

## II STAN ISTNIEJĄCY

### 1 Zagospodarowanie terenu

Budynek usytuowany jest na działce nr 1077/2 obręb 0046 Kłodnica, stanowiącej własność gminy Kędzierzyn-Koźle, w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych. Teren opracowania położony jest u zbiegu ulic Żeglarskiej i Pocztowej, nad Kanalem Kłodnickim, w dzielnicy portowej. Ulica Żeglarska (gminna) przylega do terenu opracowania od południa, zaś Pocztowa od wschodu. Od strony zachodniej teren graniczy z działką drogową (1080/2) ulicy dojazdowej bez nazwy, zaś od północy przylega zabudowana działka prywatna nr 1078.

Przedmiotowe zabudowania przylegają do północnej, wschodniej i południowej granicy działki tworząc w planie odwróconą literę „C” i okalają wewnętrzny dziedziniec. Budynek ma 2 równoważne elewacje frontowe – strony wschodniej (ul. Pocztowa) i południowej (ul. Żeglarska), przy czym elewacja od ulicy Pocztowej jest bardziej ozdobna.

Wjazd na podwórze z ulicy Żeglarskiej zlokalizowany jest w jej południowo-zachodniej części. Teren dziedzińca nie jest urządzony, częściowo porośnięty trawą, częściowo zabudowany tymczasowymi dobudówkami gospodarczymi. Przy południowo-zachodnim narożniku znajduje się komunalna przepompownia ścieków kanalizacji deszczowej.

### 2 Opis ogólny budynku

Budynek będący przedmiotem inwestycji to powstały pod koniec XIX wieku budynek hotelu portowego (Hafen-Hotel). Nie udało się ustalić daty powstania budynku, jednak jest on już widoczny na widokówkach datowanych na 1896r. Po II wojnie światowej budynek hotelu został zamieszkały i od tego czasu jest użytkowany jako mieszkalny. Prawdopodobnie od wczesnych lat powojennych nie był również poddawany poważniejszym remontom ani przebudowom, poza udokumentowaną wymianą pokrycia dachu wykonaną w 1996r.

Zabudowania składają się z narożnego budynku frontowego w zasadniczej swej części trzykondygnacyjnego, oficyny wyższej – trzykondygnacyjnej oraz niższej oficyny o 2 kondygnacjach mieszkalnych. Od północy oraz na zachodnim krańcu oficyny zlokalizowane są parterowe garaże. W budynku frontowym znajdują się 2 klatki schodowe (Pocztowa 2 i Żeglarska 7), klatki schodowe w oficynie oznaczone są numerami 7a i 7b. Północna część budynku frontowego (od ul. Pocztowej) mieści na parterze lokal użytkowy (sklep) i ma odmienny od pozostałej części układ 4 kondygnacji nadziemnych. Podpiwniczona jest większa część budynku frontowego – na południe od klatki schodowej Pocztowa 2. Pozostała część budynku frontowego oraz oficyny nie są podpiwniczone. Klatka schodowa od ul. Pocztowej jest przelotowa – z przejściem na dziedziniec, klatka od ul. Żeglarskiej ma tylko jedno wejście – od strony ulicy.

Od strony ulicy Pocztowej na północnym narożniku znajduje się wykusz w formie wieżyczki zwieńczonej blaszanym hełmem cebulowym oraz w części środkowej elewacji trójkątny wykusz z fantazyjnie wygiętą formą zadaszenia. Obecne wejście do klatki schodowej od strony ulicy Pocztowej było pierwotnie wejściem dodatkowym, główne wejście – większe i bardziej reprezentacyjne – mieściło się obok, w miejscu dzisiejszej loggi. W południowym skrzydle znajduje się duża sala, pełniąca pierwotnie funkcję sali restauracyjnej.

### 3 Konstrukcja

Budynek wzniesiony w konstrukcji tradycyjnej, murowany z cegły pełnej. Układ ścian konstrukcyjnych podłużny, równoległy do elewacji, z prostopadłymi ścianami usztywniającymi. Grubości ścian konstrukcyjnych są zmienne i wahają się od 65 cm (2,5 cegły) w piwnicy, przez 38 – 50 cm w strefie kondygnacji nadziemnych po 25 cm (1 cegła) na poddaszu. Ściany zewnętrzne wykazują liczne spękania, szczególnie w strefie oddziaływania obciążeń z elementów konstrukcji dachu.

Stropy w znakomitej większości pomieszczeń drewniane, belkowe, ze ślepym pułapem i wypełnieniem z polepy glinianej. W klatkach schodowych, korytarzach i pod loggiami oraz nad piwnicą stropy ceramiczne odcinkowe, miejscami występują sklepienia krzyżowe. Stropy drewniane w wielu miejscach wykazują znamiona złego stanu technicznego: nadmierne ugięcia zwłaszcza pod obciążeniem dynamicznym, widoczne ślady zawilgocenia, zbutwiałe deski podłogowe. Na stropach ceramicznych nie stwierdzono oznak uszkodzeń: zarysowania są nieliczne o niewielkim rozwarciu.

Dach w konstrukcji drewnianej, płatwiowo-kleszczowej, z krokwiemi w rozstawie co ok. 1m. Konstrukcja dachu zasadniczo w dobrym stanie, nieliczne ślady zawilgocenia w rejonie krokwi koszowych.

Szczegółowa analiza stanu technicznego konstrukcji została zawarta w części konstrukcyjnej niniejszego opracowania.

