

OPIS TECHNICZNY

do projektu budowlanego architektury

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 1.1. Zlecenie i program określony przez Inwestora.
- 1.2. Wizja lokalna i pomiary inwentaryzacyjne.
- 1.3. Uzgodnienia robocze z Inwestorem i Miejskim Konserwatorem Zabytków.
- 1.4. Mapa ewidencyjna terenu.

2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest remont elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr ewid. 34/7 w obrębie 97 przy ul. Marszałka Focha 25 w Bydgoszczy.

3. CHARAKTERYSTYKA STANU ISTNIEJĄCEGO

Budynek usytuowany w luźnej zabudowie południowej pierzei ulicy Marszałka Focha na odcinku między ulicami Czartoryskiego i Kordeckiego, dwukondygnacyjny, podpiwniczony, kryty dachem stromym.

Ściany murowane są z cegły, otynkowane, stropy drewniane, dach o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną.

Wzniesiony w I połowie XIX wieku, w stylu neoklasycznym, nawiązującym do form świątyni starożytnej, pełnił w latach 1836-1920 funkcję willi prezydenta rejencji bydgoskiej. W latach późniejszych, ze względu na zmianę przeznaczenia na budynek mieszkalny wielorodzinny, w znacznym stopniu przetworzony. Pierwotnie prostokątną w planie bryłę powiększono o dobudówkę klatki schodowej od strony zachodniej, cofniętą w stosunku do lica elewacji frontowej i nieznacznie wysuniętą od strony podwórzowej, a dach dwuspadowy przebudowano na czterospadowy z wydatnymi lukarnami w szczytach i na zapleczu, doświetlającymi wprowadzone mieszkania poddaszowe.

Niezależnie od powyższych zmian budynek i jego elewacje wpisują się harmonijnie w skalę przestrzenną sąsiedniej historycznej zabudowy. Zasadnicza część elewacji frontowej jest symetryczna jedenastoosiowa, flankowana dwuosiowymi ryzalitami oraz z trójosiowym centralnie usytuowanym portykiem wejścia głównego wspartym na kanelurowanych kolumnach, zwieńczonym w poziomie dachu trójkątnym frontonem.

Okna, wszystkie równe, mają wykrój prostokątny ze słupkiem i ślemieniem, z wyjątkiem spłaszczonego łukowego w tle frontonu. Całość kompozycji uzupełniają elementy detalu, na które składają się:

- wysunięty cokół,
- gzyms kordonowy między parterem, a I piętrzem,
- ciągly obejmujący wszystkie okna gzyms parapetowy,
- gzyms podokapowy,
- wydatny gzyms okapowy koronujący,
- profilowane obrzeże naczółka.

Tożsamy detal architektoniczny nadający całości jednorodny charakter, pojawia się na elewacjach pozostałych. Elementem charakterystycznym od strony podwórzowej są trzy balkony w poziomie I piętra, po jednym węższym na flankach i szerszy w ryzalicie centralnym.

Aktualny stan techniczny elewacji jest niejednorodny. Stwierdzono miejscowe pęknięcia partii murowych i nadproży, rozległe ubytki tynków, wżery i ubytki mechaniczne, wypłukane spoiny, zawilgocenie pasm przygruntowych, niezadowalającą jakością obróbek blacharskich, wykończeń i akcesoriów elewacyjnych, ponadto niską szczelność oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej.

Niezależnie od stwierdzonych wad, ogólny stan techniczny budynku nie stwarza bezpośredniego zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi, tym samym pozwala na zastosowanie proponowanej metody naprawy, wzmocnienia i stabilizacji uszkodzonych konstrukcji murowych, także remont wypraw i wykończeń elewacyjnych. Jednocześnie stan zachowania elewacji umożliwia przywrócenie obiektowi walorów estetycznych i użytkowych, z uwzględnieniem zabytkowego charakteru.

4. STAN PRAWNY

Budynek stanowi własność Wspólnoty Mieszkaniowej MARSZAŁKA FOCHA 25.

