymi fragmentami muru i jego wykończenia, uderzeniu elementami demontowanych i montowanych dachówek, opierzeń i innych materiałów budowlanych oraz uderzeniu spadającymi narzędziami.

5. Wskazanie sposobu prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych.

Kierownik budowy pełni funkcję koordynatora sprawującego nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy wszystkich pracowników zatrudnionych na budowie. Wyznaczenie koordynatora nie zwalnia poszczególnych pracodawców z obowiązku zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy zatrudnionych przez nich pracowników.

Przed przystąpieniem do wykonywania robót budowlanych kierownik budowy powinien udzielić instruktażu podległemu personelowi w zakresie zasad ogólnych robót w wykopach oraz robót na wysokościach oraz szczegółowo poinstruować o obowiązku i sposobie korzystania z zabezpieczeń użytych na budowie oraz przeprowadzić instruktaż pracowników w zakresie:

- ochrona osobista,
- narzędzia i sprzęt roboczy,
- znaki ostrzegawcze i informacyjne,
- poruszanie się po terenie budowy,
- ochrona środowiska,
- roboty ziemne i w wykopie,
- rusztowania i roboty na wysokości,
- roboty tynkarskie i malarskie,
- ochrona przeciwpożarowa,
- ład i porządek,
- spożycie alkoholu i narkotyków,
- naruszenie przepisów bezpieczeństwa,

6. Wskazanie środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych w strefach szczególnego zagrożenia zdrowia lub w ich sąsiedztwie

- Zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane kierownik budowy jest zobowiązany sporządzić Plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, odpowiednio do występujących na budowie zagrożeń.

- Przed przystąpieniem do prac budowlanych wszyscy pracownicy powinni zostać zapoznani z planem Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia (Plan BiOZ) i poświadczyć to pisemnie na liście dołączonej do planu BiOZ.
- Bezpośrednio przed wykonywaniem robót szczególnie niebezpiecznych kierownik budowy winien ustnie informować pracowników o występujących możliwych zagrożeniach.
- Wszyscy pracownicy są bezwzględnie zobowiązani do przestrzegania ogólnych zasad bhp i szczegółowych wskazań związanych z wykonywaniem poszczególnych czynności.
- Plac budowy, drogi komunikacyjne, strefy zagrożenia itp. należy odpowiednio oznakować i nie należy dopuszczać osób postronnych
- Roboty budowlane należy prowadzić wyłącznie pod nadzorem wykwalifikowanej kadry technicznej posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane.
- Wszystkie roboty budowlane i ich odbiór wykonać zgodnie z „Warunkami Technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych” wydanych przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej, a opracowanych przez Instytut Techniki Budowlanej.
- Należy w szczególności:
 - przestrzegać wymagań bhp na placu budowy i postanowień niniejszego planu,
 - organizować stanowiska pracy zgodnie z przepisami i zasadami bhp,
 - zapewnić zabezpieczenie terenu wokół budowy przed pyleniem i uderzeniem spadającymi elementami budowlanymi i narzędziami – siatki ochronne,
 - zapewnić pracownikom środki ochrony indywidualnej (ochrona oczu, głowy, rąk: okulary, maski, kaski, rękawice, odzież ochronna),
 - zapewnić zabezpieczenie rusztowań i/lub drabin oraz dachu przed wypadnięciem oraz zabezpieczenia samego rusztowania bądź drabiny przed przewróceniem się
 - organizować, przygotować i prowadzić pracę w sposób eliminujący możliwość zaistnienia wypadku przy pracy czy też choroby zawodowe,
 - dopuszczać do pracy pracowników posiadających aktualne badania lekarskie i szkolenia bhp,
 - rozpoczynać pracę po uzgodnieniu z kierownikiem budowy bezpiecznych warunków pracy i właściwej technologii prowadzonych robót,
 - wykonywać wszystkie polecenia koordynatora bhp budowy,
 - prowadzić Dziennik BHP i Rejestr Szkoleń,

Celem planu bezpieczeństwa jest zapewnienie bezpiecznych warunków pracy chroniących ludzi, środowisko i majątek przed zdarzeniem wypadkowym, urazem, awarią, uszkodzeniem czy chorobą, która mogłaby nastąpić podczas realizacji robót.