



INWESTYCJA/ TYTUŁ DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ:

RATUSZ – REMONT ELEWACJI PÓŁNOCNEJ

TEREN/ ADRES INWESTYCJI:

NR DZIAŁKI:	AM	OBREB:	KATEGORIA OBIEKTU:	GMINA/MIEJSCOWOŚĆ:	ULICA:
72	13	Kąty Wrocławskie	XII	Kąty Wrocławskie	Rynek – Ratusz 1

DANE INWESTORA:

IMIĘ NAZWISKO, ADRES:

GMINA KĄTY WROCŁAWSKIE
Rynek – Ratusz 1
55 – 080 Kąty Wrocławskie

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

NAZWA, ADRES:

IDEA ARCHITEKCI
WOJCIECH DOBROWOLSKI
 ul. Bystrzycka 69C lok.6, 54-215 Wrocław
 tel. 607 292 399

ARCHITEKCI
IDEA

DOKUMENTACJA TECHNICZNA

PROJEKTANT

BRANŻA:	IMIĘ I NAZWISKO:	PODPIS:
ARCHITEKTURA: PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Wojciech Dobrowolski NR UPRAWNIEN: 08/DSOKK/2011	

Czerwiec 2017

spis treści

INWESTYCJA/ TYTUŁ DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ:	1
spis treści	2
I. Projekt zagospodarowania terenu	3
1. przedmiot opracowania	3
przedmiot inwestycji	3
Adres inwestycji:	3
działka:	3
inwestor:	3
2. zakres opracowania	3
3. podstawa opracowania	3
4. istniejące zagospodarowanie terenu	3
5. projektowane zagospodarowanie terenu	3
6. zestawienie powierzchni	3
7. ochrona terenu inwestycji	3
8. wpływ eksploatacji górniczej	3
9. charakterystyka ekologiczna obiektu	4
II. Projekt architektoniczno – budowlany	5
1. przedmiot opracowania	5
przedmiot inwestycji	5
adres inwestycji:	5
działka:	5
inwestor:	5
2. cel i zakres opracowania	5
3. charakterystyka obiektu	5
3.1 Historia obiektu	5
3.2. stan aktualny	7
4. opis funkcjonalny obiektu	7
5. opis techniczny elementów budynku	7
5.1. cokół budynku:	7
5.2. ściany zawilgocone przez awarię instalacji	7
5.2.1 ściany wewnętrzne	7
5.2.2 ściany zewnętrzne	8
7. informacja o nieistotnych odstępniach od zatwierdzonego projektu budowlanego	9
8. urządzenia i rozwiązania a dla osób niepełnosprawnych	9
9. wpływ obiektu na środowisko	9
10. ochrona przeciwpożarowa obiektu	9
11. charakterystyka energetyczna obiektu	9
12. informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia	10
12.1. dane inwestycji	10
12.2. zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego	10
12.3. wykaz istniejących obiektów budowlanych	10
12.4. elementy zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi	10
12.5. przewidywane zagrożenia występujące podczas realizacji robót budowlanych	10
12.6. sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych	10
12.7. środki techniczne i organizacyjne zapobiegające niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych	11
III. Dokumenty i zaświadczenia – kopie i odpisy	11

I. Projekt zagospodarowania terenu

1. przedmiot opracowania

przedmiot inwestycji	RATUSZ – REMONT FRAGMENTU ELEWACJI PÓŁNOCNEJ
Adres inwestycji:	Rynek – Ratusz 1, 55-080 Kąty Wrocławskie
działka:	Dz. nr 72, AM 13, obręb Kąty Wrocławskie
inwestor:	URZĄD MIASTA I GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE Rynek – Ratusz 1 55 – 080 Kąty Wrocławskie

2. zakres opracowania

Zakres opracowania obejmuje projekt remontu elewacji północnej budynku ratusza w miejscu styku z elewacją wieży ratuszowej na wysokości do 10m.

3. podstawa opracowania

- mapa zasadnicza, skala 1:500, obręb Kąty Wrocławskie, AM 13
- inwentaryzacja architektoniczna,
- pomiary z natury dokonane w czerwcu 2017 r
- Dokumentacja projektu budowlanego wraz z pozwoleniem na budowę z 2011 roku.

4. istniejące zagospodarowanie terenu

Budynek Ratusza zlokalizowany jest w centralnej części rynku w Kątach Wrocławskich na działce nr 72, AM 13, obręb Kąty Wrocławskie. Ratusz połączony jest z wieżą ratuszową, która jest obiektem wpisanym do rejestru zabytków. Obecne zagospodarowanie terenu jest wystarczające dla potrzeb ratusza i nie wymaga zmiany.

