

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

TOM II

KŁODZKO – 16.08.2022 r.

Nazwa zmierzenia budowlanego:	Przebudowa i remont elewacji budynku przy ul. Łukasińskiego 30 w Kłodzku
Adres obiektu budowlanego:	57-300 Kłodzko ul. Łukasińskiego 30 nr dz. 48, AM-4, obręb 0006 Twierdza
Kategoria obiektu:	XVIII
Oznaczenie geodezyjne:	nr dz. 48, AM-4, obręb 0006 Twierdza
Inwestor:	Karol Głowa 32-085 Modlniczka ul Wspólna 25E
Zespół projektowy:	
Główny projektant: specjalność architektoniczna bez ograniczeń:	Architektura: mgr inż. arch. Małgorzata Krajnik Nr upr. 145/00/DUW

SPIS TREŚCI DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO:		
I.	Strona tytułowa	1
II.	Spis treści	2
III.	Część opisowa	3-6
1.1.	Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego	
1.2.	Zamierzony sposób użytkowania i program funkcjonalny	
1.3.	Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego	
1.4.	Charakterystyczne parametry obiektu	
1.5.	Opinia geotechniczna	
1.6.	Podział budynku na funkcję	
1.7.	Sposób korzystania przez osoby niepełnosprawne	
1.8.	Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu na środowisko i jego wykorzystanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie	
1.9.	Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło, w tym zdecentralizowanych systemów dostawy energii opartych na energii ze źródeł odnawialnych Analiza ekonomiczna porównywanych systemów Analiza ekologiczna porównywanych systemów Wyniki analizy porównawczej i wybór systemu zaopatrzenia w energię	
1.10	Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub wyznaczonej strefie ogrzewane	
1.11	Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano – instalacyjnego	
1.12	Dane dotyczące ochrony przeciwpożarowej	
1.13	Część graficzna do projektu architektoniczno – budowlanego	6
Nr rysunku	Nazwa rysunku	Skala
A1	Elewacja zachodnia (frontowa).	Skala 1:150
A2	Elewacja północna i południowa.	Skala 1:150
A3	Elewacja wschodnia.	Skala 1:150
A4	Elewacja zachodnia (frontowa) - karta kolorystyczna.	Skala 1:150
A5	Elewacja północna i południowa - karta kolorystyczna	Skala 1:150
A6	Elewacja wschodnia - karta kolorystyczna	Skala 1:100

1.1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego
Budynek magazynowy, wyłączony z użytkowania.
Kategoria obiektu budowlanego XVIII.

1.2. Zamierzony sposób użytkowania i program funkcjonalny

W ramach opracowania zakładane roboty budowlane przewidują wykonanie remontu elewacji budynku w celu poprawy jego estetyki. Życzeniem inwestora jest docelowa przebudowa budynku na cele usługowe w dalszym etapie wg odrębnego opracowania. Projekt AB opracowano na podstawie badań konserwatorskich mgr Katarzyny Matusz z sierpnia 2022 r.

Stan zachowania elewacji należy określić jako bardzo zły. Na stan zachowania obiektu wpłynęły zarówno czynniki atmosferyczne – woda opadowa, mróz, jak i wynikające z samej technologii obiektu. Przede wszystkim problemem jest zawilgocenie. Przyczynami mogą być wody gruntowe, opadowe, brak właściwej izolacji poziomej i pionowej oraz systemu odprowadzania wody. Wszystkie tynki wykazują znaczący stopień zniszczenia. Samoistnie się osypują, rozwarstwiają i odpadają od muru. Wynika to zarówno z przyczyn opisanych powyżej, jak i błędów technologicznych. Prawdopodobnie położono je już na zawilgocone, zainfekowane mury, na cegły o zniszczonej powierzchni. Ich spoiwo uległo znacznemu rozkładowi. W wielu miejscach powstały samoistne płaszczyzny ubytków. Te sypkie, uszkodzone tynki nie nadają się do konserwacji, ponadto są zainfekowane zarodnikami i sznurami grzybów.

1.2.1. Projektowane prace remontowe

Zakres prac przewiduje:

- rozbiórkę wtórnych elementów typu schody w konstrukcji stalowej, daszki,
- odtworzenie otworów okiennych i drzwiowych w istniejących osiach okiennych,
- remont elewacji budynku z wymianą stolarki okiennej i stolarki drzwiowej,
- wymianę pokrycia dachu z zastosowaniem dachówki ceramicznej karpiówki.

