

O P I S T E C H N I C Z N Y

DO KONCEPCJI REWITALIZACJI KAMIENICY MIESZKALNEJ NA ODTWORZENIE
ATELIER FOTOGRAFICZNEGO, W DOBRYM MIEŚCIE, PRZY UL. SOWIŃSKIEGO NR 11

w ramach zadania:

REWITALIZACJI ZABYTKOWYCH KAMIENIC W CIĄGU ULICY SOWIŃSKIEGO, PLACU
ŚW. KATARZYNY ALEKSANDRYJSKIEJ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM PRZYLEGŁEGO
TERENU

1. Podstawa opracowania

- 1.1 Zlecenie Inwestora na opracowanie koncepcji rewitalizacji kamienic nr 5, 7, 9, 11, 15, 17 przy ul. Sowińskiego w Dobrym Mieście.
- 1.2 Uchwała Nr XXXVI/245/04 Rady Miejskiej w Dobrym Mieście z dnia 29 grudnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Dobrego Miasto w rejonie ulic Kościuszki, Grunwaldzkiej, Malczewskiego, Orła Białego, Saperów, Sowińskiego i Legionów.
- 1.3 Wstępne zalecenia konserwatorskie dla planowanej inwestycji wydane przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, IZNR(ms)414-10/10, dn. 04.02.2010r.
- 1.4 Lokalny program rewitalizacji Dobrego Miasta na lata 2005-2008 (z projekcją do roku 2013) – aktualizacja na lata 2007-20015.
- 1.5 Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana z orzeczeniem o stanie technicznym budynku mieszkalnego przy ul. Sowińskiego 11, w Dobrym Mieście, opracowana przez mgr inż. Mariana Wierzbowskiego w lutym 2010r.
- 1.6 Podkład geodezyjny terenu objętego opracowaniem.
- 1.7 Wizja lokalna w terenie z dokumentacją zdjęciową elewacji.
- 1.8 Ustalenia i wytyczne Inwestora.
- 1.9 Obowiązujące normy i przepisy budowlane.

2. Informacje ogólne

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest na działce nr 326, obręb 2 i stanowi własność Gminy Dobrego Miasto.

Budynek jest jedną z zabytkowych kamieniczek tworzących pierzeję ulicy Sowińskiego. Kamieniczki te zaliczane są do jednych z najstarszych budynków Dobrego Miasta, albowiem ulica Sowińskiego, powstała w końcu średniowiecza, a następnie rozbudowana została w wieku XIX.

Budynek ma funkcję mieszkalną, mieści trzy lokale mieszkalne.

Obiekt jest podpiwniczony i ma trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia to poddasze użytkowe. Wejście główne do budynku znajduje się od ulicy Sowińskiego, od strony wschodniej. Od strony południowej budynek przylega ścianą szczytową do sąsiedniej kamienicy, zaś od strony północnej znajduje się przerwa w pierzei i widoczny jest tam dawny mur obronny, który jest zlicowany z zachodnią ścianą zewnętrzną budynku, będąc jej częścią. Od strony zachodniej budynek sąsiaduje z terenem zieleni parkowej.

Bryła budynku jest prosta, zwarta, zbliżona do prostopadłościanu, na planie prostokąta, o wymiarach 6,52 x 5,81 m i przekrywa ją asymetryczny, dwuspadowy dach, o konstrukcji drewnianej krytej dachówką ceramiczną holenderką.

Obiekt podlega ochronie konserwatorskiej i został wpisany do rejestru zabytków, dnia 02.09.1987r., na mocy decyzji KL-5340-478/87.

3. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest rewitalizacja budynku na odtworzenie atelier fotograficznego. Rewitalizacja budynku oraz jego otoczenia ma na celu ożywienie zdegradowanych obszarów zabytkowej tkanki miejskiej Dobrego Miasta oraz zwiększenie jego potencjału kulturowego.

Remont i adaptacja ww. kamienicy prowadzona będzie w sposób, który nie wpłynie negatywnie na zachowanie substancji zabytkowej oraz umożliwi wyeksponowanie wartości zabytku (wyeksponowanie muru obronnego, pierwotnych walorów elewacji kamienicy).

Planowana zmiana funkcji kamienicy obejmować będzie poziom parteru, w sposób umożliwiający wyeksponowanie jej wartościowego wnętrza, a ponadto projektowane atelier fotograficzne ma przybliżać wiedzę na temat dawnych metod powstawania fotografii analogowej, które stosowano jeszcze przed nastaniem ery obrazów cyfrowych.

Zakres opracowania obejmuje koncepcję architektoniczną rewitalizacji kamienicy.

