

## **PROJEKT WYKONAWCZY** **BRANŻA BUDOWLANA**

temat: ***REMONT ELEWACJI WRAZ Z WYMIANĄ:  
STOLARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ, INSTALACJI  
ODGROMOWEJ RATUSZA MIEJSKIEGO W  
OLEŚNIE (CZĘŚĆ „A”)***

Obiekt: Ratusz Miejski w Oleśnie ul. Rynek 20 46-300 Olesno dz. nr 2517, k.m. 1 Obręb Olesno, ul. Jaronia	Inwestor: Gmina Olesno, Burmistrz Olesna ul. Pieloka 21 46-300 Olesno tel. 34/ 3597841-44 olesno.opo@gminy.pl	Jedn. projektowa: PATIO, Monika Świącicka ul. Januszowicka 24 53-135 Wrocław tel./fax 71/ 337 00 78 patio@centrum.pl
CZERWIEC 2013		

BRANŻA:

PROJEKTANT:

ARCHITEKTURA	<b>mgr inż. arch. Małgorzata Binkiewicz</b> uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bez ograniczeń, nr W/22/2005
--------------	---

# Spis treści

1.DANE EWIDENCYJNE.....	2
2.PODSTAWA OPRACOWANIA.....	2
3.CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	3
4.DANE TECHNICZNE.....	3
5.OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO.....	3
6. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA Z MAJA 2013 ROKU.....	4
7. ROZWIĄZANIA PROJEKTOWE w oparciu o wnioski konserwatorskie:.....	5
8. OCHRONA KONSERWATORSKA.....	6
9.CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA.....	6

## Spis rysunków:

1A	Mapa zasadnicza do celów informacyjnych	skala 1:500
2A	Projekt: elewacja frontowa od strony ulicy Rynek	skala 1:75
3A	Projekt: elewacja boczna od strony ulicy Jaronia	skala 1:75
4A	Projekt: elewacje od podwórka	skala 1:75
5A	Zestawienie stolarki i przekroje poziome	skala 1:75
6A	Projekt: kolorystyka elewacji	skala 1:100
7A	Projekt: detal kolumny	skala 1:20
8A	Projekt: detal okna	skala 1:5

## **OPIS TECHNICZNY - ARCHITEKTURA**

### **1.DANE EWIDENCYJNE**

- 1.1 OBIEKT: budynek administracyjny, Ratusz Miejski w Oleśnie  
1.2 ADRES: **ul. Rynek 20, 46-300 Olesno, dz. nr 2517, k.m. 1, obręb: ul. Jaronia, gmina Olesno, powiat Olesno, woj. opolskie**  
1.3 INWESTOR: Gmina Olesno, Burmistrz Olesna, ul. Pieloka 21, 46-300 Olesno  
1.4 FAZA DOKUMENTACJI: projekt budowlany  
1.5 JEDNOSTKA PROJEKTOWA: PATIO;  
ul. Januszowicka 24; 53-135 Wrocław  
1.6 PROJEKTANT: Małgorzata Binkiewicz;  
1.7 AUTORZY OPRACOWANIA: Małgorzata Binkiewicz, Monika Świącicka  
1.8 DATA WYKONANIA DOKUM.: czerwiec 2013

### **2.PODSTAWA OPRACOWANIA**

- 2.1 umowa nr IX-IV.272.03.13 z dnia 14.05.2013 roku zawarta z Gminą Olesno;  
2.2 Inwentaryzacja budowlana w zakresie niezbędnym do wykonania zamówienia wykonana przez firmę PATIO w maju 2013 roku wraz z pomiarami z natury, wizją lokalną i dokumentacją fotograficzną (w całości dostarczoną Inwestorowi w wersji elektronicznej na płycie cd);  
2.3 dostarczony przez Inwestora zakres zamówienia;  
2.4 uzgodnione materiały wykończeniowe;  
2.5 wytyczne konserwatorskie pismo nr ZN.5183.22.2013.PS z dnia 12.02.2013 roku;  
2.6 dokumentacja ikonograficzna i historyczna wykonana przez mgr inż. arch. Małgorzatę Binkiewicz;  
2.7 teksty źródłowe:
  - karta „biała” autorstwa mgr Haliny Łabędzkiej z 1998 roku;
  - studium historyczno-urbanistyczne miasta Olesna opracowane przez Janinę Łyrymontt w 1962 roku;
  - projekt koncepcyjny przystosowania istniejącego Ratusza Miejskiego w Oleśnie na potrzeby administracyjne Urzędu Miasta autorstwa w branży architektury arch. Maria Gajda-Kucharz, arch. Jadwiga Bartnik ze stycznia 1997 roku;
  - stare pocztówki przedwojenne i zdjęcia powojenne dostępne na stronach internetowych i udostępnione przez Inwestora

