

"DF-STUDIO PROJEKTOWE" S.C.

Sławomir Maksimowicz , Mirosław Snarski

15-565 Białystok, ul.Dojlidy Fabryczne 23

tel./fax (085) 7417091, tel.(085) 740 6070 kom. 0 607 635 941, 0601 396 357

Kredyt Bank S.A. I o/ Białystok, nr konta **08 1500 1083 1210 8009 9738 0000**, NIP **966-10-57-987**

www.df-studio.pl

e-mail: biuro@df-studio.pl df-studio@go2.pl

PROJEKT WYKONAWCZY

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO : **BUDYNEK DWORU**

RODZAJ OPRACOWANIA : **PROJEKT RENOWACJI,REMONTU
I PRZEBUDOWY DWORU**

ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO : **ul. Witosa 10, Grabowo**

NR EWIDENCYJNY DZIAŁEK : **574/46 , 574/45**

INWESTOR : **URZĄD GMINY GRABOWO**

ADRES INWESTORA : **18-507 Grabowo, ul.Gen.Wł. Sikorskiego 1**

JEDNOSTKA PROJEKTOWANIA : **DF-Studio Projektowe s.c. , Sławomir Maksimowicz , Mirosław Snarski ,**

PROJEKTANT :
**architektura - mgr inż.arch.Sławomir
MAKSIMOWICZ**
upr.proj.w specj. architektonicznej
bez ograniczeń nr B1 /99/92
(czł.PdOIA nr PD-0077)

SPRAWDZAJĄCY :
**architektura-mgr inż. arch. Mirosław
SNARSKI**
upr.proj.w specj. architektonicznej
bez ograniczeń nr B1 /152/91
(czł.POIA nr PD-0076)

Współpraca - mgr inż. arch. Magda Artysiewicz

mgr inż. arch. Konrad Guziejko

SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU

PROJEKT BUDOWLANY

RENOWACJI I REMONTU DWORU

(a) Część opisowa

1. Opis techniczny do projektu zagospodarowania terenu
2. Opis techniczny do projektu renowacji, remontu i przebudowy

(b) Część rysunkowa architektura

- | | |
|---|-----------|
| 1. Projekt zagospodarowania terenu inwestycji | 1:500 |
| 2. Rzut piwnicy | 1:50. |
| 3. Rzut parteru | 1:50 |
| 4. Rzut piętra i poddasza | 1:50 |
| 5. Rzut więźby dachowej | 1:50 |
| 6. Rzut dachu | 1:50 |
| 7. Przekrój A-A, B-B | 1:50 |
| 8. Przekrój C-C, D-D | 1:50 |
| 9. Elewacja wschodnia -kolorystyka | 1:100 |
| 10. Elewacja północna -kolorystyka | 1:100 |
| 11. Elewacja zachodnia -kolorystyka | 1:100 |
| 12. Elewacja południowa-kolorystyka | 1:100 |
| 13. Zestawienie stolarki okiennej i drzwiowej | 1:100 |
| 14. Balustrada tarasu od północy -Detal nr 1 | 1:50,1;10 |
| 15. Balustrada schodów zewnętrznych od północy-Detal nr 2 | 1:50,1;10 |
| 16. Balustrada balkonu-Detal nr 3 | 1:50,1;10 |
| 17. Balustrada kl. schodowej skrzydła zachodniego -Detal nr 4 | 1:50 |
| 18. Balustrada kl. schodowej skrzydła wschodniego -Detal nr 5 | 1:50 |
| 19. Schody zewnętrzne skrzydła wschodniego -Detal nr 6 | 1:50 |
| 20. Daszek skrzydła wschodniego -Detal nr 7 | 1:50 |
| 21. Opaska okienna -Detal nr 8 | 1:50 |
| 22. Komin -Detal nr 9 | 1:25 |
| 23. Wyłaz dachowy -Detal nr10 | 1:10 |
| 24. Wejście główne -Detal nr11 | 1:50 |

