

Dotyczy: uzgodnienia programu robót budowlanych związanych z wykonaniem izolacji pionowej ścian piwnicy, instalacji drenażowej i robót towarzyszących temu zakresowi w zabytkowym budynku „MASNÓWKA” położonym przy ul. Witczaka 3A w Jastrzębiu - Zdroju

PRZEDMIOT ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO – ZAKRES UZGODNIENIA:

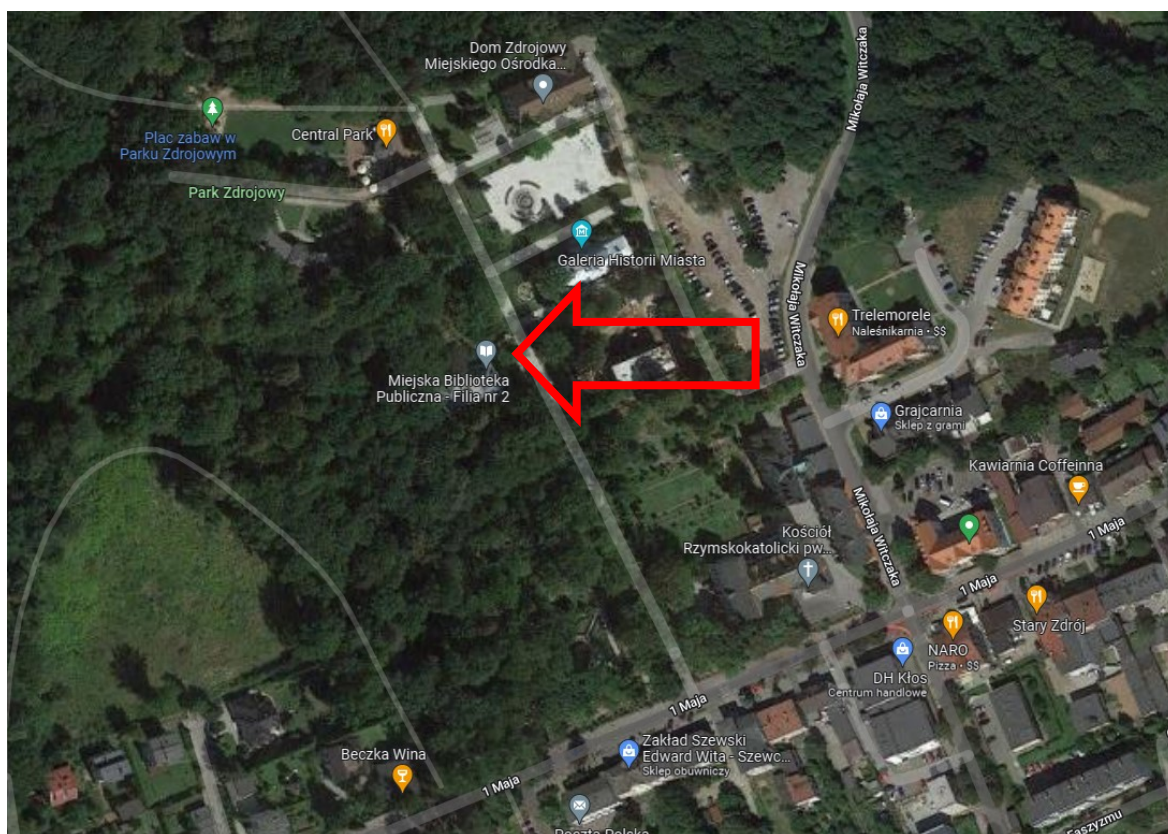
Przedmiotem zamierzenia inwestycyjnego jest wykonanie izolacji pionowej ścian piwnicy budynku „MASNÓWKA” położonego na terenie Parku Zdrojowego w Jastrzębiu – Zdroju. Dodatkowo zostanie wykonana instalacja drenażowa po obrysie kondygnacji piwnicy z włączeniem jej do istniejącej studzienki kanalizacji deszczowej. Wykonane zostaną również roboty towarzyszące jak: układanie opaski betonowej, miejscowe skuwanie tynków wewnętrznych i malowanie ścian oraz mycie cokołu elewacji. Zakres robót planowanych do wykonania wynika z konieczności doprowadzenia przegród zewnętrznych budynku – ścian piwnicy – do odpowiedniego stanu technicznego pod względem szczelności izolacji przeciwwilgociowej.