Szczegółowy opis prac:

1. Przed przystąpieniem do prac na elewacji należy wykonać najpierw remont dachu. Pozwoli to na odcięcie czynnika powodującego znaczącą ilość zniszczeń w obiekcie. Remont dachu powinien być połączony z dezynsekcją obu budynków, aby uniknąć zakażenia nowych materiałów.
2. Wykonać dokładną dokumentację fotograficzną całego obiektu oraz inwentaryzację detalu architektonicznego. Pozwoli to na późniejsze wykonanie szablonu do profilu ciągnionego gzymsu.
3. Skuć zdegradowane tynki. Ich stan zachowania nie pozwala na przeprowadzenie skutecznej konserwacji. W większości przypadków tynki są wtórne. Należy w miarę możliwości pozostawić tynki na elewacji frontowej, na których zachowała się oryginalna warstwa malarska, a ich stan zachowania pozwala na wykonanie konserwacji spełniającej normy bezpieczeństwa. W miarę możliwości należy zostawić również profilowany gzyms koronujący oraz detal architektoniczny.
4. Skuć wszystkie twarde tynki cementowe i wapienno-cementowe w przyziemiu, które blokują swobodne odparowanie wody.
5. Umyć mur wodą pod ciśnieniem. Należy kontrolować ciśnienie oraz układ dyszy, by nie uszkodzić poluzowanych cząstek kamieni i cegieł.
6. Zmurszałe, skorodowane cegły usunąć, oczyścić odkute miejsca.
7. Usunąć mechanicznie wszystkie naloty biologiczne. Należy jak najdokładniej usunąć systemy korzeniowe, sznury wytwarzane przez grzyby, kłacza. Jeśli jest taka możliwość, należy odkuć zainfekowane miejsce, np. fugę. Przy oczyszczaniu powierzchni można również wspomagać się preparatami chemicznymi, np. Remmers BFA.
8. Odgrzybianie elewacji powinno być prowadzone jednocześnie z dezynfekcją całego budynku, ponieważ nieodkazywane fragmenty mogą zainfekować ponownie te oczyszczone. Odkazywanie można wykonać gotowymi preparatami, np. Adolit M flüssig, StoPrim Fungal, Optolith Fungith, Lichenicidą 264 1% roztworem w etanolu, Aseptiną M 3% roztworem w etanolu 30% lub z dodatkiem 3% Sterinolu. W miejscach przerostu grzyba przez mur

- wykonać nawierty i nasączyć preparatem lub wtłoczyć preparat pod ciśnieniem wg instrukcji producenta.
9. Wykonać izolację poziomą. Producenta materiałów i technologii wybrać w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu Delegatura Wałbrzych i postępować wg zaleceń producenta oraz programu ustalonego z WUOZ.
 10. Oprócz wykonania iniekcji konieczne będzie zaprojektowanie odwodnienia obu budynków. Należy wykonać drenaż i właściwe odprowadzenie wody z rur spustowych, a także zbadać szczelność kanalizacji w pobliżu obiektów. W celu uniknięcia zniszczeń od wody odbijającej się od twardego podłoża wskazane jest pozostawienie pasa wyłożonego kruszywem o frakcji do 15 mm, np. grysem granitowym (przynajmniej dla elewacji na zapleczu budynku). Usunięcie problemu zawilgocenia pozwoli na skuteczniejsze zwalczanie infekcji biologicznych w obiekcie, a także powstrzyma procesy niszczące.
 11. Wykonać niezbędne prace stabilizujące mur, poprzez założenie wzmocnień z prętów ze stali nierdzewnej (austenitycznej) „zszywających” spękania, wypełnienie iniekcyjne zaprawą cementową szczelin w murach, przemurowanie zdeintegrowanych partii fug (do głębokości 2 cm), lokalne wzmocnienie strukturalne lica ceglanego oraz fug za pomocą środków głęboko penetrujących i nie hydrofobizujących powierzchni (najlepiej preparatami wytrącającymi żel krzemionkowy) – lokalizacja prac do uzgodnienia w nadzorze.
 12. Przemurować skute fragmenty ścian. Do przemurowań należy używać zapraw na bazie trasu, wapna hydraulicznego i odpowiednio dobranego kruszywa o zbliżonym składzie i frakcji do oryginalnego. Spoina nie może znacząco odbiegać twardością i paroprzepuszczalnością od oryginalnej. Wybrane fugi należy również uzupełnić zaprawą do poziomu lica cegieł.
 13. W obrębie przyziemia wykonać trójwarstwowe tynki renowacyjne. Należy używać produktów jednego producenta i ściśle stosować się do wytycznych zawartych w instrukcjach.
 14. Na pozostałych ścianach wykonać tynki wapienne na bazie trasu, wapna hydraulicznego. Wypełniacz i jego frakcję należy dobrać uwzględniając ten występujący w tynku oryginalnym. Pracować w dwóch warstwach, drugą zatrzeć na gładko. Można wykonywać zaprawę samodzielnie lub korzystać z gotowych produktów spełniających wymienione wcześniej wymogi. Należy pracować zgodnie z zasadami technologii pracy ze spoiwem wapiennym. Przed malowaniem należy odczekać okres minimum 10 dni.
 15. Wykonać rekonstrukcję brakujących gzymsów za pomocą profilu ciągnionego. Ubytki obramień okiennych zrekonstruować w zaprawie z uwzględnieniem uwag zawartych powyżej.
 16. Powierzchnie przygotowane do malowania zagruntować gruntem pod farby silikatowe.
 17. Do wykonania malowania używać farb silikatowych bez domieszek akrylu i zgodnie z projektem zatwierdzonej kolorystyki. Przed malowaniem całości elewacji wykonać próbne malowania na fragmentach i uzgodnić je z przedstawicielem WUOZ Delegatura w Wałbrzychu.

