

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANY

Nazwa zamierzenia budowlanego:

Zmiana decyzji nr 115/2024

Rozszerzenie prac o remont elewacji pałacu.

Adres zamierzenia budowlanego:

Biłotnica Strzelecka, ul. Dworcowa 7

Kategoria obiektu budowlanego:

kat. XVI- budynki biurowe

Identyfikator działki ewidencyjnej:

161105_5.0005.AR_3.281/1

Inwestor:

Przedsiębiorstwo PORJOT

Jerzy Pordzik

47-180 Izbicko,

ul. Powstańców Śląskich 47

Projektanci:

Opracował:

mgr sztuki Maciej Miller

nr dyplomu: 3253

Data opracowania: czerwiec 2024



Architektura:

mgr inż. arch. Krzysztof Denisiewicz

Uprawnienia do projektowania architektonicznego

upr. nr 39/98Op

Data opracowania: czerwiec 2024



Sprawdził:

mgr inż. arch. Ewa Berthold-Majewska

Uprawnienia do projektowania architektonicznego

upr. nr OPO/92/210/92


Data opracowania: czerwiec 2024



STAROSTWO POWATOWE
w Strzelcach Opolskich
WYDZIAŁ ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY

Zał. Nr do decyzji 115/2024
Znak UA
z dnia 02.07.2024

PROJEKT BUDOWLANY
ZATWIERDZONY DECYZJĄ
NR 115/2024
z 02.07.2024

z up. Starosty

Teresa Wanecka
Naczelnik Wydziału
Architektoniczno-Budowlanego

2

SPIS TREŚCI

STRONA TYTUŁOWA	str.1
SPIS TREŚCI	str.2-3
CZĘŚĆ OPISOWA DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO	str.4-13
1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego.	
2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego	
3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego	
- Stropodachy	
3.1 stan istniejący stropodachów	
- Elewacje	
3.2 stan zachowania elewacji	
3.2.1 opis i przyczyny uszkodzeń	
3.2.2 zakres i program prac remontu elewacji	
3.3 Tynki	
3.4 Obróbki blacharskie	
3.5 Stolarka okienna i drzwiowa	
3.6 Prace malarskie	
3.7 Roboty towarzyszące	
3.8 Stan projektowany	
4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego	
5. Dane do stwierdzenia zgodności usytuowania obiektu z wymogami ochrony przeciwpożarowej	
6. Opinia geotechniczna oraz informacje o sposobie posadowienia obiektu budowlanego	
7. Liczbę lokali mieszkalnych i użytkowych	
8. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie	
9. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło	
10. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach	
11. Instalacje sanitarne w budynku	
12. Instalacje elektryczne w budynku	
13. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, stosownie do zakresu projektu	

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

str.8

SPIS RYSUNKÓW:

1. Inwentaryzacja- Elewacja zach.	skala 1:100	rys. nr A12
2. Inwentaryzacja- Elewacja pld.	skala 1:100	rys. nr A13
3. Inwentaryzacja- Elewacja wsch.	skala 1:100	rys. nr A14
4. Inwentaryzacja- Elewacja ptn.	skala 1:100	rys. nr A15
5. Elewacja zach.- Kolorystyka	skala 1:100	rys. nr A16
6. Elewacja pld.- Kolorystyka	skala 1:100	rys. nr A17
7. Elewacja wsch.- Kolorystyka	skala 1:100	rys. nr A18
8. Elewacja ptn.- Kolorystyka	skala 1:100	rys. nr A19

CZĘŚĆ OPISOWA DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANEGO

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego

Rodzaj obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego: zadaszony, wolnostojący, podpiwniczony, dwukondygnacyjny, budynek z poddaszem nieużytkowym.
Kategoria obiektu budowlanego: XVI- budynki biurowe

2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego

W budynku remontowanego pałacu mieścił się Uniwersytet Ludowy. Aktualnie budynek nie jest użytkowany. W części środkowej oraz północnym i południowym skrzydle remontowanego budynku znajdują się pomieszczenia biurowe. Nie jest planowana zmiana programu użytkowego obiektu budowlanego.