4. Dane ogólne budynku

Ilość klatek schodowych :	1
Ilość kondygnacji:	jedna podziemna dwie nadziemne + poddasze użytkowe
Wysokość kondygnacji piwnicznej netto:	1,50 - 1,65 m
Wysokość kondygnacji naziemnych netto:	2,54 m – parter 2,48m – I piętro

	2,48m –II piętro (poddasze)
Powierzchnia zabudowana budynku	Pz - 37,88m ²
Powierzchnia użytkowa (z piwnicą)	Pu - 67,87m ²
Powierzchnia posadzki piwnicy	P - 21,95m ²
Kubatura netto budynku	Vc - 174,47m ³

UWAGA : Powierzchnia i kubatura liczona na podstawie wymiarów i wysokości podanych w inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej wykonanej w lutym 2010r. przez mgr inż. M Wierzbowskiego.

5. Stan istniejący budynku

Budynek jest całkowicie podpiwniczony, posiada trzy kondygnacje nadziemne, przy czym trzecia to poddasze użytkowe.

Bryła budynku jest prosta, zwarta, zbliżona do prostopadłościanu, na planie prostokąta, o wymiarach 6,52 x 5,81 m i przekrywa ją asymetryczny, dwuspadowy dach, o konstrukcji drewnianej krytej dachówką ceramiczną holenderką.

W elewacji wschodniej układ okien jest regularny, okna w poddaszu użytkowym mają mniejszą wysokość, przy czym zamiast okna środkowego jest blenda o kształcie i wymiarach okien sąsiednich. W elewacji zachodniej natomiast okna mają zarówno nieregularne wymiary jak i układ w elewacji, jedno z okien ma nadproże w kształcie łuku. W części przyziemia elewacji zachodniej widoczne są kamienie, z których zbudowany jest dawny mur obronny, stanowiący jedność ze ścianą zachodnią budynku. Ponadto na elewacji wschodniej zastosowano ozdobny tynk dziobany, wokół okien zaś tynk ten zatarty jest na płasko tworząc opaski o szerokości ok. 6 cm.

Elementy konstrukcji budynku

UWAGA : Opis elementów konstrukcji wykonano na podstawie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej wykonanej w lutym 2010r. przez mgr inż. M Wierzbowskiego.

5.1 Fundamenty

Ławy fundamentowe z kamienia.

Stan techniczny dostateczny.

5.2 Ściany piwniczne

Ściany zewnętrzne piwnic wykonane są z kamienia, zaś wewnętrzne z cegły ceramicznej pełnej. Izolacji przeciwwilgociowej – brak.

Stan techniczny dostateczny.

5.3 Ściany i kominy budynku

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne wykonane z cegły ceramicznej pełnej o zróżnicowanej grubości. Częścią ściany zewnętrznej, elewacji zachodniej, jest dawny mur obronny wykonany z cegły i kamienia.

Ściana szczytowa, od strony północnej jest wspólna dla kamienic nr 11 i nr 9.

Na ścianach widoczne są pęknięcia. Powierzchnia ścian „faluje”, ściany „nie trzymają kątów” i widać wyraźne odchylenia od pionu.

Kominy i gzymsy –ceglane.

Ścianki działowe wykonane z cegły ceramicznej pełnej. Ściany działowe na klatce schodowej –na poddaszu oraz wejście do piwnicy wykonane częściowo z płyty pilśniowej na szkielecie drewnianym.

Ogólny stan techniczny ścian-dostateczny.

5.4 Stropy

Strop nad piwnicą – strop Kleina, z wypełnieniem ceglanym, sklepienie łukowe.

Stropy pozostałe w budynku- drewniane.

Ogólny stan techniczny dostateczny.

5.5 Dach

Dach dwuspadowy, drewniany, kryty dachówką ceramiczną holenderką.

Stan techniczny konstrukcji dachu- dostateczny.

5.6 Tynki oraz powłoki malarskie

Na parterze budynku, tynki wewnętrzne ścian i sufitów wykonane są jako wapienne. Stwierdzono pęknięcia, kruszenie się i odpadanie tynku szczególnie na klatce schodowej.

W łazienkach, kuchniach - fragmentami okładzina z płytek ceramicznych glazurowanych.

Na poddaszu. na sufitach - podbitka z płyty pilśniowej.

Ogólny stan techniczny -niedostateczny.

