



PRACOWNIE KONSERWACJI ZABYTKÓW
„ARKONA”

Spółka z o.o.

31-115 Kraków, pl. Sikorskiego 3/8 tel.: 421 24 41, 421 37 55, 422 90 83, fax: 422 24 93

NAZWA ELEMENTU PROJEKTU BUDOWLANEGO:	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY	
NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO:	Remont elewacji budynku wraz z wymianą i remontem zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej w Starym Domu Zdrojowym w Krynicy-Zdroju	
ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO:	33-380 Krynica-Zdrój, ul. Nowotarskiego 2	
NR DZIAŁKI EWID.:	998/2	
OBRĘB/JEDNOSTKA. EWID.:	obr. 0001 Krynica Zdrój	
ID ENTYFIKATOR DZIAŁKI:	121007_4.0001.998/2	
KATEGORIA OBIEKTU:	XI, XIV, XVII	
INWESTOR:	Uzdrowisko Krynica-Żegiestów S.A. ul. Nowotarskiego 9/4, 33-380 Krynica-Zdrój	
OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW:	Niżej podpisani projektanci oświadczają, że projekt niniejszy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej (art.34 ust.3d – Prawo Budowlane – Dz.U. z 2020, poz.1333 z późn.zm.)	
AUTORZY PROJEKTU:		PODPIS:
ARCHITEKTURA		
PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Dorota Szostak specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń MPOIA/062/2021	
SPRAWDZAJĄCY:	mgr inż. arch. Magdalena Matejko specjalność architektoniczna do projektowania bez ograniczeń MPOIA/083/2011	

Kraków, 01. 2023 r.

Obiekt:	Stary Dom Zdrojowy	Adres:	Krynica- Zdrój, ul. Nowotarskiego 2
PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY – SPIS TREŚCI			
L.p.	Nazwa	str. od- do	
I.	CZĘŚĆ OPISOWA:		
	1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego.	3	
	2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy.	3	
	3. Układ przestrzenny i forma architektoniczna obiektu.	4	
	4. Charakterystyczne parametry techniczne obiektu.	4	
	5. Sposób posadowienia obiektu.	5	
	6. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych.	5	
	7. Warunki korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne.	5	
	8. Wpływ inwestycji na środowisko.	5	
	9. Charakterystyka ekologiczna obiektu.	5	
	10. Infrastruktura techniczna.	6	
	11. Opis planowanych prac budowlanych.	6-7	
	12. Warunki ochrony przeciwpożarowej.	7-8	
	13. Uwagi.	8	
II.	DOKUMENTY DOŁĄCZONE DO PROJEKTU:		
	Kopie uprawnień Projektantów oraz zaświadczenia o wpisie na listę członków izby samorządu zawodowego	9-12	
	Oświadczenia projektantów o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej	13-14	
III.	CZĘŚĆ GRAFICZNA:		
	- Sytuacja	A-1	
	- Elewacja wschodnia - frontowa	A-2	
	- Elewacja północna	A-3	
	- Elewacja zachodnia	A-4	
	- Elewacja południowa 1	A-5	
	- Elewacja północna 2	A-6	
	- Elewacja południowa 2	A-7	
	- Elewacja północna 3	A-8	
	- Elewacja południowa 3	A-9	
	- Elewacja wschodnia - kolorystyka	A-10	
	- Elewacja północna - kolorystyka	A-11	

I. CZĘŚĆ OPISOWA

PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEGO:

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego.

Przedmiotem zamierzenia jest remont konserwatorski elewacji oraz wymiana i remont zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej budynku Starego Domu Zdrojowego w Krynicy Zdrój.

Obiekt zalicza się do **kategorii XI, XIV, XVII.**

2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy w zakresie projektowanego zamierzenia budowlanego.

Projektowane zamierzenie budowlane nie zmienia istniejącego sposobu użytkowania jakim jest budynek użyteczności publicznej – lecznictwo uzdrowiskowe z bazą zabiegową, z funkcją uzupełniającą: bazą noclegową, gastronomia, funkcje handlowe. Planowany remont elewacji nie wpłynie na program funkcjonalny, nie ulegną zmianie podstawowe parametry techniczne budynku jak: powierzchnia zabudowy, kubatura, powierzchnia użytkowa, wysokość budynku, konstrukcja oraz nachylenie połaci dachowej, szerokość i wysokość elewacji, ilość kondygnacji.

