

PPKZ

Rok założenia: 1991

PRACOWNIA PROJEKTOWA KONSERWACJI ZABYTKÓW

sp. z o.o.

ul. Zielonogórska 35, 71-084 Szczecin,

tel/fax (091) 4530850,

e-mail: ppkzszczecin@post.pl

PEKAO S.A. II/O Szczecin 91 1240 3927 11 11 0000 4099 7917 NIP 851-000-04-11

Nr zlec.: Z-02.2024.HU

PROJEKT TECHNICZNY ARCHITEKTURA

NAZWA ZAMIERZENIA:

“Remont zabytkowego Ratusza w Nowym Warpnie w zakresie remontu elewacji północnej części obiektu”.

ADRES:

72-022 Nowe Warpno pl. Zwycięstwa 1

powiat policki, gmina Nowe Warpno, woj. zachodniopomorskie

działka nr 961, obręb Nowe Warpno 1

jednostka ewidencyjna: Nowe Warpno

Identyfikator działki: 321103-4.0001.961

INWESTOR:

Gmina Nowe Warpno

72-022 Nowe Warpno pl. Zwycięstwa 1

KATEGORIA OBIEKTU:

XII (budynki administracji publicznej).

GLÓWNY PROJEKT PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Barbara Garncarz upr. nr 127/Sz/88, ZP-0101, specjalność: architektoniczna bez ograniczeń	
OPRACOWAŁ:	tech. Zbigniew Smoliński	
SPRAWDZIŁ:	mgr inż. arch. Lesław Herman upr. nr 3/ZPOiA/2006, ZP-0501 specjalność: architektoniczna bez ograniczeń	

Szczecin: kwiecień 2024 r.

SPIS ZAWARTOŚCI
DO PROJEKTU TECHNICZNEGO ARCHITEKTURA

Remont zabytkowego Ratusza w Nowym Warpnie w zakresie remontu elewacji
części północnej obiektu.

72-022 Nowe Warpno, pl. Zwycięstwa 1; działka nr 961, obręb Nowe Warpno 1.

1. Strona tytułowa	str. 1
2. Spis zawartości	str. 2
3.1. Część opisowa:	str. 3÷17
0. Podstawa opracowania	str. 3
1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego	str. 4
2. Program użytkowy obiektu budowlanego	str. 5
3. Lokalizacja obiektu	str. 5
4. Dane ogólne.	str. 6
4.1. Historia obiektu.	str. 6
4.2. Opis obiektu	str. 7
4.3. Dane liczbowe	str. 7
5. Stan zachowania	str. 8
6. Opis projektowanych prac	str. 8
7. Opis poszczególnych prac remontowych	str. 9
7.1. Wzmocnienie podłoża gruntowego pod fundamentami i posadzkami	str. 10
7.2. Remont elewacji - płaszczyzny tynkowane powyżej cokołu	str. 11
7.3. Remont elewacji - płaszczyzny tynkowane cokołu	str. 13
7.4. Pozostałe prace remontowe zewnętrzne	str. 14
7.5. Kolorystyka elewacji dobudowy (d. remizy)	str. 14
7.6. Remont wewnętrzny pomieszczeń - dobudowa (d. remiza)	str. 15
8. Zabezpieczenia przeciwpożarowe	str. 17
9. Uwagi końcowe	str. 17
3.2. Część rysunkowa:	str. 18÷24
Rys. nr 1 Sytuacja (skala 1:500)	str. 18
Rys. nr 2 Rzut piwnicy (skala 1:750)	str. 19
Rys. nr 3 Rzut parteru (skala 1:75)	str. 20
Rys. nr 4 Przekrój A-A (skala 1:100)	str. 21
Rys. nr 5 Elewacja pld – wsch. (skala 1:100)	str. 22
Rys. nr 6 Elewacja pln – wsch. (skala 1:100)	str. 23
Rys. nr 7 Elewacja pln – zach. (skala 1:100)	str. 24
3.3. Dokumenty:	str. 25÷27
Zał. nr 1 Upr. bud. i Zaświad. o przynależności do ZOIA mgr inż. arch. Barbary Garncarz	str. 25
Zał. nr 2 Upr. bud. i Zaświad. o przynależności do ZOIA mgr inż. arch. Lesława Hermana	str. 26
Zał. nr 3 Oświadczenie projektantów i sprawdzających	str. 27

OPIS TECHNICZNY

Do Projektu Techniczny Architektura.

Inwestycja: "Remont zabytkowego Ratusza w Nowym Warpnie w zakresie remontu elewacji części północnej obiektu".

72-022 Nowe Warpno pl. Zwycięstwa 1

działka nr 961, obręb Nowe Warpno 1, jednostka ewidencyjna: Nowe Warpno, gmina Nowe Warpno, powiat policki, woj. zachodniopomorskie, identyfikator działki: 321103-4.0001.961.

DANE OGÓLNE:

- Nazwa i adres inwestycji:
Remont zabytkowego Ratusza w Nowym Warpnie w zakresie remontu elewacji części północnej obiektu".
72-022 Nowe Warpno pl. Zwycięstwa 1, gmina Nowe Warpno, powiat policki, woj. zachodniopomorskie, działka nr 961, obręb Nowe Warpno 1, jednostka ewidencyjna: Nowe Warpno, Identyfikator działki: 321103-4.0001.961.
- Inwestor:
Gmina Nowe Warpno, 72-022 Nowe Warpno, pl. Zwycięstwa 1
- Jednostka projektowa:
**Pracownia Projektowa Konserwacji Zabytków Sp. z o.o.
71-084 Szczecin ul. Zielonogórska 35**
- Autorzy projektu:
Główny projektant:
architektura: **mgr inż. arch. Barbara Garncarz upr. nr 127/Sz/88, specjalność: architektoniczna bez ograniczeń**
opracował:
tech. Zbigniew Smoliński
sprawdzający: **mgr inż. arch. Lesław Herman upr. nr ZPOIA 03/2006, specjalność: architektoniczna bez ograniczeń.**

0. Podstawa opracowania.

- Zlecenie Z-02.2024.HU
- Wizja lokalna i serwis fotograficzny
- Karta ewidencyjna zabytków architektury i budownictwa Ośrodka Dokumentacji Zabytków w Warszawie opracowana przez mgr Cezarego Nowakowskiego i Waldemara Witka BSiDK Szczecin w 2000 r.
- Inwentaryzacja Ratusza, autor: Lucyna Święcka, oprac. w 1959 r.
- Opracowanie historyczne, autor: mgr Krystyna Kroman, oprac. w 1959 r.
- Projekt techniczny roboczy oprac. przez PP Pracownię Projektowe Konserwacji Zabytków w Szczecinie inż. arch. Henryka Łopacińskiego w maju 1961 r. i aktualizowany w czerwcu 1966 r.
- Projekt podstawowy architektura – aktualizacja projektu oprac. przez PP Pracownię Projektowe Konserwacji Zabytków w Szczecinie, autor; inż. arch. Henryk Łopaciński w grudniu 1967 r.
- Aneks do projektu tech. roboczego architektura oprac. przez PP Pracownię Projektowe Konserwacji Zabytków w Szczecinie, autor; inż. arch. Henryk Łopaciński 1968 r.
- Orzeczenie o stanie technicznym ratusza w Nowym Warpnie, autorzy: dr inż. Stefan Nowaczyk, mgr inż. arch. Maciej Płotkowiak, oprac. w 2003 r.
- Ekspertyza techniczna stanu konstrukcji – wieża ratusza w Nowym Warpnie, autorzy: inż. Leszek Demski, inż. Henryk Bodnarczuk, oprac. w wrześniu 2008 r.
- Projekt budowlany remontu Ratusza opracowany przez mgr inż. arch. Pawła Kaliczyńskiego ul. Zielona 7/12a w 72-200 Nowogardzie w sierpniu 2010 r.
- Dokumentacja konserwatorska opracowana przez mgr Sławomirę Zadros – Kułagę w listopadzie 2010 r.