Tynki zewnętrzne ;

Na elewacji budynku zastosowano tynk szlachetny w kolorze zbliżonym do różowego, pomalowany częściowo już zmytą przez warunki atmosferyczne farbą w kolorze zielonkawym. Ponadto na elewacji wschodniej zastosowano ozdobny tynk dziobany, wokół okien zaś tynk ten zatarty jest na płasko tworząc opaski o szerokości ok. 6 cm. Miejscami tynk ten odpada, widoczne są odsłonięte cegły.

Elewacje do renowacji.

Powłoki malarskie ścian i sufitów budynku wykonano farbą emulsyjną.

Na klatce schodowej – farbą klejową z lamperią olejną.

W pomieszczeniach mokrych fragmentami wykonana jest lamperia farbą olejną.

Stan techniczny powłok malarskich niezadowalający, widoczne są nierówności powierzchni, niejednorodność powłoki malarskiej, przebarwienia i odstawanie farby.

5.7 Podłogi

W piwnicy - podłoga na gruncie, posadzka betonowa.

Pozostałe podłogi w budynku wykonane z desek + wykładzina PCV i dywanowa.

W części pomieszczeń mokrych – płytki ceramiczne terakotowe.

Stan techniczny podłóg dostateczny.

5.8 Stolarka okienna i drzwiowa

Okna w budynku – drewniane, skrzynkowe, malowane farbą olejną w kolorze białym.

Stan techniczny okien niedostateczny – silne skorodowanie uniemożliwia dalszą eksploatację - zalecana wymiana na warunkach konserwatorskich.

Drzwi wejściowe do budynku – drewniane -do renowacji lub do wymiany na wzór istniejących

Drzwi wewnętrzne w budynku– drewniane i płycinowe – do renowacji lub do wymiany na wzór istniejących

5.9 Schody

Schody do piwnicy – ceglane.

Pozostałe schody w budynku – drewniane, zabiegowe.

Stan techniczny konstrukcji schodów - dostateczny - wymagają gruntownego remontu.

5.10 Instalacje

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- wodociągową
- kanalizacji sanitarnej

- elektryczną

5.11 Ogrzewanie

Ogrzewanie indywidualne za pomocą pieców kaflowych.

5.12 Wentylacja

Wentylacja w budynku - grawitacyjna.

6. Projektowane zmiany funkcjonalne budynku.

PIWNICA

- Bez zmian

PARTER

- Na parterze zaprojektowano studio fotograficzne, dostępne z holu wejściowego, w którym znajduje się również klatka schodowa. W studio, zaaranżowano miejsce na akcesoria fotograficzne, stanowisko fotografa, punkt odbioru zdjęć oraz poczekalnię. Ze studia prowadzi wejście do śluzy świetlnej, spełniającej również funkcję zaplecza, a następnie do ciemni, miejsca obróbki chemicznej materiałów fotograficznych.

Zaprojektowane pomieszczenia, ich wyposażenie oraz aranżacja, mają pokazywać jak funkcjonowało dawne atelier fotograficzne, w którym fotografia powstawała przy zastosowaniu tradycyjnych metod

PIETRO

- Na piętrze zaprojektowano pomieszczenie służące wystawie starych zdjęć.

PODDASZE UŻYTKOWE

- Na poddaszu zaprojektowano pomieszczenie służące zaprezentowaniu dawnego sprzętu fotograficznego oraz pomieszczenie WC.

KOMUNIKACJA

- W budynku główną komunikację stanowi klatka schodowa.

7. Zestawienie powierzchni projektowanych pomieszczeń

PIWNICA

Oznaczenie na rys.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia podłóg
-1.1	Komunikacja (łącznie ze schodami)	9,21m ²
-1.2	Pomieszczenie piwniczne	6,99m ²
-1.3	Pomieszczenie piwniczne	5,75m ²
Razem		21,95m²

UWAGA: Powierzchnia piwnic jest powierzchnią posadzki, wysokość pomieszczeń w piwnicy wynosi 1,50 - 1,65 m

PARTER

Oznaczenie na rys.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
0.1	Hol	2,87 m ²
0.2	Studio fotograficzne	12,10 m ²
0.3	Śluza świetlna/zaplecze	3,44 m ²
0.4	Ciemnia	3,71 m ²
Razem		22,13m²

I PIĘTRO

Oznaczenie na rys.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
1.1	Komunikacja	5,19 m ²
1.2	Wystawa starych zdjęć	19,63 m ²
Razem		24,83 m²

PODDASZE UŻYTKOWE

Oznaczenie na rys.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa
2.1	Komunikacja	3,84 m ²
2.2	Wystawa dawnego sprzętu fotograficznego	13,43 m ²
2.3	WC	3,63m ²
Razem		20,91 m²