Projektowane zamierzenie budowlane nie ingeruje w istniejące zagospodarowanie terenu.

Zakres prac:

- remont elewacji, tynkowanie ubytków i odtworzenie boniowania, gzymsów sztukaterii, malowanie;
- oczyszczenie, odsolenie, uzupełnienie i impregnacja cokołu;
- oczyszczenie i uzupełnienie elementów drewnianych podbitki dachowej;
- wymiana obróbki blacharskiej;
- wymiana i renowacja zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej;
- remont balustrad balkonów i tarasów;
- odczyszczenie elementów metalowych (kraty, oświetlenie zewnętrzne historyczne);
- remont i wymiana posadzki balkonów;

3. Układ przestrzenny i forma architektoniczna obiektu, wygląd zewnętrzny, charakterystyczne wyrobu wykończeniowe i kolorystyka obiektu.

Budynek mieści się przy Alei Leon Nowotarskiego 2 w Krynicy Zdroju od frontu przylega do tzw. „Deptaku Krynickiego”, elewacja zachodnia graniczy z „Bulwarem Dietla” i potokiem Krynica. Budynek powstał w 1889 roku według projektu Juliana Niedzielskiego i Jana Zawiejskiego. Wzniesiony w stylu neorenesansowym na wzór założenia pałacowego. Bryła budynku w kształcie litery E, do środkowego ryzalitu dobudowano w latach 1923-24 dwa skrzydła boczne. Kolejna modernizacja przypada na lata 1950-1970. Zewnętrzny wygląd budynku pozostał niezmienny, zaś same wnętrza do tej pory posiadają XIX wieczny wystrój. Budynek wolnostojący, w przeważającej części trzykondygnacyjny, w części środkowej dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, z poddaszem. Frontowa elewacja posiada werandy z otwartą przestrzenią dostępne z Deptaka. Całość elewacji jest bogato zdobiona. Posiada boniowanie, pilastry, portale okienne detale architektoniczne, sztukaterie i elementy snycerki. Kolorystyka elewacji w odcieniach koloru żółtego. Całość murowana i tynkowana. We wnętrzach Starego Domu Zdrojowego obecnie znajduje się restauracja, cukiernia, kawiarenka i sklep oraz część sanatoryjna z ok. 200 pokojami.

Budynek wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem **A – 406/48 z 21.11.1972 r.** oraz znajduje się na obszarze historycznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru Zabytków pod nr **A-278/M z dn. 04.02.2009r.**

4. Charakterystyczne parametry techniczne obiektu.

Realizacja zamierzenia budowlanego nie wpływa na wielkość zabudowy, kubaturę, liczbę kondygnacji, wysokość i szerokość budynku.

- Powierzchnia zabudowy: 2 228,50 m² (bez zmian)
- Powierzchnia użytkowa: 4 967,98 m² (bez zmian)
- Kubatura łączna 39 498 m³ (bez zmian)
- Szerokość x długość: 88,65 m x 38,72 m (bez zmian)
- Liczba kondygnacji: trzy kondygnacje nadziemne (bez zmian)
- Wysokość budynku: 22 m (bez zmian) (wysokość mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu (...) lub konstrukcji przekrycia dachu znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami na pobyt ludzi)

5. Sposób posadowienia obiektu.

Projektowane zamierzenie nie ma wpływu na zmianę dotychczasowego obciążenia fundamentów ani nie wpływa na zmianę posadowienie obiektu. W związku z powyższym odstąpiono od wykonywania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej. Zamierzenie budowlane należy do I kategorii geotechnicznej.

6. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych.

Zamierzenie budowlane nie wpływa na liczbę lokali w budynku, a zakres inwestycji obejmuje wyłącznie remont elewacji budynku.