- Projekt budowlany zmiany sposobu użytkowania wieży ratusza w Nowym Warpnie na punkt informacji turystycznej oprac. przez mgr inż. arch. Pawła Kaliczyńskiego ul. Zielona 7/12a w 72-200 Nowogardzie w sierpniu 2011 r.
- Serwis fotograficzny z realizacji w 2012 r. remontu ratusza i nawierzchni placu Zwycięstwa – zasoby archiwalne Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie
- Aktualizacja inwentaryzacji architektonicznej Ratusza dla potrzeb projektowych opr. przez PPKZ Sp. z o.o. w Szczecinie przy ul. Zielonogórskiej 35, autor: mgr inż. arch. Barbara Garncarz w lutym 2023 r.
- Zalecenia konserwatorskie wydane przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie w dn. 07 października 2022 r. (znak: ZN.5152.23-1.2022.AB)
- Projekt Architektoniczno - Budowlany dla zadania pn.: "Remont Ratusza w zakresie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej wejściowej wraz z naprawą, zabezpieczeniem i remontem elementów ścian zewnętrznych głównej części obiektu w Nowym Warpnie", opr. przez PPKZ Sp. z o.o. w Szczecinie przy ul. Zielonogórskiej 35, autor: mgr inż. arch. Barbara Garncarz w lutym 2023 r.
- Projekt Techniczny Architektura dla zadania pn.: "Remont Ratusza w zakresie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej wejściowej wraz z naprawą, zabezpieczeniem i remontem elementów ścian zewnętrznych głównej części obiektu w Nowym Warpnie", opr. przez PPKZ Sp. z o.o. w Szczecinie przy ul. Zielonogórskiej 35, autor: mgr inż. arch. Barbara Garncarz w lutym 2023 r.
- Decyzja o pozwoleniu na budowę dla ww zamierzenia z dn. 28 kwietnia 2023 r. nr 290/2023 (znak: AB.6740.7.W.2023.PW) wydana przez Starostę Polickiego sprostowana w zakresie oczywistej omyłki dot. prawidłowej nazwy gminy Postanowieniem wydanym przez Starostę Polickiego w dn. 27 czerwca 2024 r. (znak: AB.6740.7.W.2023.PW)
- Wizje lokalne i oględziny obiektu – marzec/kwiecień 2024 r.
- Opinia geotechniczna o warunkach gruntowo - wodnych w podłożu zabytkowego ratusza na dz. nr 961 na Placu Zwycięstwa 1 w Nowym Warpnie opracowana przez firmę ROSAGEOLOGIA z siedzibą w Drawsku Pomorskim przy ul. Makowskiego 4 w kwietniu 2024 r.
- Program prac konserwatorskich dot. remontu ścian północnej części Ratusza opracowany przez mgr Mirosławę Koutny – Giedrys w kwietniu 2024 r.
- Ekspertyza techniczna oceniająca stan techniczny elementów konstrukcji budynku opr. przez PPKZ Sp. z o.o. w Szczecinie przy ul. Zielonogórskiej 35, autor: inż. Leszek Demski w kwietniu 2024 r.
- **Projekt Architektoniczno - Budowlany dla zadania pn.: "Remont zabytkowego Ratusza w Nowym Warpnie w zakresie remontu elewacji północnej części obiektu", opr. przez PPKZ Sp. z o.o. w Szczecinie przy ul. Zielonogórskiej 35, autor: mgr inż. arch. Barbara Garncarz w kwietniu 2024 r.**
- Zdjęcia archiwalne ratusza: z portalu Fotopolska.eu oraz ze strony www.nowewarpno-neuwarp.pl, której właścicielem jest Pan Zenon Owczarek 72-022 Nowe Warpno, a także ze strony Biura Dokumentacji Zabytków: http://www.skansenprzydrodze.pl/nowe_warpno#section1
- Obowiązujące przepisy i normy

1. Zakres i przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest zabytkowy ratusz w Nowym Warpnie. Obiekt usytuowany na działce nr 961 w obrębie Nowe Warpno 1.

W zakresie niniejszego opracowania jest Projekt Techniczny - Architektura.

W zakresie remontu Ratusza obejmującego północną część obiektu (d. remiza) w poziomie fundamentów i parteru w ramach niniejszego projektu przewiduje się następujące roboty:

- wzmocnienie podłoża pod istniejącymi fundamentami metodą iniekcji gruntu geopolimerami, zalecana (w przypadku ścian ratusza) metoda iniekcji pozwala na zagęszczenie gruntu bezpośrednio pod budynkiem (posadzką) i fundamentami (zwiększając ich nośność) bez wykopów, drgań czy użycia siły mechanicznej
- naprawa i remont ścian zewnętrznych i wewnętrznych parteru poprzez wzmocnienie spękanych murów poprzez wypełnienie pęknięć murów o szerokości do 4.0 mm zaprawą cementową oraz naprawę spękanych fragmentów murów oraz nadproży (pęknięcia o szer. powyżej 4 mm) poprzez wykonanie stalowych kotwień systemowych

- spiralnymi prętami na specjalizowanych zaprawach oraz poprzez prace remontowo – konserwatorskie istniejącego tynku
- prace remontowe uszkodzonych podłóg i posadzek w pomieszczeniach na parterze w linii wzmacniania podłoża gruntowego
 - montaż kamiennych koryt odpływowych (kinety) pod każdą rurą spustową na całości Ratusza umożliwiających odprowadzenie wody opadowej z dachów poza obrys ścian zew. na odległość min. 50.0 cm od obiektu wraz korektą końcówek ww rur.

Uwaga: w niniejszym projekcie nie uwzględniono części ścian dobudowy (d. remizy) na poziomie I piętra i poddasza wykonanych w konstrukcji ryglowej, a których to remont i naprawa zostały ujęte w Projekcie Budowlanym opracowanym w 2023 r. (I etap remontu Ratusza).

Ww prace uwzględnione w projekcie wypełniają definicję remontu i konserwacji wg art. 3. pkt. 8 Ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami.

Planowany zakres prac nie zmienia parametrów obiektu - powierzchni zabudowy, kubatury i wysokości budynku, a także sposobu zagospodarowania terenu. Planowane prace remontowe mają istotne znaczenie dla zabytkowego obiektu z uwagi konieczność naprawy, zabezpieczenia i remontu ścian zewnętrznych i wewnętrznych wraz z fundamentami pod nimi i uchronienie obiektu przed dalszą destrukcją budowlano - konstrukcyjną w tej części ratusza.

Kategoria obiektu - zgodnie z Ustawą – Prawo Budowlane przedmiotowy obiekt jest budynkiem **kategorii: XII** (budynki administracji publicznej).

Ochrona konserwatorska.

Obiekt podlega ochronie konserwatorskiej na mocy wpisu do rejestru zabytków nieruchomych województwa zachodniopomorskiego – nr rej.: A-424 decyzją z dn. 15 listopada 1956 r. (KI-V-0/79/56), dawny numer rejestru – 178. Ratusz zlokalizowany jest na terenie Starego Miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1207 decyzją z dn. 15 listopada 1956 r. (KI-V-0/184/56).

2. Program użytkowy obiektu budowlanego.

Obiekt budowlany, będący przedmiotem opracowania, pełni funkcję użyteczności publicznej tj. jest siedzibą Urzędu Miasta i Gminy Nowe Warpno. W zakresie inwestycji jest wyłącznie remont ścian zewnętrznych i wewnętrznych wraz z fundamentami pod nimi w części północnej obiektu tj. dobudowy (d. remiza),

W wyniku planowanych prac remontowych nie zmieni się dotychczasowy sposób użytkowania budynku jako całości, a także nie zmienia układu i wielkości obciążeń i nie wpływa na jego elementy konstrukcyjne oraz jego posadowienie.

Prace remontowe elementów elewacji Ratusza zostały ujęte w Projekcie budowlanym oprac. w 2023 r. z wyłączeniem prac remontowych elewacji dobudowy (d. remiza) w części przyziemia wraz z naprawą spękań ścian zewnętrznych od strony wewnętrznej i ścian wewnętrznych w tej części obiektu, które zostały ujęte w niniejszym odrębnym projekcie budowlanym z uwagi na konieczność szczegółowego rozeznania przyczyn ww spękań ścian i wykonania badań geologicznych określających stan podłoża i warunków gruntowo - wodnych.

Uwaga: naprawa z zabezpieczeniem i remontem elementów ścian zewnętrznych na poziomie poddasza w konstrukcji ryglowej elewacji pld - wsch., pln - wsch., pln - zach. ratusza została ujęta w odrębnym Projekcie Budowlanym opracowanym w 2023 r. przez PPKZ Sp. z o.o. w Szczecinie. Również, z uwagi na scalenie kolorystyczne istn. drzwi z nową stolarką okienną, w projekcie opracowanym w 2023 r. ujęto prace związane z bieżącą konserwacją stolarki drzwiowej "atrap" (skrzydła drzwiowe osadzone na stałe w istn. blendach drzwiowych) w części dobudowy (d. remiza).