### 4 Materiały wykończeniowe

Znaczna większość elewacji jest wykonana z cegły licowej, nie tynkowanej, wybrane partie budynku zostały otynkowane. Cegła elewacyjna jest w dobrym stanie, choć widoczne są wtórne przemurowania z cegły nie pasującej do oryginału, ponadto widoczne są liczne i znaczne spękania elewacji i ubytki w spoinach, szczególnie na elewacji południowej i północnej segmentu przy ul. Żeglarskiej.

- Na elewacjach zachowały się zdobienia – detal architektoniczny – w formie płaskorzeźb z tynku o tematyce nawiązującej do portu, żeglarstwa i rybactwa. Elewacje zwieńczone gzymsami podokapowymi. Dość bogaty detal architektoniczny ceglany: ozdobny portal od strony ul. Żeglarskiej, zaokrąglona rolka ceglana wokół wybranych okien, schodkowo kształtowane nasady wykuszy czy wyraźnie zaznaczone nadproża okienne.

Na ścianie szczytowej od strony ul. Żeglarskiej ozdobne elementy w kształcie amfor. Pod okapem dachu na elewacji południowej (od ul. Żeglarskiej) zachowane ślady po tynkowanych płaszczyznach z kartuszami i dekoracją w formie girland.

Pokrycie dachu stanowi czerwona dachówka ceramiczna Marsylska oznaczona symbolem „Krytina Hranice” czeskiej firmy Tondach. Pokrycie dachu jest w stosunkowo dobrym stanie, nie zaobserwowano ubytków ani miejsc przeciekania, lecz odbiega ono wizualnie od pierwotnie istniejącego pokrycia z dachówki ceramicznej w kolorze grafitowym. Od strony dziedzińca oraz na oficynach występują również dachy płaskie, kryte papą. Orynnowanie z blachy ocynkowanej, w wielu miejscach niekompletne, w bardzo złym stanie.

Stolarka okienna drewniana, szczególnie w dawnej sali restauracyjnej bardzo ozdobna. Na parterze duże okna sklepione łukami pełnymi. Pozostałe okna prostokątne z nadprożem płaskim lub odcinkowym, okna czterodzielne, ze ślaniem i dwoma parami skrzydeł, okna łukowe dzielone w pionie na 3 części. Stolarka okienna w bardzo złym stanie technicznym, wiele okien pozbawionych szklenia, niektóre otwory okienne bez stolarki, część z nich zaślepiona deskami lub płytą OSB. Część okien została wymieniona na współczesne okna PCV nie nawiązujące do stylistyki obiektu. Niektóre okna są wyposażone w kraty stalowe, w większości wtórne. Oryginalna, ozdobna krata z kutego żelaza zachowała się przy garażu na elewacji północnej. Duże okna klatek schodowych prawdopodobnie oryginalnie witrażowe, dziś są wypełnione ścianą z kształtek szklanych (luksferów).

Klatka schodowa główna (Pocztowa 7) zachowała się oryginalna w konstrukcji stalowej, z cienkościennych profili i blachy azurowej, ozdobiona elementami kutymi w formie wolut, kwiatonów oraz spiralnie skręconych prętów. Stopnice drewniane, balustrada drewniana, wtórna. Schody są częściowo zabiegowe (na półpiętrze), nie spełniają wymagań odporności pożarowej i nośności. Klatka schodowa od strony ul. Żeglarskiej jest murowana, górny bieg prawdopodobnie żelbetowy, stopnice wykończone posadzką cementową. Klatka nie spełnia wymagań szerokości biegu schodów na drodze ewakuacyjnej.

Wnętrza są zasadniczo w bardzo złym stanie, jedynie niektóre mieszkania są zasiedlone a w bardzo nielicznych były przeprowadzane jakiegokolwiek prace remontowe. Sufit dawnej sali restauracyjnej ozdobiony jest sztukateriami w formie gzymsu obwodowego na styku ze ścianą, listew ozdobnych na powierzchni sufitu oraz rozet na powierzchni sufitu, i kartuszy w narożnikach pomieszczenia i na środku odcinków ścian. Sufit w sali jest w bardzo złym stanie. W pozostałych pomieszczeniach są typowe sufity tynkowane na podbitce drewnianej i podsufitce z trzciny, większość w złym stanie.

Tynki wewnętrzne wapienne, w wielu miejscach zdewastowane, odspojone i uszkodzone. W niektórych mieszkaniach ściany zewnętrzne docieplono od wewnątrz supremą i pokryto tynkiem. Stolarka wewnętrzna różnorodna: miejscami zachowane oryginalne drzwi i ościeżnice, w wielu miejscach występuje bezstylowa stolarka współczesna lub sprzed kilkudziesięciu lat.

**Dokumentacja fotograficzna stanu istniejącego stanowi załącznik do niniejszego opracowania.**

# I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

## Uwarunkowania planistyczne

działka i przedmiotowy budynek znajdują się na terenie oznaczonym symbolem MWU i w strefie B ochrony konserwatorskiej.

### Zapisy planu miejscowego dotyczące projektowanej inwestycji

**Artykuł 13. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy wielorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia MWU i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych o szczególnej koncentracji usług użyteczności publicznej oznaczonych symbolem przeznaczenia MWU-1.**

7. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU i MWU-1 wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

8. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU i MWU-1 wprowadza się całkowity zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany za wyjątkiem:

- 1) niezbędnych obiektów obsługi technicznej,
- 2) innych niezbędnych obiektów służących realizacji celów publicznych.

