

## **A. OPIS TECHNICZNY PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

### **A.1 PRZEDMIOT INWESTYCJI**

Przedmiotem inwestycji jest remont elewacji zespołu budynków Uniwersytetu Gdańskiego oraz zagospodarowanie terenu przy budynku A.

### **A.2 ZAKRES OPRACOWANIA**

Zakresem opracowania jest remont nawierzchni w podcieniu budynku w części północno-wschodniej w zakresie wykonania uzupełnień z płyt betonowych, wykonanie koryt odwadniających do istniejących przepustów przy elewacji budynku A od strony kanału, lokalizacja stojaków rowerowych renowacja ogrodzenia wraz z furtką, wymiana balustrady przy skarpie dziedzińca, wykonanie fragmentu ogrodzenia w strefie wjazdu na teren dziedzińca, wykonanie studni doświetlających oraz wykonanie wentylacji zadaszanej studni dziedzińca.

### **A.3 ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

#### **A.3.1 ISTNIEJĄCE OBIEKTY KUBATUROWE I OBIEKTY PRZEWIDYWANE DO ROZBIÓRKI**

Zespół budynków zlokalizowany jest przy ulicach: Bielańskiej 5 w Gdańsku i stanowi kompleks wzniesionych w różnym czasie budynków integralnie ze sobą związanych, dla których wydzielono administracyjne nazwy: A, B, C, D.

W skład kompleksu wchodzi:

- kamienica z pocz. XVII w z oficyną stanowi jeden budynek, jednak administracyjnie wydzielono oznaczenia dla oficyny- część B i dla Budynku Opatów- część D (budynek D poza zakresem opracowania).
- Budynek z lat 1947-49, dawna siedziba biura Miasta Projektu oznaczona jako część A,
- Budynek z pocz. lat 60 XX wieku oznaczony jako część C.
- Wewnętrzny dziedziniec, na którym umiejscowione jest zadaszone miejsce do gromadzenia odpadów stałych oraz miejsca parkingowe. Dziedziniec ogrodzony jest ceglanym ogrodzeniem z bramą wjazdową i szlabanem.

Istniejące obiekty i zagospodarowanie terenu przedstawiono na rysunku U1, U2, U3

#### **A.3.2 ISTNIEJĄCE UKSZTAŁTOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

Rzędne na dziedzińcu oscylują pomiędzy 7,91 – 7,36 m n. p. m. W środku mieści się klomb z czterema drzewami. Wzdłuż elewacji zachodniej budynku A biegnie naświetle piwnicy ograniczone murkiem. Wzdłuż elewacji wschodniej budynku C znajduje się skarpa. Wzdłuż elewacji wschodniej budynku A mieści się chodnik w podcieniu prowadzący do głównego wejścia budynku. Nawierzchnia chodnika wymieniona w 90 procentach, wymaga miejscowych uzupełnień. Od strony południowej budynek graniczy z wąskim pasem zieleni i kanałem Raduni.

#### **A.3.3 ZIELEŃ ISTNIEJĄCA. PLANOWANA WYCINKA**

Na terenie dziedzińca znajduje się klomb z czterema drzewami, drzewo na skarpie w północno-wschodnim narożniku dziedzińca oraz w północnej części dziedzińca poza istniejącym ogrodzeniem. Wzdłuż elewacji południowej znajduje się pas zieleni graniczący z kanałem Raduni.

Nie przewiduje się wycinek ani innych znacznych zmian w zieleni istniejącej.

### A.3.4 ISTNIEJĄCE UZBROJENIE TERENU

Działki uzbrojone są w instalacje:

- kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacji deszczowej,
- gazową,
- telekomunikacyjną,
- elektroenergetyczną,
- ciepłowniczą,
- wodną.

### A.4 PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- dokończenie wymiany nawierzchni w podcieniu elewacji (wymiana wykonana w 90%)
- dokończenie wykonania nawierzchni spadkowej chodnika umożliwiając wjazd dla osób niepełnosprawnych z poziomu przylegającego parkingu (obecna wykonana w 50%)
- lokalizacja czterech stojaków rowerowych
- zachowanie elementów kamiennych w postaci bloków granitowych występujących w ciągu pieszym
- wykonanie betonowych koryt odwadniających przy elewacji budynku A od strony kanału Raduni
- renowacja ogrodzenia wraz z furtką
- wymiana balustrady w dziedzińcu przy skarpie
- wykonanie ogrodzenia w strefie wjazdu na teren dziedzińca (zabezpieczenie przed wtargnięciem niepowołanych osób po zadaszeniu studni)
- wykonanie doświetlaczy okien piwnicznych
- wykonanie nawierzchni z geokraty na powierzchni skarpy dziedzińca
- remont schodów przy skarpie
- remont muru przy wejściu w elewacji północno-wschodniej
- wykonanie wentylacji zadaszanej studni dziedzińca

### A.5 ROZWIĄZANIA BUDOWLANO-MATERIAŁOWE

#### WYMIANA NAWIERZCHNI W PODCIENIU ELEWACJI WSCHODNIEJ BUDYNKU A NA PŁYTY BETONOWE 50X50X6 CM

Nawierzchnia została wykonana w 90 %. Należy dokonać miejscowych uzupełnień nawierzchni.

- Uzupełnienia wykończenia z płyt betonowych



## **WYKONAĆ FRAGMENT CHODNIKA W CZĘŚCI POŁUDNIOWEJ PODCIENIA**

Wykonać nawierzchnię ze spadkiem 6 % w w południowej części podcienia umożliwiając wjazd osobom niepełnosprawnym z poziomu przylegającego parkingu. Z uwagi na zaprojektowane spadki nawierzchni chodnika nie przekraczające 6 % nie ma konieczności wykonania obustronnej balustrady zabezpieczającej.

Warstwy projektowanej nawierzchni chodnika:

- płyty betonowe 50x50 cm gr. 6 cm (ujednolicenie nawierzchni)
- piasek z suchym cementem wys. 3 cm
- kruszywo łamane 0-31,5 mm wys. 20 cm
- piasek z suchym cementem wys. 15 cm
- geowłóknina
- piasek zagęszczony mechanicznie

## **WYKONAĆ KORYTA ODWADNIAJĄCE PRZY ELEWACJI W STRONĘ KANAŁU RADUNI**

Wykonać betonowe odwodnienie liniowe 1000x125x100mm na podsypce piaskowej gr. 3cm oraz ławie betonowej C8/10. Koryta przeprowadzić z rur spustowych w stronę istniejących przepustów odwadniających w murze w stronę kanału Raduni.