3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego, w tym jego wygląd zewnętrzny, uwzględniając charakterystyczne wyroby wykończeniowe i kolorystykę elewacji, a także sposób jego dostosowania do warunków wynikających z wymaganych przepisami szczególnymi pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów, o których mowa w art. 32 ust. 1 pkt 2 ustawy, lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku – z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszących

Pałac w Błotnicy Strzeleckiej to przykład eklektycznej architektury z XIXw. Wpisany do rejestru zabytków w dn. 31.07.1978r. pod nr 2037/78. Obiekt na rzucie prostokąta, złożony z trzech części: środkowej (piętrowej) i dwu bocznych (parterowych). Część środkowa nakryta dachem czterospadowym zwieńczonym galerijką. Elewacja frontowa sześciosiowa z prostokątnymi otworami okiennymi obramowanymi opaskami. Część parterowa elewacji została oddzielona gzymsem od części piętra. Ponad oknami drugiej kondygnacji umieszczone są okrągłe lukarny. Pośrodku znajduje się portyk wsparty na żłobkowanych kolumnach. Części boczne, trójosiowe zostały zwieńczone galerią z tralkami. W pałacu zachowała się zabytkowa stolarka. Kolorystyka obiektu zostanie ustalona na podstawie badań stratygraficznych. Wyraz architektoniczny założenia obiektu pokazano w części graficznej projektu.

3.1 Stan istniejący części stropodachów

Remont stropodachów wg projektu pierwotnego zatwierdzonego decyzją nr 115/2024 z dnia 26.04.2024r.

3.2 Stan zachowania elewacji

Elewacje wtórnie tynkowane i malowane, z licznymi śladami niewłaściwie prowadzonych napraw. Stan zachowania elewacji jest różny a cała jej powierzchnia jest zabrudzona. Forma detalu mocno zniekształcona powierzchniowymi zaciekami i licznymi przemalowaniami.

Tynki w miejscach zacieków wody: pod nieszczelnymi i uszkodzonymi obróbkami blacharskimi, wzdłuż części rynien i rur deszczowych są zawilgocone a ich stan jest zły. Występują w tych miejscach ubytki i odparzenia. Źle odprowadzona woda opadowa, uszkodzenia i nieszczelności oblachowania spowodowały liczne zacieki. W niektórych miejscach nastąpiło głębokie zmurszenie tynku wraz z odpadaniem całkowitym. W wielu miejscach na profilach detalu sztukatorskiego widoczne są rysy. Tynki są spękane włoskowato oraz w wielu miejscach odspojone od podłoża.

Warstwy malarskie, zachowały się w różnym stanie, w większości jednak są poprzecierane, łuszczące się, albo zmyte. Występują powierzchniowe, miejscowe wybrzuszenia farby, wykwit soli wskazujące na zastosowanie w trakcie poprzednich remontów nieodpowiednich, szczelnych materiałów uniemożliwiających odparowywanie wilgoci wraz z rozpuszczonymi w niej solami.

Stolarka okienna wtórna w różnym stanie technicznym. Okna drewniane typu skrzynkowego, dwukrosnowe z wewnętrznymi okiennicami w białym kolorze.

Oblachowanie wykonane jest z blachy ocynkowanej, łączonej na rąbek.

3.2.1 Opis uszkodzeń elementów

Na wszystkich elewacjach dokonując oglądu z poziomu terenu rozpoznano następujące rodzaje zniszczeń elementów architektonicznych:

- ubytki częściowe detalu architektonicznego opracowanego w narzucie oraz detal architektoniczny opracowany w narzucie odspojony od podłoża
- detal architektoniczny opracowany w narzucie wtórnie zdeformowany
- rys i spękania grubości 0,3mm-5mm;
- drobne, zatarte i zamazane zarysowania
- drobne zarysowania tynku na detalu architektonicznym i płaskich powierzchniach
- napuchnięta i łuszcząca się powierzchnia oraz liczne drobne siatkowate spękania powłok malarskich
- powierzchnie zawilgocone i zagrzybione
- obróbki blacharskie i rynny w złym stanie
- wadliwie wykonana opaska betonowa wokół budynku
- niewłaściwe naprawy powierzchni otynkowanych

Stan zachowania elewacji kwalifikuje go do jak najszybszego remontu.