5. projektowane zagospodarowanie terenu

Zakres projektu Remontu elewacji nie ingeruje w istniejące zagospodarowanie terenu.

6. zestawienie powierzchni

powierzchnia działki nr 722744 m²
powierzchnia zabudowy (Ratusza z Wieżą Ratuszową).....899 m²
powierzchnia terenów zielonych oraz powierzchnia terenów utwardzonych – bez zmian.....1815 m

7. ochrona terenu inwestycji

Budynek ratusza nie jest wpisany do rejestru zabytków ,ale wymaga uzgodnienia konserwatorskiego.

8. wpływ eksploatacji górniczej

Brak wpływów eksploatacji górniczej.

9. charakterystyka ekologiczna obiektu

Przedsięwzięcie remontu Wieży Ratuszowej w Kątach Wrocławskich potencjalnie ani znacząco nie oddziałuje na środowisko, więc nie wymaga decyzji oraz sporządzania raportu o środowiskowych uwarunkowaniach.

II. Projekt architektoniczno – budowlany

1. przedmiot opracowania

<i>przedmiot inwestycji</i>	RATUSZ – REMONT ELEWACJI PÓŁNOCNEJ
<i>adres inwestycji:</i>	Rynek – Ratusz 1, 55-080 Kąty Wrocławskie
<i>działka:</i>	Dz. nr 72, AM 13, obręb Kąty Wrocławskie
<i>inwestor:</i>	GINA KĄTY WROCŁAWSKIE Rynek – Ratusz 1 55 – 080 Kąty Wrocławskie

2. cel i zakres opracowania

Zakres opracowania obejmuje projekt napraw wyprawy tynkarskiej północnej elewacji i fragmentu elewacji wschodniej zlokalizowanej od północnej strony wieży ratuszowej.

Remont elewacji projektowany jest tak aby nie zmieniać ustaleń konserwatorskich zatwierdzonych w projekcie remontu z 2009 roku.

3. charakterystyka obiektu

3.1 Historia obiektu

Pierwszym obiektem murowanej zabudowy bloku śródmiejowego była wieża ratuszowa. Pełniła rolę dominanta na środku głównego placu miasta. Symbolizowała bogactwo, dobrobyt, wolność gospodarczą i odrębność ludności miejskiej. W podobnym czasie powstała pierwotna bryła Ratusza w Kątach Wrocławskich którą datuje się na XV wiek, podobnie jak pierścień murów, wraz z fosami, przerywanymi na drodze bram przelotowych do miasta. Budynki usytuowane były pośrodku rynku. **W roku 1624 budynek ratusza uległ zniszczeniu w wyniku pożaru i został rozebrany.** Z całego kompleksu (ratusz + wieża) pozostała jedynie murowana wieża. Ratusz długo nie był odbudowywany z powodu ubóstwa mieszczan. Jego funkcję pełnił dom nr 38 w Ryнку. Dopiero w XIX w przystąpiono do budowy nowego ratusza usytuowanego w miejscu dawnego spalonego ratusza. **Ukończenia budowy przyjmuje się na lata 1878-1879.** Zlokalizowany został w centralnej części Ryńku w Kątach Wrocławskich. Odbudowywany ratusz **posiadał formy neoromańskie**, które podczas remontu **w latach 1933-1934 w części wystroju elewacji zostały usunięte.** Ostatecznej degradacji budynku dokonano wykonując jego remont w latach 60 tych XX wieku, stosując materiały budowlane ogólnodostępne, zaprawy z dużą ilością cementu zamiast wapna, nie przejmując się żadnymi zasadami konserwatorskimi i sztuką budowlaną (np. grubość tynku zewnętrznego itp)

W latach 2009 – 2011 Ratusz został wyremontowany. Podczas remontu przywrócono kolorystykę z lat 30-tych XX wieku, która była zmieniana kilkakrotnie w kolejnych latach.

3.2. Opis budynku

Budynek dwupiętrowy, (trzykondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym) na planie zbliżonym do kwadratu z dziedzińcem w środku, czteroskrzydłowy, nakryty dachem wielospadowym, krytym dachówką karpiówką ułożoną w koronkę. W południowo-wschodnim narożniku przylega do wieży ratuszowej, datowanej na rok 1613. Na północno wschodniej elewacji wieży zlokalizowane są płaskorzeźby pochodzące zapewne z dawnego Ratusza z XVII. Budynek Ratusza jest murowany, otynkowany z ryzalitami w elewacjach północno – wschodniej, północno – zachodniej, południowo – zachodniej. W ryzalitach na elewacjach północno – wschodniej i południowo – zachodniej