9. 1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia MWU i MWU-1 przeznaczone są do realizacji lub utrzymania następujących funkcji:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą,
- 2) zabudowa usługowa nieuciążliwa wraz z niezbędną infrastrukturą,
- 3) nie dopuszcza się innego przeznaczenia terenu poza wymienionym w pkt. 1, 2 i innych przepisach planu.

2. Na terenach oznaczonych symbolem MWU i MWU-1 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędną infrastrukturą dla której zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy muszą być zgodne z ustaleniami dla terenów zabudowy jednorodzinnej i usług nieuciążliwych oznaczonych symbolem przeznaczenia MNU.

3. Ustala się, że tereny oznaczone symbolem MWU-1 są szczególnie predysponowane do lokalizowania usług użyteczności publicznej.

1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU i MWU-1 zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urzędowania i użytkowania terenów za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej bez prawa zabudowy,
- 2) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, magazynowej, magazynowej za wyjątkiem składów i magazynów związanych z funkcją terenu, wytwórczej, warsztatowej, lub produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne,
- 3) składowania odpadów,
- 4) na terenach gdzie wody gruntowe są w wysokich stanach powyżej 2.5 m w stosunku do powierzchni terenu wykonywania piwnic.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU i MWU-1 w istniejącej zabudowie pierzejowej dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieuciążliwej w granicy działki budowlanej jeśli nie spowoduje to utrudnienia w użytkowaniu działki sąsiedniej.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU i MWU-1 wydzielenie działki budowlanej dla budynku mieszkaniowego musi zapewniać umożliwić właściwe zagospodarowanie terenu. W szczególności dotyczy to:

- 1) dostępu do drogi publicznej zgodny z ustaleniami planu,
- 2) dojazd i dojazdów,
- 3) miejsc postojowych dla samochodów w ilości określonej w planie,
- 4) właściwego gromadzenia odpadów,
- 5) przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU i MWU-1 ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabrania się lokalizowania zabudowy gospodarczej,
- 2) zabudowa garażowa musi być realizowana jako zbiorcza obsługująca cały budynek lub zespół budynków,
- 3) na przynajmniej 40% powierzchni użytkowej parterów zabudowy mieszkaniowej od strony dróg publicznych należy lokalizować funkcje usługową.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU i MWU-1 ustala się następujące warunki i zasady dotyczące dostępu do dróg publicznych:

- 1) każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej,
- 2) za dostęp do drogi publicznej uważa się również dostęp do drogi wewnętrznej.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU i MWU-1 ustala się ogólne warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- 1) potrzeby parkingowe dla istniejących i projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej,
- 2) dla funkcji usługowych należy zapewnić minimalnie 3 miejsca parkingowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 35 miejsc parkingowych na każdym 100 zatrudnionych,
- 3) ustala się, że dla mieszkalnictwa wielorodzinnego należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny.

§96. 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU ustala się następujące wartości liczbowe dotyczące każdej działki budowlanej

RODZAJ USTALENIA		WIELKOŚĆ LICZBOWA
1	maksymalny w.i.z.	4.00
2	maksymalna wysokość zabudowy (m)	40
3	maksymalna ilość pełnych kondygnacji zabudowy	12
4	minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% powierzchni działki)	20
5	maksymalna powierzchnia zabudowana na działce budowlanej (% powierzchni działki)	80

§97. 1. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU i MWU-1 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie w zakresie elektroenergetyki:

- 1) wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą posiadać przyłącze energetyczne umożliwiające oświetlenie działki budowlanej, budowli lub budynku i użytkowanie sprzętu elektrycznego zgodnego z funkcją i sposobem zagospodarowania,
- 2) ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci 110kV i 15kV, poprzez stacje transformatorowe,
- 3) sieć elektroenergetyczna szczególnie średniego i niskiego napięcia powinna być realizowana jako podziemna.

2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU i MWU-1 wszystkie działki budowlane, budowle i budynki muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania.

3. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU i MWU-1 wprowadza się następujące ustalenia dotyczące obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) wszystkie budynki i budowle muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji,
- 2) ścieki będą odprowadzane rozdzielczą miejską siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków.

4. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU i MWU-1 wprowadza się następujące ustalenia dotyczące ciepłownictwa:

- 1) wszystkie budynki muszą posiadać zbiorcze źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,
- 2) preferowanymi czynnikami grzewczymi są: gaz, energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy lub inne odnawialne źródła energii.

5. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia MWU i MWU-1 wprowadza się następujące ustalenia dotyczące odpadów:

- 1) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów każda działka powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki odpadów wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych przeznaczonych do kompostowania,
- 2) możliwa jest realizacja zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów na terenie lub obsługujących kilka działek budowlanych.

Zapisy planu miejscowego dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej:

§19. 1. Wyznacza się strefę B ochrony konserwatorskiej określoną granicami strefy B zgodnie z rysunkiem planu.

