

REWITALIZACJA DZIELNICY ORUNIA W GDAŃSKU	
<i>nr egzemplarza</i>	
1 2 archiw.	
<i>data</i>	
Gdynia 27.05.2019	
<i>obiekt</i>	OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU REMONTU KOMINÓW ORAZ CZĘŚCIOWEGO REMONTU DACHU BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
<i>adres</i>	ul. Ramuła 10,11 80-061 Gdańsk dz. nr 95/1 obręb 110, Gdańsk
<i>inwestor</i>	Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości Ramuła 10,11 ul. Ramuła 10,11 80-061 Gdańsk
<i>autorzy architektury</i>	mgr inż. arch. Maria Grętkiewicz , upr. bud. nr 02/LOOKK/2016 <i>w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń</i>

SPIS TREŚCI

II PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

OPIS TECHNICZNY:

1. Przedmiot inwestycji
(zakres całego zamierzenia, kolejność realizacji obiektów)
2. Istniejący stan zagospodarowania działki
(z opisem projektowanych zmian: rozbiórek obiektów i obiektów przeznaczonych do dalszego użytkowania)
3. Projektowane zagospodarowanie terenu
(urządzenia budowlane, układ komunikacyjny, drogi pożarowe, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu zapewniające przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, ukształtowanie terenu i zieleni)
4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu
(powierzchnia zabudowy, dróg, parkingów, placów i chodników, zieleni lub biologicznie czynna; zgodność z ustaleniami planu miejscowego/decyzji o warunkach zabudowy)
5. Dane informujące, czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
6. Wpływ eksploatacji górniczej na teren
7. Informacja i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników
8. Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych
9. Powierzchnia zabudowy
10. Obszar oddziaływania obiektu

<i>nr rys.</i>	<i>nazwa rys.</i>	<i>skala</i>
S-1	SZKIC SYTUACYJNY	1:500

III ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY – REMONT KLATEK SCHODOWYCH

OPIS TECHNICZNY:

1. Opis robót budowlanych objętych opracowaniem
2. Przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego
(charakterystyczne parametry kubaturę, zestawienie powierzchni, wysokość, długość, szerokość i liczbę kondygnacji)
3. Zestawienie powierzchni użytkowych
(budynki mieszkalne jednorodzinne i lokale mieszkalne)
4. Forma architektoniczna i funkcja obiektu budowlanego
(sposób jego dostosowania do krajobrazu i otaczającej zabudowy oraz sposób spełnienia wymagań:
 - a) bezpieczeństwa konstrukcji,
 - b) bezpieczeństwa pożarowego,
 - c) bezpieczeństwa użytkowania,
 - d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
 - e) ochrony przed hałasem i drganiami,
 - f) odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii)
5. Układ konstrukcyjny obiektu budowlanego oraz rozwiązania budowlane
(rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe, kategorię geotechniczną obiektu budowlanego, warunki i sposób jego posadowienia oraz zabezpieczenia przed wpływami eksploatacji górniczej, rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe wewnętrznych i zewnętrznych przegród budowlanych)
6. Korzystanie z obiektu przez osoby niepełnosprawne
(budynek użyteczności publicznej i mieszkalny wielorodzinnego)
7. Podstawowe dane technologiczne oraz współzależności urządzeń i wyposażenia związanego z przeznaczeniem obiektu i jego rozwiązaniami budowlanymi
(budynek usługowy, produkcyjny lub techniczny)
8. Rozwiązania budowlane i techniczno-instalacyjne
(obiekt budowlany liniowy)
9. Rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego
(instalacji i urządzeń budowlanych: wodociągowych i kanalizacyjnych, ogrzewczych, wentylacji grawitacyjnej, grawitacyjnej wspomagananej i mechanicznej, chłodniczych, klimatyzacji, gazowych, elektrycznych, telekomunikacyjnych, piorunochronnych, a także sposób powiązania instalacji z sieciami zewnętrznymi)