3. Lokalizacja obiektu.

Ratusz zlokalizowany jest w centralnej części placu Zwycięstwa w centrum starej części Nowego Warpna. Budynek usytuowany na działce nr 961 w obrębie Nowe Warpno 1. Ratusz stanowi dominantę architektoniczno - przestrzenną placu rynkowego (Plac

Zwycięstwa) i jest obiektem unikatowym i najcenniejszym zabytkiem Nowego Warpna.

Wejście do ratusza od strony południowej, wejście dodatkowe do wieży z poziomu terenu – od strony południowej.

4. Dane ogólne.

4.1. Historia obiektu.

Budynek ratusza o konstrukcji ryglowej został wzniesiony w 1697 roku, po wielkim pożarze miasta w 1692 roku (dawny ratusz spłonął), pierwotnie na planie prostokąta z czworoboczną wieżą wbudowaną w korpus główny od strony zachodniej. W późniejszym okresie tj. na początku XX w. bryłę główną poszerzono od strony północnej o trakt dobudowy pełniącą funkcję remizy. Pierwotnie dobudowa była budowlą ryglową, ściany parteru przemurowano w latach 60. XX w., zamurowano otwory wrót. Obecnie obie te części są ze sobą funkcjonalnie powiązane.

W latach 1967 - 2012 r. - wykonano szereg prac budowlanych i remontowych.

Po odbudowie w latach 1967/68 ratusz rozpoczął działalność jako obiekt administracji państwowej, funkcję tę pełni nadal i jest siedzibą Gminy Nowe Warpno.

W późniejszym okresie bryłę główną poszerzono od strony północnej o trakt dobudowy pełniący funkcję remizy. Dobudowa pierwotnie (koniec XIX w.) była budowlą murowaną o elewacjach nietynkowanych i dachem jednospadowym (pulpitowym), na początku XX w. górną część ścian wraz z dachem przebudowano wprowadzając dach dwuspadowy oraz wystawki na poziomie poddasza w konstrukcji ryglowej, a także otynkowano ściany i namalowano na elewacjach układy konstrukcji ryglowej nawiązujące do elewacji ryglowych zasadniczej części ratusza. Następnie w latach 30. tych XX w. ściany przyziemia dobudowy przemurowano w rejonie narożnika północnego tj. zamurowano istn. 3 otwory na wrota (wjazdowe) w elewacji płn – wsch. i wykonano w elewacji płn – zach. nowy otwór na wrota o większych gabarytach niż istniejące, w takiej formie ratusz dotrwał do lat 60/70 tych XX w., kiedy to PP Pracownie Konserwacji Zabytków w Szczecinie opracowało projekty remontu Ratusza i wykonały prace budowlano – remontowe m.in. zamurowano otwory wrót, połączono funkcjonalnie obie części ratusza z dostosowaniem poziomu pomieszczeń w dobudowie do poziomu w części głównej obiektu, wprowadzono nowy układ funkcjonalny w części dobudowy z nowymi otworami okiennymi w elewacjach płn – zach. i płn – wsch. (szczególnie w nowo powstałym pomieszczeniu narożnym przeznaczonym na Salę Ślubów. Zlikwidowano malowany układ konstrukcji ryglowej, elewacje dobudowy w części murowanej gładkie, tynkowane. Prace budowlano - remontowe przeprowadzone w latach 2011/2012 nie zmieniły układu architektonicznego Ratusza, Salę Ślubów zmieniono na pomieszczenie administracyjne.

Po odbudowie w latach 1967/68 ratusz rozpoczął działalność jako obiekt administracji państwowej, funkcję tę pełni nadal i jest siedzibą Gminy Nowe Warpno.

W latach 1967 - 2012 r. - wykonano szereg prac budowlanych i remontowych.

4.2. Opis ogólny.

Bryła ratusza rozczłonkowana, z wysokim dwukondygnacyjnym korpusem głównym, nakrytym dachem dwuspadowym i niższymi partiami bocznymi o osobnych dwuspadowych zadaszeniach. Nad całością dominuje czterokondygnacyjna wieża zegarowa, zwieńczona barokowym hełmem z wysmukłą ośmioboczną latarnią i sterczyną z wiatrowskazem. Dach dobudowy (dawnej remizy) akcentowany jest sygnaturką, o formie nawiązującej do hełmu wieży.

Fundamenty pod ścianami części głównej Ratusza – kamienne i ceglano – kamienne, pod częścią dobudowaną – kamienne, ceglano, betonowe. Ściany: szkielet ścian ryglowych wykonany jest z drewna dębowego, obecnie pokrytego farbą do drewna w kolorze ciemnego brązu, wypełnienie kwater stanowi cegła ceramiczna (wtórna, z przełomu XIX/XX wiek) wykończona tynkiem wapienno – piaskowym i cem. - piaskowym malowanym farbą silikonową w kolorze białym; konstrukcja ścian d. remizy - z cegły ceramicznej, ściany otynkowane, malowane farbą silikonową w kolorze białym. Stropy: nad piwnicami w części pld ratusza – ceramiczne kolebkowe (oryginalne) oraz ceramiczne na belkach stalowych

typu Kleina (wtórne z 1969 r.), nad parterem i I piętrzem w obu częściach obiektu – stropy drewniane, belkowe z ślepym pułapem. Stropy wieży – drewniane belkowe. Pomieszczenia parteru w części dobudowanej – na gruncie (podłoże betonowe), w pom. d. Sali Ślubów (pom. nr 0.4) podłoga drewniana - parkiet na deskach ślepego pułapu na belkach drewnianych opartych na filarkach ceglanych (wg projektu z 1969 r.).

Dach: nad częścią główną obiektu dwuspadowy, konstrukcja dachowa krokwiowo – jętkowa z pochyłym układem stolcowym usytuowanych w linii płatwi. Nad częścią północno - wschodnią wieżba krokwiowo – płatwiowa z wystawką. Pokrycie dachu: dachówka ceramiczna karpiówka w naturalnym kolorze. Rynny i rury spustowe – stalowe z blachy cynkowej.

Schody: wewnętrzne schody do piwnic - ceglane, z poziomu parteru na piętro – policzkowe, drewniane, w części wieżowej - drabiny drewniane i schody drabiniaste.

Stolarka okienna: wtórna, dębowa i w części sosnowa, wymieniona w trakcie prac związanych z odbudową ratusza w latach 1967/68, w większej części ościeżnicowa (polska); w części dobudowanej (d. remiza) występuje również wtórna stolarka skrzynkowa, krosnowa. Stolarka drzwiowa zewnętrzna: drzwi wejściowe główne – wtórne, sosnowe, wymienione w trakcie prac związanych z odbudową ratusza w latach 1967/68, drzwi wejściowe do wieży – wtórne, sosnowe, wykonane w trakcie remontu ratusza w 2011 r. oraz drzwi zewnętrzne (atrapy) – osadzone w blendach w ścianach dobudowy, wtórne, sosnowe.

Elewacje o czytelnym szachownicowym podziałach, wydzielonych elementami konstrukcyjnymi (jak słupy, rygle, podwaliny i oczepty), skonstruowanymi kolorystycznie z białymi płaszczyznami pól międzyryglowych. Ukośne zastrzały, wzmacniające konstrukcję, występują w ścianach szczytowych, a także w kwaterach przyśrodkowych ściany wschodniej korpusu głównego.

W przeciwieństwie do strzelistej wieży płaszczyzna ścian obwodowych nie jest równa, na wysokości całych elewacji - powyżej stropu nad parterem kondygnacja jest lekko nadwieszona, opierając się na wysuniętych belkach stropowych, osłoniętych profilowanym gzymsem międzykondygnacyjnym.

Schemat wnętrza ratusza jest prosty. Sień wejściowa (bez przedsionków), ustawiona w osi wejścia i zajmuje całą szerokość budynku. Pomieszczenia po obu jej stronach budują symetryczny rozkład – z salą rady w części południowej i dwoma traktami po stronie północnej. Brak historycznych elementów wystroju i wyposażenia.

Ratusz wyposażony jest w instalacje: wod. – kan., c.o. i c.w.u. z kotłowni wbudowanej na paliwo stałe, elektryczną, teletechniczną. Odprowadzenie wody opadowej z dachu ratusza poprzez rynny i rury spustowej na przyległy utwardzony teren placu Zwycięstwa.