Pozostawienie obiektu bez właściwego remontu spowoduje stopniowe i coraz szybsze pogarszanie się stanu technicznego oraz estetycznego budynku i w efekcie jego degradację.

Uszkodzenia elewacji zostały pokazane w części graficznej na rysunkach nr: A12, A13, A14, A15

Przyczyny uszkodzeń

Nawarstwienia powstałe w wyniku upływu czasu, czynników fizycznych, chemicznych i mechanicznych spowodowały korozję zarówno powierzchniową jak i strukturalną.

Obecny stan obiektu jest wynikiem:

- upływu czasu,
- uszkodzenia systemów odprowadzania wody opadowej,
- nadmiernego uszczelnienia tynków w partiach cokołowych,
- wielu remontów przeprowadzanych doraźnie, z użyciem niewłaściwych materiałów i technologii

Przyczyny powstawania uszkodzeń.

Uszkodzenia grupy I - nie mają charakteru aktywnego; ujawniają się one wskutek zbyt powierzchownych napraw podłoża pod tynki w trakcie poprzednich remontów elewacji.

Przyczyną uszkodzeń partii cokołowych oraz innych uszkodzeń tynków (grupy II i III) była wilgoć penetrująca w mury tak od góry z powodu uszkodzonych i źle wykonanych obróbek blacharskich, jak i od dołu w wyniku uszkodzeń opasek przy budynku, braku opaski wokół budynku i nieodpowiednio wykonanych tynków, oraz bezpośredniego wnikania wilgoci od zewnątrz.

Wnioski

Wszystkie w/w odnotowane spękania należy traktować jak najpoważniejsze szkody budowlane.

Wilgoć przenika przez pęknięcia do tynku i muru oraz rozprzestrzenia się w głąb wnikając pod powłoki malarskie i tynki elewacyjne, może prowadzić to do ich odpadania oraz powoduje to obniżenie termoizolacyjności budynku. Przy zmieniających się warunkach termicznych następuje przemieszczanie się powierzchni oddzielonych pęknięciem. Krawędzie trą o siebie, co prowadzi do pogłębiania się i poszerzania rys. Wnikanie wilgoci jest w konsekwencji coraz łatwiejsze. Zamknięta w ścianie wilgoć w lecie paruje, a w zimie zmienia się w lód. W obu przypadkach wywołuje to znaczą-

ce naprężenia, których skutkiem są najpierw zerwanie przyczepności, a następnie odrywanie się zewnętrznych warstw ścian.

3.2.2 Program i zakres prac

- Program prac remontowych

Założeniem niniejszego opracowania jest :

- Usunięcie technicznych przyczyn zniszczeń tynków i dekoracji sztukatorskich.
 - Usunięcie zniszczeń w zakresie murów, wypraw i detalu.
 - Przywrócenie obiektowi dawnej świetności z zastosowaniem współczesnych środków: farb, zapraw i rozwiązań sprawdzonych w długoletniej praktyce remontów zabytków
- Przeprowadzono szczegółową inwentaryzację uszkodzeń elewacji oraz zidentyfikowano przyczyny ich powstawania.

Na podstawie wykonanych badań stratygraficznych oraz dokumentacji archiwalnej przyjęta została kolorystyka elewacji, która pozwoli na uzyskanie spójnego efektu dla całego budynku. Dobór kolorów przedstawiony został w części graficznej na rysunkach nr A12, A13, A14, A15. Przeprowadzone badania potwierdziły brak zachowania oryginalnych kolorów stolarki okiennej, a odkryte kolory pochodzą z okresu po II wojnie światowej.

Główną przyczyną zniszczeń elewacji jest uszkodzona instalacja odprowadzająca wody opadowe oraz uszkodzone oblachowanie oraz nieprawidłowo wykonana opaska betonowa wokół budynku. Dlatego całe oblachowanie oraz rynny i rury spustowe zostaną wymienione, a betonowa opaska rozebrana. Usunięte zostaną wszystkie uszkodzenia tynku i gzymsów.