2.8 analiza ikonograficzna i historyczna na podstawie tekstów źródłowych;  
2.9 badania architektoniczne wykonane przez dr. Inż. mgr Andrzeja Legendziewicza w czerwcu 2013 roku (wyniki tych badań zostały uwzględnione w opracowaniu);

### **3.CEL I ZAKRES OPRACOWANIA**

Celem opracowania jest remont elewacji w tym opracowanie jej kolorystyki wraz z wymianą: stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej, instalacji odgromowej oraz wprowadzenie iluminacji elewacji frontowej w celu podkreślenia jej walorów estetycznych.

Szczegółowy zakres opracowania podano w punkcie 8 niniejszego opracowania.

### **4.DANE TECHNICZNE**

- 4.1 funkcja budynku – administracyjna, budynek ratusza;  
4.2 zabudowa – w pierzei rynku i ulicy, budynek narożny;  
4.3 powierzchnia zabudowy budynku = 319 m<sup>2</sup> (bez zmian)  
4.4 rodzaj dachu – płaski, dwuspadowy;  
4.5 kubatura = 3890 m<sup>3</sup> (bez zmian);  
4.6 ilość kondygnacji budynku – 2 nadziemne i 1 podziemna (budynek podpiwniczony) – bez zmian;  
4.7 wysokość budynku do kalenicy – ok. 10,24 m (bez zmian);

### **5.OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO**

Obiekt to ratusz miejski składający się z budynku pochodzącego z XIX wieku (przy ul. Rynek 20, nazywany częścią „A”, który jest zakresem niniejszego opracowania) oraz budynku pochodzącego z lat 20-tych XX wieku (przy ul. Jaronia, nazywany częścią „B”, który nie jest zakresem niniejszego opracowania) połączonych ze sobą komunikacją wewnętrzną. Obiekt (część „A”) jest dwukondygnacyjny, podpiwniczony, pochodzący z XIX wieku. Budynek usytuowany jest w narożu

rynku, na działce nr 2517, ścianą frontową (wejściową) z portykiem kolumnowym do rynku, a ścianą boczną do ul. Jaronia.

Budynek jest obecnie użytkowany na cele administracyjne, przy czym niektóre pomieszczenia parteru są wynajęte prywatnym przedsiębiorcom

**Budynek wpisany jest do rejestru zabytków pod nr 1733/66 z 14.10.1966 i podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej.**

### 6.1 ŚCIANY ZEWNĘTRZNE, ELEWACJA

Ściany zewnętrzne murowane, z cegły ceramicznej pełnej różnej wielkości (cegła polska współczesna 6,5/12/24 i cegła, na zaprawie wapiennej. W obrębie parteru ściany grubości 71 cm, piętra grubości 63 cm, poddasza 51 cm. Tynk zewnętrzny ostry (gruby do 2,5 cm), współczesny, pochodzący prawdopodobnie z 1975 roku.

Nadproża są również murowane, ceglane. Niektóre z widocznymi pęknięciami tynku.

W 1996 roku wykonano izolację poziomą ścian piwnic za pomocą iniekcji krystalicznej.