5. ZAKRES OGÓLNY PRAC

- remont konserwatorski elewacji z naprawą i odtworzeniem detali architektonicznych,
- remont balkonów od strony podwórzowej,
- wszelkie prace uzupełniające, jak przełożenie elewacyjnych rozpraw instalacyjnych, wymiana blacharki, konserwacja elementów drewnianych i stalowych, wymiana akcesoriów elewacyjnych, naprawa stopni i progów przedwejściowych, naprawa i uzupełnienie nawierzchni przyściennych, itp.

6. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

KLASYFIKACJA POŻAROWA BUDYNKU I OFICYN

- | | |
|------------------------------|---------------|
| – budynek niski | – N |
| – kategoria zagrożenia ludzi | – ZLIV |
| – klasa odporności pożarowej | – D |

Istniejące rozwiązania zewnętrzne spełniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej wynikające z klasyfikacji jw.

Projektowany zakres prac sprowadzający się do remontu elewacji, z wykluczeniem docieplania, powyższych uwarunkowań nie zmienia.

7. INFORMACJA DOT. BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA (BIOZ)

Zgodnie z art. 21a ust. 1a Prawa Budowlanego inwestycja zalicza się do przedsięwzięć wymagających sporządzenia planu BIOZ, z uwagi na:

- przewidywany czas trwania robót powyżej 30 dni i liczbę pracowników,
- charakter robót, organizację i miejsce prowadzenia stwarzające ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi w szczególności:
 - przygniecenia lub uderzenia przedmiotem spadającym,
 - upadku z wysokości,

- uszkodzenia ciała (złamania, skaleczenia, zachlapania oczu, itp.),
- porażenia prądem.

Potencjalnymi źródłami zagrożeń związanymi z inwestycją są:

- transport i rozładunek materiałów,
- roboty z użyciem maszyn budowlanych i elektronarzędzi,
- roboty w czynnym obiekcie,
- roboty w pasie dróg komunikacji ogólnej,
- roboty na wysokości (na dachach, rusztowaniach i drabinach),
- roboty rozbiórkowe (demontaż blacharki, skuwanie tynku),
- roboty naprawcze murów (wzmacnianie prętami, przemurowania),
- roboty blacharskie,
- roboty naprawcze i odtworzeniowe detali architektonicznych, tynkarskie i malarskie,
- roboty naprawcze stopni, wejść zewnętrznych i nawierzchni przyściennych,
- roboty ślusarskie.

Przed przystąpieniem do robót kierownik budowy winien sporządzić lub zapewnić sporządzenie planu BIOZ, następnie dopilnować wdrożenia jego ustaleń, zwłaszcza:

- wyznaczenia i oznakowania granic budowy w celu zabezpieczenia przed dostępem osób postronnych,
- wyznaczenia stref komunikacyjnych i składowych, z uwzględnieniem zmiany organizacji ruchu ulicznego,
- umieszczenia w widocznym miejscu tablicy informacyjnej o budowie, zawierającej numery telefonów pogotowia ratunkowego, straży pożarnej i policji,
- przeprowadzenia instruktażu pracowników w zakresie wykonywanych robót i wynikających z nich zagrożeń,
- wyposażenia pracowników w sprzęt ochrony osobistej i odzież ochronną,
- zapewnienia pracownikom niezbędnych warunków socjalnych i higieniczno-sanitarnych,
- sprawowania ciągłego nadzoru nad prowadzonymi robotami, stanem technicznym używanego sprzętu, stanem technicznym ochrony osobistej oraz zabezpieczeniem i oznakowaniem terenu budowy,
- wykonywania robót niebezpiecznych pod zwiększonym nadzorem,
- uprzątkowania na bieżąco zbędnych elementów i materiałów ruchomych,
- wyposażenia budowy w apteczkę pierwszej pomocy,
- wskazanie miejsca przechowywania dokumentacji budowy oraz planu BIOZ,
- prowadzenia dokumentacji budowy.

Kierownik budowy winien dopilnować, aby prace na wysokości prowadzone były z rusztowań stojących, posiadających aktualny certyfikat na znak bezpieczeństwa, zmontowanych zgodnie z instrukcją producenta. Rusztowania winny być przez niego odebrane po ustawieniu oraz codziennie przeglądane.

8. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA

Zakres robót zewnętrznych polegający na remoncie elewacji (naprawa tynków i detalu architektonicznego, wymiana blacharki, remont balkonów, remont balustrad), nie spowoduje zmian w dotychczasowym oddziaływaniu budynku na nieruchomości własną (działka nr 34/7) oraz działki sąsiednie nr 434/12 i 122 (ulica).

9. CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA BUDYNKU

Projektowany wybiórczy charakter robót sprowadzający się do remontu elewacji z wykluczeniem (z uwagi na uwarunkowania konserwatorskie) docieplania zwalnia z obowiązku sporządzania charakterystyki energetycznej.

10. PARAMETRY BUDYNKU

| | |
|---|---------------------------|
| – długość z dobudową | – 38,28 m |
| – szerokość z dobudową max | – 13,93 m |
| – wysokość elewacji frontowej od terenu do okapu | – 8,70÷8,95 m |
| – wysokość elewacji frontowej od terenu do kalenicy max | – 12,55 m |
| – powierzchnia zabudowy | – 508,00 m ² |
| – kubatura | – 5 800,00 m ³ |

11. ROZWIĄZANIA BUDOWLANE

11.1. REMONT ELEWACJI FRONTOWEJ

Remont konserwatorski uwzględniający naprawę uszkodzeń technicznych, naprawę i uzupełnienie tynków nadziemna, remont elementów detalu architektonicznego oraz odtworzenie zatraconego, malowanie powierzchni tynkowanych farbą zolowo-krzemianową. Wykluczone jest docieplanie.

- a) Przed przystąpieniem do robót remontowych:
 - wykonać szczegółową dokumentację fotograficzną stanu istniejącego oraz szablony z profili pasmowych,
 - rozpoznać "in situ" budowę technologiczną materiałów budowlanych oraz zakres i przyczyny destrukcji elewacji,
 - przeprowadzić dezynfekcję elewacji.
- b) Wszelkie urządzenia mocowane do ścian oraz nieużyteczne instalacje usunąć. Instalacje konieczne dla dalszego funkcjonowania budynku przełożyć zgodnie z wymogami technicznymi w sposób pozwalający na ukrycie pod tynkiem.
- c) Usunąć powłoki malarskie, łuszczące się, odparzone, odspojone szpachlowania i reperacje oraz tynki oryginalne w miejscach spęcherzeń, spękań i zasoleń, także w całości tynki cokołowe.
- d) **Przed podjęciem decyzji ws. ewentualnej konieczności, rodzaju i zakresu prac naprawczych nadproża portyku wejściowego rozpoznać jego stan techniczny pod nadzorem inspektora i projektanta.**
- e) Pozostałe powierzchnie ścian wyremontować zgodnie ze specyfikacją jn.:
 - cegły luźne umocować, skorodowane partie muru przemurować z użyciem cegły pełnej kl.15 i zapraw jednoskładnikowych o niskim module elastyczności,
 - uszkodzone nadproża okienne, gzymsy portyku wejściowego, zarysowania i pęknięcia ścian naprawić w technologii wzmacniania i stabilizacji konstrukcji murowych, np. BRUTT SAVER z użyciem prętów stalowych SAVER PROFI Ø 8 mm i zaprawy SAVER PROFI S (patrz załącznik nr 1 do opisu), następnie wzmocnić na całej długości pasami szerokości 30,0 cm z siatki stalowej zbrojącej o oczkach 15 x 15 mm,