Budynek „MASNÓWKA” – dawna siedziba Dyrekcji Uzdrawiska – jest zlokalizowany na działce numer 830/16 położonej przy ulicy Mikołaja Witczaka 3a w Jastrzębiu – Zdroju, na terenie parku zdrojowego.

Budynek jest wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków pod numerem A/1524/93 – 5 (data wpisu do rejestru 30.IV.1993 r.), wchodzi w skład zespołu uzdrowskiego.

Budynek został wzniesiony około 1926 roku i rozbudowany w roku 2007.

Budynek jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków pod numerem GEZ_286.



Lokalizacja budynku.

W budynku „MASNÓWKA” mieści się obecnie filia Miejskiej Biblioteki Publicznej w Jastrzębiu – Zdroju.

Dla terenu, na którym zlokalizowany jest budynek zabytkowy, istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o symbolu roboczym C80, zatwierdzony Uchwałą Nr XII/124/2007 Rady Miasta Jastrzębie Zdrój z dnia 28 czerwca 2007 roku, zgodnie z którym działka numer 830/16 (obręb: Jastrzębie Zdrój) znajduje się w strefie 4 UP – tereny usług o charakterze publicznym.

Budynek MASNÓWKA jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem A5/5 – zgodnie z planem miejscowym obowiązuje ochrona prawna w/w obiektu, obejmująca m.in.:

- nakaz uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków warunków przebudowy i remontów obiektu oraz sposobu zagospodarowania terenów przylegających,
- co do zasady – nakaz zachowania budynków,
- nakaz zachowania lub przywrócenia pierwotnego rozplanowania i urządzenia terenu,
- w przypadku remontów, modernizacji i adaptacji obowiązuje:
 - a) zachowanie zabytkowego wystroju elewacji oraz wyposażenia wnętrz – **ZGODNE** – zamierzenie inwestycyjne nie obejmuje ingerencji w elewacje budynku. Wszystkie roboty budowlane zostaną wykonane w poziomie ścian zagłębionych poniżej poziomu terenu;
 - b) utrzymanie gabarytów i historycznego rozplanowania wnętrz – **NIE DOTYCZY** – jedyna ingerencja we wnętrza budynku będzie obejmowała miejscowe skucie zawilgoconych i zmurszałych tynków w pomieszczeniach oraz wykonanie nowych – nie ma to wpływu na rozplanowanie wnętrz i gabaryty budynku;
 - c) odtwarzanie oryginalnego detalu architektonicznego i podziałów fasad – **NIE DOTYCZY** – planowane roboty budowlane nie obejmują elewacji budynku.
- w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu – unikanie funkcji kolidujących z jego wartością zabytkową – **NIE DOTYCZY** – zamierzenie inwestycyjne nie polega na wprowadzeniu nowej funkcji do budynku,
- nakaz zachowania pierwotnych założeń zieleni urządzonej – **ZGODNE** – planowane roboty budowlane obejmują najbliższe otoczenie budynku i będą polegać na rozbiórce i późniejszym odtworzeniu opaski betonowej okalającej budynek. Zakres planowanych robót nie ma wpływu na istniejącą zieleni.

Zamierzenie inwestycyjne polegające na wykonaniu określonych robót budowlanych mających na celu zmianę doprowadzenie ścian piwnicy budynku MASNÓWKA do odpowiedniego stanu technicznego pod względem izolacji wodoszczelnej jest zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Funkcja obiektu, jego forma i otoczenie pozostaną bez zmian w odniesieniu do stanu istniejącego.

BUDYNEK – STAN ISTNIEJĄCY:

Budynek „MASNÓWKA” – dawna siedziba Dyrekcji Uzdrawiska – jest wpisany do wojewódzkiego rejestru zabytków pod numerem A/1524/93 – 5 (data wpisu do rejestru zabytków: 30.IV.1993 r.). Budynek wchodzi w skład zespołu uzdrowskiego wpisanego do rejestru zabytków.



Widok budynku MASNÓWKA.