b.) CZĘŚĆ OPISOWA

OPIS TECHNICZNY

do projektu zagospodarowania terenu inwestycji

1. Dane ogólne

1.1 **Obiekt :** **BUDYNEK DWORU**

1.2 **Adres :** **ul. Witosa10 ,Grabowo**

1.3 **Inwestor:** **GMINA GRABOWO**

1.4 Podstawa opracowania

- inwentaryzacja arch .- bud. wykonana we wrześniu 2010 przez autora niniejszego opracowania i wizja lokalna
- badania architektoniczne wykonane w czerwcu 2010
- wytyczne projektowe Inwestora i uzgodnienie koncepcji
- aktualne przepisy Prawa Budowlanego i Norm Polskich

1.5 **Autor** - mgr inż. arch. Sławomir Maksimowicz

1.6 Metraż obiektu ogółem

- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 486.00 m ² |
| - tarasy i schody | - 83.80 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | - 583.75 m ² |
| - kubatura | - 1780.00 m ³ |

2. Przedmiot inwestycji

Zamierzenie inwestycyjne obejmuje remont i przebudowę budynku w zakresie elewacji, dachu, wymiany nawierzchni opaski wokół budynku , wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz przywrócenie dawnego układu pomieszczeń z wymianą instalacji wewnętrznych na nowe.

3. Stan istniejący

Parcela o nr geod. 574/46 , 574/45 na której będzie realizowane zamierzenie inwestycyjne znajduje się w Grabowie przy ul. Witosa 10. Działka 574/46 w kształcie wydłużonego wielokąta zorientowana jest na osi wschód -zachód prostopadle do ul. Jakuba Wagi. Budynek dworu zlokalizowany jest centralnie. Dojazd do obiektu stanowi ciąg pieszo-jezdny od ul. Jakuba Wagi utwardzoną nawierzchnią ,asfaltową na działce nr geod. 574/22 która jest własnością skarbu państwa. Od zachodu graniczy z działkami o numerach 572/29,574/24,574/26(właściciel -skarb państwa) oraz działką prywatną o numerze 574.25.Działka nr geod. 574/45 jest własnością Gminy Grabowo ,stanowi obszar parku z akwenem wodnym i graniczy z budynkiem dworu od północy i wschodu.

Teren jest ogrodzony jest siatką stalową na słupkach stalowych .Wokół budynku wykonane są ciągi piesze z płyt betonowych. W obrębie obiektu występują następujące przyłącza: elektryczne, telekomunikacyjne, wodociągowe, kanalizacyjne.

4. Stan projektowany

Niniejsze zadanie polega na opracowaniu projektu budowlanego dotyczącego remontu i przebudowy budynku dworu i jego najbliższego otoczenia.

Poza wykonaniem wokół budynku opaski z kostki kamiennej, wyprofilowaniem spadków w kierunku rynsztoku odprowadzającego wodę opadową z rur spustowych oraz z przyległego terenu kamiennymi jęzorami, remoncie tarasu i schodów nie przewiduje się żadnych zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu. Do budynku zostanie doprowadzona woda nowym przyłączem wg. oddzielnego opracowania. Projektuje się również nowe przyłącze kanalizacji sanitarnej z przepompownią do przepompowni istniejącej na działce nr. geod. 574/45 w pobliżu ul. Jakuba Wagi (wg. oddzielnego opracowania) oraz punkt czerpania wody dla celów p.poż. z istniejącego stawu.

5. Zestawienie powierzchni terenu

| | |
|---|--------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 486,00 m ² |
| - powierzchnia projektowanej opaski kamiennej | - 183,20 m ² |
| - powierzchnia nawierzchni zielonej | - 4685,00 m ² |
| - powierzchnia objęta zakresem opracowania | - 5438,00 m ² |

6. Dane o ochronie działki

Działka na której znajduje się obiekt budowlany objęty opracowaniem jest położona w strefie ochrony konserwatorskiej oraz podlega ochronie na podstawie ustaleń przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz jest wpisany do rejestru zabytków pod nr rej.130 z 29.04.1980 r.