Do przeprowadzenia deszczówki wykorzystać istniejące przepusty odwadniające.





## RENOWACJA OGRODZENIA WRAZ Z FURTKĄ

Ogrodzenie przylegające do elewacji południowo-wschodniej w stronę kanału Raduni należy dokładnie oczyścić drucianą szczotką, pokryć preparatem antykorozyjnym i pomalować farbą.



## DOŚWIELTACZE OKIEN PIWNICZNYCH

Przed wykonaniem prefabrykowanych doświetlaczy okien piwnicznych należy rozebrać istniejące betonowe studzienki doświetlające. Projektowany doświetlacz wykonany z poliestru wzmocnionego włóknom szklanym. Ruszt doświetlacza wykonany ze stali ocynkowanej z przeznaczeniem pod ruch pieszych.



## REMONT SCHODÓW, MURU, WYMIANA BALUSTRADY PRZY SKARPIE ORAZ WYKONANIE OGRODZENIA W STREFIE WJAZDU NA TEREN DZIEDZIŃCA

Naprawa powierzchni schodów:

Usunąć wszelkie luźne fragmenty betonu, które zaczynają kruszeć. Schody dokładnie umyć i oczyścić z zabrudzeń i zanieczyszczeń, które mogłyby zmniejszyć przyczepność zaprawy i powłok malarskich, Naprawić wszelkie widoczne uszkodzenia. Za pomocą wzmocnionej włóknami zaprawy PCCO o uziarnieniu od 0-2 mm należy wypełnić ryski, spękania i nierówności, pozostawić do wyschnięcia, a następnie wyrównać powierzchnię. Schody pokryć szybko reagującą pigmentowaną powłoką na bazie żywicy polimerowej w kolorze możliwie najbardziej zbliżonym do: NCS:S6502-G. Schody zagruntować szybko reagującym przeźroczystym spoiwem na bazie żywicy polimerowej. Zamocować kątowniki mosiężne na całej długości nosków schodów, 25X25mm. Wykończyć betonem architektonicznym





Balustradę przy skarpie i przy wejściu w elewacji północno-wschodniej wymienić na stalową wzorowaną na istniejącej z podchwytyami zlokalizowanymi na wysokości 110 cm. Słupki mocowane do płaszczyzny istniejącego muru oporowego przy pomocy kotew do betonu. Elementy wypełniające przestrzeń balustrady w rozstawie co 12cm. Elementy balustrady stalowe malowane proszkowo w kolorze grafitowym.

Okablowanie przebiegające przy murze prowadzącym do wejścia w elewacji północno-wschodniej należy ukryć uprzednio wykonując bruzdy w murze. Płaszczyznę muru wyrównać poprzez szpachlowanie powierzchni .

W celu zabezpieczenia przed wtargnięciem na teren osób niepowołanych po zadaszeniu studni dziedzińca, zaprojektowano stalowe ogrodzenie fragmentu studni w strefie wjazdu na teren parkingu zachowując identyczne rozstaw elementów jak przy balustradzie dziedzińca. Słupki balustrady na tym fragmencie zakotwione w murze oporowym – brak ingerencji w istniejące utwardzenia przylegającego chodnika. Wysokość ogrodzenia 170 cm, dostosowana do wysokości wykonanej bramy wjazdowej. Szczegóły przedstawione na załączonym rysunku.



## **GEOKRATA**

Na powierzchni skarpy wykonać nawierzchnię zabezpieczającą przed osuwaniem się skarpy z geokraty. Przed ułożeniem geokraty należy przygotować podłoże., usuwając korzenie, trawy i kamienie. Podłoże powinno być płaskie i stabilne, uformować skarpe. Geosiatkę zakotwić za wierzchołkiem skarpy przy pomocy rowu kotwiącego. Do zamocowania geokraty użyć kotew z drutu żebrowanego. Geokratę pokryć warstwą gruntu, zasiać trawę.



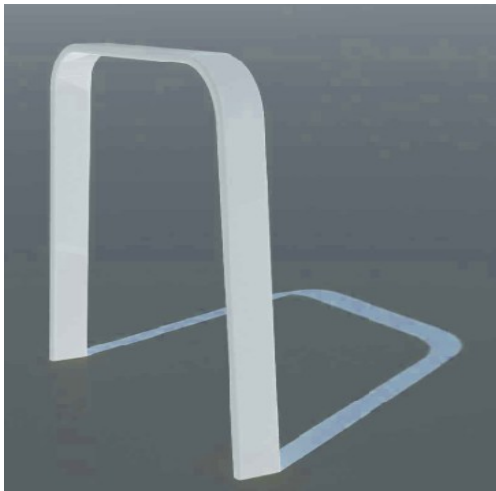
## **WENTYLACJA ZADASZONEJ STUDNI DZIEDZIŃCA**

W celu wykonania wentylacji zadaszanej studni należy wykonać przepusty wentylacyjne w istniejących murach oporowych studni. Przepusty wykorzystać do osadzenia kanałów wentylacyjnych. Kanał przeprowadzić do poziomu dna studzienki. Kanał wywiewny wykonać w ścianie zewnętrznej i wyprowadzić go ponad powierzchnię zadaszania. Wentylacja wspomagana mechanicznie za pomocą nasady hybrydowych czyli wentylatorów montowanych na początku kanałów wentylacyjnych. Przy ujściu kanałów zamontować kratki wentylacyjne.