4.3. Dane liczbowe.

a) Kubatura

Budynek – 2 840.95 m³,

b) Zestawienie powierzchni:

Powierzchnia zabudowy – 284.86 m². powierzchnia użytkowa – 400.33 m²,

c) Wysokość, długość, szerokość:

Wysokość od poziomu przyległego terenu do kalenicy dachu – część główna – ok. 12.60 m

Wysokość od poziomu przyległego terenu do kalenicy dachu - dobudowa – ok. 7.80 i 9.65 m

Wysokość od poziomu przyległego terenu do okapu dachu – część główna – ok. 7.07 – 7.50 m i 7.85 – 8.05 m

Wysokość od poziomu przyległego terenu do okapu dachu - dobudowa – ok. 4.45 i 7.35 m

Szerokość elewacji podłużnych - frontowej i tylnej - 17.75 m

Szerokość elewacji bocznych - 15.81 m,

w tym:

- wymiary wieży – 3.22 x 3.11 m

- wysokość wieży (pod sygnaturkę) – 17.75 m

- d) **Liczba kondygnacji** – 1 kondygnacja podziemna (pod główną częścią obiektu), 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem nieużytkowym nad I piętrem

5. Stan zachowania.

Stan zachowania zgodnie z oceną zawartą w Ekspertyzie technicznej oceniającej stan techniczny elementów konstrukcji budynku opracowanej przez Pracownię Projektową inż. Leszek Demski w Szczecinie w kwietniu 2024 r. (Ekspertyzę ww załączono do części projektu pn. Opinie, dokumenty.....).

Stan zachowania budynku - ogólnie ZADAWALAJĄCY. Elementy budynku utrzymywane są należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i jego bieżącej konserwacji).

Ściany parteru północnej części budynku - ŚREDNI (*W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrożące bezpieczeństwu konstrukcji. Celowym jest przeprowadzenie naprawy bieżącej.*), miejscami ZŁY (*W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki.. Celowe jest wykonanie naprawy głównej*).

Ściany zewnętrzne dobudowy - elewacje pld - wsch., ptn - wsch., ptn - zach. - widoczne pionowe i ukośne spękania konstrukcyjne ścian, miejscowe ubytki tynku, złuszczenie farby, przebarwienia tynku. Powierzchnia tynku jest pokryta cienką warstwą zabrudzeń atmosferycznych, występują zaplamienia i zacieki, na odsadzkach cokołu (niskiego) widoczne zielone naloty glonów.

Sposób odprowadzenia wody opadowej z dachów poprzez istn. rury spustowe - nieprawidłowy, bezpośrednio przy budynku, częściowy brak końcówek rur spustowych.

Sposób postępowania ze zniszczonymi elementami ściany, ich wzmocnienie lub wymiana - według ekspertyzy technicznej oraz rozwiązań zawartych w niniejszym projekcie. Dodatkowe szczegóły należy ustalić podczas prowadzenia prac remontowych.

Po analizie konstrukcji budynku istniejącego stwierdzono, że przekroje pełne elementów nośnych, ścian, stropów i dachu spełniają wymagania normowe i mogą dalej pełnić funkcję, do której są przewidziane.

Elementy budynku (fundamenty, ściany fundamentowe części głównej budynku) również spełniają wymagania normowe, co do nośności i mogą dalej pełnić funkcję, do której są przewidziane.

W Ekspertyzie technicznej opracowanej przez inż. Leszka Demskiego po wykonaniu badań geologicznych określających stan podłoża i warunków gruntowo - wodnych i odkrywek fundamentów podano przyczyny spękań ścian części dobudowanej (d. remizy) w poziomie parteru oraz wskazano rozwiązania projektowe do realizacji umożliwiające likwidację spękań, jak również zabezpieczające ściany przed dalszą degradacją.

6. Opis projektowanych prac.

Zakres prac.

W zakresie projektowanych prac w ramach inwestycji przewiduje się:

- Wstępne prace przygotowawcze przed rozpoczęciem robót budowlanych - porządkowe wokół obiektu w związku ze stawianiem rusztowań.
- Prace zabezpieczające teren z uwagi na bezpieczeństwo użytkowników w związku z pracami przy elewacjach budynku.
- Przed przystąpieniem do prac należy odłączyć lub zabezpieczyć wszystkie istniejące instalacje usytuowane na elewacjach (demontaż i ponowny montaż: rur spustowych (4 szt.) bez zmiany usytuowania rur z korektą istniejącego sposobu odprowadzenia wody deszczowej (proj. korytka odpływowe - 6 szt.), demontaż i ponowny montaż pionowych przewodów instalacji odgromowej z kontrolnymi pomiarami - 4 szt.).
- Wzmocnienie podłoża pod istniejącymi fundamentami metodą iniekcji gruntu geopolimerami, zalecana (w przypadku ścian ratusza) metoda iniekcji pozwala na zagęszczenie gruntu bezpośrednio pod budynkiem (posadzką) i fundamentami (zwiększając ich nośność) bez wykopów, drgań czy użycia siły mechanicznej.

- Naprawa i remont ścian zewnętrznych i wewnętrznych parteru, wzmocnienie spękanych murów poprzez wypełnienie pęknięć murów o szerokości do 4.0 mm zaprawą iniekcyjną z trasek oraz naprawa spękanych fragmentów murów i nadproży (pęknięcia o szer. powyżej 4 mm) poprzez wykonanie stalowych kotwień systemowych spiralnymi prętami na specjalizowanych zaprawach.
- Prace remontowo – konserwatorskie tynku zewnętrznego elewacji części dobudowanej w poziomie parteru
- Remont pomieszczeń na parterze w części dobudowanej (d. remiza) uwzględniający naprawę pęknięć i zarysowań ścian, uzupełnienie tynków wewnętrznych w miejscu spękań, naprawą wtórnej dekoracji malarskiej w górnej części ścian w pom. nr 04 (pokój administracyjny), naprawę istn. posadzek po wykonaniu otworów do iniekcji geopolimerami (wzmocnienia podłoża pod istn. fundamentów), montaż maskownic architektonicznych w miejscu odspojień ścian z sufitami.
- Montaż kamiennych koryt odpływowych pod każdą rurą spustową na całości Ratusza umożliwiających odprowadzenie wody opadowej z dachów poza obrys ścian zew. na odległość min. 50.0 cm od obiektu (przyjęto koryta o długości 50.0 i 100.0 cm).

Ewentualne szczegóły należy ustalić podczas prowadzenia prac remontowych po ustawieniu rusztowania i uzyskaniu 100% dostępu do ścian elewacji oraz po usunięciu odspojonych fragmentów tynków zewnętrznych i wewnętrznych, a także po uściśleniu technologii przez wybranego do wykonania proj. podbicia fundamentów wykonawcę.

W niniejszym projekcie nie przewiduje się zmian w istniejącym zagospodarowaniu terenu. Powierzchnia biologicznie czynna oraz powierzchnia utwardzona nie ulegną zmianie.

Na działce nie przewiduje się lokalizacji nowych obiektów, ani rozbudowy istniejących. Projektowane rozwiązania dotyczą jedynie zabezpieczenia i zapewnienia bezpieczeństwa konstrukcji budynku Ratusza poprzez prace remontowo – konserwatorskie części północnej obiektu (dobudowa - d. remiza) w zakresie fundamentów, ścian zewnętrznych i wewnętrznych.

Opracowanie niniejsze zostało poprzedzone wykonaniem w kwietniu 2024 r. "Opinii geotechnicznej o warunkach gruntowo - wodnych w podłożu zabytkowego ratusza" opracowanej przez firmę ROSAGEOLOGIA z siedzibą w Drawsku Pomorskim przy ul. Makowskiego 4 oraz Programu prac konserwatorskich opracowanym przez mgr Mirosławę Koutny - Giedrys w kwietniu 2024 r., a także wizjami lokalnymi w celu określenia istniejącego stanu technicznego zachowania ścian północnej części obiektu (dobudowa - d. remiza). Opracowania ww załączono do niniejszego opracowania w części pn.: Opinie, pozwolenia i inne dokumenty.....".

Zaproponowana technologia oparta została o wybrane materiały z katalogu renomowanych firm zajmujących się produkcją profesjonalnych materiałów konserwatorskich i renowacyjnych. Wytypowane do konserwacji materiały można stosować zamiennie w obrębie innych firm posiadających w sprzedaży profesjonalne preparaty do konserwacji zabytków. Zmiany preparatów oraz technologii należy konsultować z autorami dokumentacji.

Szczegółowe decyzje dot. postępowania konserwatorskiego należy konsultować i uzgadniać na poszczególnych etapach prowadzenia prac z nadzorem konserwatorskim i autorskim.