- Założenia prac remontowych

Do przeprowadzenia właściwego remontu elewacji niezbędne są następujące działania:

- a) należy zdjąć odciski i wykonać szablony do odtworzenia ciągnionych detali sztukatorskich takich jak gzyms główny, gzymsy pośrednie, tralki i podokienniki.
- b) wykonać dezynfekcję muru
- c) dokonać dokładnego przeglądu i wnikliwej analizy zniszczeń na tynkach i detalach sztukatorskich: spękań, mikrospełkań, spękań włoskowatych, niewidocznych z poziomu terenu. Elementy dekoracyjne obejrzyć i ocenić ich stan zamocowania, wszystkie elementy zamocowane niedostatecznie zdjąć i odtworzyć.
- d) elewację (partie płaskie) umyć strumieniem gorącej pary wodnej lub wody aparatem ciśnieniowym np. Karcher osłaniając elementy sztukaterii, które umyć przy użyciu miękkich szczotek i w razie konieczności z użyciem niejonowego środka powierzchniowo czynnego.
- e) z rusztowań należy starannie przejrzeć całość tynków elewacji. Wszystkie miejsca gdzie tynki są spękane, odspojone lub odparzone skuć. Skontrolować stan cegły w tych miejscach; cegły zlasowane i osłabione należy usunąć.
- f) całość obróbek blacharskich zdemontować.

3.3 Tynki

- Przed pracami tynkarskimi wykonać wymianę obróbek blacharskich, bruzdy pod ewentualne instalacje oraz niezbędne podkucia muru i tynku.
- Remont tynków należy rozpocząć od zmycia ich wodą pod ciśnieniem (Karcher), z użyciem niewielkiej ilości detergentu (środek powierzchniowo-czynny), ułatwiający odłuszczenie powierzchni. Pozwoli to również na usunięcie wykwitów glonów i porostów oraz farb i tynków bardzo słabo związanych z podłożem.

- Wszystkie powierzchnie tynkowane w pobliżu pęknięć i zawilgoceń dokładnie przebadac przez obstukanie drewnianym młotkiem
- Powierzchnie, na których dokonano nieprawidłowych napraw tynków zaprawami z dużą ilością cementu należy dokładnie oczyścić z tynków cementowych i cementowo-wapiennych, a następnie zastąpić je tynkami piaskowo-wapiennymi (bez dodatku cementu)
- W przypadku stwierdzenia rys konstrukcyjnych należy zbić tynk na murowanej konstrukcji w tym obrębie, wykonać bruzdy i je wzmocnić.
- W miejscach występowania objawów korozji biologicznej (glony, mchy, porosty) należy, po usunięciu uszkodzonego tynku, zneutralizować (odgrzybić) istniejące mikroorganizmy przez naniesienie preparatu biologicznie czynnego i pozostawienie go na 48 godzin bez splukiwania . Przy odgrzybianiu należy postępować zgodnie z instrukcją producenta, przestrzegając zasady BHP.
- Fragmenty słabo związane, odspojone, osypujące się należy delikatnie usunąć przez opukanie. Pęknięcia i drobniejsze rysy tynku pogłębić, naprawić i uzupełnić stosując powłoki gruntujące wzmacniające podłoże i gotowe zaprawy tynkarskie produkcji renomowanych firm, sprawdzonych w pracach przy obiektach zabytkowych takich jak: Remmers, Tubag, Sto.
- Profile sztukatorskie gzymsów i opasek okiennych, uszkodzone i brakujące fragmenty należy po oczyszczeniu i zbitiu niestabilnej zaprawy uzupełnić ciągnąc w tynku renowacyjnym wg szablonu wykonanego na miejscu wzorowanym na elementach nieuszkodzonych (np. FEINPUTZ firmy REMMERS)

Wszystkie materiały użyte do wbudowania mogą być wyłącznie od jednego systemodawcy i posiadać aprobaty Instytutu Techniki Budowlanej i Państwowego Zakładu Higieny, dopuszczające do stosowania w tego rodzaju budownictwie.