2. W obrębie strefy B wszystkie inwestycje związane z obiektami, które znajdują się w rejestrze i ewidencji zabytków oraz w ich otoczeniu muszą być zaopiniowane przez właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### 3 Analiza spełnienia zapisów MPZT

- §87 i §88 – przedmiotowe przedsięwzięcie nie należy do mogących znacząco oddziaływać na środowisko
- §89 – funkcja budynku: mieszkalno-usługowa
- §90 – projektowana przebudowa nie narusza wymienionych zakazów
- §91 – istniejący budynek jest zlokalizowany w granicy działki od północy, wschodu i południa; projektowana przebudowa nie narusza stanu istniejącego, nie są projektowane żadne nowe zabudowania w granicy działki
- §92 – przedmiotowa działka spełnia określone wymagania
- §93 – przedmiotowa inwestycja spełnia określone wymagania
  - nie projektuje się zabudowy gospodarczej
  - wiata garażowa obsługuje cały budynek wielorodzinny
  - od strony dróg publicznych min. 40% powierzchni parteru przeznaczono na lokale usługowe
- §94 – działka posiada dostęp do drogi publicznej
- §95 – zaspokojenie potrzeb parkingowych zostało zrealizowane w następujący sposób
  - zapotrzebowanie na miejsca parkingowe: **34 mp**
    - 31 mp – na potrzeby mieszkań
    - 3 mp na potrzeby lokali usługowych
  - projektowane miejsca parkingowych: **34mp**
    - 12 mp – wiata garażowa
    - 13 mp – na terenie dziedzińca
    - 7 mp – w zatoce parkingowej przy ul. Żeglarskiej
    - 2 mp – w garażu od strony ul. Pocztowej

- Działka 1060/2, na której znajduje Ulica Żeglarska i planowane miejsca postojowe stanowi działkę gminną, uznaje się więc ją za teren własny Inwestora – tym samym zapis o należy realizowaniu miejsc parkingowych wyłącznie na terenie lokalizacji własnej uznaje się za spełniony.
- §96 – wskaźniki wielkościowe zostały spełnione:
  - wskaźnik intensywności zabudowy: .....3320 / 1997m = 1.66 < 4 – warunek spełniony
  - wysokość zabudowy.....13.05m do stropu / ~17.00 do kalenicy < 40 – warunek spełniony
  - ilość pełnych kondygnacji zabudowy .....4 < 12 – warunek spełniony
  - powierzchnia biologicznie czynna (% powierzchni działki) .....23.6% > 20% – warunek spełniony
  - powierzchnia zabudowana na działce budowlanej.....53.9% < 80% – warunek spełniony
- §97 – projektowany budynek zostanie przyłączony do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej, gazowej (projekty przyłączy będą stanowić odrębne opracowanie) oraz zostanie wyposażony w instalacje wewnętrzne i i własną kotłownię gazową zasilającą budynek w CO i CWU.
- §19 – przebudowa została zaprojektowana z poszanowaniem historycznej substancji budowlanej. Elewacje budynku zostaną poddane renowacji z zachowaniem i przywróceniem ich pierwotnego wyglądu, bryła głównego budynku nie ulegnie zmianie, materiały wykończeniowe elewacyjne oraz stolarkę okienną i drzwiową zaprojektowano w formie i z materiałów zbliżonych do oryginalnych. Projektowana przebudowa oficyny na wiatę garażową dotyczy części budynku, która nie przedstawiała wartości historycznej.

**Stwierdza się, że projektowana przebudowa spełnia wymagania MPZT.**

#### 4 Uwarunkowania topograficzne

Działka, na której stoi przedmiotowy budynek jest zasadniczo płaska, różnica poziomów między częścią wschodnią (wyższą) a zachodnią nie przekracza 1m na długości ok. 60m. Poza zabudowaniami działka nie jest zagospodarowana, sąsiaduje z drogami (od wschodu, południa i zachodu) oraz zagospodarowaną działką budowlaną od północy. Teren dziedzina jest porośnięty trawą, w części południowej, przy ścianie szczytowej budynku rośnie kasztanowiec.

#### 5 Uwarunkowania komunikacyjne

Obsługę komunikacyjną zapewniają ulice Poczтовая i Żeglarska, przy czym wjazd na teren dziedzina jest możliwy od strony ulicy Żeglarskiej (zjazd nieurządzony, utwardzony żwirem). Na terenie działki ani przy przyległych drogach publicznych nie ma wydzielonych miejsc postojowych, samochody parkują na drodze, na poboczu lub na dziedzińcu w sposób nieuporządkowany i chaotyczny.

#### 6 Dane wielkościowe terenu

	teren opracowania	w tym działka 1077/2
- powierzchnia terenu objętego zakresem opracowania:	2 048.00 m <sup>2</sup>	1997.00 m <sup>2</sup>
- powierzchnia zabudowana:	52.5 % = 1076.00 m <sup>2</sup>	53.9 % = 1076.00 m <sup>2</sup>
- powierzchnia utwardzona (kostka brukowa):	235.20 m <sup>2</sup>	199.10 m <sup>2</sup>
- powierzchnia utwardzona (schody zewnętrzne):	22.40 m <sup>2</sup>	22.40 m <sup>2</sup>
- powierzchnia płyt ażurowych (50% biol. czynna)	466.60 m <sup>2</sup>	456.30 m <sup>2</sup>
- powierzchnia zieleni na gruncie (100% biol. czynna)	247.80 m <sup>2</sup>	243.20 m <sup>2</sup>
- razem powierzchnia biologicznie czynna	23.5 % = 481.10 m <sup>2</sup>	23.6 % = 471.35 m <sup>2</sup>
- ilość miejsc postojowych / w tym dla niepełnosprawnych:	34 / 2 mp	27 / 2 mp

#### 7 Projekt zagospodarowania terenu

##### 7.1 Chodniki

Chodniki na dziedzińcu wykonać z kostki brukowej szlachetnej w kolorze grafitowym np. Moderno Nero firmy Drogbud lub równoważne z obrzeżami betonowymi (w kolorze grafitowym) dł. 100 x wys. 20 x gr. 8 cm. Warstwy chodnikowe:

