
A.OPIS TECHNICZNY PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

A.1 PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest remont, docieplenie części elewacji zespołu budynków oraz docieplenie stropodachu i dachu budynku A. Remont ogrodzenia z bramą wjazdową, instalacji i przyłączy zewnętrznych c. o., kanalizacji deszczowej i sanitarnej. Remont chodnika zewnętrznego w podcieniu i nawierzchni dziedzińca oraz miejsca gromadzenia odpadów stałych.

A.2 ZAKRES OPRACOWANIA:

- wymiana nawierzchni dziedzińca na płyty betonowe z podbudową dostosowaną do nośności pod samochody osobowe
- remont instalacji kanalizacji deszczowej, montaż nowych wpustów,
- rozbiórka istniejącego murowanego ogrodzenia, budowa nowego ogrodzenia wraz z bramą wjazdową ze szlabanem elektromechanicznym przy północnej granicy działki.
- wykonanie nowego zadaszenia z systemowych profili
- oczyszczenie oraz uzupełnienie ubytków stopni schodów,
- zadaszenie ze szkła hartowanego na wspornikach nad zachodnim wejściem do budynku na wzór
- zadaszenia nad wejściem do windy,
- odbudowę murów studni, demontaż istniejącego miejsca do gromadzenia odpadów stałych i wybudowanie nowego za wzór istniejącego wraz z odtworzeniem wątku ceglanego pojawiającego się na ogrodzeniu i elewacji budynku C.
- demontaż schodów znajdujących się w północno-zachodniej części dziedzińca w celu umożliwienia przeprowadzenia remontu kanalizacji deszczowej, odbudowa schodów na wzór istniejących,
- obudowa przewodów instalacyjnych w studni znajdującej się we wschodniej części 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 i Elżbietańskiej 3 w Gdańsku i stanowi kompleks wzniesionych w różnym czasie budynków integralnie związanych ze sobą, dla których wydzielono administracyjne nazwy: A, B, C, D.

W skład kompleksu wchodzi:

- kamienica przy ul. Elżbietańskiej 3 z pocz. XVII w z oficyną stanowi jeden budynek, jednak administracyjnie wydzielono oznaczenia dla oficyny- część B i dla Budynku Opatów- część D.
- 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 I01, U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7.

Planuje się rozbiórkę istniejącej osłony śmietnikowej wraz z ogrodzeniem i bramą wjazdową, istniejącej nawierzchni dziedzińca oraz chodnika w podcieniu elewacji północno-wschodniej budynku C.

A.3.2 ISTNIEJĄCE UKSZTAŁTOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Wybrukowany dziedziniec pełniący funkcję parkingu w kształcie kwadratu ze spadkiem w stronę ulicy Bielańskiej. Rzędne 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. Od strony południowej budynek graniczy z wąskim pasem zieleni i kanałem Raduni.

A.3.3 ZIELEŃ ISTNIEJĄCA. PLANOWANA WYCINKA.

Na terenie dziedzica znajduje się klomb z czterema drzewami, drzewo na skarpie w północno-wschodnim narożniku dziedzica oraz w północnej części dziedzica 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, oprócz bluszczu porastającego elewację południową Domu Opatów przeznaczonego do wycinki.

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

Projektuje się:

- wymianę nawierzchni dziedzica na płyty betonowe z podbudową dostosowaną do nośności pod samochody osobowe,
- remont instalacji kanalizacji deszczowej, montaż nowych wpustów do kanalizacji deszczowej,
- osiem miejsc postojowych w tym jedno dla osób niepełnosprawnych,
- demontaż istniejącego murowanego ogrodzenia oraz bramy wjazdowej,
- nowe ogrodzenie wraz z bramą wjazdową ze szlabanem elektromechanicznym przy północnej granicy działki.
- zadaszenie wykonane z systemowych profili aluminiowych, chroniące studnie przed opadami deszczu przy wschodniej stronie dziedzica,
- oczyszczenie oraz uzupełnienie ubytków stopni schodów,
- zadaszenie ze szkła hartowanego na wspornikach nad zachodnim wejściem do budynku na wzór zadaszenia nad wejściem do windy,
- odbudowę murów studni,
- demontaż istniejącego miejsca do gromadzenia odpadów stałych i wybudowanie nowego na wzór istniejącego wraz z odtworzeniem wątku ceglanego pojawiającego się na ogrodzeniu i elewacji budynku C.

A.5 BILANS TERENU

Powierzchnia działki 132/1: 954,55 m²

Pow. zabudowy (budynek C): 487,04 m²

Pow. utwardzone: 402,34 m²

Pow. biol. czynna: 65,17 m²

Powierzchnia działki 132/2: 433,79 m²

Powierzchnia zabudowy (Budynek B + D): 237,72+111,41=349,13 m²

Pow. utwardzone: 11,47 m²

Pow. biol. czynna: 73,91 m²

Powierzchnia działki 132/3: 744,66 m²

Powierzchnia zabudowy (budynek A): 693,31 m²

Pow. utwardzone: 35,18 m²

Pow. biol. czynna: 16,17 m²

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

A.6 INFORMACJA NA TEMAT OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW LUB PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTALEŃ 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.7 WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Nie dotyczy.

A.8 ZAGROŻENIA DLA HIGIENY ORAZ ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ICH OTOCZENIA, WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ŚRODOWISKO

A.8.1 INFORMACJA OGÓLNA

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

A.8.2 OŚWIETLENIE I NASŁONECZNIE

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

A.8.3 ODPROWADZENIE WÓD DESZCZOWYCH

Planuje się remont istniejącej sieci kanalizacji deszczowej oraz odprowadzenie wód opadowych z dziedzińca do nowoprojektowanych wpustów kanalizacji deszczowej. Projektuje się wymianę istniejących koryt odwadniających i odwodnienia liniowego po wschodniej i południowo-wschodniej stronie zespołu budynków, które odprowadzają wodę opadową do Kanału Raduni.