Bryła budynku biblioteki składa się z dwóch skrzydeł – zabytkowego skrzydła północno – wschodniego wzniesionego około 1926 roku oraz skrzydła południowo – zachodniego dobudowanego w roku 2007. Obydwa skrzydła są połączone przeszkloną przewiązką mieszczącą klatkę schodową z windą.

Budynek jest wolnostojący, podpiwniczony, z dwoma kondygnacjami nadziemnymi i poddaszem użytkowym. Całość nakryta zróżnicowanym wielospadowym dachem, w części mansardowym.

Budynek jest w pełni dostępny dla osób niepełnosprawnych, w tym osób poruszających się na wózkach inwalidzkich.

Na kondygnacji piwnicy, którą obejmują planowane roboty budowlane, znajdują się pomieszczenia księgozbiorów i pomieszczenia techniczne.

W pomieszczeniach występuje duża wilgotność, co ma niszczący wpływ na zgromadzone tu książki. Na ścianach zewnętrznych skrapla się woda, tynki są lokalnie zawilgocone, zmurszałe i odspojone.

Inwestor – użytkownik budynku – zdecydował o konieczności wykonania dodatkowej izolacji pionowej ścian piwnicy wraz z ułożeniem drenażu opaskowego wokół całego budynku. Odtworzenie opaski betonowej pozwoli na jej poprawne ułożenie z zachowaniem spadku od budynku na zewnątrz.

Po zakończeniu planowanych robót cokół budynku zostanie umyty – od poziomu opaski do poziomu gzymsu odcinającego.



Wejście do budynku MASNÓWKA.



Zawilgocone ściany i nieszczelna opaska.



Zawilgocone ściany piwnicy.



Zawilgocone ściany pochylni.

PLANOWANY ZAKRES ROBÓT:

Zakres robót obejmuje wykonanie izolacji pionowej ścian piwnicy, instalacji drenażowej i robót towarzyszących, a w szczególności:

1. rozbiórka istniejących opasek z kostki betonowej – na całym obwodzie budynku,
2. wykonanie wąskoprzestrzennych wykopów przy ścianach piwnicy i ścianach fundamentowych – od poziomu terenu aż do poziomu ław fundamentowych,
3. oczyszczenie ścian piwnicznych i ścian fundamentowych,
4. wykonanie dodatkowej izolacji wodochronnej (systemowej),
5. uszczelnienie papą termozgrzewalną połączenia ścian fundamentowych z ławami fundamentowymi,

6. wykonanie drenażu opaskowego w poziomie ław fundamentowych z włączeniem go do istniejącej studzienki kanalizacji deszczowej,
7. wykonanie zasypek wykopów: na całej wysokości wykopu obsypka filtracyjna (żwir rzeczny / otoczaki) – na szerokość opaski betonowej i do wysokości podbudowy pod opaskę (na całą wysokość wykopu). Pozostałą część wykopu należy zasypać gruntem rodzimym i obsiać trawą,
8. odtworzenie opasek betonowych wokół całego budynku, ze spadkiem w kierunku zewnętrznym. Poziom i szerokość opasek zostaną zachowane,
9. we wszystkich pomieszczeniach użytkowych w piwnicy – skucie zmurszałych i odspojonych tynków na wysokość zawilgocenia (ok. 1,5 m),
10. wykonanie wewnętrznych tynków renowacyjnych, malowanie ścian farbami silikonowymi do pełnej wysokości pomieszczenia.

UWAGA: w zakresie izolacji przeciwwilgociowej i tynków renowacyjnych zaleca się zastosowanie specjalistycznych rozwiązań systemowych (SWELLTITE – kompozytowa membrana hydroizolacyjna, tynki renowacyjne np. system BOLIX kamienica).

UWAGI KOŃCOWE:

Zakres robót wynika z konieczności doprowadzenia zabytkowego budynku MASNÓWKA do odpowiedniego stanu technicznego. Wszystkie prace zostaną wykonane z należytą starannością i dbałością o detale, mając na uwadze zabytkowy charakter budynku.

Założenia projektowe nie obejmują ingerencji w rozplanowanie istniejących wnętrz, w formę i wygląd budynku oraz w jego otoczenie.

Jastrzębie – Zdrój, czerwiec 2024 r.