- 6.0 kostka betonowa szlachetna
- 3.0 podsypka cementowo-piaskowa 1:4
- 15.0 podbudowa z kruszywa łamanego 0/31.5 stabilizowanego mechanicznie
- 10.0 warstwa wzmacniająca z kruszywa łamanego 0/61 stabilizowanego mechanicznie

##### 7.2 Miejsca postojowe dla samochodów – wiaty

Nawierzchnia z kostki betonowej. Warstwy:

- 8.0 kostka betonowa prostokątna szara
- 3.0 podsypka cementowo-piaskowa 1:4
- 25.0 podbudowa z mieszanki niezwiązanej z kruszywem C90/3 stabilizowanego mechanicznie
- 13.0 warstwa mrozochronna z mieszanki związanej spoiwem hydraulicznym C3/4

### 7.3 Miejsca postojowe dla samochodów z płyty ażurowej – parking

Nawierzchnia z ażurowej kraty betonowej. Warstwy:

- 8.0 płyta ażurowa betonowa "Meba" 40x60/8cm,
- wypełnienie otworów płyt - żwir otoczaki fr. 6/30mm
- 5.0 grys kamienny 2/5 stabilizowany mechanicznie
- 25.0 podbudowa z mieszanki niezwiązanej z kruszywem C90/3 stabilizowanego mechanicznie
- podłoże rodzime wymagane  $E2=30\text{Mpa}$ ,  $E2/E1 < 2,5$   
w przypadku nie osiągnięcia parametrów, podłoże rodzime można wzmocnić np popiołem lotnym

### 7.4 Miejsce składowania odpadów

Miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji przewidziano przy południowo-zachodnim narożniku terenu opracowania w pobliżu przepompowni ścieków. Miejsce do gromadzenia odpadów w postaci gotowej wiaty w konstrukcji stalowej posiada ściany drewniane ażurowe, nawierzchnię utwardzoną i zadaszenie. Odległość od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi przekracza 10m, a od granicy z sąsiednią działką budowlaną jest większa niż 3m.

Projektowana wiatka śmietnikowa o wymiarach 1.66x3.24m jest przeznaczona na 2 standardowe pojemniki 1100l lub zestaw 1 pojemnik 1100 l na odpady zmieszane i 3 pojemniki po 240 l na odpady segregowane. Wyposażenie wiaty (pojemniki na śmieci) należy dostosować do lokalnych zasad segregacji i odbioru odpadów.

Zastosowano modułowy system wiat śmietnikowych na przykład Teres firmy Olto lub równoważny. Konstrukcja stalowa oparta na nogach z możliwością regulacji wysokości (niwelacja nierówności podłoża) i zakotwienia do podłoża utwardzonego. Elementy stalowe cynkowane ogniowo i lakierowane w kolorze grafitowym RAL7024. Dach wiaty kryty głęboko tłoczoną blachą trapezową ocynkowaną, osłonięty otokiem w którym jest zastosowany system odprowadzania wody. Ściany boczne stanowią systemowe panele wypełnione listwami drewnianymi malowanymi preparatem do drewna elewacyjnego odpornym na warunki atmosferyczne w tym promieniowanie UV w kolorze brązowym. Drzwi otwierane na 180 stopni wyposażone w zamek patentowy oraz klamkę.

Nawierzchnia utwardzona kostką brukową, warstwy analogicznie jak miejsca postojowe pod wiatką.

### 7.5 Zieleń

Teren dziedzińca po zakończeniu prac budowlanych wyrównać, oczyścić z odpadów i gruzu, pokryć warstwą 10cm podłoża do trawników (gleba żyzna) i obsiać trawą – mieszanka odporna na suszę i deptanie. W części południowej dziedzińca zastosować mieszankę traw do miejsc zacienionych.

Projektowana wycinka drzewa (kasztanowiec) rosnącego przy ścianie szczytowej przy ulicy Żeglarskiej. Wzdłuż chodnika posadzić 6 szt. drzew: klon kulisty szczepione na pniu o wysokości pnia min. 3m

## IV OPIS PRZEBUDOWY

### 1 Informacje ogólne

#### 1.1 Założenia wyjściowe do projektu przebudowy

Projektuje się gruntowną przebudowę budynku: wymianę stropów, nowy podział na mieszkania i przebudowę części oficyny na wiatę garażową. Nie ulegnie zmianie zasadniczy układ funkcjonalny (główne klatki schodowe, wejścia), zachowane i odrestaurowane zostaną elewacje oraz zabytkowe elementy wystroju wnętrz (stiuki, niektóre posadzki). Projektowane nowe elementy mają być wykonane na wzór oryginalnych (np. stolarka) lub dopasowano charakterem do istniejących (posadzki poza przeznaczonymi do renowacji).