10. Rozwiązania i sposób funkcjonowania zasadniczych urządzeń instalacji technicznych
(w tym charakterystykę i parametry instalacji i urządzeń technologicznych, mających wpływ na architekturę, konstrukcję, instalacje i urządzenia techniczne związane z obiektem)
11. Charakterystyka energetyczna budynku
12. Wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie
(pod względem:
 - a) zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków,
 - b) emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju
 - c) rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów,
 - d) właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń
 - e) wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne)
13. Analiza możliwości racjonalnego wykorzystania wysokoefektywnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło
14. Warunki ochrony przeciwpożarowej
15. Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

<i>nr rys.</i>	<i>nazwa rys.</i>	<i>skala</i>
A-1	RZUT PODDASZA, RZUT DACHU	1:100
A-2	PRZEKRÓJ A-A, DETALE	1:50,1:20

II PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

OPIS TECHNICZNY:

1. Przedmiot inwestycji
(zakres całego zamierzenia, kolejność realizacji obiektów)

Przedmiotem Inwestycji jest remont kominów oraz częściowy remont dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego 4- kondygnacyjnego , podpiwniczonego, mający na celu przywrócenie i zachowanie stanu pierwotnego elementów budowlanych takich jak kominy oraz elementy dachu. W ramach projektowanych prac nie przewiduje się zmiany parametrów użytkowych i technicznych obiektu.

Nie przewiduje się etapowania Inwestycji.

2. Istniejący stan zagospodarowania działki
(z opisem projektowanych zmian: rozbiórek obiektów i obiektów przeznaczonych do dalszego użytkowania)

Prace nie obejmują zmian w sposobie zagospodarowania terenu.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu
(urządzenia budowlane, układ komunikacyjny, drogi pożarowe, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu zapewniające przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę, ukształtowanie terenu i zieleni)

Prace nie obejmują zmian w sposobie zagospodarowania terenu.

4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu
(powierzchnia zabudowy, dróg, parkingów, placów i chodników, zieleni lub biologicznie czynna; zgodność z ustaleniami planu miejscowego/decyzji o warunkach zabudowy)

Prace nie obejmują zmian w sposobie zagospodarowania terenu.

5. Dane informujące, czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków oraz czy podlegają ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obiekt nie jest wpisany do rejestru zabytków ani nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania.

Obiekt, którego dotyczy opracowanie jest objęty ochroną w ramach Gminnej Ewidencji Zabytków – stan ujednoczony z dnia 02.04.2019r.

6. Wpływ eksploatacji górniczej na teren

nie dotyczy

7. Informacja i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników

Zakres robót , którego dotyczy opracowanie nie ma wpływu na zmianę parametrów oddziaływania na środowisko.

8. Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych

nie dotyczy

9. Powierzchnia zabudowy

nie dotyczy (bez zmian)

10. Obszar oddziaływania obiektu

nie dotyczy (zakres planowanych robót nie obejmuje wnoszenia nowych obiektów)

nr rys.

nazwa rys.

skala

S-1

SZKIC SYTUACYJNY

1:500

III ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY – REMONT KLATEK SCHODOWYCH

OPIS TECHNICZNY:

1. Opis robót budowlanych objętych opracowaniem.

Cel i zakres opracowania:

Opracowanie dotyczy remont kominów oraz częściowy remont dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Remont ma na celu poprawę właściwości użytkowych dachu i kominów poprzez naprawę lub wymianę elementów wykończenia oraz podniesienie ich walorów użytkowych i estetycznych z zachowaniem oryginalnego charakteru budynku.

Stan istniejący :

Stan ogólny budynku określa się jako dobry. Budynek był już poddany pracom renowacyjnym oraz termomodernizacji. Pokrycie dachowe nowe w postaci dachówki ceramicznej czerwonej.