## MONTAŻ STOJAKÓW ROWEROWYCH

Zamontować cztery stojaki rowerowe w strefie podcienia budynku w elewacji północno-wschodniej



### A.6 BILANS TERENU

Powierzchnia działki 132/1: 954,55 m<sup>2</sup>

Pow. zabudowy (budynek C): 487,04 m<sup>2</sup>

Pow. utwardzone: 402,34 m<sup>2</sup>

Pow. biol. czynna: 65,17 m<sup>2</sup>

Powierzchnia działki 132/2: 433,79 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy (Budynek B + D): 237,72+111,41=349,13 m<sup>2</sup>

Pow. utwardzone: 11,47 m<sup>2</sup>

Pow. biol. czynna: 73,91 m<sup>2</sup>

Powierzchnia działki 132/3: 744,66 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zabudowy (budynek A): 693,31 m<sup>2</sup>

Pow. utwardzone: 35,18 m<sup>2</sup>

Pow. biol. czynna: 16,17 m<sup>2</sup>

Bilans terenu nie ulega zmianie, projekt zakłada wymianę istniejącej nawierzchni.

### A.7 INFORMACJA NA TEMAT OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTEKÓW LUB PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAŁEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Część obiektu oznaczony jako budynek D- Dawny Dom Opatów Pelplińskich (bez oficyny) – wpisany do rejestru zabytków Woj. Pomorskiego pod nr 416 daw. 290 decyzja z dnia 24.02.1967r. Pozostałe obiekty zespołu wpisane do gminnego rejestru zabytków miasta Gdańsk, pod nr 673/4 z dnia 26 maja 2014. Całość zespołu zabudowy znajduje się w granicach układu urbanistycznego Głównego Miasta Gdańska wpisanego do rejestru zabytków pod nr 8 w dniu 11.10.1947 r. - obecnie nr 15, uznane za pomnik historii. Całość przylega do zabytkowego Kanału Raduni wraz z groblami, towarzyszącymi zabudową oraz zielenią wpisanych do rejestru zabytków pod nr 848 w dniu 18.05.1981 r. - obecnie nr 986.

### A.8 WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Nie dotyczy.



## **A.9 ZAGROŻENIA DLA HIGIENY ORAZ ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ICH OTOCZENIA, WPLYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO**

### **A.9.1 INFORMACJA OGÓLNA**

Inwestycja nie zalicza się do inwestycji oddziałujących lub mogących oddziaływać na środowisko.

### **A.9.2 OŚWIETLENIE I NASŁONECZNIE**

Nie dotyczy. Inwestycja nie pogorszy minimalnego normowego oświetlenia światłem naturalnym ani nasłonecznienia żadnych pomieszczeń przedmiotowego budynku ani budynków sąsiednich.

### **A.9.3 ODPROWADZENIE WÓD DESZCZOWYCH**

Odprowadzenie wód opadowych w granicach zagospodarowania.

### **A.9.4 GOSPODARKA ODPADAMI**

Wszelkie odpady powstające w trakcie eksploatacji lokalu będą utylizowane przez odpowiedni podmiot, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **A.9.5 ZAGOSPODAROWANIE MAS ZIEMNYCH**

Nie dotyczy.

## **A.10 OBSZAR ODDZIAŁYWANIA**

Zakres robót budowlanych nie powoduje ograniczeń w zagospodarowaniu sąsiednich działek i w związku z tym obszar oddziaływania obiektu mieści się w granicach działek nr 132/1, 132/2, 132/3, obręb 0090.

## B. OPIS TECHNICZNY

### 1. DANE FORMALNE

- 1.1. Zamawiający: Uniwersytet Gdański  
ul. Jana Bażyńskiego 8  
80-309 Gdańsk
- 1.2. Wykonawca dokumentacji: "Studio Kwadrat" Beata i Paweł Jurago s.c.  
ul. Legnicka 15/6 80-150 Gdańsk
- 1.3. Lokalizacja budynku: ul. Bielańska 5, Gdańsk

### 2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 2.1. Umowa zawarta z Inwestorem.
- 2.2. Dokumentacja badań konserwatorskich
- 2.3. Archiwalna dokumentacja fotograficzna.
- 2.4. Inwentaryzacja stanu istniejącego
- 2.5. Obowiązujące normy i przepisy.

### 3. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY

- 3.1. Przeznaczenie i program użytkowy:  
Zespół budynków obecnie został przeznaczony na sale dydaktyczne Uniwersytetu Gdańskiego oraz lokale usługowe
- 3.2. Charakterystyczne parametry techniczne:

Powierzchnia użytkowa :

Piwnica:

Budynek A - 202,9 m<sup>2</sup>

Budynek B – 159,4 m<sup>2</sup>

Budynek C – 371,1 m<sup>2</sup>

Parter

Budynek A - 370,2 m<sup>2</sup>

Budynek B – 214,9 m<sup>2</sup>

Budynek C – 328 m<sup>2</sup>

I Piętro

Budynek C – 413,7 m<sup>2</sup>

I /II Piętro

Budynek A - 536 m<sup>2</sup>

Budynek B – 184,2 m<sup>2</sup>

Budynek C – 406,7 m<sup>2</sup>

II /III Piętro

Budynek A - 584,8m<sup>2</sup>

Budynek B – 114,3 m<sup>2</sup>

Budynek C – 334,7 m<sup>2</sup>

III /IV Piętro

Budynek B – 114,3 m<sup>2</sup>

SUMA POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ– 3657,1 m<sup>2</sup>

SUMA POWIERZCHNI CAŁKOWITEJ – 4837,1 m<sup>2</sup>

Wysokość budynku (mierzona od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku

do attyki lub kalenicy)

Budynek A: ok. 13,98 m

Budynek B: ok. 17,57 m

Budynek C: ok. 13,20 m

Budynek D: ok. 19,08 m

Ilość kondygnacji:

Budynek A: 3 kondygnacje nadziemne + poddasze + kondygnacja podziemna

Budynek B: 3 kondygnacje nadziemne + poddasze + kondygnacja podziemna

Budynek C: 4 kondygnacje nadziemne + kondygnacja podziemna

Budynek D: 3 kondygnacje nadziemne + poddasze + kondygnacja podziemna

#### **4. FORMA I FUNKCJA OBIEKTU**

##### **4.1. OPIS ZESPOŁU BUDYNKÓW**

Opracowywany zespół czterech budynków tworzy kwartał zabudowy oznaczony odpowiednio literami:

- A (budynek C wg oprac. kons.) – oznaczono budynek dawnej siedziby biura Miastoprojektu przy ul. Bielańskiej 5,
- B – oznaczono oficynę między budynkami C i D,
- C (budynek A wg oprac. kons.) – zaznaczono nowe skrzydło Miastoprojektu
- D – oznaczono Dom Opatów Peplińskich – poza zakresem opracowania

##### BUDYNEK A (wg oprac. kons. bud. C)

Budynek został wzniesiony w latach 1947-1949 jako drugi element siedziby Miastoprojektu wedle projektu Wacława Tomaszewskiego. Stylistyka projektu nowoczesna, nawiązująca do architektury lat 30.