Trójkątny fronton z kolumnami w porządku wielkim wykonany z cegły ceramicznej pełnej, bez widocznych pęknięć czy dużych uszkodzeń tynku. Przy czym na spodzie architrawy, na styku jego płaszczyzny poziomej z pionową płaszczyzną ściany zewnętrznej frontowej widoczne jest spore pęknięcie tynku. Może być to efekt braku odpowiedniej dylatacji pomiędzy różnymi elementami konstrukcyjnymi budynku. Kolumny i cokoły, na których stoją kolumny otynkowane są tynkiem ostrym.

Gzymsy murowane, otynkowane tynkiem gładkim.

Kolorystyka elewacji: ściany kremowo białe, ościeża zewnętrzne, gzymsy elewacji od ul. Jaronia w kolorze żółtym, od strony rynku w kolorze ceglastym. Również gzyms trójkątnego frontonu, cokoły, bazy i głowice kolumn są w kolorze ceglastym, trzony kolumn kremowo-białe jak ściany.

Uwagi: Podczas wykonywania prac budowlanych, po usunięciu tynku elewacyjnego należy określić czy pęknięcia widoczne na ścianach, nadprożach są tylko pęknięciami tynku czy wchodzi w głąb ściany właściwej, konstrukcji budynku. Inwestor jest zobowiązany wtedy zlecić osobnym opracowaniem wykonanie ekspertyzy konstrukcyjnej obiektu w celu stwierdzenia pochodzenia pęknięć i podania zaleceń rozwiązania problemów, ponieważ wykonanie opinii i ekspertyzy stanu technicznego budynku nie jest w zakresie niniejszego opracowania.

### 6.2 DACH, ODWODNIENIE DACHU I OBRÓBKİ BLACHARSKIE

Dach płaski, dwuspadowy w konstrukcji drewnianej, pokryty papą na lepiku na pełnym deskowaniu. Brak poddasza użytkowego.

Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej. Rynny i rury spustowe pochodzą prawdopodobnie z połowy lat 90-tych XX wieku, z blachy ocynkowanej, wyposażone w kosze, osadniki deszczowe. Woda deszczowa odprowadzana jest do sieci kanalizacji deszczowej. Opierzenia przyrynnowe ze stali ocynkowanej.

Podokienniki wykonane z blachy ocynkowanej łączonej na zakładkę i nity. Opierzenia gzymsów również z blachy ocynkowanej, przy czym opierzenie gzymsu w trójkątnym frontonie wymieniono na blachę miedzianą.

Nie dokonano oględzin dachu, ponieważ nie jest w zakresie niniejszego opracowania.

### 6.3 STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA ZEWNĘTRZNA

Nie znaleziono okien pochodzących z okresu powstania budynku, czy z okresu jego przebudowy z lat 30-tych ubiegłego wieku. Stolarka okienna jest prostokątna, wstawiana w otwory lekko łukowe (nadproża są murowane z cegły, stąd dość płaskie łuki). Okna drewniane, skrzynkowe, bez detalu, w kolorze białym, ze słupkami ruchomymi i ślemieniami stałymi. Brak szprosów w podziałach okien. Jedynie w toalecie znaleziono nowe okno współczesne, zespolone, jednoramowe z PCV. Okna są wyposażone w okucia pochodzące prawdopodobnie z lat 50-tych i późniejsze z lat 70-tych ubiegłego wieku. Okna są w stanie dostatecznym, otwierają się przy małym użyciu siły, są szczelne jeśli chodzi o wody deszczowe, nie przeciekają. Powłoka malarska nie łuszczy się. Parapety wewnętrzne drewniane o szerokości innej niż grubość ościeża wewnętrznego (od 20 do 35 cm), w kolorze białym. Okna parteru i piwnicy są okratowane kratą współczesną, kutą w kolorze czarnym.

Inne elementy: na elewacji widoczne zwody instalacji odgromowej, w posadzce przed elewacją frontową wykonano iluminację posadzkową.