Materiały do wypełniania rys i renowacji starych powierzchni winny być pochodzenia mineralnego , tworzyć elastyczne powłoki, nie zawierać cementu, mieć dobrą przyczepność do podłoża, być paroprzepuszczalne i hydrofobowe. Powierzchnie naprawionych ścian trzeba zagruntować przed malowaniem.

Do malowania elewacji stosować farby elewacyjne dyspersyjne, krzemianowe z dodatkiem substancji hydrofobizujących , o wysokiej paroprzepuszczalności pary wodnej.

Rozmieszczenie kolorów na elewacji, oraz ich numerację wg katalogu NCS podano na rysunkach kolorystyki. Można wykorzystać wybrany system korzystając samodzielnie z materiałów określonej firmy, lecz gwarancja skuteczności jest uzależniona od przestrzegania reżimu technologicznego i nadzoru przedstawiciela firmy. Dlatego zasadnym jest skorzystać z pełnej oferty firmy wraz z wykonawstwem.

Technologia prac przy remoncie elewacji budynku

- 1/ postawienie rusztowań umożliwiających dostęp do wszystkich fragmentów elewacji
- 2/ przeprowadzenie przeglądu stanu elewacji z rusztowania, oględzin i badań przyczepności istniejących wypraw tynkarskich, elementów dekoracyjnych i architektonicznych wykonanych w narzucie,
- 3/ prace należy rozpocząć od zmycia powierzchni wodą pod ciśnieniem (Karcher), z użyciem niewielkiej ilości detergentu (środek powierzchniowo-czynny), ułatwiający odtłuszczenie
- 4/ przeprowadzenie zabiegów biobójczych na całej powierzchni elewacji
- 5/ wypełnienie drobnych szczelin i rozwarstwień w powierzchniach wypraw tynkarskich
- 6/ wyprowadzenie powierzchni ubytków przy użyciu elastycznego materiału powłokowego
- 7/ po dokładnym odkurzeniu powierzchni tynków wykonanie dwukrotnego zabiegu wzmacniania przypowierzchniowej warstwy tynku preparatem gruntującym
- 8/ wykonanie warstwy malarskiej nawierzchniowej farbą silikatową

3.4 Obróbki blacharskie

Z uwagi na zniszczenie w wielu miejscach i niejednokrotnie nieprawidłowe wykonanie obróbek

blacharskich należy je wymienić w całości na nowe.

- obróbki wykonać z blachy stalowa ocynkowana:
- wymiana obróbek blacharskich – blacha stalowa ocynkowana lub tytan-cynk grub.0,6-0,8 mm
- wymiana rur spustowych– blacha stalowa ocynkowana lub tytan-cynk grub.0,6-0,8 mm
- należy zwrócić uwagę na przyjęcie właściwego przekroju rynien i rur spustowych ze względu na znaczną powierzchnię dachu. A także wykonanie odpowiedniego spadku przy mocowaniu rynien.
- wykonać prawidłowe połączenia wpustu rynien z rurami spustowymi celem uniknięcia przelewania się wody i zalewania ścian i gzymsów.
- wykonać nową blacharkę parapetów okiennych zachowując odpowiednie spadki dla odprowadzania wody.
- przy wykonywaniu obróbek należy dążyć do wykonania spadków jak 1:3. W tym celu odpowiedni spadek uformować w zaprawie cementowej osadzając w niej klocki drewniane.
- brzegi kapinosów wysunąć 2 cm poza krawędź muru
- Elementy blacharskie na gzymsach w szwach prostopadłych łączyć na rąbki pojedyncze leżące (gzymsy pośrednie, oblachowanie balustrad tralkowych)
- rury spustowe prowadzić po dawnych trasach, zwracając uwagę na właściwe połączenia rynny z rurą spustową
- obejmy mocujące rury spustowe osadzić co 2m przed wykonaniem remontu elewacji. Dla lepszego montażu i konserwacji stosować obejmy otwierane.
- Nie można zmieniać materiału z którego wykonane będą oblachowania i orynnowanie budynku.
- Daszek nad wejściem od strony wschodniej wykonać z blachy stalowej ocynkowanej płaskiej łączonej również na rąbek stojący pojedynczy.
- Daszek nad wejściem od strony południowej należy zdemontować