Szczegółowy zakres prac dla elementów wykonanych z piaskowca:

1. Prace przy portalach z piaskowca powinny być prowadzone pod kierunkiem dyplomowanego konserwatora. Portale należy oczyścić mechanicznie z wtórnych nawarstwień przy użyciu skalpeli, szczotek o twardości włosia dopasowanej do stanu zachowania piaskowca. Należy zachować szczególną ostrożność ze względu na domniemaną obecność warstwy malarskiej (widoczny fragment na odkrywce).
2. Usunąć nawarstwienia biologiczne z powierzchni postumentu.
3. Wykonać wstępne wzmocnienie powierzchni osypujących się fragmentów piaskowca preparatem hydrofilnym typu Steinfestiger OH. Należy odczekać, aż preparat zwiąże w porach kamienia.
4. Usunąć zabrudzenia powierzchniowe przy użyciu wytwornicy pary. Strumień musi być rozproszony i kontrolowany. Czyszczenie można wspomóc środkami chemicznymi do oczyszczania kamienia, np. 1-1,5% roztworem fluorowodoru HF, 3-5% roztworem NH₄Cl, Covexanem, Alkutexem lub innym środkiem równoważnym. Należy wykonać próbę na

niewielkim fragmencie i obserwować wpływ preparatu na oczyszczane podłoże. Zmiany naciekowe usunąć mechanicznie. Nie wolno stosować takich metod oczyszczania w miejscach, gdzie odnaleziono warstwę malarską!

5. Wykonać dezynfekcję Adolitem M flüssig, Lichenicidą 264 1% roztworem w etanolu, Aseptiną M 3% roztworem w etanolu 30% lub z dodatkiem 3% Sterinolu.
6. Wykonać zabieg odsalania za pomocą okładów, szczególnie w partii przyziemia, gdzie mur jest silnie zawilgocony oraz na gzymsach i miejscach bytowania drobnoustrojów, porostów.
7. Uzupełnić ubytki flekami wyciętymi z piaskowca o zbliżonej strukturze i porowatości, wklejając je klejem epoksydowym z wypełniaczem. Pozostałe ubytki można wypełnić gotowymi zaprawami do konserwacji kamienia albo samodzielnie je sporządzić odpowiednio dobierając kruszywo i spoiwo.
8. Wykonać scalenie kolorystyczne kitów za pomocą laserunków z pigmentów odpornych na alkalia i spoiwa żelazo-krzemianowego.
9. W przypadku pozostawienia piaskowca bez malatury wykonać hydrofobizację powierzchni w celu zabezpieczenia przed wpływem środowiska.

Szczegółowy zakres prac dla robót ogólnobudowlanych:

1. Należy rozebrać istniejące wtórne daszki i schody w elewacji frontowej i tylnej w konstrukcji stalowej wraz z odtworzeniem okien w miejscu istniejących wtórnych otworów drzwiowych z uzupełnieniem opaski okiennej.
2. Wykonać drzwi w elewacji frontowej na wzór zachowanych drzwi w budynku przy ul. Łukasińskiego 28.
3. Odtworzenie otworów drzwiowych w osi środkowej elewacji bocznej z wykonaniem nowych drzwi na wzór zachowanej stolarki.
4. Odtworzenie ryzalitu oraz lukarny na wzór istniejących w osi środkowej elewacji bocznej (południowej) oraz otworów okiennych w osiach skrajnych – w miejscu istniejącego łącznika do rozbiórki wg odrębnego zakresu).
5. Wykonanie nowych wrót drewnianych na podstawie zachowanej stolarki.
6. Wymianę pokrycia dachowego z zastosowaniem dachówki karpiówki ceramicznej w koronkę (na wzór istniejącego pokrycia).