- uszkodzenia płytkie i nierówności podłoża wyprowadzić zaprawą szpachlową CERESIT CT29,
 - uszkodzone spoiny wybrać na głębokość min. 3,0 cm, przedmuchać sprężonym powietrzem i wykonać nowe spoinowanie z użyciem zaprawy o właściwościach fizycznych zbliżonych do oryginalnej.
- f) Po wykonaniu prac naprawczych ściany oczyścić mechanicznie z wykwitów, kurzu i innych zanieczyszczeń, zmyć wodą pod ciśnieniem, osuszyć i zagruntować preparatem redukującym chłonność podłoża i zwiększającym przyczepność CERESIT CT17.
- g) Cokół otynkować zestawem WTA w technologii jn.:
- obrzutka szepna z tynku renowacyjnego podkładowego CERESIT CR61 z dodatkiem emulsji kontaktowej CERESIT CC81, gr. ok. 0,5 cm,
 - tynk renowacyjny podkład. gruntująco-wyrównawczy CERESIT CR61, gr. 1,0 cm,
 - powłoka uszczelniająca w strefie przygruntowej CERESIT CR166/powłoka krystalizująca CRYSTALISER CR90,
 - tynk renowacyjny specjalistyczny CERESIT CR62, gr. ok. 2,0 cm,
 - wyprawa wierzchnia jw.
- h) Na powierzchniach nadziemia (w tym na ścianach lukarn) wzmocnić tynki zachowane, a w miejscach pozbawionych tynków wykonać nowe w koordynacji z naprawą detali (patrz ppkt i) w technologiach jn.:

WZMOCNIENIE POWIERZCHNIOWE TYNKÓW ZACHOWANYCH:

- wyprawa wierzchnia – tynk elastyczny cienkowarstwowy mineralny gładki zbrojony mikrowłóknami CERESIT CT34, ziarno 0÷0,8 mm, gr. 0÷3,0 mm alt. szpachlówka CERESIT CR64.

WYKONANIE TYNKÓW NOWYCH:

- obrzutka szepna z tynku renowacyjnego podkładowego CERESIT CR61 z dodatkiem emulsji kontaktowej CERESIT CC81, gr. ok. 0,5 cm,
 - tynk renowacyjny podkładowy gruntująco-wyrównawczy CERESIT CR61, gr. ok. 1,0 cm,
 - tynk renowacyjny specjalistyczny CERESIT CR62 grub. ok. 2,0 cm,
 - grunt podkładowy, np. CERESIT CT16,
 - wyprawa wierzchnia jw.
- i) Zniszczone detale architektoniczne odwzorować z istniejących. Dla wzbogacenia wystroju elewacji wprowadzić detale zatraczone na podstawie dokumentacji archiwalnej i dyspozycji rysunkowych:
- gzymsy pasmowe odtworzyć metodą ciągniętą przy pomocy wzorników, z użyciem specjalnych lekkich, plastycznych zapraw mineralnych do wykonywania nowych detali i uzupełniania ubytków,
 - ornamenty sztukatorskie o formie nieregularnej (kaneluowanie słupów, bazy i głowice) naprawić lub odtworzyć przy użyciu zapraw jw. oraz szybkowiążącej mineralnej zaprawy do odlewów,
 - naprawione i uzupełnione detale uszlachetnić tynkiem elastycznym mineralnym cienkowarstwowym gładkim CERESIT CT34, ziarno 0÷0,8 mm, gr. 0÷3,0 mm alt. szpachlówką CERESIT CR64,
 - zadbać o staranne wyprowadzenie płaszczyzn, krawędzi i linii oraz wyczelowanie poszczególnych form.
- j) W ramach detali do pełnego odtworzenia w elewacji frontowej przewidzieć:
- profilowane opaski wokół okien prostokątnych i łukowego oraz drzwi,

- gzymsy nadokienne,
 - obrzeże wzdłuż spodu belkowania portyku.
- k) Naprawione powierzchnie ścian, także detale, zagruntować preparatem KEIM SPEZIAL FIXATIV i pomalować dwukrotnie farbą żółto-krzemianową KEIM SOLDALIT-COOLIT z palety KEIM EXCLUSIV (stosując technikę krzyżową).