3.5 Stolarka okienna i drzwiowa

Badania stratygraficzne wykazały, że stolarka okienna i drzwiowa została pozbawiona pierwotnych kolorów, kolor ciemno-brązowy jest poparty archiwalną fotografią z około 1900 roku sprzed rozbudowy pałacu. Obiekt nie posiadał jeszcze wtedy aneksów bocznych. Stolarka została zmieniona około 1920r. Na zdjęciach z tego okresu widać, że korpus główny i oba aneksy pałacu zostały wyposażone w białą stolarkę co poprawiło wygląd obiektu. Harmonia i zrównoważona kompozycja były głównym celem twórców pałacu. Z tego względu w projekcie przyjęto ujednoliczoną białą stolarkę w kolorze RAL 9016, tylko drzwi prowadzące do piwnicy (elewacja wsch. i pn.) zaprojektowano w kolorze ciemno-brązowym RAL 8011.

3.6 Prace malarskie

Po wykonaniu prac opisanych powyżej, całość elewacji należy pokryć silikatową farbą elewacyjną. Farby te posiadają właściwości hydrofobowe i powinny być całkowicie paro – i gazo- przepuszczalne. Pod względem technologicznym posiadają własności dyfuzyjne, utrudniają jednocześnie wnikanie wody opadowej, a co za tym idzie szkodliwych związków chemicznych, pozwalając na odparowywanie wilgoci ze struktury murów. Dla elewacji przyjęto ujednolicony kolor z wzornika NCS S 2040-Y10R. Należy uwzględnić zróżnicowanie siły krycia powłok malarskich w zależności od detalu. Kraty oczyścić z rdzy, zabezpieczyć antykorozyjnie i pomalować dwukrotnie farbą ftalową lub chlorokauczukową na kolor biały RAL 9016.

3.7 Roboty towarzyszące

a) Instalacja odgromowa

Należy wykonać przegląd i naprawę instalacji odgromowej.

b) Opaska wokół budynku

W strefie przycokołowej wokół budynku należy rozebrać istniejące, wadliwie wykonane opaski betonowe. Po usunięciu opasek teren przy budynku wyprofilować w sposób umożliwiający prawidłowe odprowadzenie wód opadowych z rynien.

3.8 Stan projektowany

Celem remontu pałacu jest zabezpieczenie przed zawaleniem i korozją biologiczną zabytku będącego cennym przykładem architektury eklektycznej z XIXw. Już w 2005r pojawiła się konieczność remontu dachu pałacu i w tym czasie przeprowadzono remont fragmentu dachu środkowej części pałacu. Remont jest pierwszym etapem prac budowlanych. Kolejnym etapem będzie przygotowanie w przyszłości projektu budowlanego dostosowującego obiekt do nowej funkcji spełniającej potrzeby inwestora.

Ekspertyza dotycząca stanu technicznego stropodachu części parterowych pałacu wykazała, że konieczny jest kompleksowy remont tego elementu budynku. Wykonano szczegółową rysunkową i fotograficzną inwentaryzację więźb oraz elementów wykończenia.

Elementy nie podlegające wymianie należy zabezpieczyć środkami grzybobójczymi, owadobójczymi i p.poż. metodą natryskową (np. impregnatem Fobos M-4). Wszystkie nowe konstrukcyjne elementy drewniane wykonać z drewna sosnowego klasy średniej C24 (dawniej K27). Przed ich wbudowaniem należy również zabezpieczyć je środkami ochronnymi. Miejsce oparcia belek stropowych zabezpieczyć środkami grzybobójczymi i owadobójczymi jw. Belki te osadzić w istniejących gniazdach w murze zabezpieczonych papa asfaltową.

Odtworzyć ślepy pułap z desek sosnowych o grubości 25mm. Następnie na ślepym pułapie uzupełnić izolację cieplną. Kolejne prace to wykonanie więźby dachowej zgodnie z pierwotnymi wymiarami i układem konstrukcyjnym. Dalsze czynności to wykonanie deskowania dachu i pokrycie go pierwszą warstwą papy asfaltowej. Następnie przystąpić do odtworzenia obróbek blacharskich i wykonać nawierzchniową warstwę pokrycia z papy asfaltowej. Uzupełnić ubytki tynku w attyce tynkiem wapiennym.