##### BUDYNEK B

Budynek oficyny umieszczony pomiędzy Budynkiem Opatów Peplińskich (budynek D) a budynkiem dawnej siedziby biura Miastoprojektu (budynek C), pochodzący z początku XX wieku częściowo odbudowany po 1945 r. Budynek ceglany, nieotynkowany. Od strony południowej elewacja pokryta jest bluszczem winnym.

##### BUDYNEK C (wg oprac. kons. bud. A)

Budynek autorstwa Szczepana Bauma pochodzi z lat 1962-1966 na planie prostokąta. Artystyczna budowa została podkreślona przez wysunięte do przodu geometryczne ościeża otworów okiennych wraz z parapetami. Obecnie budynek Uniwersytetu Gdańskiego – Instytutu Historii Sztuki UG. Został wykonany z tradycyjnego budulca – cegły uzupełnionej jasną oprawą okien w postaci wystających ościeży wokół okien.

##### BUDYNEK D

poza zakresem opracowania

##### **4.2. WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW**

Budynek Miastoprojektu ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków.

Wszystkie budynki objęte inwestycją znajdują się na obszarze układu urbanistycznego miasta Gdańska w obrębie fortyfikacji nowożytnych wpisany do rejestru zabytków pod numerem 15.



#### 4.3. FORMA

Budynek A (bud. C wg opracowania konserwatorskiego)

Budynek wzniesiony w latach 1947-49 jako siedziba „Miastoprojektu” wedle projektu Wacława Tomaszewskiego. Budynek reprezentuje stylistykę nowoczesną, choć nieawangardową, noszącą znamiona architektury lat trzydziestych (modernizm połączony z monumentalizmem i klasycyzmem).  
Budynek B – Oficyna

Wysunięta w stosunku do kamienicy. Ceglana, pięciokondygnacyjna, pięcioosiowa. W dolnej kondygnacji małe kwadratowe okna, zakratowane. Okna wyższych kondygnacji w parach (zdwojone), prostokątne, współczesne. Przez całą szerokość elewacji powyżej okien II, III, i IV kondygnacji biegną gzymsy. Lico elewacji porasta pnące winobluszczu.

Budynek C – nowe skrzydło „Miastoprojektu”

Budynek zaprojektowany przez Szczepana Bauma w latach 1962-1964 i zrealizowany w roku 1965, przykład poodwilżowego modernizmu w Gdańsku, równocześnie prezentujący szacunek dla zabytkowego otoczenia (Dom Opatów), który przejawia się w zachowaniu podobnej wysokości i tradycyjnego ceramicznego budulca w elewacjach uzupełnianego w oprawach okien jasnymi detalami, wpisującego się w kamienne detale Domu Opatów.

Budynek D - Dom Opatów Pelplińskich – poza zakresem opracowania

#### 4.4. FUNKCJA OBIEKTU

Budynek A, B, D należy do Uniwersytetu Gdańskiego. Pomieszczenia zostały przeznaczone na sale dydaktyczne.

Budynek C – na parterze znajdują się lokale usługowe. Powyższe piętra budynku należą do Uniwersytetu Gdańskiego – znajdują się tam sale dydaktyczne.

### 5. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest remont elewacji.

### 6. ZAKRES OPRACOWANIA

Remont elewacji budynków w zakresie:

- Wykonać obróbkę blacharską tytanowo-cynkową na długości całego gzymsu.
- Wykonać parapety z blachy tytan-cynkowej na piętrze budynku oraz pomalować białe pasy pod parapetami na kolor beżowy.
- Uzupełnić narożniki elewacji północno-zachodniej
- Uzupełnienia elewacji przyłączeniu z wykonaną nawierzchnią z płyt betonowych
- Zlikwidować spękania elewacji południowo-zachodniej
- Oczyszczyć i uzupełnić elewację przy przylegających do niej murkach
- Wykonać uzupełnienia ścian w obrębie zamontowanego przeszklenia w dziedzińcu
- Wykonać okładzinę elewacji południowo-wschodniej z mineralnych płytek klinkierowych.
- Pomalować białe pasy pod parapetami na kolor beżowy.
- Wymienić zadaszenie nad wejściem do windy
- Wykonać prace dotyczące renowacji lica ceglanej elewacji
- Uzupełnić wyprawę elewacyjną przy rurach spustowych zgodnie z rysunkami
- Należy uzupełnić uszkodzoną elewację przy rurach spustowych i między klimatyzatorami
- Wymienić 3 okna w elewacji północno-wschodniej
- Wymienić rury spustowe

## **7. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO**

### **7.1. ELEWACJE BUDYNKU**

#### **BUDYNEK A (wg oprac. kons. bud. C)**

##### **ELEWACJA PÓŁNOCNO – WSCHODNIA, PÓŁNOCNO ZACHODNIA, POŁUDNIOWO - WSCHODNIA**

Budynek został podkreślony poprzez wysunięte do przodu geometryczne ościeża otworów okiennych wraz z parapetami. Elewacja została wyremontowana ale pozostały elementy które wymagają wykończenia takie jak naprawy spękań, uzupełnienia ubytków i obróbek blacharskich oraz wyraźne braki wymalowania elewacji (białe pasy pod parapetami). Na części elewacja południowo-wschodniej skierowanej w stronę kanału Raduni została wykonana warstwa zbrojona z zaprawy klejącej z zatopioną siatką z włókna szklanego, ale nie została wykonana warstwa wykończeniowa elewacji.

#### **BUDYNEK B**

##### **ELEWACJA POŁUDNIOWO – WSCHODNIA I ELEWACJA PÓŁNOCNO - ZACHODNIA**

Elewacja w całości ceglana, nieotynkowana. Detal architektoniczny posiada ubytki, gzymsy nie posiadają opierzenia. Cegła elewacji od strony dziedzińca została oczyszczona.