8. Zakres robót projektowanych

8.1. Roboty rozbiórkowe

- wyburzenie jednej ścianki działowej przy schodach na parterze, wg dokumentacji projektowej
- rozebranie obudowy konstrukcji dachu, do odsłonięcia elementów konstrukcji dachu w celu sprawdzenia ich stanu technicznego;
- rozebranie części podłóg – zdjęcie części desek podłogowych.
- demontaż starej stolarki okiennej i drzwiowej;
- usunięcie zniszczonych tynków i okładzin ścian
- usunięcie istniejącej podbitki drewnianej;
- demontaż obróbek blacharskich
- rozbiórka komina ponad dachem
- demontaż istniejących urządzeń sanitarnych
- rozbiórka schodów drewnianych

8.2. Projektowane roboty budowlane

8.2.1. Zamurowania

W celu dostosowania budynku do nowej funkcji przewidziano zamurowania, które należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną. Zamurowania wykonać po rozbiórce warstw stropowych na niższej kondygnacji.

8.2.2. Wykonanie ścian działowych

Ściany działowe gr. 12cm projektuje się w systemie lekkiej zabudowy płyty gipsowo-kartonowej na szkielet z kształowników z blachy ocynkowanej z wypełnieniem wełną mineralną.

8.2.3. Wzmocnienie istniejących stropów

Należy wykonać odkrywki w celu sprawdzenia przekrojów belek drewnianych oraz sprawdzenia nośności stropów. Następnie zgodnie z opinią techniczną w razie potrzeby wzmocnić strop poprzez dołożenie dodatkowych belek oraz wymianę istniejących elementów silnie skorodowanych biologicznie na nowe.

Elementy drewniane należy zaimpregnować preparatem chroniącym przed korozją biologiczną oraz zapewniającym ochronę p.pożarową.

8.2.4. Wzmocnienie nadproży okiennych i drzwiowych

Należy ocenić stan nadproży okiennych i drzwiowych. Na podstawie opinii stanu technicznego wzmocnić wskazane nadproża np. poprzez spinanie na pęknięciach.

8.2.5. Schody

Wymiana istniejących schodów zabiegowych, na nowe drewniane na wzór schodów istniejących.

8.2.6. Wzmocnienie konstrukcji dachowej

Należy szczegółowo sprawdzić stan techniczny całej więźby dachowej. Ocenia się wstępnie, wymianę ok. 30% istniejących elementów konstrukcji dachu. W tym celu należy odkryć krokwie i dokonać oględzin elementów konstrukcji - zgnite, zmurszałe wymienić – pozostałe wzmocnić.

Wymieniane elementy więźby dachowej zaimpregnować środkami owadobójczymi i przeciwpożarowymi.

Należy ułożyć nowe pełne deskowanie, zaizolować dach papą i ułożyć nowy ruszt z łąt i kontrłąt pod dachówki.

Pokrycie dachu przewidziano do wymiany z wykorzystaniem dachówki ceramicznej typu odpowiadającego oryginalnej dachówce budynku

Podbitka dachowa do wymiany na wzór istniejącej.

8.2.7. Kominy i przewody wentylacyjne

Kominy do renowacji na całej wysokości – uzupełnienie ubytków i spoin. Ponad dachem pełna renowacja komina – należy przewidzieć rozbiórkę i ponowne wykonanie części komina ponad połacią dachową z wykorzystaniem istniejącego materiału.

Wentylacja grawitacyjna z istniejących przewodów.

8.2.8. Izolacje

- **Izolacje przeciwwilgociowe**

Skuteczność i trwałość wykonanych izolacji w dużej mierze zależy od przyjęcia poprawnej technologii napraw istniejących murów. W związku z powyższym należy wykonać badania techniczne określające stopień zawilgocenia, zasolenia (sole mogły osłabić pierwotne właściwości wytrzymałościowe murów) i zagrzybienia istniejących ścian. Należy też zwrócić uwagę na istniejące warunki gruntowe.

W oparciu o wykonane badania i oględziny należy dobrać odpowiednią technologię osuszania, odsalania i odgrzybiania murów. Przyjętą technologię należy uzgodnić ze służbami konserwatorskimi.