W celu odtworzenia harmonijnej i zrównoważonej kompozycji elewacji, na podstawie informacji z badań stratygraficznych przywrócono budynkowi jednolity kolor ugrowy NCS S 2040-Y10R. Przyjęto również jeden kolor dla stolarki okiennej i drzwiowej biały RAL 9016 (poza drzwiami do piwnicy RAL 8011). Projekt przywraca wygląd budynku z 1920r.

Zaproponowane rozwiązania projektowe są zgodne z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego Błotnica Strzelecka, wg Uchwały nr XVI/107/2015 Rady Miejskiej w Strzelcach Opolskich z dnia 25 listopada 2015 roku:

Działka nr 281/1 leży na obszarze oznaczonym w planie jako ZPU.

1. *Ustala się teren zieleni urządzonej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem ZPU, dla którego obowiązuje przeznaczenie:*

- 1) *Podstawowe:*

- a) *Zieleń urządzona rozumiana jako zaplanowane i urządzone zespoły zieleni parkowej, ozdobnej, ochronnej, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym*
- b) *Usługi o charakterze ogólnospołecznym, w szczególności w zakresie szkolnictwa, oświaty i wychowania, kultury, zdrowia i opieki społecznej*
- c) *Usługi turystyki*
- d) *Zabudowa mieszkaniowa o charakterze rezydencjonalnym*

- 2) *Uzupełniające:*
 - a) *Mieszkania towarzyszące,*
 - b) *Zbiorniki wodne ozdobne, cieki wodne,*
 - c) *Budowle i urządzenia hydrotechniczne, takie jak: mosty, pomosty, przystanie, tarasy*
 - d) *Ogrody i sady,*
 - e) *Obiekty małej architektury oraz obiekty bezpośrednio związane z parkiem, takie jak: oranżeria i scena plenerowa,*
 - f) *Terenowe urządzenia sportu i rekreacji,*
 - g) *Sieci i urządzenia infrastruktury technicznej*
2. *Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:*
 - 1) *Obowiązuje utrzymanie poziomu hałasu w środowisku poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych- jak dla terenów zabudowy za stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży*
 - 2) *Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:*
 - a) *Mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko*
 - b) *Mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko*
3. *Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:*
 - 1) *obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w § 7 pkt 1*
 - 2) *obowiązują ograniczenia wynikające z ochrony obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w § 7 pkt 2 i 3*
 - 3) *obowiązują ograniczenia wynikające z wyznaczenia strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 pkt 4*
4. *Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:*
 - 1) *nie określa się: maksymalnej wysokości zabudowy, szerokości elewacji frontowej, wskaźników powierzchni zabudowy działki i intensywności zabudowy- teren wraz z obiektami wpisany jest do rejestru zabytków, dla których ochrona wartości zabytkowych realizowana będzie indywidualnie dla każdego obiektu*
 - 2) *minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynosi 80%*
5. *Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:*
 - 1) *należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej:*
 - a) *1 miejsce na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca*

- b) 1 miejsce na 1 pokój w budynku zamieszkania zbiorowego
- 2) W ramach wyznaczonych miejsc, o których mowa w pkt 1, obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach odrębnych;
- 3) Wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13
6. Ustala się stawkę procentową w wysokości 5%

PLANOWANY REMONT JEST ZGODNY Z ZAPISAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I NIE NARUSZA ŻADNEGO PUNKTU JEGO USTALEŃ.

4. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego

Kubatura [m ³]	10768
Powierzchnia zabudowy [m²]	953,15
Powierzchnia użytkowa [m ²]	1077,71
Wysokość budynku [m]	15,61
Długość budynku [m]	51,76
Szerokość budynku [m]	20,70
Liczba kondygnacji	2

5. Dane do stwierdzenia zgodności usytuowania obiektu z wymogami ochrony przeciwpożarowej

Budynek zlokalizowany we wschodniej części działki 281/1 w odległości od:

- 70m- budynków mieszkalnych od strony wschodniej (ul. Wiejska)
- 146m- budynku od strony północnej (dz. nr 280)
- 60m- budynku od strony południowej (dz. nr 299)
- 65m- granicy działki od strony zachodniej (dz. nr 255)

6. Opinia geotechniczna oraz informacje o sposobie posadowienia obiektu budowlanego

Projektowane prace remontowe nie będą miały wpływu na posadowienie fundamentów oraz nie zmienią istniejącego naprężenia na gruncie.