Ze względu na układ konstrukcyjny i stan techniczny istniejącego budynku przyjęto następujące założenia:

- zachowanie renowacja i przywrócenie zbliżonego do oryginalnego wystroju elewacji, dachu i bryły budynku
- usunięcie wszystkich ścian działowych ze względu na ich zły stan techniczny i nieefektywny układ pomieszczeń
- zachowanie istniejącego układu ścian konstrukcyjnych, likwidacja wybranych ścian usztywniających
- wymiana wszystkich stropów drewnianych na stropy żelbetowe gęstożebrowe, z wyjątkiem stropów poddasza
- utworzenie nowego układu mieszkań spełniających współczesne wymagania
- wymiana i odtworzenie istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej
- wymiana wszystkich instalacji wewnętrznych
- renowacja i wzmocnienie klatek schodowych, wymiana schodów wewnętrznych w klatce D
- częściowa rozbiórka najniższej części oficyny i adaptacja na wiatę garażową

### 2 Zakres robót objętych niniejszym projektem

#### 2.1 Roboty rozbiórkowe:

- rozbiórka dobudówek na dziedzińcu
- demontaż pozostałości instalacji, wyposażenia, stolarki, balustrad itp.  
UWAGA:
  - oryginalną (pierwotną) stolarkę okienną i drzwiową oraz elementy ślusarki (balustrady) należy przed zdemontowaniem szczegółowo zinwentaryzować (fotografie i rysunek z wymiarami)
  - najlepiej zachowane oryginalne egzemplarze stolarki zdemontować w taki sposób, aby zminimalizować jej uszkodzenie,
  - wskazane elementy zabezpieczyć i zmagazynować a następnie udostępnić wytwórcy nowej stolarki jako wzór do wykonania nowych elementów możliwie zbliżonych do pierwowzoru (patrz pkt. V10 Stolarka okienna i V11 Stolarka drzwiowa)
- rozbiórka elementów wykończeniowych: okładzin, warstw posadzkowych itp.
  - zabytkową posadzkę ceramiczną w klatkach schodowych A i C ostrożnie zdemontować, minimalizując uszkodzenia i a następnie poddać renowacji i zachować jako wzór do wykonania nowych elementów na wzór oryginalnych.
- wyburzenie wszystkich ścian działowych
- wyburzenie przewidzianych do rozbiórki ścian murowanych
- wykonanie przebić w ścianach konstrukcyjnych
- rozbiórka stropów drewnianych z wyjątkiem stropów poddasza (UWAGA – pkt. 2.8 Wymiana stropów drewnianych)
- rozbiórka kominów powyżej stropu poddasza, z wyjątkiem komina sklepu
- demontaż warstw wykończeniowych i wypełnienia (polepy) stropów poddasza
- rozbiórka klatki schodowej w oficynie (klatka D)
- demontaż pokrycia dachów (dachówka, blacha), opierzenia i orynnowania
- demontaż sztukaterii z sufitu sali wielofunkcyjnej
  - demontaż należy przeprowadzać odcinkami minimalizując uszkodzenia elementów wystroju sufitu
  - sztukaterie przekazać do renowacji i ponownego montażu
- skucie wszystkich tynków wewnętrznych,
  - elementy wystroju architektonicznego (stiuki, konsole, woluty) należy ostrożnie zdemontować i przekazać do renowacji i ponownego montażu lub zabezpieczyć przed uszkodzeniem i dokonać renowacji na miejscu
- skucie uszkodzonych (obluzowanych) tynków zewnętrznych, zabezpieczenie sztukaterii elewacyjnej

#### 2.2 Roboty konstrukcyjne, mury i betoniarskie:

- wymurowanie projektowanych ścian konstrukcyjnych i działowych,
- zamurowanie wybranych otworów w ścianach istniejących
- przemurowania i dobrojenie ścian elewacyjnych (naprawa spękań)
- zabudowa stropów gęstożebrowych
- budowa schodów żelbetowych (klatka D, piwnica klatki A, półpiętro klatki C)
- wykonanie nadproży i podciągów w ścianach nośnych

- wykonanie wylewek posadzkowych na gruncie i na stropach
- wykonanie konstrukcji dachu pulpitowego nad miejscami postojowymi

### **2.3 Roboty izolacyjne:**

- odsłonięcie (wykop), osuszenie, oczyszczenie, wykonanie hydroizolacji ścian fundamentowych
- termoizolacja elewacji od wewnątrz
- hydro- i termoizolacja projektowanych posadzek na gruncie i posadzek tarasów
- wykonanie izolacji wiatrowej oraz pokrycia dachu stromego
- termoizolacja i izolacja przeciwwodna dachów płaskich
- izolacja termiczna i akustyczna stropów (podłogi pływające)
- wykonanie izolacji przeciwpożarowych (obudowa REI stropów, malowanie słupa farbą pęczniejącą)

### **2.4 Roboty wykończeniowe wewnętrzne i wyposażenie**

- renowacja schodów w klatkach A i C.
- tynkowanie ścian murowanych i sufitów
- ponowny montaż, uzupełnienie i odtworzenie oraz renowacja sztukaterii sufitowej w sali wielofunkcyjnej
- wykonanie gładzi gipsowych na ścianach z bloczków gipsowych i płytach termoizolacyjnych
- wykonanie zabudowy sufitów z płyt gipsowo-kartonowych GK i ogniochronnych GKF
- montaż nowych schodów na poddasze
- montaż stolarki okiennej i drzwiowej
- wykonanie posadzek wewnątrz budynku
- wykonanie posadzek zewnętrznych w loggiach i na tarasach
- malowanie wnętrz i układanie okładzin ściennych
- montaż stałych elementów wykończenia i wyposażenie wnętrz: balustrad, obudów itp.