11.2. REMONT BALKONÓW OD STRONY PODWÓRZOWEJ

Wizualny ogląd wskazuje na dobry stan techniczny konstrukcji nośnej balkonów. **Przed podjęciem decyzji ws. ewentualnej konieczności, rodzaju i zakresu prac naprawczych rozpoznać jej rzeczywisty stan techniczny pod nadzorem inspektora i projektanta:**

- skuć uwarstwienia posadzkowe do poziomu płyty konstrukcyjnej, także w razie potrzeby uszkodzone, kruszące się partie płyty oraz luźne tynki na spodach i obrzeżach,
 - odkryte profile konstrukcyjne oczyścić z rdzy,
 - ustalić ubytek i degradację przekroju profilu, ze szczególnym uwzględnieniem zakotwienia w murze,
 - ustalić od którego momentu otulenie belki betonem nie spełnia swojej funkcji.
- a) W przypadku korozji powierzchniowej, wykonać prace jn.:
- odkryte profile oczyścić ręcznie lub mechanicznie do II-go stopnia czystości wg PN-70/H-97050, odtłuścić i odpylić,
 - zabezpieczyć warstwami ochronnymi antykorozyjnymi o grubości min. 160µm,
 - w razie potrzeby wyszpałdować środniki belek stalowych, tj. wypełnić ponownie cegłą ceramiczną pełną na zaprawie cementowej,
 - naprawić niewielkie ubytki podłoża zaprawami szpachlowymi.
- b) Ułożyć nową posadzkę w technologii CERESIT o następującym układzie warstw:
- warstwa kontaktowa CERESIT CN 87 z dodatkiem emulsji CERESIT CC 81,
 - warstwa spadkowa z masy posadzkowej wodoodpornej CERESIT CN 87,
 - powłoka uszczelniająca CERESIT CR 90,
 - zaprawa klejąca CERESIT CM 17,
 - płytki ceramiczne spoinowane uelastycznioną zaprawą CERESIT CE 43.
- c) Posadzkę wyprofilować ze spadkiem min. 1%. Na połączeniu ze ścianami zastosować taśmę uszczelniającą CERESIT CL 152, sznur dylatacyjny CS 40 oraz spoinowanie z poliuretanu CERESIT CS 29.
- d) Naprawić i uszlachetnić tynki na spodach i obrzeżach płyt na zasadzie analogii ze ścianami budynku.
- e) W pracach uwzględnić:
- wykonanie kołnierzy opierających z kapinosem – patrz pkt 11.3,
 - wykonanie cokoliku przyściennego wys. 10,0 cm z płytek gresowych,
 - przegląd i ewentualne wzmocnienie mocowań balustrad do konstrukcji nośnej,
 - wymianę balustrad – patrz pkt 11.4a.

11.3. ROBOTY BLACHARSKIE

- a) Rynny i opierzenia przyrynnowe zachować. Opierzenie frontonu, rury deszczowe oraz wszelkie obróbki i opierzenia elewacyjne wymienić.
- b) Na nowoprojektowane opierzenia zastosować blachę tytanowo-cynkową gr. 0,7 mm, układaną na przekładce z folii.

- c) Blachę tytanowo-cynkową mocować odpowiednimi do tego typu materiału łącznikami. W miejsce łączenia mechanicznego i folii, można mocować z użyciem kleju ENKOLIT, który stanowi jednocześnie przepone oddzielającą od podłoża.
- d) Zadbać o zabezpieczenie wszelkich styków blachy z tynkiem i sztukaterią. Ofasowania gzymsów i parapetów wykonać z kapinosem.