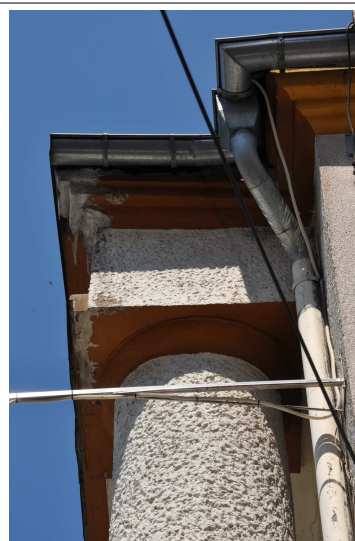
## 6. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA Z MAJA 2013 ROKU



Elewacja frontowa i boczna od ul. Jaronia



Elewacja boczna od ul. Jaronia



Detal gzymsu okapowego

## 7. ROZWIĄZANIA PROJEKTOWE w oparciu o wnioski konserwatorskie:

**(uwaga badania architektoniczne wykonane w czerwcu 2013 roku przez dr. Inż. mgr Andrzeja Legendziewicza są elementem tego opracowania, oryginał badań jest w posiadaniu Inwestora):**

- 8.1** skuć istniejący tynk ostry (na tym etapie należy wykonać ponownie badania architektoniczne i stratyografię);
- 8.2** otynkować budynek tynkiem gładkim o uziarnieniu nie większym niż 1,5 mm (przed wykonaniem wykonać próby tynku);
- 8.3** wykonać w pasie przyziemia (do gzymsu nad parterem) trójwarstwowe tynki renowacyjne zgodnie z instrukcją WTA oraz kartami technicznymi producentów. System tynków powinien składać się z: obrzutki, tynku podkładowego magazynującego sole, tynku renowacyjnego, tynku nawierzchniowego.
- 8.4** zabezpieczyć partię cokołową tynków poprzez hydrofobizację preparatem paroprzepuszczalnym i hydrofobizacyjnym;
- 8.5** odtworzyć wnękę okna zablokowanego (blendę okienną) w parterze elewacji frontowej wraz z opaską wokółokienną;
- 8.6** odtworzyć gładkie opaski wokółokienne wg rysunków;
- 8.7** wyrównać uskoki ściany elewacji od ul. Jaronia, tak by otrzymać gładką ścianę do nowego boniowania;