### **2.5 Roboty elewacyjne i dekarские**

- renowacja elewacji z cegły licowej
- odtworzenie i renowacja elementów wystroju architektonicznego: płaskorzeźby, listwy, opaski, gzymsy, płyciny tynkowane, wazy
- wykonanie wyprawy tynkarskiej ozdobnej elewacja frontowa i zwykłej (wiata samochodowa)
- wykonanie nowego pokrycia dachu ceramicznego,
- pokrycie dachów płaskich krytych papą, pokrycia z blachy dachu pulpitowego
- montaż kominów wywiewnych
- wykonanie orynnowania i obróbek blacharskich
- montaż zadaszenia nad wejściami do budynku

### **2.6 Roboty instalacyjne – sanitarne**

- instalacja wodno-kanalizacyjna
- instalacja gazowa kuchenek gazowych i kotłowni gazowej
- instalacja centralnego ogrzewania wraz z kotłem dwufunkcyjnym CO / CWU
- instalacja wentylacji hybrydowej
- przyłącza (wg odrębnych opracowań)
- instalacja kanalizacji deszczowej

### **2.7 roboty instalacyjne – elektryczne i niskoprądowe**

- rozdzielnica główna, rozdzielnice piętrowe i rozdzielnice mieszkaniowe
- instalacja elektryczna zasilania 230 / 380 V
- oświetlenie użytkowe i ewakuacyjne
- instalacja dzwonekowa, domofonowa
- instalacja RTV, teletechniczna
- instalacja odgromowa

### **2.8 Wymiana stropów drewnianych**

Według uzyskanych od Inwestora informacji istniejące stropy drewniane są w wielu miejscach osłabione i uszkodzone. Podczas wizji lokalnej stwierdzono występujące w wielu miejscach ślady zalania, ogniska pleśni i grzybów oraz nadmierne ugięcie stropów, co daje podstawy do przypuszczenia, że belki stropowe nie nadają się do dalszego użytku a tym bardziej do adaptacji związanej ze zwiększeniem obciążeń. Jednakże podczas dokonywania oględzin nie było możliwości szczegółowej oceny stanu technicznego belek stropowych, gdyż są one niewidoczne wewnątrz istniejących stropów (patrz rozdział 0



## EKSPERTYZA TECH. STANU ISTNIEJĄCEGO ORAZ ANALIZA POD KĄTEM PRZEBUDOWY).

W trakcie wykonywania robót budowlanych należy w pierwszej kolejności zdemontować wszystkie warstwy wykończeniowe stropu (posadzki, deskowanie, legary, podsufitka itp.) oraz usunąć polepę wypełniającą przestrzeń między belkami i pozostawić wyłącznie belki stropowe wraz ze ślepym pułapem (deski między belkami). Po takim przygotowaniu stropu należy powołać komisję składającą się z przedstawicieli Inwestora, Projektanta i Wykonawcy w celu podjęcia decyzji o zakresie wymian stropu, sposobie prowadzenia robót i sposobie adaptacji stropów przeznaczonych do pozostawienia.

**UWAGA: ostateczny zakres adaptacji istniejących stropów musi zostać zatwierdzony przez Projektanta**

### 3 Prace konserwatorskie i rekonstrukcyjne

Zgodnie z zaleceniami konserwatorskim zawartymi w piśmie nr ZN.5183.93.2015GN z dnia 2015-04-22 oraz ZN.5142.582.2015.GN z dn. 2015-11-16 wydanymi przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Opolu oraz ustaleniami poczynionymi w trakcie oględzin obiektu w dn. 2015-11-05 przyjęto następujące główne założenia do projektowania:

- ochronie podlega bryła budynku, kształt dachu i rodzaj pokrycia dachowego
- zachowaniu podlega kompozycja elewacji, kształt i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych
- nie dopuszcza się docieplenia ścian od zewnątrz,

#### 3.1 Renowacja elewacji, kształt i forma bryły budynku

- usunięcie wtórnych krat, anten itp. z elewacji budynku
- docieplenie ścian zewnętrznych (konieczne ze względu na wymagania WT) będzie realizowane od wewnątrz
- przemalowanie, wzmocnienie, naprawa spękań ścian zewnętrznych
- renowacja i konserwacja elewacji ceglanej, zamurowania otworów okiennych w formie płytyn
- uzupełnienie i renowacja dekoracji architektonicznej i tynków, w tym odtworzenie płaszczyzn tynkowanych wraz z girlandami i tarczami na elewacji południowej (od ul. Żeglarskiej)
- wymiana obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych na tytanowo-cynkowe
- częściowa rozbiórka oficyny i adaptacja na wiatę garażową – zabudowa o znikomej wartości historycznej

#### 3.2 Konstrukcja i pokrycie dachu

- istniejące pokrycie dachowe przeznaczono do rozbiórki ze względu na stan techniczny i niezgodność kolorystyki ze stanem pierwotnym (stwierdzonym w materiałach archiwalnych)
- więźba dachowa oryginalna do zachowania i renowacji: niezbędne zabiegi ciesielskie (wymiana elementów uszkodzonych, flekowanie, impregnacja itp.)
- przywrócenie kształtu dachu (naczółek) nad wejściem od strony narożnika budynku
- korekta układu spadków dachu w części południowej – zapobieganie zjawisku zamakania muru części wyższej
- pokrycie dachu: przywrócenie pierwotnej kolorystyki i materiału – dachówka ceramiczna zakładkowa w kolorze grafitowym/antracytowym
- wymiana deskowania i pokrycia hełmów nad wykuszami – blacha tytanowo-cynkowa:
- nowe obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe tytanowo-cynkowe
- dach pulpitowy nad wiatą garażową w oficynie kryty blachą w kolorze antracytowym, łączoną na rąbek stojący

#### 3.3 Stolarka okienna i drzwiowa

- wymiana stolarki okiennej z zachowaniem/przywróceniem oryginalnych podziałów, proporcji, głębokości osadzenia, detalu architektonicznego, sposobu otwierania i koloru (kolor dobrano na podstawie odkrywek)
- renowacja historycznej stolarki drzwiowej, projektowane nowe drzwi drewniane z zachowaniem proporcji, podziału, detalu architektonicznej, głębokości osadzenia, sposobu otwierania i koloru
- stolarka drzwiowa wewnętrzna jednolita, drewniana, formą nawiązująca do historycznej