7. W przypadku zamierzenia budowlanego dotyczącego budynku – liczbę lokali mieszkalnych i użytkowych

Liczba lokali użytkowych – 1.

8. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:

8.1. Zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych,

W wyniku prowadzonych prac remontowych nie przewiduje się jakichkolwiek zmian w zakresie zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków oraz wód opadowych. Jakość wody do celów gospodarczo-bytowych jest gwarantowana poprzez dostawę z wodociągów. Nie jest wymagane jej specjalne przygotowanie.

Ścieki z obiektu wyprowadzane są w następujących postaciach:

- ścieki bytowe - do sieci kanalizacji sanitarnej,
- ścieki deszczowe z powierzchni dachów – do gruntu na terenie Inwestora,
- ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych – do gruntu na terenie Inwestora.

Wszystkie formy odprowadzania ścieków nie zagrażają jakości środowiska.

8.2. Emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się,

Na projektowanym terenie jedynym rodzajem emisji gazowych są spaliny z silników pojazdów samochodowych. Samochody osobowe są parkowane na istniejącym parkingu na terenie działki. Emisja zanieczyszczeń z pojazdów użytkowników przedmiotowego budynku nie wpływa na wielkość emisji spalin poza terenem Inwestora.

8.3. Rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów,

W oparciu o Ustawę z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (Dz. U. 2013 poz. 21) ustala się następujące zasady gospodarki odpadami w obiekcie:

- Remont nie będzie miał wpływu na zmianę zasad gospodarki odpadami w obiekcie.

8.4. Właściwości akustycznych oraz emisji drgań, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się,

Na etapie realizacji prac remontowych źródłem drgań i wibracji będą urządzenia budowlane, w tym ewentualne kompresory, agregaty oraz pojazdy transportowe, dowożące materiały budowlane. Czas pracy tych urządzeń będzie krótki, a powodowane przez nie uciążliwości wibracyjne ograniczone do ich najbliższego sąsiedztwa.

Na etapie przedsięwzięcia w obiekcie nie występują istotne źródła hałasu i wibracji.

Oddziaływania w zakresie promieniowania nie będą występować.

8.5. Wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

Remont obiektu nie będzie miał wpływu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

9. W przypadku zamierzenia budowlanego dotyczącego budynku – analizę technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło, w tym zdecentralizowanych systemów dostawy energii opartych na energii ze źródeł odnawialnych, kogenerację, ogrzewanie lub chłodzenie lokalne lub blokowe, w szczególności gdy opiera się całkowicie lub częściowo na energii z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, 284, 568, 695, 1086 i 1503), oraz pompy ciepła, określającą

Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło nie dotyczy budynku podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

10. W stosunku do budynku – analizę technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń, które automatycznie regulują temperaturę oddzielnie w poszczególnych pomieszczeniach lub w wyznaczonej strefie ogrzewanej, zgodnie z § 135 ust. 7–10 i § 147 ust. 5–7

rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608);

Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło nie dotyczy budynku podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

11. Instalacje sanitarne w budynku

W budynku nie planuje się zmian w instalacji sanitarnej.

12. Instalacje elektryczne w budynku

W budynku nie będą wprowadzane żadne zmiany w zakresie instalacji elektrycznych.

13. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej, stosownie do zakresu projektu

Zgodnie z § 3 ust.2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 5 sierpnia 2023r. w sprawie uzgodnienia projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymogami ochrony przeciwpożarowej ze względu na zakres przewidywanych prac (**prace wyłącznie remontowe**) projekt nie wymaga uzgodnienia w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej. Nie planuje się odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy ani zmiany sposobu użytkowania obiektu.