Od strony południowo-wschodniej elewacja pokryta bluszczem winnym. Bluszcz został niedawno przycięty w obrębie otworów okiennych.

#### **BUDYNEK C (wg oprac. kons. bud. A)**

##### **ELEWACJA POŁUDNIOWO – ZACHODNIA I PÓŁNOCNO – ZACHODNIA**

Elewacja ta jest wykonana z cegieł ułożone na przemian od góry do dołu pionowo i poziomo na II i II kondygnacji. I kondygnacja posiada duże witryny, jest cofnięta w stosunku do sąsiadującego budynku Opatów Peplińskich. Część pokryta cegłą oraz wysunięte geometryczne żelbetowe ościeża otworów okiennych mają nawarstwienia brudu i osadu.

#### **BUDYNEK D – poza zakresem opracowania**

**Do czasu realizacji prac konserwatorskich należy zabezpieczyć elewacje siatkami ochronnymi w celu uniknięcia ewentualnych uszkodzeń na zdrowiu i mieniu osób przebywających w bezpośrednim otoczeniu obiektu.**

## **8. PRACE REMONTOWE, ROZWIĄZANIA BUDOWLANO- MATERIAŁOWE**

Przed przystąpieniem do prac remontowych należy wykonać szczegółową dokumentację obiektu z poziomu rusztowań oraz wykonać dodatkowe odkrywki w miejscach trudno dostępnych, zwłaszcza w wysokich partiach budynku.

Należy zabezpieczyć detale architektoniczne, stolarkę i elementy elewacji mogące ulec zniszczeniu w wyniku prowadzonych prac.

Ogólne prace dotyczące wszystkich elewacji:

- Ustawienie rusztowań na elewacjach – rusztowania rurowe,
- Demontaż istniejących elementów dodatkowych elewacji (elementy stalowe, lampy, anteny),
- Usunięcie krat w oknach,
- Usunięcie pozostałości nieczynnych instalacji teletechnicznych (instalacje aktywne należy wpuścić w lico muru – w odpowiednio wykonane bruzdy)
- Demontaż rynien, rur spustowych, parapetów zewnętrznych i obróbek blacharskich,

- Usunięcie stalowych kotew i pozostałości po różnorodnych detalach montowanych na elewacjach ,
- Po zakończeniu robót elewacyjnych należy zamontować nowe opierzenia blacharskie, rynny i rury spustowe wykonane z blachy ocynkowanej powlekanej. Przy podłączeniu rur do kanalizacji deszczowej wstawić żeliwny czyszczak kanalizacyjny z sitkiem.

#### **BUDYNEK A (wg oprac. kons. bud. C)**

#### **ELEWACJA WSCHODNIO-PÓŁNOCNA, PÓŁNOCNO-ZACHODNIA I OTYNKOWANA CZĘŚĆ ELEWACJI POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ**

- Wykonać obróbkę blacharską tytanowo-cynkową na długości całego gzymsu.

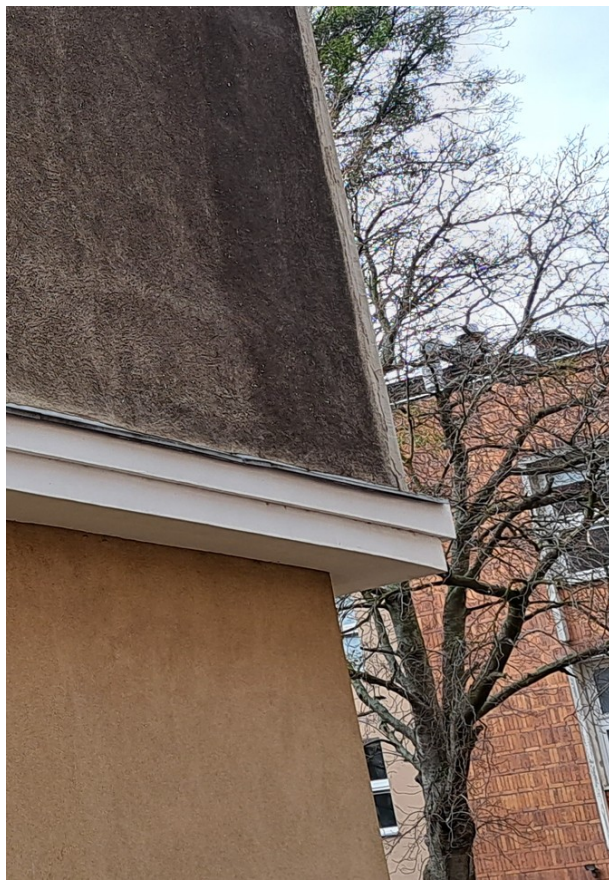


- Wykonać parapety z blachy tytan-cynkowej na piętrze budynku oraz pomalować białe pasy pod parapetami na kolor beżowy.