#### 3.4 Wnętrza

- zachowanie i renowacja oryginalnych klatek schodowych A i C, wymiana stopnic, balustrad, tralek i innych elementów drewnianych z wykorzystaniem najlepiej zachowanych elementów oryginalnych i wykonaniem nowych ściśle na wzór pierwotnych
- zachowanie zasadniczego układu konstrukcyjno-przestrzennego i funkcjonalnego budynku
- wymiana części stropów ze względu na stan techniczny, z zachowaniem oryginalnych poziomów, ostateczna decyzja o zakresie wymian do podjęcia na podstawie oględzin po odsłonięciu istniejącej konstrukcji stropów
- renowacja i odtworzenie detalu architektonicznego we wnętrzach ogólnodostępnych: łuki, wsporniki, woluty
- renowacja oryginalnych posadzek z płytki ceramicznej
- demontaż, renowacja i ponowny montaż wystroju sufitu (sztukaterii) w sali ogólnodostępnej, renowacja żeliwnego słupa wspierającego podciąg

- zastosowano tradycyjne materiały wykończeniowe (np. tynki wapienne), kolorystyka wnętrz zaprojektowana w oparciu o wykonane odkrywki i w nawiązaniu do kolorystyki stolarki

#### 4 Układ funkcjonalno-przestrzenny

Zasadniczy układ funkcjonalny budynku nie ulega zmianie.

Budynek będzie miał 4 wejścia (klatki schodowe):

- A – klatka schodowa od strony ul. Żeglarskiej (Żeglarska 2)
- B – wejście narożne (Pocztowa 7a) – zawiera wyłącznie 2 mieszkania na parterze
- C – klatka schodowa od strony ul. Pocztowej (Pocztowa 7)
- D – klatka schodowa w oficynie (Pocztowa 7b)

Mieści się w nim **31 mieszkań** z przewagą mieszkań jedno- i dwupokojowych o zróżnicowanej powierzchni. Na parterze istnieją i pozostaną 2 lokale usługowe. Sklep od strony ul. Pocztowej (lokal usługowy nr 1) ma wejście z narożnika i okna wystawowe z sali ekspozycyjnej wychodzące na ulicę Pocztową. Po stronie ulicy Żeglarskiej mieści się sala wielofunkcyjna (lokal usługowy nr 2), która będzie w zarządzie MZBK i może służyć do spotkań mieszkańców, organizowania imprez o charakterze kulturalnym i towarzyskim dla lokalnej społeczności.

W piwnicy zlokalizowano na komórki lokatorskie. Kotłownia gazowa została zaprojektowana na 2 piętrze w klatce C. Zaprojektowano 2 pomieszczenia gospodarcze, w tym pomieszczenie przyłącza wodnego z głównym zestawem wodomierzowym i zaworami.

#### 5 Dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych

Zgodnie z „Warunkami Technicznymi” zapewniono dostęp osób niepełnosprawnych do wybranych mieszkań zlokalizowanych na pierwszej kondygnacji nadziemnej (parter) – w klatce C i D. Wejście do tych mieszkań znajduje się na poziomie terenu. Mieszkania te zostały przystosowane pod względem wymiarów pomieszczeń i rozmieszczenia urządzeń do potrzeb osób poruszających się na wózkach inwalidzkich.

#### 6 Dane ogólne projektowanego budynku

- Powierzchnia działki ..... 1 997.00 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia zabudowy ..... 1 078.00 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia netto ..... 2 754.90 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa ..... 1 467.80 m<sup>2</sup> w tym:
  - mieszkania ..... 1 262.98 m<sup>2</sup>
  - lokale użytkowe ..... 204.82 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia całkowita ..... 3370.00 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia balkonów/loggii ..... 52.00 m<sup>2</sup>
- Ilość kondygnacji ..... 5
- W tym kondygnacji nadziemnych: ..... 4
- Ilość mieszkań ..... 31
- Kubatura brutto ..... 11 800.00 m<sup>3</sup>
- Gabaryty budynku ..... 60.30 x 39.65 m
- Wysokość budynku (do stropu nad ostatnią kond. użytkową) ..... 13.05 m
- Wysokość do kalenicy ..... ~17.00 m

#### 7 Zestawienie pomieszczeń i powierzchni

##### 7.1 Piwnica

NR LOK.	NR POM.	POWIERZCHNIA NETTO [m <sup>2</sup> ]			NAZWA POMIESZCZENIA	POSADZKA
		UŻYTK.	POMOC.	KOMUN.		
	A.-1.K.1			59.14	komunikacja ogólna	plytki gresowe techniczne
	C.-1.K.1			7.56	komunikacja ogólna	plytki gresowe techniczne
	C.-1.K.2			51.46	komunikacja ogólna	pos. betonowa niepyląca
	-1.01		5.40		komórka lokatorska	pos. betonowa niepyląca
	-1.02		6.44		komórka lokatorska	pos. betonowa niepyląca
	-1.03		6.42		komórka lokatorska	pos. betonowa niepyląca
	-1.04		6.42		komórka lokatorska	pos. betonowa niepyląca
	-1.05		6.42		komórka lokatorska	pos. betonowa niepyląca
	-1.06		6.42		komórka lokatorska	pos. betonowa niepyląca