- 8.8** wszelkie ewentualne pęknięcia muru czy nadproży naprawić, np. metodą Brutt Technologies firmy Brutt Saver lub inną równoważną; przyjąć około 5 % powierzchni elewacji;
- 8.9** odtworzyć boniowanie parteru (bonie listwowe o różnicowanej wysokości, naprzemiennie ok. 20 i 40 cm), przy czym nad oknami wprowadzić układ z kluczami, wymiary spoiny przyjąć 3-2 cm);
- 8.10** odtworzyć detal portyku: gładkie trzony kolumn w porządku tokańskim z bazą (torusem i plintą) oraz głowicą (z abakusem, echinusem i pierścieniem szyi), belkowanie dolnej części tympanonu, profilowane gzymsy trójkątnego tympanonu;
- 8.11** odtworzyć profil gzymsu parapetowego piętra na elewacji południowej wg gzymsu zachowanego na parapetach okien elewacji południowej lub wschodniej, gzyms parapetowy piętra wykonać jako ciągły;
- 8.12** odtworzyć profile gzymsów okien parapetowych od ulicy Jaronia na podstawie zweryfikowanego zachowanego profilu na elewacji frontowej, uwaga gzymsy okienne powinny znajdować się na jednym poziomie wysokościowym, stąd niektóre okna parteru będą wymagały powiększenia na długość w dół (wybicie ścian parapetowych nie więcej niż 20 cm);
- 8.13** wymienić wszystkie obróbki blacharskie na blachę miedzianą (w tym również gzymsy);
- 8.14** dopuszcza się montaż kolców antygołębnych;
- 8.15** zdemontować istniejące kraty okienne;
- 8.16** zdemontować istniejące okna (drewniane, skrzynkowe) i drzwi zewnętrzne (drewniane, płycinowe);
- 8.17** osadzić nowe okna drewniane, zespolone, jednoramowe wg wytycznych z badań architektonicznych tzn. : stolarkę osadzać tak aby ościeżnice montowane były do węgarów od wnętrza (tak aby nie było ich widać na elewacji), kolor stolarki jasnoszary, Achtgrau wg tabeli STO Top Holzlasur;
- 8.18** wymienić parapety wewnętrzne na drewniane w kolorze okien;
- 8.19** po osadzeniu nowych okien należy wyrównać ościeża wewnętrzne, ewentualnie zatrzeć lub zatynkować różnice, zagruntować i pomalować dwukrotnie na kolor biały;
- 8.20** osadzić nowe drzwi zewnętrzne (drewniane, płycinowe) wg zestawienia stolarki drzwiowej, kolor stolarki jasnoszary, Achtgrau wg tabeli STO Top Holzlasur;
- 8.21** wprowadzić kutą kratę zabezpieczającą wejście do piwnicy od strony południowej w prostej stylizowanej klasycystycznej formie;
- 8.22** projekt uwzględnia montaż nowych krat okiennych w oknach piwnicznych (proste, klasycystyczne stylizowane kraty - przykład takiej kraty pokazano w wynikach badań architektonicznych);
- 8.23** pomalować elewację wg rysunków kolorystyki w oparciu o paletę firmy KEIM (przed malowaniem wykonać próby kolorystyki);
- 8.24** ewentualne elementy metalowe pomalować na kolor grafitowy;
- 8.25** poddać konserwacji istniejący wystrój klasycystyczny, tzn.: odtworzyć wg zweryfikowanych profili gzymsów międzykondygnacyjnych i wieńczących (uwaga : przeprowadzić badania stratygraficzne tynków w trakcie prac przy gzymsach);
- 8.26** oczyścić delikatnie istniejący kartusz z wtórnych warstw kolorystycznych i poddać zabiegom konserwatorskim wg odrębnego programu opracowanego przez konserwatora technologa i uzgodnionego przez WKZ w Opolu;
- 8.27** usunąć lub uporządkować elementy techniczne na elewacji tzn. : usunąć nieużywane kable elektryczne, przewody antenowe, lampy oświetleniowe itd., itp.
- 8.28** usunąć elementy typu wieszaki na flagi, haki na podwieszenie reklam, reklamy, tablice ogłoszeniowe;
- 8.29** tablicę ogłoszeniową zamontować jako wolnostojącą (stylizowaną w kolorze grafitowym), wieszaki flagowe zminimalizować do 1 sztuki (środkowe przesło);
- 8.30** wymienić zamknięcia szafek przyłączy (elektroenergetycznego i gazowego) na historyzujące i stylizowane np.: poprzez zastosowanie kratownicy prostokątnej wypełnionej blachą bednarką szerokości 5 cm malowaną w kolorze z grafitowym matowym;
- 8.31** wymienić instalację odgromową wg projektu branży elektrycznej;
- 8.32** wprowadzić oświetlenie iluminacyjne elewacji wg projektu branży elektrycznej;
- 8.33** wszystkie prace na ratuszu przeprowadzać pod nadzorem architektoniczno-konserwatorskim;

## **8. OCHRONA KONSERWATORSKA**

Budynek znajduje się na terenie wpisanym do rejestru zabytków pod nr **1733/66 z dnia 04.10.1966 roku i podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej.**

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Z 2003 roku, Nr 162 poz.1568 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Kultury w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych z dnia 9 czerwca 2004 roku (Dz.U. Z 2004, Nr 150, poz. 1579)

## **9.CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA**

Na podstawie art. 5, pkt 7 Prawa Budowlanego świadectwa charakterystyki energetycznej jak i charakterystyki energetycznej nie wykonuje się dla obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Budynek objęty opracowaniem znajduje się w rejestrze zabytków, patrz punkt 9 opisu budowlanego.

Opracowała: mgr inż. Małgorzata Binkiewicz

### **UWAGI:**

Ważnym elementem niniejszej dokumentacji jest opis wraz z rysunkami pod nazwą „Projekt budowlany”, na podstawie którego uzyskano pozwolenie na budowę i w którym zawarte są dokumenty urzędowe.