- Uzupełnić narożniki elewacji północno-zachodniej



**W podcieniu elewacji wykonać:**

- Uzupełnienia elewacji przyłączeniu z wykonaną nawierzchnią z płyt betonowych





## ELEWACJA POŁUDNIOWO-ZACHODNIA

- Zlikwidować spękania



- Oczyszczyć i uzupełnić elewację przy przylegających do niej murkach







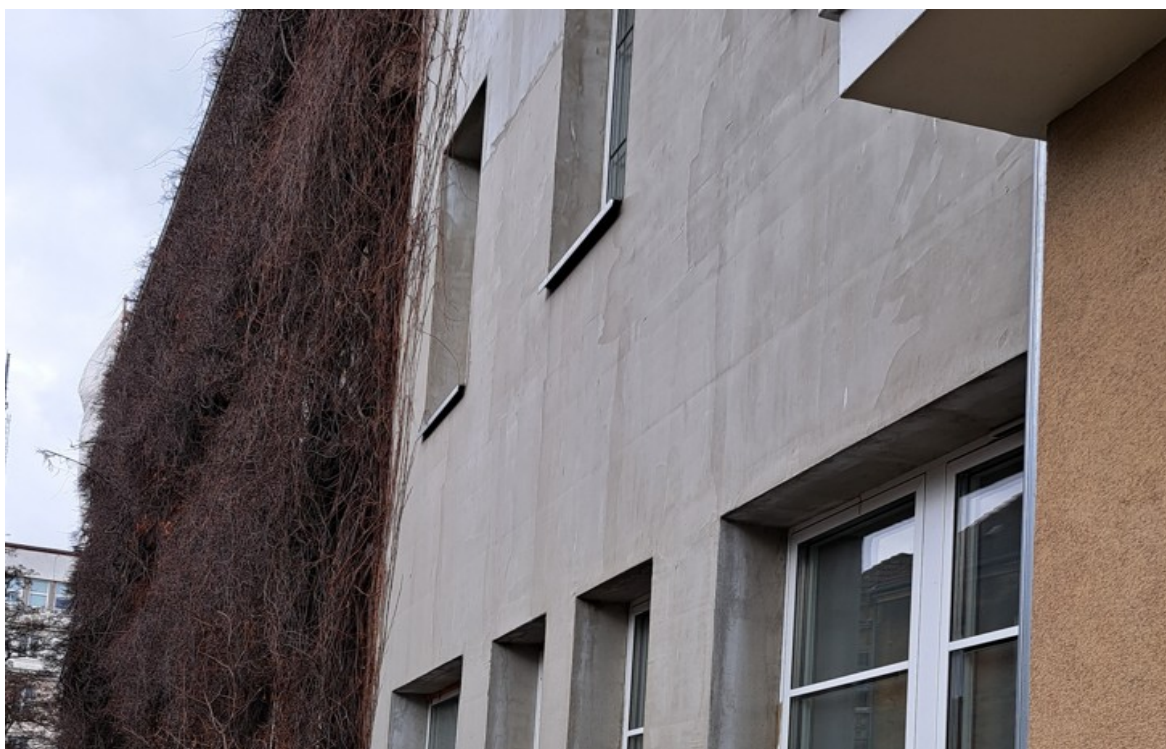
- Wykonać uzupełnienia ścian w obrębie zamontowanego przeszklenia.





## NIEOTYNKOWANA CZĘŚĆ ELEWACJI POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ

Na powierzchni przyklejonych płyt termoizolacyjnych została wykonana warstwa zbrojona z zaprawy klejącej z zatopioną siatką z włókna szklanego.



Wykonać okładzinę elewacji z mineralnych płytek klinkierowych.

Przed przystąpieniem do wykonania okładziny elewacji należy:

- Ściany oczyścić i kilkakrotnie zagruntować
- Płyty nakładać na podłoże ściany specjalnym klejem gwarantującym przyczepność i twardnienie, będący jednocześnie fugą. Rozprowadzić klej przy pomocy pacy zębatej (ząbkowanie 4 mm). Ze względu na szybkość schnięcia nie rozprowadzać jednorazowo na większą powierzchnię niż 0,5 m<sup>2</sup>. Zużycie kleju w zależności od podłoża wynosi ok. 2,2-2,5 kg/1m<sup>2</sup>.. Szybkość schnięcia kleju zależy od temperatury i wilgotności względnej powietrza. Układanie płyt zacząć od góry ściany i od narożników.
- Następnie przycisnąć płytkę do świeżego kleju zaraz po jego rozprowadzeniu. Odstęp fug ok. 10- 12 mm. Należy dokładnie przycisnąć całą powierzchnię płytki do kleju. Klej musi być świeży i wilgotny.
- Płyty można dociać nożycami pod potrzebny wymiar.
- W przypadku narożników należy zagiąć. Przy niższych temperaturach płytkę dogrzać w dłoniach i zaginać stopniowo aby uniknąć mikropęknięć. Zbyt ostrą krawędź podłoża przeszlifować.
- Po dociśnięciu płytek usunąć świeży klej przy pomocy płaskiego wilgotnego pędzelka o szerokości 12 mm. Należy zwrócić uwagę na staranne wykonanie szczelnych fug, aby zablokować dostęp wody pomiędzy płytkę a klej. Krawędzie płytek muszą być w całości powleczone klejem.

Uwagi:

- 1) Płytki oraz specjalny klej muszą być wykonane z tych samych komponentów, przez co zachodzi zjawisko „sieciovania” czyli tworzenia się struktury mineralnej wykluczającej jakąkolwiek możliwość odpadania płytek.
- 2) Gęstość pozorna specjalnego kleju musi być taka sama jak gęstość pozorna surowej masy, z której produkowane są płytki.
- 3) Zawartość piasków kwarcowych w płytkach min. 92%. Pigmenty na bazie tlenku żelaza.
- 4) Zastosować ręcznie wykonane płytki gwarantujące brak powtarzalności wzoru.

## OTYNKOWANA CZĘŚĆ ELEWACJI POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ

- Wykonać obróbkę blacharską tytanowo-cynkową na długości całego gzymsu.



Wykonać parapety z blachy tytan-cynkowej na piętrze budynku oraz pomalować białe pasy pod parapetami na kolor beżowy.





- Uzupełnić ubytki w na łączeniach fasady



## **BUDYNEK B**

### **ELEWACJA PÓLNOCNO-ZACHODNIA**

#### Prace dotyczące renowacji lica ceglanego:

- ręcznie usunąć zdegradowane i uszkodzone elementy ceglane oraz wydłutować spoiny. Prace powinny być wykonywane systematycznie przez doświadczony zespół pod stałym nadzorem konserwatorskim,
- wzmocnić strukturalnie osłabione cegły preparatem krzemoorganicznym na bazie estrów kwasu krzemowego,
- uzupełnić brakujące cegły w murze,
- głębokie ubytki w cegle w warstwie podkładowej uzupełnić zaprawą mineralną ze spoiwem hydraulicznym,
- wierzchnie ubytki w licu cegły uzupełnić suchą mineralną zaprawą ze spoiwem hydraulicznym zgodnie z wybranym kolorem i strukturą,
- fugi uzupełnić zaprawą konserwatorską przeznaczoną do odtwarzania spoin wg wybranej palety i kolorystyki lub uniwersalnym tynkiem wapiennym, uziarnienie do 3 mm. Mur ceglany musi być nośny i nie zasolony,
- Scałić kolorystycznie elewację poprzez malowanie laserunkowe cegieł uniwersalną farbą cienkowarstwową na bazie żelazo – krzemianowej, posiadającą właściwości hydrofobowe rozcieńczoną uniwersalnym preparatem na bazie żelazo – krzemianowej,
- W celu hydrofobizacji powierzchni elewacji należy użyć bezbarwnego środka na bazie silanów i siloksanów do końcowego wykończenia elewacji.