7. Opis poszczególnych prac remontowych.

W ramach prace remontowo - konserwatorskich przeprowadzonych w latach 2011/2012 wymieniono zniszczone elementy konstrukcji ryglowej (zgodnie z Orzeczeniami Technicznymi z 2003, 2008 r. i projektem budowlanym oprac. w 2010 r.) wraz z jego dezynfekcją i dezynsekcją, wykonaniem lokalnych napraw i uzupełnieniem ubytków drewna i pomalowaniu farbą kryjącą po uprzednim zagruntowaniu drewna.

W trakcie ww prac remontowo – konserwatorskich wykonano również remont fundamentów i ścian fundamentowych z ich betonowym podbiciem oraz z wykonaniem izolacji pionowej przeciwwilgociowej mineralnej (szlamowej) z "wyciągnięciem" jej na ścianach murowanych części dobudowanej (d. remiza) w poziomie parteru na wysokość ok. 1.0 m od poziomu przyległego terenu, remont cokołu wraz z zmianą jego kształtu (z nieregularnego na

regularny z prostą odsadzką). Cokół z zaprawy cementowo – wapiennej, w kolorze starej bieli.

Podczas ww prac w latach 2011/2012 wykonano również remont pól - wypełnień pomiędzy elementami konstrukcji ryglowej w elewacjach pld - zach. (frontowej) i pld - wsch. w części oryginalnej, oczyszczono z zwietrzałego tynku, wzmocniono tynk istniejący, uzupełniono ubytki, przeszlifowano powierzchnie wierzchnie, pomalowano farbą kryjącą w kolorze białym. Natomiast pola pomiędzy elementami konstrukcji ryglowej w elewacjach ptn - zach. (część oryginalna i dobudowa), wieży, pld - wsch. dobudowy, ptn - wsch. dobudowy po oczyszczeniu z starego tynku i wypełnienia z gliny w wieży wykonano nowe tynki wapienne - trasowe po uprzednim wypełnieniu pól konstrukcji ryglowej w wieży cegłą pełną ceramiczną, a elementy drewniane konstrukcji poddano zabiegom jw.

Płaszczyzny ścian murowanych elewacji części północnej ratusza poddano remontowi poprzez skucie w 100% istniejącego tynku, naprawie murów i spękań (bez ich zszycia) poprzez wypełnienie ich cementem lub lokalne przemurowania oraz wykonanie nowego tynku wapienne – trasowego z malowaniem farbą silikonową w kolorze starej bieli.

W niniejszym projekcie, po stwierdzeniu stanu zachowania ścian w części dobudowy ratusza (d. remiza), projektuje się prace remontowe mające na celu przywrócenie dobrego stanu technicznego i wizualnego tych ścian, prace te mają na celu zapobieżenie dalszej degradacji ścian i likwidacji zagrożenia bezpieczeństwa konstrukcji tej części obiektu.

Zakres prac dla tej części budynku obejmuje prace remontowo - konserwatorskie dot. elewacji powyżej poziomu terenu (płaszczyzny ścian parteru, cokół, ściany wewnętrzne) oraz prace remontowe dot. części budynku poniżej terenu tj. wykonanie wzmocnienia (uzdatnienia) podłoża gruntowego pod istniejącymi fundamentami i posadzkami metodą iniekcji gruntu materiałami polimerowymi (metoda bezwykopowa).

7.1. Wzmocnienie podłoża gruntowego pod fundamentami i posadzkami.

Zakres prac:

1. Wykonanie dokumentacji fotograficznej stanu zachowania przed rozpoczęciem prac, jak również w trakcie ich trwania.
2. Pod oryginalnymi istniejącymi fundamentami (*kamienno – ceglanymi i kamiennymi z ich podbiciem betonowym (podbicie fundamentów ścian zewnętrznych wykonano w trakcie prac remontowych ratusza w 2012 r.) i istniejącymi fundamentami betonowymi/żelbetowymi pod ścianami wewnętrznymi wykonanymi w trakcie prac remontowych ratusza w latach 1969 -1970 r.)* ścian zewnętrznych i wewnętrznych w części dobudowanej (d. remiza) projektowane wzmocnienia podłoża poprzez uzdatnienie podłoża gruntowego metodą iniekcji gruntu geopolimerami na głębokość do poziomu gruntów nośnych (przyjęto średnią głębokość wzmocnienia podłoża ok. 2.2 m), metoda ta pozwala na zagęszczenie gruntu bezpośrednio pod fundamentami i posadzkami bez wykopów, drgań czy użycia siły mechanicznej.

Zakres prac:

- Wykonanie otworów iniekcyjnych
- Wykonanie iniekcji geopolimerowych (absorpcja wodna materiału nie powinna przekraczać 4,5% w ujęciu rocznym. Iniekcje wykonać przy ścisłej kontroli ilości podawanego materiału oraz temperatur podawanych komponentów) – 1 punkt iniekcyjny tworzy strefę oddziaływania o promieniu około 100 cm
- Wykonanie badań weryfikacyjnych w trakcie prac lub po ich wykonaniu:
 - sondowania DPL lub
 - pomiary niwelacyjne ewentualnego uniesienia fundamentów - (iniekcja wykonywana do momentu reakcji na niwelatorze)
- Wypełnienie otworów iniekcyjnych.

Uwaga: Ze względu na specyfikę prac, roboty winna wykonywać firma posiadająca doświadczenie w powyższym zakresie. Przed przystąpieniem do ww prac

Wykonawca tych robót musi zlokalizować przebieg instalacji sanitarnych podposadzkowych w pomieszczeniach WC damskiego i męskiego celem uniknięcia ewentualnej kolizji z proj. otworami iniekcyjnymi.

7.2. Remont elewacji - płaszczyzny tynkowane powyżej cokołu.

Zakres prac:

1. Wykonanie dokumentacji fotograficznej stanu zachowania przed rozpoczęciem prac, jak również w trakcie ich trwania.
2. Po ustawieniu rusztowań umożliwiających dostęp do wszystkich fragmentów elewacji przeprowadzić przegląd stanu rzeczywistego zagadnienia oraz (pomimo pewnych założeń) ustalić faktyczny zakres prac remontowo - naprawczych.
3. Przeanalizować konieczność konsultacji z konstruktorem - charakter spękań obiektu.
4. Przed przystąpieniem do prac szczelnie zabezpieczyć okna i skrzydła drzwiowe (atrapy) drewniane folią lub dyktą (proponuje się demontaż skrzydeł drzwiowych (atrap) i ich przechowanie w bezpiecznym miejscu na czas trwania prac).
5. Dezynfekcja powierzchni zaatakowanych przez glon, porosty, grzyby (szczególnie w partiach cokołowych, przyrynnowych przy użyciu środka biobójczego o dużym spektrum działania na glony, mchy, pleśnie (*bioaktywny preparat na bazie wysokosprawnych środków niszczących glony, porosty i grzyby, nie tworzy filmu*). Miejsca silnie zaatakowane nasycić dwukrotnie 5-8% pow. - przyjęto 100 %
6. Oczyszczenie powierzchni elewacji z powłok malarskich przy pomocy preparatów nie zawierających agresywnych ługów i rozpuszczalników, z doczyszczeniem metodami ściernymi. W przypadku grubej warstwy malarskiej na farbę nanieść preparat spulchniający. Czynność powtarzać do całkowitego usunięcia farby (przyjęto 30%) powierzchni), w przypadku warstwy malarskiej zwartej z podłożem powierzchnie tynku z farbą przeszlifować ręcznie mechanicznie. Doczyszczenie powierzchni tynku parą wodną - przyjęto 100 %.
7. Usunięcie odspojonych, odparzonych, zdeintegrowanych, spękanych tynków metodą mechaniczną do powierzchni cegły. Przyjęto ok. 10% powierzchni elewacji dobudowy w poziomie przyziemia. W miejscach skutego tynku pogłębić spoinę pomiędzy ceglami na głębokość 1.5 cm.
8. Ewentualnie pod skutym tynkiem osłabione, osypujące się cegły powyżej 30% zniszczenia materiału ceramicznego wymienić na nowe (o właściwościach fizycznych - nasiąkliwość, porowatość, wytrzymałość mechaniczna - podobnych do oryginalnej). Pozostałe cegły przy mniejszym stopniu dezintegracji materiału wzmocnić preparatem opartym na estrach etylowych kwasu krzemowego o parametrach jw. Przyjęto 3% wymiany cegły oraz 5% wzmocnienia powierzchni.
9. Partie tynku osłabione strukturalnie i osypujące się do usunięcia lub wzmocnienia preparatem opartym na estrach etylowych kwasu krzemowego, o parametrach: wytrącanie żelu: ok. 10 %, zawartość substancji czynnej > 20 %, brak rozpuszczalników, brak działania hydrofobizującego, głęboka penetracja, produkt bezbarwny, nieżółknący, system katalizatora: neutralny, gęstość przy 20°C: 0,79 g/cm³, ilość wytrąconego żelu: ok. 100 g/l lub wodnym gruntem głęboko penetrującym z wodą 50%/50% o właściwościach: *preparat wodny na bazie poliakrylanów, bardzo dobra penetracja, wyrównujący chłonność, wzmacniający podłoże, zawiera dyspersję drobnocząsteczkową, dzięki której wnika w głąb struktury podłoża, wzmacniając je i umożliwiając łatwiejsze i wydajniejsze nanoszenie kolejnych warstw, wolny od rozpuszczalników, nie tworzy warstwy hydrofobowej* przyjęto 15 % powierzchni.
10. Rysy i spękania w zachowanych tynkach uzupełniać metodą „żyłowania”. Rysy statyczne poszerzyć, oczyścić, zagruntować środkiem wzmacniającym zawierającym rozpuszczalniki organiczne i wypełnić elastyczną szpachlówką opartą na żywicy silikonowej z wypełniaczem, szpachlówka jest mikroporowata, przepuszczalna dla pary wodnej i hydrofobowa, bardzo drobnoziarnista i nakładana w warstwach o grubości od 10 mm do prawie 0, o niewielkim skurczu lub wypełnić zaprawą mineralną (po uprzednim zagruntowaniu brzegów rysy, spękania) charakteryzującą się kompensacją