A.8.4 GOSPODARKA ODPADAMI

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

A.8.5 ZAGOSPODAROWANIE MAS ZIEMNYCH

Nie dotyczy.

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, 80-001 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:

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 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

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 Pelplińskich (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. Articulacja budynku 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

Wybudowany na początku XVII wieku, za datę przyjmuje się 1612 rok. Autorem projektu budynku jest Abraham van den Blocke. Obecnie jest to budynek Uniwersytetu Gdańskiego. Od strony południowej pokryty częściowo bluszczem winnym.

4.2. WPIS DO REJESTRU ZABYTEKÓW

Dom Opatów Peplińskich został wpisany do rejestru zabytków pod numerem 416. 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. 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. ZAKRES OPRACOWANIA

- wymiana nawierzchni dziedzińca na płyty betonowe z podbudową dostosowaną do nośności pod samochody osobowe
- remont instalacji kanalizacji deszczowej, montaż nowych wpustów,
- rozbiórka istniejącego murowanego ogrodzenia, budowa nowego ogrodzenia wraz z bramą wjazdową ze szlabanem elektromechanicznym przy północnej granicy działki,
- wykonanie nowego zadaszenia z systemowych profili
- oczyszczenie oraz uzupełnienie ubytków stopni schodów,
- zadaszenie ze szkła hartowanego na wspornikach nad zachodnim wejściem do budynku na wzór zadaszenia nad wejściem do windy,
- odbudowę murów studni,
- demontaż istniejącego miejsca do gromadzenia odpadów stałych i wybudowanie nowego na wzór istniejącego wraz z odtworzeniem wątku ceglanego pojawiającego się na ogrodzeniu i elewacji budynku C,

- demontaż schodów znajdujących się w północno-zachodniej części działki w celu umożliwienia przeprowadzenia remontu kanalizacji deszczowej, odbudowa schodów na wzór istniejących,
 - obudowa przewodów instalacyjnych w studni znajdującej się we wschodniej części działki.

6. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Wybrukowany dziedziniec pełniący funkcję parkingu w kształcie kwadratu ze spadkiem w stronę ulicy Bielańskiej. Rzędne 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.

7. PRACE REMONTOWE, ROZWIĄZANIA BUDOWLANO- MATERIAŁOWE

- wymiana nawierzchni działki na płyty betonowe z podbudową dostosowaną do nośności pod samochody osobowe zgodnie z rysunkiem U1 i U2.

Projektowane warstwy przekroju parkingu:

- płyty betonowe 25x30 cm, gr. 8 cm,
- podsypka piaskowo-cementowa 3-5 cm,
- podbudowa zasadnicza: kruszywo łamane 0-31,5 mm gr. 15 cm stabilizowane mechanicznie lub tłuczeń kamienny,
- grunt rodzimy.

Wokół parkingu projektuje się obrzeża betonowe 30x100 cm (gr 8 cm) na podsypce piaskowej (gr 3 cm) na ławie betonowej (beton c8/c10).

- budowa nowej osłony śmietnikowej zgodnie z rysunkiem U3

Warstwę ziemi usunąć do rzędnej ok. 53 cm poniżej poziomu terenu , a następnie wykonać nasyp budowlany z żwiru zagęszczając do $IS > 0,98$. Dno wykopu zabezpieczyć warstwą gr. 5cm chudego betonu z betonu podkładowego. Na wyrównanej powierzchni podłoża wykonać płytę betonową (20cm, C20/25), którą należy zbroić siatką zbrojeniową dołem i górą z prętów $f_{ik}=4,5$ mm o oczkach 15x15 cm. Na tak przygotowanej płycie posadzkowej murować podstawę osłony. Do muru kotwione są słupki ze stali ocynkowanej malowane proszkowo .

Drzwi otwierane na 180 stopni wyposażone w zamek patentowy oraz klamkę.

- remont instalacji kanalizacji deszczowej, montaż nowych wpustów,
 - budowa nowego ogrodzenia wraz z bramą wjazdową ze szlabanem elektromechanicznym przy północnej granicy działki.
 - wykonanie nowego zadaszenia z systemowych profili, zastosowanie rozwiązań systemowych przeznaczonych do konstruowania i wykonywania lekkich ścian osłonowych typu zawieszanego i wypełniającego.
 - oczyszczenie oraz uzupełnienie ubytków stopni schodów,
 - zadaszenie ze szkła hartowanego na wspornikach nad zachodnim wejściem do budynku na wzór zadaszenia nad wejściem do windy,
- szkło dwuwarstwowe, klejone, hartowane, gr. 12 mm,
 - wszystkie spawy 5 mm,
 - koryto odwadniające oraz wsporniki wykonać z blachy gr. 5mm,
 - wykonać 2 wsporniki W1 w tym jeden w lustrzanym odbiciu (wspornik lewy z wyciętym otworem na koryto odwadniające),
 - wielkość otworów w taflach szkła zgodnie z przyjętym systemem zawiesi.

- odbudowa murów studni,

8. 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.

9. WPLYW 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 zieleń, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

Projektowana inwestycja nie będzie generowała żadnych zanieczyszczeń gazowych, poważnych odpadów. Nie będzie miała wpływu na istniejącą zieleń, 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.

10. 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 JEDYNIE JAKO PRZYKŁADOWE, OKREŚLAJĄCE PARAMETRY TECHNICZNE PROJEKTOWANYCH MATERIAŁÓW I MOGĄ BYĆ ZASTĄPIONE INNYMI O RÓWNORZĘDNYCH WŁAŚCIWOŚCIACH.

arch. Beata Jurago