7. Warunki korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne.

Zamierzenie budowlane nie ma wpływu na zmianę dostępności budynku względem osób niepełnosprawnych.

8. Wpływ inwestycji na środowisko.

Projektowana inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko; w związku z tym nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Przedmiotowy teren nie znajduje się w obrębie parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych; na terenie inwestycji nie występują formy przyrody podlegające ochronie.

9. Charakterystyka ekologiczna obiektu.

Zamierzenie budowlane nie wpływa na środowisko, higienę i zdrowie ludzi oraz obiekty sąsiednie. Nie wywiera wpływu na powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

- Zgodnie z *ustawą z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków* (art. 3 ust 4 pkt 1), dla niniejszej inwestycji, której przedmiotem jest remont elewacji budynku podlegającego ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie ma obowiązku sporządzania charakterystyki energetycznej.

10. Infrastruktura techniczna.

Zasilanie budynku w media pozostaje bez zmian w stosunku do stanu istniejącego. W budynku nie zaprojektowano żadnych nowych instalacji.

11. Opis planowanych prac budowlanych.

Remont elewacji:

Tynki – oczyszczenie z nawarstwień, zabrudzeń, odspojeń i łuszczącej farby. Uzupełnienie ubytków, odsolenie i odgrzybienie w miejscach silnie narażonych na zawilgocenia, wzmocnienie, malowanie. Uporządkowanie instalacji elektrycznych prowadzonych po elewacji, likwidacja części krat w oknach, anten;

Cokół - oczyszczenie, odsolenie, uzupełnienie ubytków, konserwacja, w przypadku cokołu kamiennego oczyszczenie, zaimpregnowanie hydrofobowe, pozostawienie w naturalnym kolorze;

Detale – oczyszczenie, podklejenie, uzupełnienie, remont, wzmocnienie, odtworzenie zdegradowanych elementów na wzór istniejących;

Elementy metalowe - oczyszczenie z rdzy i farby, zabezpieczenie antykorozyjne, malowanie. W przypadku balustrad uzupełnienie brakujących lub korekta odkształconych fragmentów, odtworzenie zdegradowanych elementów na wzór istniejących;

Elementy drewniane (podbitka dachowa) - oczyszczenie z łuszczącej farby, podklejenie, uzupełnienie ubytków, naprawa, impregnacja, malowanie, odtworzenie zdegradowanych elementów na wzór istniejących;

Stolarka okienna i drzwiowa:

W budynku istniejące okna wymienia się na drewniane o historycznym podziale spełniające wymagania izolacyjności cieplnej. W części środkowej elewacji wschodniej, między skrajnymi ryzalitami projektuje się stolarkę w konstrukcji skrzynkowej na wzór istniejącej, z potrójnym szkleniem kwater zewnętrznych, pojedynczym szkleniem kwater wewnętrznych. Pozostałe okna jednoramowe z odwzorowaniem podziałów historycznych. Okna w konstrukcji drewnianej, przeszkłone zestawem dwukomorowym trzyszybowym o współczynniku $UW=0,9 \text{ W/(m}^2\text{K)}$. Okucia metalowe, klamki stylizowane lub jeśli to możliwe istniejące. Demontowaną historyczną stolarkę wykorzystać jako szablon przy wykonywaniu nowych okien. Parapety zewnętrzne wykonać z blachy ocynkowanej, wewnętrzne z drewna malowane na kolor stolarki. Okna i drzwi w parterze do pomieszczeń usługowych wykonać jako antywłamaniowe (oznaczone *).

Wytypowana istniejąca stolarka drzwi zewnętrznych przeznaczona jest do konserwacji, pozostała stolarka do wymiany na nową, drewnianą o podziałach na wzór istniejących z odwzorowaniem detali.

Część stolarki w skrzydle południowym została wymieniona podczas prac remontowych w 2013 r. i nie podlega opracowaniu. Stolarka okienna i drzwiowa (drzwi balkonowe) została wymieniona na okna jednoramowe, drewniane, dwuszybowe, w kolorze brązowym.