skurczu, wysoką odpornością na siarczan, wysoką jakością spoiwa o niskiej zawartości alkaliów, gęstością objętościową spoiwa: ok. 1,4 kg/dm³, porowatością: > 20% wagowych, zawartością porów powietrznych: < 10% obj., zawartością alkaliów: < 0,5%, zawartością fazy C3A: < 0,1%, wykazującą wytrzymałość na zginanie po 28 dni: ok. 1,5 N/mm² ok. 3,0 N/mm², wytrzymałość na ściskanie po 28 dni: ok. 3,5 N/mm² ok. 6,0 N/mm², posiadającą klasę wytrzymałości: M 2,5 M 5.

11. Naprawa pęknięć ścian zewnętrznych - przewidziano naprawę metodą wg przyjętego systemu. Dla zarysowań do 4 mm po oczyszczeniu i umyciu rys należy wykonać wzmocnienie poprzez zastosowanie zaprawy o podobnych właściwościach mechanicznych do istniejącej, przyjęto zaprawę mineralną o właściwościach określonych w punkcie 10.

W przypadku głębszych i cieńszych rys przyjęto wzmocnienie muru poprzez iniekcję pod ciśnieniem zaprawą cementową (zaleca się zaprawę cementową z dodatkiem trassu) lub mleczkiem cementowym lub specjalnym preparatem mineralnym jw. Rysy głębsze związane z podłożem poszerzyć do 1 cm, wypełnić zaprawą mineralną (po uprzednim zagruntowaniu brzegów rysy, spękania) o właściwościach jw.,

W przypadku pęknięć powyżej 4 mm przewiduje się wykonanie naprawy spękanych fragmentów murów oraz spięcie spękanych części przez wykonanie stalowych zakotwień wg przyjętego systemu.

Sposób naprawy rys i pęknięć możliwy do jednoznacznego określenia dopiero w trakcie prac remontowo - konserwatorskich (po ustawieniu rusztowań i dostępności elewacji w 100%)

12. Wykonanie miejscowe nowych tynków lub ich uzupełnienie na bazie tynków z zapraw mineralnych wapienno - trassowych o składzie dopasowanym do składu oryginalnych tynków. Należy wykonać próby, aby dobrać fakturę do tynku oryginalnego, tynk nakładany i zacierany ręcznie na gładko.

Uzupełnienie tynku zaprawą:

- w przypadku lokalnych uzupełnień stosować:

- zaprawa wapienno – trassowa - tynk zbrojony mikrowłóknami do lokalnych napraw (o grub. 1 – 2.5 cm, duża dyfuzyjność $\mu < 1$, dobry współczynnik elastyczności $E < 7000$, niski skurcz, bardzo dobra przyczepność, GP CS II o zakresie wytrzymałości na ściskanie od 1.5 do 5.0 N/mm², charakteryzujący się brak soli mogących powodować szkody – wymagana jest niska alkaliczność, czyli niska zawartość alkalicznych tlenków, odpornością na kwaśne środowisko miejskie (brak „wolnych związków wapna” powodujących wykwyty, po wysezonowaniu zaprawy

- w przypadku ubytku większego fragmentu tynku (możliwe do określenia po ustawieniu rusztowań i wykonaniu prac wstępnych polegających na oczyszczaniu tynku z warstw malarskich oraz zanieczyszczeń biologicznych i atmosferycznych) stosować (Uwaga: na tym etapie projektowania nie przewiduje się większych ubytków tynku na płaszczyznach elewacji i tym samym nie wprowadzono prac tynkarskich wg poniżej technologii do kosztorysu robót):

- zaprawę do szpachlowania – obrzutka (specjalna gotowa zaprawa do obrzutki jako warstwa szczepna zawierająca spoiwo odporne na obecność soli budowlanych – nie zmniejsza transportu wody z podłoża; zwykle zakładana na 50% powierzchni muru na ok. 0,5cm grubości) alternatywnie (szybkowiązący cement pucolanowy zawiera również biały cement marki 50 do samodzielnego przygotowania obrzutki z własnym gruboziarnistym kruszywem 0-4 mm w proporcjach 1:3 do 1:5 części objętości)
- zaprawa wyrównująca - wykonanie tynku podkładowego – spoiwa wiążące - wapno hydrauliczne i cement z trassem – do samodzielnego przygotowania zaprawy tynkarskiej na placu budowy z własnym kruszywem w proporcjach 2x wapno; 0,5x cement; 7x kruszywo
- wykonanie tynku wierzchniego, mineralnego drobnoziarnistego, hydrofobowego, o wysokiej przepuszczalności pary wodnej, uziarnieniu $\leq 0,5$ mm, wytrzymałości na ściskanie (po 28 dniach): ok. 1,5-5,0 N/mm² (CS II) (mineralny tynk nawierzchniowy z trassem dostępny w różnych frakcjach kruszyw (0,3/0,5/0,6 i 0-1mm) zawierający dodatki mikrowłókien; bardzo wysoka paroprzepuszczalność (Sd dla 3mm = 0,04m)

i przyczepność (w tym także na stabilne podłoża dyspersyjne) i paroprzepuszczalność; do nakładania ręcznie lub maszynowo w warstwie 2-8mm w jednym cyklu)

13. Całość tynku - zachowanego oraz nowych uzupełnień po uprzednim zagruntowaniu gruntem wzmacniającym, paroprzepuszczalnym, wodorozcieńczalnym, bezwonny, głęboko penetrującym wyrównać szpachlą (cienkowarstwowa zaprawa tynkarska) o frakcjonowanych kruszywach 0.3 mm, warstwa grub. ok. 3 mm (*mineralny tynk nawierzchniowy z trassem, o bardzo wysokiej paroprzepuszczalności i przyczepności, szczególnie na podłoża zabytkowe, dostępny w kilku frakcjach 0.3/0.5/0.6/0-1 mm pozwalających na uzyskiwanie różnych struktur końcowych od gładko zatartych do rustykalnych, zawierający mikrowłókna, zaprawa paroprzepuszczalna, elastyczna, plastyczna, o dużej przyczepności do podłoża*), w kolorze starej bieli
14. Gruntowanie powierzchni wodnym preparatem głęboko penetrującym systemowym pod farbę zolowo - krzemianową na bazie potasowego szkła wodnego, paroprzepuszczalnego i wyrównującego oraz ograniczającego chłonność podłoża - przyjęto 100%.
15. Pomalowanie tynku farbą elewacyjną mineralną matową – zolo - krzemianową na bazie zolu krzemionkowego i wodnego szkła potasowego z organicznymi stabilizatorami (*farba wysoko paroprzepuszczalna, odporna na porastanie grzybów i glonów, odporna na działanie promieni UV, nasiąkliwość poniżej 0,5kg/m²*), farbę nanosić w dwóch warstwach, mat w kolorze „starej bieli” - przyjęto 100 %. Wykonać próby koloru do zatwierdzenia. (Wskazane, aby farba posiadała badania zewnętrzne dowolnego instytutu potwierdzającego możliwość jej zastosowania na obiekcie zabytkowym).
16. W partiach, gdzie występuje styk tynku z gruntem (partia niskiego cokołu jest zasłonięta kostką kamienną) należy wypełnić styk mineralną, mikrocementową zaprawą uszczelniającą przed podciąganiem wody bezpośrednio z gruntu.
17. Na styku ścian części dobudowanej z częścią główną ratusza po ucytelnieniu istn. pęknięcia wykonać dylatację typu konstrukcyjnego i wypełnić ją masą trwale elastyczną (wodoodporny, termoodporna, chemoodporna bardzo dobrze przyczepny do większości podłoży, plastyczny w zakresie temperatur: -20oC +100oC, niebrudzący, celem umożliwienia obu częściom budynku niezależną pracę konstrukcyjną..