Kominy :

Konstrukcja kominów oryginalna z cegły pełnej na zaprawie wapiennej/ cementowo- wapiennej o dużym stopniu zużycia i degradacji. Wyraźne spękania w konstrukcji, zaprawa luźna, znaczące ubytki w murze ceglany. Kominy kwalifikują się do całkowitego przemurowania.

Dach:

Pokrycie dachowe stosunkowo nowe z dachówki ceramicznej. Wadliwe wykonane i zużyte elementy izolacji, połączeń dachu z kominami, ścianami lukarn i oknami połaciowymi. W wyniku nieszczelności dachu krokwie przylegające do elementów nieszczelnych uległy znacznemu zniszczeniu. Kolejną konsekwencją braku szczelności są miejscowe ubytki w deskach stanowiących wykończenie gzymsu.

Zdjęcia stanu istniejącego:

Fot 1: Uszkodzony trzon komina:



Fot2: Krokiew uszkodzona w wyniku oddziaływania wilgoci:



Fot3: Nieszczelne połączenie dachu i komina:



Fot4: Nieszczelne połączenie okna dachowego i dachówki:



Fot5: Uszkodzone deski czołowe gzymsu, ubytki w krokwi końcowej oraz ścianie kolankowej:



Zakres robót objętych opracowaniem :

a.) remont kominów:

- rozbiórka kominów wszystkich luźnych i zdegradowanych elementów kominów istniejących do poziomu posadzki poddasza/stropu nad mieszkaniami
- usunięcie wszystkich elementów kominów porażonych biologicznie oraz bezpośrednio z nimi sąsiadującymi
- poszerzenie wskazanych kominów (4 sztuki) o 2 kanały – w części ogólnodostępnej: od podłogi poddasza/od stropu nad mieszkaniami, wykonać wentylację (otwory 50cm poniżej połaci dachu zabezpieczone kratką) przestrzeni poddasza wykorzystując 3 z 8 nowych pionów
- murowanie z cegły klinkierowej nowych pionów kominowych/uzupełnianie w przypadku dobrze zachowanego elementu istniejącego
uwaga: do prac murarskich używać jedynie zapraw dedykowanych do cegły klinkierowej oraz kominów – odpornych na działanie wysokich temperatur, a powyżej połaci dachu – zaprawą z trasem (dedykowaną)
kolor cegły – naturalny czerwony
- zwieńczenie kominów – przymocować czapy betonowe oraz/lub kratki/nakładki kominowe zgodnie z wymaganiami ekspertyzy kominowej
uwaga: stosować nasady turbowent. – wspomagacze ciągu w miejscach wskazanych w protokołach kominarskich, w przypadku pozostałych kanałów wentylacyjnych – kratki z blachy powlekanej koloru czerwonego (jak pozostałe obróbki blacharskie), kanałów spalinowych – dedykowane nasady w formie daszków z blachy chromoniklowanej
- trzony kominów dostępne ze wszystkich stron w obrębie poddasza (nie stykające się z mieszkaniem) ocieplić przy pomocy wełny wysokotemperaturowej, niepalnej w systemie wybranego producenta do wysokości min. 100 cm od poziomu podłogi, Wykończenie – tynk cementowo-wapienny, kolor biały
- trzony kominów przylegające do pomieszczeń mieszkalnych – ocieplić analogicznie na całej wysokości lokalu mieszkalnego oraz 100 cm powyżej jego stropu
- połączenie i izolację kominów wykonać zgodnie z punktem b.)

szacowany stopień zużycia (przemurowania) kominów : 85%

b.) remont dachu :