Remont i wymiana posadzki balkonów:

Elewacja wschodnia - balkon nad podcieniem. Wymiana posadzki, wykonanie izolacji przeciwwodnej i przeciwilgotnościowej, wykonanie nowej warstwy posadzkowej z płytek betonowych mrozoodpornych, antypoślizgowych R12, klasa ścieralności PEI4.

Balkony w elewacji wschodniej na pierwszym piętrze, na krańcach skrzydeł bocznych, usunąć wadliwe obróbki blacharskie, wykonanie izolacji przeciwwodnej i przeciwilgotnościowej, wykonanie nowej warstwy posadzkowej z płytek betonowych mrozoodpornych, antypoślizgowych R12, klasa ścieralności PEI4.

Posadzka w podcieniach elewacji wschodniej – istniejącą warstwę wykończeniową lastryko, poddać remontowi, uzupełnieniu rys, słać kolorystycznie, zaimpregnować.

Balkony w loggiach, oczyścić wypełnić ubytki, zaimpregnować.

Balkony w elewacji zachodniej na pierwszym piętrze, na krańcach skrzydeł bocznych. Balkon od strony południowej poddany remontowi podczas prac w 2013 r. wymieniono obróbkę blacharską, posadzka została wykończona lastrykiem. Należy sprawdzić szczelność izolacji przeciwwodnych i przeciwwilgociowych oraz stan zachowania posadzki. W razie uszkodzeń poddać naprawie. Balustrady oczyścić, zabezpieczyć antykorozyjnie, pomalować. Słupki balkonowe oczyścić z łuszczącej farby, uzupełnić ubytki, pomalować.

Balkon na elewacji zachodniej od strony północnej, obecnie wykończony papą. Usunąć istniejące warstwy wykończeniowe i wadliwe obróbki blacharskie. Wykonać izolację przeciwwodną i przeciwwilgociową, oraz nawierzchnie płyty tarasu w spadku od budynku. Wykonać okładzinę lastryko, kolor dopasować do istniejącej okładziny balkonu jak w skrzydle południowym. Wykonać nowe obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej. Balustrady oczyścić, zabezpieczyć antykorozyjnie, pomalować. Słupki balkonowe oczyścić z łuszczącej farby, uzupełnić ubytki, pomalować.

Kolorystyka - proponuje się odtworzenie istniejącej kolorystyki;

Tynki - w kolorze jasnougrowym,

Detale sztukaterie, gzymsy, bonie - w kolorze złamanej bieli;

Elementy metalowe balustrad i słupów żeliwnych - w kolorze beżowym;

Elementy drewniane (stolarka, podbitka dachowa) – w kolorze brązowym;

Obróbka blacharska z blachy ocynkowanej - w kolorze jasnoszarym.

Uwaga!

Przyjęcie ostatecznych rozwiązań w zakresie kolorystyki należy uzgodnić przy udziale komisji konserwatorskiej na etapie realizacji po przedstawieniu próbek.

12. Warunki ochrony przeciwpożarowej.

Projektowane zamierzenie budowlane nie wpływa na zmianę warunków przeciwpożarowych obiektu. Planowany remont nie pogorszy zapewnionego obecnie bezpieczeństwa przeciwpożarowego. budynku. Nie wpływa na obecne przeznaczenie i sposób użytkowania obiektu, nie pogorszy obecnie zapewnionych warunków ewakuacji, nie zmniejszy odległości od obiektów sąsiednich, nie zmniejszy klasy odporności pożarowej budynku, odporności ogniowej i stopni rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych.

13. Uwagi.

- Wszystkie zabiegi konserwatorskie należy przeprowadzić zgodnie z technologią opisaną w programie prac konserwatorskich (opracowanie stanowi część składową niniejszego projektu);
- Wszystkie prace należy wykonać zgodnie ze sztuką budowlaną, z zachowaniem wszelkich norm i technologią odpowiadającą zabytkowemu charakterowi obiektu.
- Rekonstrukcję stolarek oraz konserwację elewacji należy zlecić osobom posiadającym wymagane kwalifikacje, wiedzę i doświadczenie.

Opracowanie:

mgr inż. arch. Dorota Szostak

Kraków, styczeń 2023 r.