- Wymienić zadaszenie nad wejściem do windy





- Uzupełnić wyprawę elewacyjną przy rurach spustowych. Wykonawca wykonał odprowadzenie wód opadowych przy pomocy jednej rury spustowej w związku z tym pozostały łącznik należy usunąć, zamknąć podejście do instalacji kanalizacji deszczowej na poziomie terenu i wykonać naprawę uszkodzonej elewacji.



- Wykonać przedłużenie rur spustowych oraz wykonać szczelne połączenie z łącznikiem do instalacji kanalizacji deszczowej.





## **BUDYNEK C (wg oprac. kons. bud. A)**

### **ELEWACJA ZACHODNIO-PÓŁUDNIOWA, PÓŁNOCNO-ZACHODNIA, CZĘŚĆ ELEWACJI WSCHODNIO-PÓŁNOCNEJ I PÓŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ**

#### **Prace dotyczące renowacji lica ceglanego:**

- ostrożnie ręcznie usunąć zdegradowane i uszkodzone elementy ceglane. Prace powinny być wykonywane systematycznie przez doświadczony zespół pod stałym nadzorem konserwatorskim.
- oczyścić elewacje budynków z istniejących powłok malarskich przy użyciu preparatu bezwonnego ulegającego biodegradacji, nie zawierającego węglowodorów,
- oczyścić elewacje z brudu przy użyciu neutralnego koncentratu mieszanego z wodą, ulegającego biodegradacji,
- w miejscach skażenia mikrobiologicznego należy przeprowadzić zabieg dezynfekcji przy zastosowaniu odpowiednio dobranych preparatów biobójczych,
- jeśli będzie taka konieczność, to należy rozważyć oczyszczenie i usunięcie zabrudzeń z powierzchni ceglanych i kamiennych z wykorzystaniem techniki ścierno – strumieniowej lub tzw. la'gomage – techniki hydrościernej, polegającej na ścieraniu nawarstwień przy zastosowaniu odpowiednio dobranych frakcji, twardości, kształtu ziaren – kruszyw. Technika ta pozwala ograniczyć użycie wody, jest to bardzo istotne ze względu na stopień osłabienia powierzchni oraz zagrożeniem uruchomienia soli w wodzie. Metoda ta jest mało inwazyjna i efektywna – umożliwia bardzo szybką pracę. Ewentualne doczyszczenie miejsc o uporczywym, utrwalonym zabrudzeniu przez oczyszczenie metodą chemiczną np. wodą pod ciśnieniem z dodatkiem kwasu fluorowodorowego (roztwór ok. 2-2,5%),
- wzmocnić strukturalnie osłabione cegły preparatem krzemooorganicznym na bazie estru kwasu krzemowego, głęboko penetrującego, wzmacniającego powierzchnię bez utraty paroprzepuszczalności.
- uzupełnienie brakujących cegieł w murze,
- głębokie ubytki w cegle w warstwie podkładowej uzupełnić specjalną suchą konserwatorską zaprawą mineralną na spoiwie hydraulicznym,
- wierzchnie ubytki w licu cegły uzupełnić specjalistyczną suchą konserwatorską zaprawą mineralną na spoiwie hydraulicznym przeznaczoną do odtwarzania cegły w partiach powierzchniowych, zgodnie z wybranym kolorem i strukturą,
- fugi uzupełnić suchą, mineralną zaprawą ze spoiwem hydraulicznym, wg wybranej palety kolorów lub przy użyciu uniwersalnego tynku wapiennego o uziarnieniu do 3 mm. Mur ceglany musi być nośny i nie zasolony,
- scalić kolorystycznie elewację poprzez malowanie laserunkowe cegieł koncentratem farby laserunkowej na bazie żolowo – krzemianowej rozcieńczonym preparatem w odpowiednim stosunku rozcieńczenia wg wybranej kolorystyki z palety,
- montaż opierzeń, ceramicznych parapetów zewnętrznych.

#### **Prace dotyczące renowacji elementów żelbetowych:**

- naprawa elementów żelbetowych powinna być wykonana w oparciu o dwa produkty:
- - zaprawy naprawczej typu PCC modyfikowanej polimerami do stosowania wewnątrz i na zewnątrz przy: reprofiliacji betonów, naprawach konstrukcyjnych. Powinna być łatwa w stosowaniu, niepływająca nawet przy grubych warstwach; szybkooschnąca na bazie cementu niskochromianowego oraz nie wpływać korozyjnie na stal.
- - dodatkiem do zapraw naprawczych, zwiększającym wytrzymałość i zabezpieczającym stal zbrojeniową przed korozją. Służy do wykonania mostka szczepnego oraz warstwy ochronnej zbrojenia, przy dużych ubytkach zaleca się dodanie żwiru.
- Do wykonania mostka szczepnego miesza się zaprawę cementową do napraw konstrukcji betonowych z plastyfikatorem do zapraw – jest to akrylowy dodatek modyfikujący do zapraw

cementowych i betonowych. Należy je zmieszać ze sobą w proporcji 1:1 objętościowo.

Następnie nakładać bezpośrednio na zbrojenie oraz beton. Praca w systemie mokre na mokre

- Naprawione elementy żelbetowe scalić farbą żolowo – krzemianową laserunkową do betonu na bazie żolowo – krzemianowej w odpowiednim rozcieńczeniu z produktem rozcieńczającym na bazie żółu krzemiankowego i szkła wodnego potasowego wybranej kolorystyce.