zlokalizowano wejścia do budynku. Parter budynku jest boniowany. W częściach ryzalitowych parter jest otynkowany na gładko, natomiast piętro do szczytu jest boniowane. Pierwotnie w szczytach ryzalitów istniały 3 okna, dziś jest jedno w środkowej osi. Elewacja południowo – zachodnia jest 10 osiowa, elewacja północno – zachodnia jest 9 osiowa, elewacja północno – wschodnia jest 8 osiowa, elewacja południowo – wschodnia jest 6 osiowa z czterema zamurowanymi oknami w dwóch osiach. Okna na parterze i piętrze są zaokrąglone, natomiast na poddaszu występują niewielkie okna biforyjne. Pod oknami w parterze zlokalizowane jest lustro okienne. Pomiedzy przyziemiem i parterem jest gzyms kordonowy i gzyms podokienny natomiast między parterem a piętrem występuje gzyms podokienny. Budynek zwieńczony jest gzymsem koronującym z fryzem arkadowym. Pierwotnie gzyms taki wieńczył również ryzality. W narożnikach budynku występują pilastry biegnące przez całą wysokość budynku przedzielone poziomo gzymсами. Przed remontem, na początku XX w. pilastry występowały również przy ryzalitach i zwieńczone były wieżyczkami. Od strony dziedzińca zlokalizowano wachlarzową klatkę schodową wychodzącą w obrysie murów na kwadratowy dziedziniec. Klatka schodowa przekryta jest dachem płaskim z pokryciem bitumicznym. Z klatki schodowej istnieje wyjście na dziedziniec, nad nim w osi jest okno z łukowym zakończeniem oraz okulus. Elewacje dziedzińca są trójosiowe z oknami prostokątnymi na parterze i pierwszym piętrze oraz małe okna prostokątne na poddaszu. W latach 2011-2013 na dziedzińcu wybudowano windę o szklanych elewacjach.

Literatura:

J. Plich „RATUSZE ŚLĄSKIE” Zakład Narodowy im. Osolińskich - Wydawnictwo 1965

J. Pokora, M. Zlat „KATALOG ZABYTEKÓW SZTUKI W POLSCE” Wydawnictwo artystyczne i filmowe Warszawa 1991

3.2. stan aktualny

Budynek ratusza po remoncie jest w stanie dobrym. Wszystkie obróbk blacharskie i opierzenia są w dobrym stanie. Przyczyną projektowanego remontu jest awaria instalacji wodnej wykonanej w pomieszczeniach toalet zlokalizowanych na I piętrze. Awaria ta przyczyniła się do zawilgocenia ścian zewnętrznych. Awaria spowodowana rozszczelnieniem instalacji wodnej w toalecie na II kondygnacji została usunięta w czerwcu 2017 roku. Zawilgocenie ścian natomiast spowodowało podważenie i częściowe złuszczenie tynków. Obecnie zaobserwowano powolne wysychanie zawilgoconych ścian.



4. opis funkcjonalny obiektu

Budynek ratusza wykorzystywany jest aktualnie, zgodnie z przeznaczeniem. Mieści się w nim urząd gminy Kąty Wrocławskie.

5. opis techniczny elementów budynku

5.1. cokół budynku:

Stan istniejący:

cokół obecnie jest w stanie dobrym. Po wykonanym remoncie w 2010 roku nie ma potrzeby ingerowania w cokół.

5.2. ściany zawilgocone przez awarię instalacji

5.2.1 ściany wewnętrzne

Stan istniejący:

Ściany są w stanie dobrym. Zawilgocenie spowodowane przez awarię zaczyna obecnie przesychać. Projektuje się uzupełnienie powłok malarskich po zakończeniu procesu wysychania ścian.

5.2.2 ściany zewnętrzne

Stan istniejący:

Na ścianie północnej i północnej części ściany wschodniej widoczna jest erozja na wysokości II kondygnacji, która wywołana jest awarią instalacji wodnej w budynku Ratusza. Odspojenie części wyprawy tynkarskiej i powłoki malarskiej zlokalizowane jest przy styku ze ścianą wieży ratuszowej.

Obecnie ze względu na usunięcie awarii w czerwcu 2017 można zaobserwować powolne wysychanie ściany.

Dla przedmiotowego zakresu remontu nie zdecydowano się na przeprowadzenie badań stratygraficznych ze względu na fakt iż podczas ostatniego remontu w 2009 roku budynek został poddany gruntownej ocenie konserwatorskiej a jej wynikiem było zaprojektowanie elewacji w obecnym kolorze.