7. Dane dot. eksploatacji działki

Teren, na którym znajduje się działka z istniejącym budynkiem dworu, nie znajduje się w granicach terenu eksploatacji górniczej.

8. Informacje dot. zagrożeń planowaną inwestycją

Projektowana inwestycja (z racji funkcji usługowej) nie stanowi zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia.

opracował - mgr inż. arch. Sławomir Maksimowicz
upr. proj. w specj. architektonicznej
bez ograniczeń nr B1/99/92
(czł.PdOIA PD-0077)

OPIS TECHNICZNY

do projektu budowlanego rewaloryzacji i remontu zabytkowego budynku dworu

I. DANE OGÓLNE

Obiekt: BUDYNEK DWORU

Adres: ul. Witosła 10, Grabowo

Inwestor: URZĄD GMINY GRABOWO

Architektura: mgr inż. arch. Sławomir Maksimowicz

Konstrukcje: inż. Ryszard Bułat

Instalacja sanitarna: mgr inż. Zbigniew Cieplucha

Wentylacja mechaniczna: mgr inż. Wojciech Perkowski

Instalacja elektryczna: mgr inż. Wojciech Kamiński

Instalacja niskoprądowa: mgr inż. Dariusz Mocarski

Sprawdzający: mgr inż. arch. Mirosław Snarski

Podstawa opracowania:

- Inwentaryzacja arch. - bud. wykonana we wrześniu 2010 przez autora niniejszego opracowania i wizja lokalna
- Badania architektoniczne wykonane w czerwcu 2010
- Wytyczne projektowe Inwestora i uzgodnienie koncepcji
- Ocena stanu technicznego, inż. Ryszard Bułat
- Aktualne przepisy Prawa budowlanego, warunki techniczne, konsultacje branżowe i zasady wiedzy technicznej
- Karta ewidencyjna zabytków, w zasobach PWKZ w Białymstoku, Delegatura w Łomży

II. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI

Po za korektą spadków terenu wokół budynku nie przewiduje się żadnych zmian w stosunku do istniejącego sposobu zagospodarowania terenu wynikających z zakresu niniejszego opracowania.

III. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO

III/1 Rys historyczny

Miasto Grabowo położone jest na wyżynie Koleńskiej nad rzeką Dobrzycą przy drodze Kolno-Szczuczyn. Obszar na którym usytuowany jest dwór to działka o nr 574/46 przy ul. Witosła 10. Dwór wkomponowany jest w typowe założenie ogrodowe z początku XIX w. Podjazd od północnego-zachodu /wejście główne/. Od strony elewacji południowo-wschodniej widok na prostokątny w kształcie staw z wyspą. Na wyspie znajduje się klasycystyczna altana. Wyspę z łądem łączy żeliwny most wykończony drewnem.

Obiekt wpisany do rejestru zabytków pod Nr 130 w dniu 28.04.1981r.

Parterowy dwór wzniesiony został dla Antoniego Wagi. Początkowo korpus główny był drewniany (obecnie murowany), dwutraktowy. Dach pierwotnie kryty gontem. Piętrowe oficyny narożne datuje się na koniec XIX w. Korpus główny oraz skrzydła kryte dachami dwuspadowymi. Narożniki są opilastrowane i zwieńczone głowicami. Skrzydła podzielone gzymsem poziomym nad oknami parteru. Po II wojnie światowej budynek dworu został upaństwowiony. W 1951-56 mieściła się tu Państwowa Stadnina Koni. Później wykorzystywano go jako mieszkania pracowników i dyrekcji. W latach 60-tych całkowicie zmieniając dawny podział wnętrza przeznaczono budynek na cele administracyjne. W latach 80-tych w budynku znajdowała się stołówka z kuchnią, sala konferencyjna oraz pokoje gościnne na piętrze. Obecnie jest w posiadaniu Gminy Grabowo. Obiekt niszczeje i wymaga działań zapobiegających dalszej degradacji.