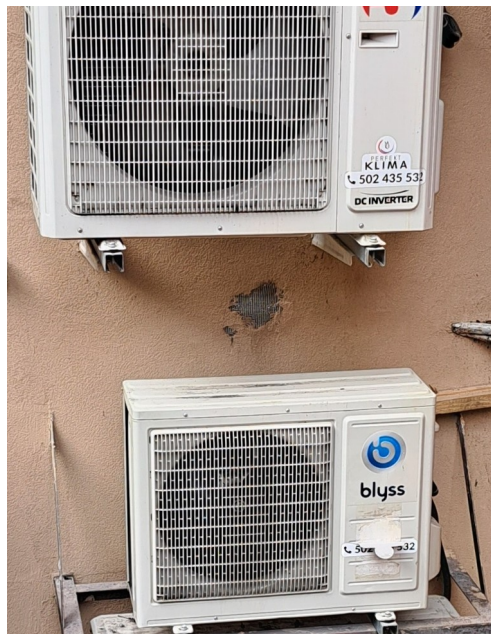
## ELEWACJA PÓŁNOCNO-WSCHODNIA

- Wymienić troje okien piwnicznych zgodnie z rysunkami projektu.

Wymienić stolarkę okienną dostosowując do wcześniej zastosowanej stolarki okiennej. Dotyczy to zarówno wymiarów, geometrii jak i sposobu otwierania okien. Przeprowadzona wymiana stolarki zachowuje wielkość istniejących otworów okiennych. Nowa stolarka okienna o parametrach współczynników przenikania ciepła, infiltracji powietrza, wodoszczelności, izolacyjności akustycznej, zgodnymi z aktualnie obowiązującymi normami.



- Należy uzupełnić uszkodzoną elewację przy rurach spustowych i między klimatyzatorami.



- Wymienić rurę spustową



## **PRACE DOTYCZĄCE TYNKOWANIA**

Nałożenie cienkowarstwowego tynku wapienno – cementowego  
zagruntowanie powierzchni ścian krzemianowym środkiem gruntującym do elewacji zewnętrznych  
zastosowanie żelazo-krzemianowej farby o właściwościach fotokatalitycznych, redukującej szkodliwe gazy oraz zanieczyszczenia w wybranej kolorystyce.

Do opracowania detali architektonicznych należy użyć cienkowarstwowego tynku uniwersalnego na bazie cementowo-wapiennej z dodatkiem niewielkiej ilości substancji organicznych i włókien zbrojeniowych.  
w celu końcowej hydrofobizacji powierzchni elewacji należy użyć bezbarwnego środka na bazie silanów i siloksanów.

## **BUDYNEK D – poza zakresem opracowania**

## **KOLORYSTYKA**

Wg rysunków elewacji

Uwaga!

Wygląd kolorów w wydruku może różnić się nieznacznie w stosunku do kolorów rzeczywistych.

## **9. DOSTOSOWANIE BUDYNKU DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH**

Tematem projektu jest remont elewacji bez przebudowy budynku, w tym wypadku nie obowiązują nas przepisy nakazujące dostosowanie budynku dla osób niepełnosprawnych. W ramach remontu projektuje się podjazd dla niepełnosprawnych do głównego wejścia do budynku.

## **10. WPŁYW OBIEKTU NA ŚRODOWISKO**

Przyjęte w opracowaniu projektowym rozwiązania funkcjonalno–przestrzenne oraz techniczne we wszystkich projektach branżowych nie wpływają negatywnie na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane.

Emisja zanieczyszczeń gazowych. Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów. Wpływ na istniejącą

zielen, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

Projektowana inwestycja nie będzie generowała żadnych zanieczyszczeń gazowych, poważnych odpadów. Nie będzie miała wpływu na istniejącą zielen, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

Emisja hałasu oraz wibracji, promieniowania, pola elektromagnetycznego itp.

Dopuszczalny poziom hałasu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z dnia 5.07.2007 r.) dla terenu projektowanej inwestycji nie zostanie przekroczony.

## **11. UWAGI**

W przypadku rozbieżności między projektami branżowymi dotyczącymi rozwiązań funkcjonalnych, budowlanych i konstrukcyjno-materiałowych jako nadrzędne należy przyjąć rozwiązania zawarte w projekcie architektonicznym a w przypadku wątpliwości co do w/w rozwiązań oraz rozbieżności dotyczących rozwiązań instalacyjnych należy skontaktować się z projektantem branży architektonicznej.

Prace budowlane muszą być wykonywane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje zawodowe pod nadzorem osób o odpowiednich uprawnieniach zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, posiadających wymagane doświadczenie budowlane przy realizacji remontów konserwatorskich obiektów zabytkowych.

Z prowadzonych prac należy sporządzać w sposób bieżący dokumentację fotograficzną, rysunkową i opisową.

O rozpoczęciu i zakończeniu budowy należy zawiadomić Wojewódzki Urząd Konserwatora Zabytków w Gdańsku.

Projekt dotyczy istniejącego budynku zabytkowego. Wszystkie podane w projekcie wymiary należy kontrolować i korygować na budowie, zgłaszając i uzgadniając zasadnicze rozbieżności z nadzorem autorskim i konserwatorskim. Jeśli trakcie realizacji robót zostaną odsłonięte nieuwzględnione w projekcie elementy, szczególnie odnośnie których istnieje podejrzenie o ich wartości historycznej, należy skonsultować sposób postępowania z nimi z projektantem oraz nadzorem konserwatorskim.

Wszystkie materiały użyte do budowy muszą być dopuszczone do stosowania w budownictwie, posiadać stosowne atesty, znaki bezpieczeństwa oraz być zgodne z obowiązującymi normami. Do wykonania robót remontowych należy stosować systemowe rozwiązania konkretnego z producenta, wszystkie elementy każdego systemu powinny pochodzić od jednego dostawcy. Wszelkie roboty wykonywać wg rozwiązań szczegółowych wybranego producenta. Niedopuszczalne jest stosowanie elementów składowych z różnych systemów.

WSZELKIE NAZWY WŁASNE PRODUKTÓW, SYSTEMÓW LUB PRODUCENTÓW MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH POJAWIAJĄCE SIĘ W DOKUMENTACJI ZASTOSOWANE ZOSTAŁY JEDYNNIE JAKO PRZYKŁADOWE, OKREŚLAJĄCE PARAMETRY TECHNICZNE PROJEKTOWANYCH MATERIAŁÓW I MOGĄ BYĆ ZASTĄPIONE INNYMI O RÓWNORZĘDNYCH WŁAŚCIWOŚCIACH.

arch. Beata Jurago