Ze względu na zakres awarii tynków projektuje się ich wymianę w miejscu, gdzie „spuchły”. Kolorystyka nowego tynku musi być dobrana do istniejącej części elewacji, tak aby nie były widoczne „przejścia” z nowej powierzchni tynkarskiej na starą. Ze względu na to iż istniejące tynki od czasu ich wykonania naturalnie się przybrudziły i jednocześnie wyblakły, ostateczny kolor powinien być dobrany na podstawie pobranej kolorystyki z elewacji.

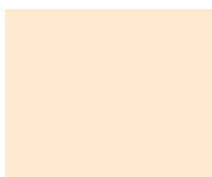
W przypadku braku możliwości uspójnienia kolorystycznego nowego tynku z pozostałą częścią ściany należy przemaalować całą jej powierzchnię do pilastrów, gzymsów lub innych elementów odznaczających daną powierzchnię tynku.

Sugeruje się wykonanie prac remontowych elewacji ratusza w zakresie:

- należy wytypować fragmenty tynku do skucia w miejscach całkowitej jego dezintegracji, w partiach odspajania się wtórnych tynków od podłoża. Decyzja o większym zakresie skuć może zostać podjęta po ustawieniu rusztowań, które umożliwią pełne rozpoznanie stanu zachowania tynków.
- umyć gładkie partie elewacji przy pomocy wody pod ciśnieniem w celu usunięcia łuszczącej się farby elewacyjnej oraz resztek skutego materiału.
- wykonać dezynfekcję i odgrzybienie partii obmywanych wodą z miejsca uszkodzenia tynku
- wykonać uzupełnienia tynku przy pomocy odpowiednio skomponowanej mieszanki, uwzględniającej skład i frakcje kruszywa w tynku oryginalnym.
- wykonać gruntowanie tynku przed malowaniem
- ocena faktycznego stanu tynków elewacyjnych oraz dobranie materiałów wykończeniowych wraz z rozwiązaniami technologicznymi możliwa w trakcie trwania prac i rozstawieniu rusztowań.
- uzupełnić tynki, pomalować elewację według projektu kolorystyki (opracowanie graficzne) zgodnie z rygorami technologicznymi wybranego producenta
- proponowane rozwiązania kolorystyczne:

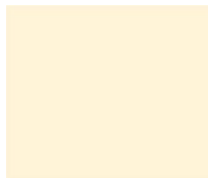
6. KOLORYSTYKA

Umbra 47U wg baumit lub Sienna 50 wg CAPAROL lub inny



gzyms krenelażowy – Umbra 47U wg baumit lub Sienna 50 wg CAPAROL lub inny
gzyms szczytu ryzalitu – Umbra 47U wg baumit lub Sienna 50 wg CAPAROL lub inny
tynk zewnętrzny, gładki – Umbra 47U wg baumit lub Sienna 50 wg CAPAROL lub inny
portal przy wejściu – Umbra 47U wg baumit lub Sienna 50 wg CAPAROL lub inny
lustra podokienne – Umbra 47U wg baumit lub Sienna 50 wg CAPAROL lub inny
gzyms podokienny – Umbra 47U wg baumit lub Sienna 50 wg CAPAROL lub inny

Umbra 09U wg baumit lub Sienna 55 wg CAPAROL lub inny



opaski okienne na poziomie piętra – Umbra 09U wg baumit lub Sienna 55 wg CAPAROL lub inny

Umbra 45U wg baumit lub Sienna 45 wg CAPAROL lub inny



gzyms podokienny – Umbra 45U wg baumit lub Sienna 45 wg CAPAROL lub inny
tynk zewnętrzny – Umbra 45U wg baumit lub Sienna 45 wg CAPAROL lub inny
boniowanie w tynku – Umbra 45U wg baumit lub Sienna 45 wg CAPAROL lub inny
opaski okienne na poziomie parteru – Umbra 45U wg baumit lub Sienna 45 wg CAPAROL lub inny
cokół – Umbra 45U wg baumit lub Sienna 45 wg CAPAROL lub inny

7. informacja o nieistotnych odstępniach od zatwierdzonego projektu budowlanego.

- Nie przewiduje się wprowadzania zmian.

8. urządzenia i rozwiązania dla osób niepełnosprawnych.

Z uwagi na zabytkowy charakter wieży i znajdujące się w jej wnętrzu elementy zegara i dzwonów brak możliwości zainstalowania dźwigu dla osób niepełnosprawnych.

Ponadto istniejący neoromański portal kamienny z 1878r stanowiący obramowanie drzwi wejściowych do obiektu wyznacza maksymalne wymiary otworu drzwiowego 82cmx 175cm, uniemożliwiając tym samym dostęp dla osób niepełnosprawnych.