11.4. ROBOTY DODATKOWE

- a) Balustrady balkonowe wymienić na stalowe ażurowe o parametrach odpowiadających obowiązującym przepisom:
 - wys. od posadzki min. 110,0 cm,
 - przeswit między elementami wypełnienia max. 12,0 cm.Pomalować zestawem:
 - 2xfarba antykorozyjna wysokocynowa chemoutwardzalna, np. EPEX EISENG LIMMER symbol 806E750-0702/703 firmy Bergolin,
 - 1xfarba wierzchniego krycia na bazie żywicy poliuretanowej chemoutwardzalna, głębokomatowa symbol SF15-9005/0 firmy Lankwitzer.
- b) Pozostałe elementy stalowe (szafki i podejścia instalacyjne) oczyścić z powłok malarskich i rdzy, odpylić i odtłuścić. Pomalować farbą chlorokauczkową przeciwrzewną gruntującą, podkładową i nawierzchniową.
- c) Drzwi części wspólnych (wejścia głównego, do klatki schodowej w szczycie zachodnim i od podwórza) odświeżyć:
 - powierzchnie oczyścić i odtłuścić,
 - uszkodzenia wypełnić kitem akrylowym z dodatkiem pyłu drzewnego,
 - całość przeszlifować i odpylić,
 - przemaalować w kolorze identycznym jak istniejący, impregnatem barwionym, np. PINJASOL COLOR (firmy Tikkurila) alt. DREWNOCHRON BARIERA.
- d) Naprawić stopnie kamienne przy wejściu głównym i bocznym do klatki schodowej od strony zachodniej:
 - powierzchnie stopni przeczyszczyć, wypoziomować i ustabilizować,
 - ubytki wypełnić zaprawą mineralną naprawczą do kamienia, barwioną w masie, o właściwościach zbliżonych do materiału oryginalnego, np. RESTAURO-TOP firmy Keim,
 - całość zaimpregnować preparatem do kamienia STEIN-IMPRNUMAGNIERUNG firmy Akemi.
- e) Naprawić stopnie i podest przy wejściu bocznym do budynku od strony wschodniej:
 - drobne ubytki wyprowadzić zaprawą szpachlową, większe nierówności skuć i sfrezować, następnie wyrównać poziomy nadlewką cementową gr. min. 3,5 cm,
 - pozostawić w stanie naturalnym.
- f) Powierzchnie ścian szczytowych i podwórzowych stykające się z gruntem zabezpieczyć przed zabrudzeniem opaską przyścienną szer. ok. 40,0 cm z kostki betonowej gr. 6,0 cm na podsypce cementowo-piaskowej. Opaskę ukształtować ze spadkiem 2% od ścian budynku, wykończyć obrzeżem trawnikowym.

Przed ułożeniem:

- rozebrać pasma istniejących utwardzeń,
- w miejscach większych nierówności, wykarczować, wyrównać i ustabilizować podłoże.

- g) Oprawę oświetleniową od strony podwórzowej adaptować. Kratki i wywiewki instalacyjne, uchwyt na flagę i numer policyjny wymienić. Zastosować elementy systemowe, w tym numer policyjny podświetlany, kratki żaluzjowe z siatką przeciw owadom oraz wywiewki z daszkiem.
- h) **W przypadku zamiaru zawieszenia reklam i szyldów należy bezwzględnie uzgodnić ich formę plastyczną i rozmieszczenie z Miejskim Konserwatorem Zabytków.**

12. KOLORYSTYKA ELEWACJI

Budynek malować zgodnie z kartą kolorów i planszami rysunkowymi projektu.

UWAGA:

Kolorystyka bazuje na wyrobach i symbolach kolorów firmy KEIM z palety KEIM EXCLUSIV. Numery kolorów wyrobów innych firm nie pokrywają się, stąd w przypadku zmiany należy dokonać stosownej korekty, posługując się oryginalnym próbnikiem.

Ze względu na zafałszowanie koloru wynikające z niedoskonałości wydruku, przy wyborze kolorów kierować się wyłącznie podaną numeracją.

Przed przystąpieniem do malowania należy wykonać próby na fragmentach elewacji pozwalające na ostateczne uściślenie kolorów z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

13. UWAGI KOŃCOWE

Wszystkie roboty należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej, pod nadzorem osoby uprawnionej.

Zastosowane technologie i materiały są rozwiązaniami sugerowanymi. Powinny posiadać certyfikaty, atesty potwierdzające założone w projekcie cechy oraz aprobaty techniczne. W miejsce proponowanych, można, w porozumieniu z Konserwatorem Zabytków, wprowadzić rozwiązania zamiennie, pod warunkiem zachowania co najmniej zakładanych parametrów.

Roboty zanikowe podlegają zgłoszeniu do odbioru inspektorowi nadzoru.

Podczas robót należy zwracać szczególną uwagę na przestrzeganie zasad BHP.