III/2 Stan istniejący obiektu

Budynek dworu objęty opracowaniem jest obiektem dwukondygnacyjnym z poddaszem nieużytkowym, częściowo podpiwniczony, murowany z cegły, otynkowany na fundamencie ceglano-kamiennym. Dach drewniany dwuspadowy, kryty blachą ocynkowaną. Wieżba dachowa drewniana w systemie płatwiowo-kleszczowym. Poddasze doświetlone lukarnami od południa. W części zachodniej i wschodniej jednopiętrowe skrzydła narożne kryte dachem dwuspadowym z kalenicami prostopadłymi do kalenicy korpusu głównego. Stropy nad piwnicą i parterem żelbetowe wylewane, nad piętem oficyn na belkach drewnianych. Schody do piwnicy i na poddasze żelbetowe oraz drewniane w skrzydle wschodnim. Posadzki drewniane, ceramiczne i lastrykowe. Stolarka okienna i drzwiowa zewnętrzna i wewnętrzna drewniana. Okna dwu-, cztero- i sześciopółowe drewniane. Na klatce schodowej oficyny wschodniej okna zwieńczone łukowo, na poddaszach nieużytkowych skrzydeł narożnych okrągłe. Układ wnętrza zachowany jako korytarzowy z czterema klatkami schodowymi. Tynki zewnętrzne zniszczone, w strefie przycokołowej mocno zawilgocone, wyżej łuszcząca się farba z licznymi wykwitami soli. Wieżba dachowa częściowo porażona biologicznie, pokrycie z blachy stalowej miejscami nieszczelne. Obiekt był wykorzystywany jako budynek administracyjny, obecnie nieużytkowany. Wyposażony jest w niesprawną instalację c.o., wod-kan., elektryczną, telekomunikacyjną. Szczegółowa opinia mykologiczno-budowlana w opracowaniu inż. Ryszarda Bułata.

III/3 Parametry metryczne pomieszczeń, elewacji i dachu

| | |
|--|-------------------------|
| Powierzchnia projektowana użytkowa | -583,75 m ² |
| - powierzchnia piwnic | -127.80 m ² |
| - powierzchnia parteru | -355.55 m ² |
| - powierzchnia piętra | -100.40 m ² |
| - powierzchnia nieużytkowa poddasza korpusu głównego | -312.00 m ² |
| - powierzchnia nieużytkowa poddasza skrzydeł narożnych | -113.00 m ² |
| Projektowane: | |
| - pow. elewacji z otworami okiennymi i drzwiowymi | - 747.00 m ² |
| - pow.cokołu powyżej poziomu terenu | - 40.00 m ² |
| - powierzchnia dachu, blacha tytanowo-cynkowa | - 693.20 m ² |

III/4 Dane konstrukcyjno-materiałowe (stan istniejący)

III/4.1 Strefa cokołowa ścian elewacyjnych oraz ściany piwnic

- z cegły ceramicznej oraz kamienia spójone zaprawą wapienno-piaskową oraz cementowo-wapienną

III/4.2 Ściany zewnętrzne

- cegła ceramiczna pełna na zaprawie wapienno-piaskowej tynkowana tynkiem wapiennym-skrzydło wschodnie oraz cementowo-wapiennym

III/4.3 Współczesne zamurowani- cegła pełna ceramiczna gr. 12 cm na zaprawie cementowo- wapiennej

III/4.4 Wieżba, wykończenie dachu

- Wieżba drewniana – płatwiowo-kleszczowa
- pokrycie z blachy stalowej ocynkowanej,
- lukarny dwuspadowe w połaciach dachu, konstrukcja lukarn drewniana
- Kominy powyżej połaci murowane z cegły pełnej ceramicznej tynkowane,

III/4.5 Wykończenie ścian zewnętrznych

- mury ceglane tynkowane, tynkiem wapiennym(skrzydło wschodnie), wapienno-cementowym (korpus główny)
- detale architektoniczne wystroju elewacji ceglanej (gzymsy, płyciny, naroża pilastrów, zdobienia nadproży, podokienniki) z kształtek z cegły ceramicznej