- ocena stanu technicznego wszystkich elementów konstrukcji drewnianej – w razie stwierdzenia ubytków lub zniszczenia – wzmocnienie lub wymiana
Uwaga: w części rysunkowej przedstawiono krokwie o dużym stopniu degradacji – elementy wymienić
wymiana elementów konstrukcyjnych tylko z zachowaniem oryginalnych przekrojów, gatunku drewna oraz układu konstrukcyjnego; elementy wymieniane lub naprawiane impregnować i zabezpieczać przez przyszłą degradacją biologiczną i zawilgoceniem
- wykonanie odkrywek miejscowych na krawędzi dachu w celu oceny stanu technicznego krokwi końcowych oraz szczelności połączeń obróbek blacharskich; w przypadku stwierdzenia wad – wymiana lub naprawa poprzez uszczelnienie układu
- wymiana izolacji na styku :
dachu i ścian lukarn, dachu i kominów, dachu i okien połaciowych oraz w miejscach w których podczas oględzin stwierdzono nieszczelność
Podczas prac uszczelniających w pierwszej kolejności przymocować istniejącą izolację dachu (folię dachową) do pozostałych elementów budowlanych z zachowaniem ciągłości materiału, folię kleić do kominów/ścian dedykowanymi taśmami; następnie wykonać obróbki blacharskie zgodnie z częścią rysunkową z zachowaniem wysokości min. 30 cm ponad powierzchnię połaci dachowej. Obróbki blacharskie wykonać z blachy stalowej ocynkowanej powlekanej w kolorze czerwieni analogicznej do barwy dachówki istniejącej, stosować blachy o grubości min. 0,7 mm. Obróbki blacharskie wykonać z zachowaniem ciągłości szczelności dachu,
- wymiana uszkodzonego deskowania gzymsu wieńczącego – uszkodzone deski usunąć i zastąpić nowymi z zachowaniem przekrojów oraz oryginalnego koloru malowania, nie dopuszczalne jest zamontowanie desek, których odcień będzie widocznie odbiegał od desek oryginalnych

Ustalenia wykonawcze:

- a.) *przed rozpoczęciem robót należy zabezpieczyć elewację budynku przed zniszczeniem*
- b.) *podczas prowadzenia robót zabezpieczyć dach przed zalaniem*
- c.) *stosować tylko rozwiązanie systemowe prowadząc prace zgodnie z wytycznymi i zaleceniami wybranego producenta*
- d.) *materiały stosowane podczas remontu powinny posiadać stosowne dopuszczenia do stosowania w budownictwa w Polsce*
- e.) *prace wykonywać zgodnie ze sztuką budowlaną oraz zgodnie z zasadami „Warunkami technicznymi wykonywania i odbioru robót budowlano-montażowych”*
- f.) *w obrębie kominów oraz połączeń dachowych stosować tylko materiały niepalne*

2. Przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego

Przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego pozostaje bez zmian .

*Funkcja : Budynek mieszkalny wielorodzinny
powierzchnia zabudowy 527m²,
kubatura budynku : ok. 7524 m³,
liczba kondygnacji : 4 + piwnica*

3. Zestawienie powierzchni użytkowych

bez zmian

4. Forma architektoniczna i funkcja obiektu budowlanego

bez zmian

5. Układ konstrukcyjny obiektu budowlanego oraz rozwiązania budowlane

bez zmian

Obiekt wykonany w technologii tradycyjnej : ściany murowane z cegły ceramicznej, stropy drewniane, dach w konstrukcji drewnianej

6. Korzystanie z obiektu przez osoby niepełnosprawne

(budynek użyteczności publicznej i mieszkalny wielorodzinny)

bez zmian

7. Podstawowe dane technologiczne oraz współzależności urządzeń i wyposażenia związanego z przeznaczeniem obiektu i jego rozwiązaniami budowlanymi

nie dotyczy

8. Rozwiązania budowlane i techniczno-instalacyjne

nie dotyczy

9. Rozwiązania zasadniczych elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego

bez zmian

10. Rozwiązania i sposób funkcjonowania zasadniczych urządzeń instalacji technicznych

nie dotyczy

11. Charakterystyka energetyczna budynku

nie dotyczy

12. Wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie

bez zmian

13. Analiza możliwości racjonalnego wykorzystania wysokoefektywnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło

nie dotyczy

14. Warunki ochrony przeciwpożarowej

bez zmian

*kategoria zagrożenia ludzi : ZLIV, budynek 4-kondygnacyjny;
zabrania się stosowania materiałów wykończeniowych łatwopalnych*

15. Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

REWITALIZACJA DZIELNICY ORUNIA W GDAŃSKU	
<i>nr egzemplarza</i>	
1 2 archiw.	
<i>data</i>	
Gdynia 27.05.2019r.	
<i>obiekt</i>	PROJEKT REMONTU KOMINÓW ORAZ CZĘŚCIOWEGO REMONTU DACHU BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
<i>adres</i>	ul. Ramuła 10,11 80-061 Gdańsk dz. nr 95/1 obręb 110, Gdańsk
<i>inwestor</i>	Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości ul. Ramuła 10,11 ul. Ramuła 10,11, 80-061 Gdańsk
<i>faza</i>	INFORMACJA DOTYCZĄCA BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA ORAZ PLANU BEZPIECZEŃSTWA I OCHRONY ZDROWIA Projekt Budowlany
<i>autorzy architektury</i>	mgr inż. arch. Maria Grętkiewicz , upr. bud. nr 02/LOOKK/2016 <i>w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń</i>

Zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego.

Zamierzenie dotyczy remontu kominów oraz częściowego remontu dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Remont ma na celu poprawę właściwości użytkowych dachu i kominów poprzez naprawę lub wymianę elementów wykończenia oraz podniesienie ich walorów użytkowych i estetycznych z zachowaniem oryginalnego charakteru budynku. Przewiduje się następujące prace budowlane:

- 1. częściowa rozbiórka kominów*
- 2. częściowy demontaż połaci dachowej*
- 3. murowanie kominów/ich części*
- 4. ocena stanu technicznego elementów więźby dachowej i ich naprawa/wymiana*
- 5. wykonanie nowych uszczelnień dachu i obróbek blacharskich*

Wykaz istniejących obiektów budowlanych.

Na działce znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny, który podlega pracom remontowym.

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

Zagospodarowanie terenu nie ulega zmianie. Prace odbywać się będą w obrębie dachu oraz poddasza budynku

Wskazanie dotyczące przewidywanych zagrożeń występujących podczas realizacji robót budowlanych.

- 1. upadek materiału budowlanego z wysokości*
- 2. upadek pracowników z wysokości*
- 3. pożar, awaria sprzętu budowlanego itp.*
- 4. możliwość zranienia podczas prowadzenia prac budowlanych.*
- 5. przebywanie osób postronnych niezwiązanych z przedsięwzięciem budowlanym na terenie budowy*

Ze względu na charakter robót wszystkie prace budowlane nie stanowią zagrożenia ponad standardowego. Prace wykonać zgodnie z dokumentacją projektową z zachowaniem ogólnych przepisów BHP.

Wskazanie sposobu prowadzenia instruktażu przed przystąpieniem do robót szczególnie niebezpiecznych.

Wszystkie prace należy wykonywać zgodnie z ogólnymi przepisami BHP i harmonogramem prac określonym przez kierownika budowy - koordynatora BHP. Wszyscy pracownicy powinni przejść odpowiednie szkolenie BHP, posiadać stosowne uprawnienia do wykonywania prac oraz stosować środki ochrony indywidualnej czyli odpowiednią odzież i sprzęt.

Wskazanie środków technicznych i organizacyjnych, zapobiegających niebezpieczeństwom; komunikacja i ewakuacja na wypadek awarii, pożaru.

Środki ochrony przeciwpożarowej (gaśnice, koce) oraz podręczna apteczka przechowywane są na budowie w pomieszczeniu kierownika budowy. Za powyższe środki jest odpowiedzialny kierownik budowy – koordynator BHP. Ewakuacja w razie awarii, pożaru lub innych zagrożeń odbywa się poza teren budowy.

Opracowali:

arch. Maria Grętkiewicz