Proponuje się :

- Wykonanie izolacji przeciwwilgociowych metodą iniekcji;
- Osuszanie pomieszczeń sprzętem specjalistycznym;
- Odgrzybianie i zabezpieczanie przed zagrzybieniem;
- Wykonanie tynków renowacyjnych.
 - w piwnicy wykonanie izolacji przeciwwilgociowej podłogi na gruncie z dwóch warstw papy termozgrzewalnej;
 - wykonanie izolacji przeciwwilgociowej podłóg na pozostałych kondygnacjach (folia budowlana 0,2 mm)
 - w pomieszczeniu mokrym (WC) zastosować izolację przeciwwilgociową „SUPERFLEX”, następnie wyłożyć terakotę na kleju elastycznym.
 - w dachu stosować papę ułożoną na deskowaniu.
- **Izolacje cieplne**
 - Dach ocieplić wełną mineralną gr. 15-20 cm, pozostawiając min. 2 cm przestrzeni wentylacyjnej. (Decyzja o ociepleniu dachu jest zależna od warunków wydanych przez Konserwatora).
- **Izolacje ogniochronne**

Elementy drewniane zaimpregnować środkami ochrony przeciwpożarowej

8.2.7. Stolarka okienna

Całkowita wymiana stolarki okiennej na drewnianą z powtórzeniem istniejącej formy.

UWAGA: Przed przystąpieniem do wykonania stolarki należy dokładnie wymierzyć otwory okienne i podać u producenta wymiary z natury.

8.2.8. Stolarka drzwiowa

Całkowita wymiana stolarki drzwiowej na drewnianą:

- Drzwi zewnętrzne – drewniane, powtórzyć istniejącą formę wymienianych drzwi.
- Drzwi wewnętrzne, drewniane, powtórzyć istniejącą formę wymienianych drzwi.
- Drzwi do wc, drewniane z otworami wentylacyjnymi.

UWAGA: Przed przystąpieniem do wykonania stolarki należy dokładnie wymierzyć otwory drzwiowe i podać u producenta wymiary z natury.

8.3 Roboty wykończeniowe

8.3.1 Podłogi i posadzki

Posadzki

Przewidziano wymianę ok 50-60% istniejącej deski podłogowej.

Nowe posadzki:

- w piwnicy, posadzki betonowe
- w holu wejściowym, w ciemni - gres o IV klasie ścieralności
- w wc – terakota
- w pozostałych pomieszczeniach stosować deski podłogowe

8.3.2 Tynkowanie

Przewidziano wymianę ok 70% istniejących tynków wewnętrznych, na tynki wapienne odpowiadające tynkom istniejącym .

8.3.3 Wykończenia ścian

Do wysokości 1,5m, ściany holu wejściowego i klatki schodowej– lamperie, okładzina mozaikowa

Przy umywalkach ściany wyłożyć glazurą na wzór istniejącej.

Kolorystyka i wykończenie ścian w pomieszczeniach zostanie ustalona ostatecznie po badaniach stratygrafii i decyzji Konserwatora Zabytków.

8.3.4 Elewacje, tynki zewnętrzne

- Renowacja wszystkich tynków zewnętrznych, gzymsów i detali, zachowując całkowicie dawny wygląd elewacji budynku. Rodzaj i kolor tynków do ustalenia po badaniach stratygraficznych z ustaleniem kolejnych faz kolorystycznych i decyzji Konserwatora Zabytków.
- Wymiana obróbek blacharskich oraz zamontowanie nowych rynien i rur spustowych z blachy miedzianej.

8.3.5 Wyposażenie pomieszczeń

Wyposażenie pomieszczeń - propozycja aranżacji pomieszczeń na rysunkach architektury.

Do aranżacji należy stosować tradycyjne meble oraz elementy wyposażenia, wykonane z tradycyjnych materiałów (drewno, porcelana, płótno).

9. Instalacje wewnętrzne

- Przewidziano wymianę instalacji w budynku:
 - elektrycznych
 - sanitarnych
 - gazowych
- wykorzystanie istniejącej wentylacji grawitacyjnej
- projektowane instalacje:
 - ogrzewanie : przewiduje się ogrzewanie centralne budynku piecem gazowym z zamkniętą komorą spalania.

Istniejące piece kaflowe do zachowania i renowacji, przy zablokowaniu możliwości użytkowania

- teletechniczna – obiekt monitorowany, Internet, instalacja sieci komputerowej

10. UWAGI

Wszystkie rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne oraz detale architektoniczne wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i muszą być wykonywane na podstawie zatwierdzonego programu prac konserwatorskich.

Wszelkie prace budowlane należy wykonywać zgodnie z zasadami BHP, sztuką budowlaną obowiązującymi w Polsce Normami budowlanymi i wykonawczymi oraz obecną wiedzą techniczną. Wszystkie materiały użyte do realizacji obiektu muszą posiadać atesty stwierdzające ich przydatność w budownictwie.

Opracował:

mgr. inż. arch. Marian Ceynowa