- pełnej- tynkowane
 - podokienniki (parapet zewnętrzny) pokryte blachą ocynkowaną
- III/4.6 Stolarka okienna
drewniana dwupolowa, czteropolowa i sześciopolowa zniszczona w kolorze białym, okna zwieńczone łukiem -skrzynkowe
- III/4.7 Stolarka drzwiowa
- Drzwi zewnętrzne(zniszczone)
- III/4.8 Instalacje
- Odwodnienie dachu systemem rynien i rur spustowych z blachy stalowej ocynkowanej, prowadzonego po elewacji fasad. Odprowadzenie wody powierzchniowe
 - Instalacji elektryczna kablowa-odłączona
 - Instalacja kanalizacyjna i wodna -nieczynna
 - Instalacja grzewcza -nieczynna kotłownia na paliwo stałe

III/5 Przeznaczenie obiektu

Przeznaczenie nie ulega zmianie. Budynek administracyjny –na potrzeby gminy Grabowo. Istniejące pomieszczenia zostaną wyremontowane po przywróceniu pierwotnego układu pomieszczeń oraz przystosowane do współczesnych wymagań użytkownika. W uzyskanym układzie funkcjonalno-przestrzennym znajdują się pomieszczenia administracyjne, towarzyszące wielofunkcyjne, sanitarne na parterze oraz techniczne i gospodarczo-magazynowe w piwnicy. Budynek będzie administrowany przez czterech pracowników zatrudnionych na etatach. Pozostałe pomieszczenia będą wykorzystywane okazjonalnie w wymiarze od dwóch do czterech godzin w charakterze wynikającym z zakresu działalności statutowej Urzędu Gminy Grabowo.

III/6 Wymogi konserwatorskie mające wpływ na kształt funkcjonalno-przestrzenny obiektu

Obiekt jest zabytkiem wpisanym do rejestru zabytków pod numerem 130. Widoczne są w jego substancji budowlanej relikty starych materiałów i technik wznoszenia budowli. Kolejne remonty i przebudowy oraz oddziaływanie czynników atmosferycznych spowodowało negatywny wpływ na wartości historyczne i estetyczne obiektu. Jako priorytet przy opracowywaniu programu remontu elewacji, w niniejszym opracowaniu, przyjęto dążenie do odtworzenia możliwie największej części substancji zabytkowej, poprzez odtworzenie kolorystyki oraz uporządkowanie z nadaniem proporcji i charakteru otworów okiennych i drzwiowych zachowując wygląd zewnętrzny obiektu jako całości. Program robót budowlanych opracowano mając na celu rewaloryzację i zabezpieczenie istniejących materiałów oraz usunięcie zastanych negatywnych zjawisk, mogących doprowadzić do zniszczenia zabytkowej struktury.

IV. FORMA ARCHITEKTONICZNA

Bryła budynku prostopadłościenna, dwukondygnacyjna z ,dwuspadowym dachem. Fasada frontowa /południowa, trójosiowa/ składa się z korpusu głównego przykrytego dachem dwuspadowym z dwoma lukarnami. Na osi głównej zaprojektowano wejście zwieńczone tympanonem i podkreślone pilastrami w miejscu dawnego ganku. Uporządkowany został układ i wielkość okien. Korpus główny flankują skrzydła narożne, dwukondygnacyjne przykryte dachami dwuspadowymi w układzie prostokątnym do kalenicy korpusu głównego. Skrzydła wzbogacone są pilastrami narożnymi ,gzymsem międzypiętrowym oraz opaskami okiennymi. W poziomie piętra symetrycznie rozmieszczone balkony wsparte na żeliwnych konsolkach.

Elewacja wschodnia , dwuosiowa z wydzieloną w rzucie klatką schodową. W poziomie piętra okna zwieńczone łukowo jako biforium.