7.3. Remont elewacji - płaszczyzny tynkowane cokołu.

Cokół w części dobudowy niski o wysokości od 10.0 cm do 25.0 cm - elewacja płn - wsch. i płn - zach.. Zakres prac ujmujący 100% cokołu:

1. Usunięcie mechanicznie lub chemicznie luźnych, słabych elementów oraz starej powłoki malarskiej przy pomocy preparatów nie zawierających agresywnych ługów i rozpuszczalników z doczyszczeniem metodami ściernymi.
2. Dezynfekcja - z użyciem preparatu do usuwania zanieczyszczeń biologicznych (glonów, mchu, pleśni) oraz odsolenie nakładając okłady odsalające z ligniny lub pulpy nasyczonej wodą zdemineralizowaną.
3. Wzmocnienie powierzchni wodnym gruntem głęboko penetrującym o właściwościach: emulsja gruntująca głęboko penetrująca, wzmacniająca pylące podłoża, wyrównujące je i zmniejszające chłonność.
4. Naprawa powierzchni:
 - wypełnienie spękań mineralną jednokomponentową, cienkowarstwową mikrozaprawą
 - wyrównanie/wykonanie spadku na zewnątrz na powierzchni górnej - poziomej cokołu przy użyciu gotowej fabrycznej zaprawy szpachlowej wapienno – cementowej
 - nałożenie hydroizolacji mineralnej na powierzchnię poziomą przy użyciu jednokomponentowej, cienkowarstwowej mineralnej mikrozaprawy

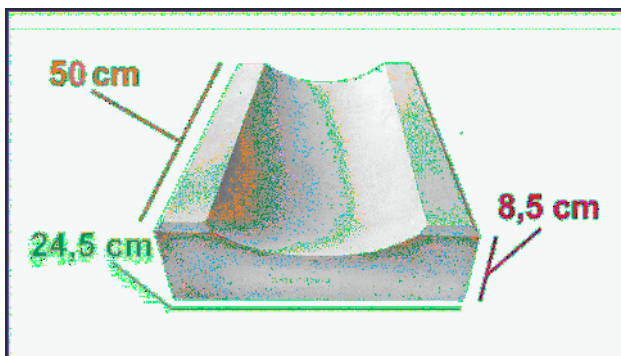
- nałożenie całopowierzchniowo na powierzchnię pionową tynku naprawczego przy użyciu gotowej fabrycznej zaprawy szpachlowej wapienno – cementowej

5. Pomalowanie całej powierzchni mineralnie matową farbą silikonową.

7.4. Pozostałe prace remontowe zewnętrzne.

W miejscu zakończenia rur spustowych w poziomie nawierzchni placu osadzić kamienne korytka odpływowe („kinety”) umożliwiające odprowadzenie wody opadowej z dachów poprzez istn. rury spustowe poza obrys budynku na odległość min. 0.5 m i 1.0 m (od strony północnej). Korytka mocować na istniejącej nawierzchni z kostki kamiennej na zaprawie cementowej. W przypadku możliwości wystąpienia kolizji z ruchem pieszym dopuszcza się osadzenie koryt w istn. nawierzchni po usunięciu, w miejscu przewidywanej lokalizacji korytka, kostki kamiennej, korytka osadzić na podsypce cementowo – piaskowej z uzupełnieniem kostką przestrzeni na styku nawierzchni z korytem.

Podany poniżej przekrój korytka jest przykładowy, w miejscu spływu wody z rury spustowej do korytka niekiedy należy wykonać jako półokrągłą z rantem korytka zabezpieczającego przelew wody przy budynku.



7.5. Kolorystyka elewacji dobudowy (d. remizy).

Kolorystyka elewacji od poziomu przyległego terenu do okapów – wg istniejącej kolorystyki:

Cokół – kolor starej bieli (*analogicznie jak cokół Ratusza - zakres prac wg Projektu Budowlanego z 2023 r. poza niniejszym opracowaniem*)

Elementy drewniane konstrukcji ryglowej wraz z deskami okapowymi – kolor brązowy NCS S 7010-Y70R, pola tynkowane pomiędzy elementami konstrukcji – kolor starej bieli – (*zakres prac wg Projektu Budowlanego z 2023 r. poza niniejszym opracowaniem*)

Stolarka okienna: sosnowa, w kolorze jasnego brązu, stolarka drzwiowa zewnętrzna: nowe drzwi wejściowe główne – sosnowe, kolor jasnego brązu, istn. do zachowania stolarka drzwiowa zewnętrzna – kolor jasnego brązu (*zakres prac wg Projektu Budowlanego z 2023 r. poza niniejszym opracowaniem*).

Dachówka ceramiczna karpiówka istniejąca - kolor naturalnej czerwonej ceramiki (*poza niniejszym opracowaniem*).

Kominy – cegła istniejąca – kolor naturalny czerwonej cegły ceramicznej (*poza niniejszym opracowaniem*).

Rynny i rury spustowe, opierzenia – istniejące (do zachowania) z blachy tytanowo – cynkowej w naturalnym kolorze. W niniejszym projekcie przewidziano uzupełnienie lub wymianę końcówek rur spustowych z blachy tytanowo – cynkowej jak istniejące.

Proj. parapety okienne z blachy tytanowo - cynkowej - kolor szary, mat (*zakres prac wg Projektu Budowlanego z 2023 r. poza niniejszym opracowaniem*).

7.6. Remont wewnętrzny pomieszczeń – dobudowa (d. remiza).

Remont pomieszczeń na parterze w części dobudowanej (pomieszczenia administracyjne i sanitariaty) jest niezbędny w celu utrzymania obiektu w należytym stanie technicznym i estetycznym, zwłaszcza w kontekście obecnej funkcji Ratusza jako obiektu jako użyteczności publicznej.

Pomimo, iż stan techniczny wykończenia pomieszczeń ocenia się jako DOBRY, to remont pomieszczeń należy przeprowadzić z uwagi na istniejące pionowe spękania ścian murowanych oraz spękania i odspojenia na styku ścian z sufitem tj. wykonać ich projektowaną naprawę poprzez zszycie prętami stalowymi oraz uzupełnienia rys i spękań elastycznymi masami wypełniającymi, a także lokalne naprawy w miejscach wykonania proj. iniekcji geopolimerami wzmacniające podłoże pod fundamentami i posadzką.

Zakres prac remontowych dotyczy malowania ścian i sufitów oraz naprawy części wykończenia podłogi. Remont ten dotyczy elementów budowlanych wykończeniowych nie stanowiących historycznego oryginalnego wystroju - obecne tynki wewnętrzne wapienne wtórne wykonane w trakcie prac remontowo - budowlanych w latach 1968/1969, istniejąca dekoracja malarska w górnej części ścian pom. nr 04 - wtórna, wykonana po realizacji prac remontowo - budowlanych w latach 1968/1969, podłogi i posadzki - wtórne.