9. wpływ obiektu na środowisko

Inwestycja zalicza się do przedsięwzięć nie mogących znacząco wpływać na środowisko

10. ochrona przeciwpożarowa obiektu

Bez zmian

11. charakterystyka energetyczna obiektu

Dla inwestycji remontu elewacji charakterystyka energetyczna nie jest wymagana.

12. informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

12.1. dane inwestycji

przedmiot inwestycji	REMONT ELEWACJI PÓŁNOCNEJ RATUSZA
adres inwestycji:	Rynek – Ratusz 1, 55-080 Kąty Wrocławskie
działka:	Dz. nr 72, AM 13, obręb Kąty Wrocławskie
inwestor:	URZĄD MIASTA I GMINY KĄTY WROCŁAWSKIE Rynek – Ratusz 1 55 – 080 Kąty Wrocławskie
jednostka projektowa: projektant:	Idea Architekci Wojciech Dobrowolski ul. Bystrzycka 69C lok 6-7 54-215 Wrocław inż. arch. Wojciech Dobrowolski

12.2. zakres robót dla całego zamierzenia budowlanego

Inwestycja obejmuje remont budynku RATUSZA w Kątach Wrocławskich. W zakresie remontu znajduje się:

- wymiana bądź uzupełnienie ubytków tynku

12.3. wykaz istniejących obiektów budowlanych

Na działce nr 72, AM 13, obręb Kąty Wrocławskie znajduje się budynek Ratusza wraz z Wieżą Ratuszową.

12.4. elementy zagospodarowania działki lub terenu, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi

Na działce, na której wzniesiony został budynek Wieży wraz z Ratuszem nie występują elementy, które mogą stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

12.5. przewidywane zagrożenia występujące podczas realizacji robót budowlanych

- roboty dekarские, przy których wykonywaniu istnieje ryzyko upadku z wysokości ponad 10m
- roboty przy użyciu dźwigów
- roboty prowadzone w temperaturze poniżej -10°C
- zagrożenie spadającymi elementami pokrycia hełmu na teren wokół budynku

12.6. sposób prowadzenia instruktażu pracowników przed przystąpieniem do realizacji robót szczególnie niebezpiecznych

Pracownicy wykonujący roboty budowlane powinni być przeszkoleni z przepisów BHP przed przystąpieniem do robót. Powinni być poinformowani o wszelkich zagrożeniach jakie mogą wystąpić podczas prac i o sposobach zminimalizowania zagrożeń. Pracownicy powinni posiadać informacje o zasadach postępowania w przypadku wystąpienia zagrożenia.

12.7. Środki techniczne i organizacyjne zapobiegające niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych

Kierownik budowy powinien sporządzić plan BIOZ w oparciu o Dz. U. Nr 120 poz. 1226 z dnia 23 czerwca 2003r.

Wszelkie prace powinny być wykonywane przez osoby odpowiednio wykwalifikowane i przeszkolone. Roboty powinny być kierowane i nadzorowane przez osoby z uprawnieniami budowlanymi. W czasie wykonywania prac teren, należy zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych. W czasie wykonywania prac dekarских teren wokół budynku Ratusza powinien być ogrodzony oraz zabezpieczony przed dostępem osób postronnych. W każdym dniu przed przystąpieniem do robót należy upewnić się czy osoba postronna nie znajduje się na terenie budowy. Teren inwestycji należy oznaczyć właściwymi tablicami informacyjnymi ostrzegającymi przed występującymi zagrożeniami.

Należy opracować i oznaczyć przebieg sprawnej komunikacji umożliwiającej szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii i innych zagrożeń.

Należy opracować i zabezpieczyć miejsca przechowywania materiałów budowlanych oraz materiałów usuwanych z miejsca budowy. Należy opracować sposoby przemieszczania na terenie budowy materiałów, wyrobów, substancji oraz preparatów niebezpiecznych.

Dokumentacja budowy oraz dokumenty niezbędne do prawidłowej eksploatacji maszyn i innych urządzeń technicznych powinny być przechowywane w wyznaczonym miejscu.

Opracowanie: inż. arch. Wojciech Dobrowolski

III. Dokumenty i zaświadczenia – kopie i odpisy

Spis dokumentów:

1. Zaświadczenie o przynależności do izby inż. arch. Wojciech Dobrowolski
2. Decyzja o stwierdzeniu przygotowania zawodowego Wojciech Dobrowolski
3. Zaświadczenie o przynależności do izby inż. arch. Tomasz Szmit
4. Decyzja o stwierdzeniu przygotowania zawodowego Tomasz Szmit