Elewacja południowa trójosiowa , otwory okienne rozmieszczone symetrycznie jak na elewacji południowej lecz bez balkonów w poziomie piętra w skrzydłach narożnych.

Oś główną podkreśla lukarna oraz taras. Na prawo od tarasu dodatkowe wejście zapleczone.

Elewacja zachodnia dwuosiowa z symetrycznie rozmieszczonymi otworami okiennymi.

W poziomie parteru wejście na prawej osi z daszkiem. Podobnie jak pozostałe elewacje skrzydeł narożnych wzbogacona jest pilastrami i gzymsem międzypiętrowym.

V. SPOSÓB DOSTOSOWANIA DO KRAJOBRAZU I OTACZAJĄCEJ ZABUDOWY

Obiekt zabytkowy - **w niniejszym opracowaniu nie zmienia się zasadniczo wyglądu zewnętrznego i gabarytów budynku w stosunku do stanu istniejącego.**

Projekt zakłada zmiany idące w kierunku zabezpieczenia i wyeksponowania istniejącej substancji zabytkowej przez powrót do pierwotnych wymalowań i materiałów wykończeniowych i zachowania symetrii osiowej bryły.

Budynek wymaga przeprowadzenia natychmiastowych prac konserwatorsko-remontowych.

VI. UKŁAD KONSTRUKCYJNY OBIEKTU BUDOWLANEGO

Budynek murowany, częściowo podpiwniczony, w układzie konstrukcyjnym podłużnym. Stropy międzypiętrowe żelbetowe oraz na belkach drewnianych. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej ,płatwiowo-kleszczowej.

VII. ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO - MATERIAŁOWE PROJEKTOWANYCH ELEMENTÓW KONSTRUKCJI FASADY I WIEŻBY DACHOWEJ

- według opisu części konstrukcyjnej opracowania

VIII. KATEGORIA GEOTECHNICZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Budynek zaliczany jest do III kategorii geotechnicznej (obiekt zabytkowy).

IX. WARUNKI I SPOSÓB POSADOWIENIA

Na podstawie wizji lokalnej na terenie objętym opracowaniem należy stwierdzić, że w podłożu występują zróżnicowane warunki gruntowe charakteryzujące się zaleganiem piasków gliniastych z domieszkami żwiru. Grunty tego typu nadają się do bezpośredniego posadowienia budynków z zachowaniem strefy przemarzania $H_z=1,2\text{ m}$.

Poziom wody gruntowej nie występuje w strefie posadowienia istniejących oraz projektowanych fundamentów.

X. OCENA TECHNICZNA STANU REMONTOWANEJ BUDOWLI

Na podstawie widocznych :

- Postępującej erozji i uszkodzeń tynku ,
- Zabrudzeń, spękań ścian elewacji
- Postępującego porażenia elementów drewnianych wieżby dachowej przez czynniki biotyczne
- Zawilgoceń i korozji strefy cokołowej fasady
- Postępującej erozji i uszkodzeń konstrukcji murowych i kominów powyżej pokrycia dachowego oraz na podstawie oceny stanu technicznego fasady i kominów budynku wykonanej przez mgr inż. Ryszarda Bułata , wrzesień/listopad 2010 oraz wizji lokalnej .
- **ocenia się stan techniczny elementów wieżby, fasady, kominów oraz elementów wewnętrznych obiektu wraz z instalacjami jako niezadowolający i**

kwifikujący obiekt do przeprowadzenia niezwłocznych prac budowlanych mających na celu rewaloryzację i konserwację tych elementów.