Projektowany zakres prac dotyczący remontu ścian:

- skucie tynku na ścianach i sufitach w miejscu pęknięć i zarysowań z ich pogłębieniem i wyrównaniem brzegów
- po skuciu fragmentów istniejących tynków odsłonięte fragmenty ściany (podłoże ceglane) oczyścić mechanicznie szczotkami stalowymi z resztek tynku wraz z usunięciem spoin na głęb. 1.5 cm i nasączyć roztworem krzemianowego preparatu gruntującego
- rysy i spękania w zachowanych tynkach uzupełniać metodą „żyłowania”. Rysy statyczne poszerzyć, zagruntować środkiem wzmacniającym zawierającym rozpuszczalniki organiczne i wypełnić elastyczną szpachlówką opartą na żywicy silikonowej z wypełniaczem. Rysy głębsze związane z podłożem poszerzyć do 1 cm zaprawą mineralną charakteryzującą się kompensacją skurczu, wysoką odpornością na siarczan, wysoką jakością spoiwa o niskiej zawartości alkaliów, gęstością objętościową spoiwa: ok. 1,4 kg/dm³, porowatością: > 20% wagowych, zawartością porów powietrznych: < 10% obj., zawartością alkaliów: < 0,5%, zawartością fazy C3A: < 0,1%, wykazującą wytrzymałość na zginanie po 28 dni: ok. 1,5 N/mm² ok. 3,0 N/mm², wytrzymałość na ściskanie po 28 dni: ok. 3,5 N/mm² ok. 6,0 N/mm², posiadającą klasę wytrzymałości: M 2,5 M 5.
- naprawa pęknięć ścian zewnętrznych i wewnętrznych - przewidziano naprawę metodą wg przyjętego systemu. Dla zarysowań do 4 mm po oczyszczeniu i umyciu rysy należy wykonać wzmocnienie zaprawą cementową lub poprzez iniekcję specjalnym preparatem, w projekcie w przypadku pęknięć powyżej 4 mm przewiduje się wykonanie naprawy spękanych fragmentów murów oraz spięcie spękanych części przez wykonanie stalowych zakotwień wg przyjętego systemu. Sposób naprawy rys i pęknięć możliwy do jednoznacznego określenia dopiero w trakcie prac remontowo - konserwatorskich (po ustawieniu rusztowań i dostępności elewacji w 100%)
- wykonać uzupełnienia istn. tynku - nowy tynk mineralny wapienno – trassowy tynk zbrojony mikrowłóknami do lokalnych napraw (*o grub. 1 – 2.5 cm, duża dyfuzyjność $\mu < 1$, dobry współczynnik elastyczności $E < 7000$, niski skurcz, bardzo dobra przyczepność, GP CS II o zakresie wytrzymałości na ściskanie od 1.5 do 5.0 N/mm²*)

- nowy tynk wyrównać szpachlą (cienkowarstwowa zaprawa tynkarska) o frakcjonowanych kruszywach 0.3 mm, warstwa grub. ok. 3 mm o właściwościach: *mineralny tynk nawierzchniowy z trassem, o bardzo wysokiej paroprzepuszczalności i przyczepności, szczególnie na podłoża zabytkowe, dostępny w kilku frakcjach 0.3/0.5/0.6/0-1 mm pozwalających na uzyskiwanie różnych struktur końcowych od gładko zatartych do rustykalnych, zawierający mikrowłókna, zaprawa paroprzepuszczalna, elastyczna, plastyczna, o dużej przyczepności do podłoża*
 - lub wykonanie uzupełnień ubytków tynku zaprawą na bazie syntetycznego wapna hydraulicznego. Możliwe jest dodanie do zaprawy wypełniacza o granulacji dobranej do struktury oryginału
 - w pomieszczeniach w części północnej na parterze ściany i sufity malować farbą analogicznie jak istniejąca, w projekcie przyjęto: malowanie na pełną wysokość ścian farbą emulsyjną akrylową do stosowania wewnętrznego, mat po zagruntowaniu podłoża środkiem gruntującym
 - w pomieszczeniach WC z okładziną ceramiczną ścienną powyżej okładziny stosować farbę emulsyjną akrylową do stosowania wewnętrznego, po zagruntowaniu podłoża środkiem gruntującym, mat,
 - malowanie sufitów - malowanie farbą emulsyjną akrylową do stosowania wewnętrznego w kolorze białym, mat
 - uwaga: kolorystyka ścian - istniejąca
 - z uwagi na możliwość pojawienia się ponownych zarysowań (zwłaszcza na styku ścian z sufitami) pomimo wykonania planowanych obecnie prac remontowych oraz naprawy spękań i zarysowań zaleca się montaż maskownic w postaci prostej fasety z gotowych profili architektonicznych o wym. 8 x 8 x 200 cm lub 10 x 10 x 200 cm wykonanych z styropianu EPS 200, powlekanego tynkiem sztukatorskim.
- Do kosztorysu przyjęto montaż proponowanej fasety w pomieszczeniach: nr 05 (WC męskie, nr 06 (WB damskie), nr 07 (korytarz), nr 08 (korytarz), nr 09 (pom. administracyjne), nr 10 (pom. administracyjne).
- W pom. WC spoiny narożne (wgłębne) płytek ceramicznych istn. okładziny ściennej oczyścić i wykonać jako fugi dylatacyjne elastyczne (np. silikonowe)

Projektowany zakres renowacji (odtworzenia w miejscach napraw pęknięć) dekoracji malarskiej w pom. administracyjnym nr 04 (d. Sala Ślubów):

- dokumentacja fotograficzna przed rozpoczęciem prac
- naprawa spękań, pogłębienie spękań, rys:
 - wzmocnienie metodą zszycia stalowymi prętami (wg PT Konstrukcja)
 - uzupełnienie zaprawą iniekcyjną trasowo - wapienną
 - oraz wykonanie uzupełnień ubytków tynku zaprawą na bazie syntetycznego wapna hydraulicznego. Możliwe jest dodanie do zaprawy wypełniacza o granulacji dobranej do struktury oryginału.
- uzupełnienie warstwy malarskiej farbami zgodnie z oryginałem /farby emulsyjne/lateksowe/,

uwaga: prace w partii dekoracji malarskiej wykonywać przy zabezpieczonych i osłoniętych partiach dekoracji nie wymagającej ingerencji budowlano - remontowej, ściany poniżej i sufit - malowanie 100 % powierzchni.

Projektowany zakres prac dotyczący remontu posadzek:

- lokalne naprawy posadzek w miejscach po proj. otworach iniekcyjnych do wzmocnienia podłoża: do kosztorysu przyjęto uzupełnienia i naprawę posadzek w miejscu proj. wierconych otworach w pom. WC damskim i męskim (płytki ceramiczne - wymiana pojedynczych płytek), korytarzach nr 07 (płyty kamienne - fleki kamienne) i 08 (wymiana pojedynczych płytek gresowych), a także w pom. administracyjnym nr 09 (wykładzina PCV) lub w pom. administracyjnym nr 10 (wykładzina dywanowa).

8. Zabezpieczenie przeciwpożarowe.

Planowany zakres prac nie wpływa na istniejące warunki ochrony przeciwpożarowej. Projekt dotyczy remontu elewacji w zakresie wymiany i montażu okien i drzwi wejściowych oraz remontu z zabezpieczeniem i naprawą elementów ścian zewnętrznych zgodnie z definicją remontu i konserwacji wg art. 3. pkt. 8 Ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami.

9. UWAGI KOŃCOWE:

Do bezproblemowego prowadzenia prac budowlanych służy projekt techniczny, uszczegóławiający założenia przyjęte w projekcie architektoniczno - budowlanym.

Niezależnie od informacji technicznych zawartych w projekcie, wykonawców poszczególnych robót budowlanych obowiązują: instrukcje producentów materiałów i urządzeń zastosowanych do budowy, "Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano - montażowych" - wydawnictwa „Arkady” oraz stosowne polskie lub europejskie normy budowlane i stosowne wydawnictwa ITB, które to materiały należy traktować, jako uzupełnienie niniejszej dokumentacji.

W razie niejasności lub nieścisłości należy skontaktować się z projektantem. Kontakt taki powinien mieć formę pisemną pod rygorem nieważności.

Przy wykonywaniu robót budowlanych można stosować jedynie wyroby budowlane dopuszczone do obrotu i powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie, zgodnie z art. 10 ustawy „Prawo budowlane”.

Wszelkie zmiany, dokonane w toku wykonania robót, w stosunku do projektu muszą być oficjalnie uzgadniane. Projektant dopuszcza równoważne materiały, urządzenia i technologie równoważne w stosunku do przywołanych w projekcie.

Zakres prac budowlanych podany w niniejszym opracowaniu obejmuje prace możliwe do określenia i uściślenia na etapie projektu budowlanego. Należy się liczyć z możliwością wystąpienia prac dodatkowych nieprzewidzianych w niniejszym opracowaniu po rozpoczęciu prac budowlanych.

Opracowała:

mgr inż. arch. Barbara Garncarz

nr upr:127/Sz/88; zaświadczenie.ZP-0101,
zaśw. WKZ nr 15/94