Uwaga: w nadzorze sprawdzić stan techniczny elementów konstrukcyjnych zwłaszcza nadproży nad otworami okiennymi i drzwiowymi, sprawdzić stan techniczny połączenia). Szczegóły uzgodnić w nadzorze.

1.3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego

1.3.1. Rys. historyczny

Budynek wchodzi w skład zespołu magazynów koszarowych w Kłodzku - wybudowanych w latach 1748 - 1751. Zespół zabytkowych budynków jest położony przy ul. Łukasińskiego (numery od 26 do 32) u podnóża kłodzkiej twierdzy. Powstały jako jej zaplecze magazynowo - koszarowe. W latach powojennych aż do lat 90-tych XX w. w budynkach nr 28 i 30 mieściła się Wytwórnia Win LAS. Od początku lat 90-tych XX w. budynki przeznaczone były na magazyny towarów spożywczych.

Przedmiotowe budynki wpisane są do rejestru zabytków **pod nr A/4376/1051/WI z dnia 03.12.1984 r.** są to zabytkowe magazyny wojskowe z 1784r, okres - barok (styl fryderycjański). Budynek nr 28 został przebudowywany (lata 30 XX wieku – nadbudowana została 3 kondygnacja i nowy dach), w latach powojennych do budynków zostały dobudowane szyby windowe towarowe oraz łącznik pomiędzy budynkami.

1.4. Charakterystyczne parametry obiektu

Bez zmian.

1.5. Opinia geotechniczna

Nie dotyczy.

1.6. Podział budynku na funkcję

Budynek posiada jedną funkcję - budynek magazynowy.

1.7. Sposób korzystania przez osoby niepełnosprawne

Nie dotyczy.

1.8. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu na środowisko i jego wykorzystanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie

Inwestycja nie stwarza zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia mieszkańców i użytkowników budynku oraz mieszkańców sąsiednich zabudowań. Przewidywane emisje spalin i zanieczyszczeń są dopuszczalne zgodnie z odrębnymi przepisami.

Działki sąsiednie nie będą zagrożone sływem wód opadowych i roztopowych z projektowanego terenu. Inwestycja nie wymaga wydania decyzji o oddziaływaniu na środowisko.

1.9. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło, w tym zdecentralizowanych systemów dostawy energii opartych na energii ze źródeł odnawialnych

Nie dotyczy. Budynek nie ogrzewany.

Analiza ekonomiczna porównywanych systemów

Nie dotyczy.

Analiza porównawcza

Nie dotyczy

Wyniki analizy porównawczej i wybór systemu zaopatrzenia w energię

Nie dotyczy

1.10. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub wyznaczonej strefie ogrzewanej

W każdym pomieszczeniu docelowo będą zamontowane regulatory temperatury w postaci termostatu lub głowicy regulującej.

1.11. Informacja o zasadniczych elementach wyposażenia budowlano – instalacyjnego

Obiekt jest zaopatrzony w media.

Działka objęta opracowaniem w chwili obecnej jest uzbrojona.

1.12. Dane dotyczące ochrony przeciwpożarowej

1.12.1. Dane ogólne

Budynek nie jest użytkowany. Projekt obejmuje jedynie remont jego elewacji.

1.12.2. Parametry wielkościowe budynku:

Bez zmian.

1.12.3. Usytuowanie budynku ze względu na bezpieczeństwo pożarowe

Budynek nie użytkowany. Budynek nie podlega przebudowie, tym samym nie musi spełniać obecnie obowiązujących przepisów w tym zakresie.

1.12.4. Charakterystyka zagrożenia pożarowego

W budynku nie występują i nie będą występować materiały niebezpieczne pożarowo. Budynek w chwili obecnej nieużytkowany.

1.12.5. Kategoria zagrożenia ludzi i przewidywana ilość osób w obiekcie

Budynek magazynowy (PM), w chwili obecnej nie użytkowany.

1.12.6. Informacja o zgodzie na odstępstwo od przepisów p.poż.

Nie dotyczy.

1.13. Część graficzna do projektu architektoniczno – budowlanego