XI. PROGRAM PRAC BUDOWLANYCH I WYKOŃCZENIOWYCH

XI/1. ROZBIÓRKI

- Demontaż pokrycia i poszycia dachu, rur spustowych i obróbek blacharskich
- Częściowa rozbiórka więźby dachowej
- Rozbiórka części kominów na poddaszu
- Rozbiórka ścianek działowych na poddaszu
- Rozbiórka ścian konstrukcyjnych jako poszerzenie otworów drzwiowych
- Rozbiórka wtórnych ścianek działowych oraz licznie występującej boazerii
- Zdjęcie warstw posadzkowych do gruntu lub istniejącego stropu
- Usunięcie polepy ze stropu nad piętrem w skrzydłach narożnych
- Skucie tynków wewnętrznych i zewnętrznych
- Demontaż istniejących instalacji
- Demontaż stolarki okiennej i drzwiowej
- Demontaż daszku nad wejściem od zachodu
- Rozebranie tarasu od strony południowej oraz schodów w obrębie wejść bocznych
- Demontaż balustrad stalowych na tarasach i balkonach
- Zdjęcie nawierzchni betonowych w obrębie budynku

XI/2. ŚCIANY FUNDAMENTOWE I FUNDAMENTY

IZOLACJA COKOŁU ORAZ ŚCIAN FUNDAMENTOWYCH

Tynki na cokole skuć odslaniając podłoże. Odslonić ściany fundamentowe celem naprawy i wykonania ponownej izolacji pionowej ścian przeciw wilgoci gruntowej i okresowo się spiętrzającej.

Cokół

Zakres prac przewiduje:

- wykucie spoin na głębokość 2cm
- uzupełnienie wykutych spoin zaprawą **Remmers GRUNDUTZ WTA**
- wzmocnienie zmurszałej cegły preparatem **SILIKATFESTIGER** poprzez 2- 3 krotne nasączenie wzmacnianej powierzchni. Po około 2-3 tygodniach można przystąpić do kolejnych czynności.
- wyrównać powierzchnię cokołu zaprawą **DICHTSPACHTEL**
- zagruntować przygotowaną powierzchnię preparatem **KIESOL** rozcieńczonym 1:1 z wodą
- wykonać 2-krotne szlamowanie zaprawą **SULFATEXSCHLAMME** w strefie cokołowej, aż do 20 cm poniżej poziomu gruntu
- w drugą, jeszcze świeżą warstwę szlamu **SULFATEXSCHLAMME** zaaplikować obrzutkę Remmers **VORSPRITZMORTEL WTA**
- po 3 dniach układamy tynki renowacyjne spełniające normy i wymagania WTA. Tynk podkładowy Remmers **GRUNDPUTZ WTA** i tynk wierzchni Remmers **SANIERPUTZ ALTWEISS WTA**
- wykończenie cokołu: na gładko zaprawą **FEINPUTZ** (drobna, hydrofobowa szpachlówka zbrojona włóknem szklanym o ziarnie do 0,5mm) lub pozostawić fakturę tynku i pomalować tak jak elewację powyżej.

Ściany fundamentowe:

- Dokładny sposób przygotowania podłoża należy ustalić po odkopaniu budynku. W przypadku braku odsadzek fundamentu nie wykonuje się fasety, w przypadku stwierdzenia starych, dobrze przylegających izolacji bitumicznych, gruntowanie polega na naniesieniu cienkiej warstwy bitumicznego podkładu Remmers Ilack ST i

- obsypaniu na świeżo piaskiem kwarcowym.
- Podana niżej technologia odnosi się do przypadku, w którym stare izolacje są w całości usuwane a fundament wykonano z odsadzkami.
- stare, nienośne i odstające powłoki hydroizolacyjne skuć do nowego podłoża
- spoiny w cegle wydłutować na głębokość 2 cm (tak jak na cokole) i uzupełnić zaprawą **Remmers GRUNDPUTZ WTA**
- podłoże wyrównać szpachlówką **DICHTSPACHTEL**
- zagruntować przygotowaną powierzchnię preparatem **KIESOL** rozcieńczonym 1:1 z wodą, nanieść 1 warstwę szlamu **SULFATEXSCHLAMME** tak, aby połączyć ją z izolacją cokołu
- z zaprawy wodoszczelnej **DICHTSPACHTEL** ułożyć fasetę na styku ściany i ławy fundamentowej (jeśli po odkrywcę okaże się, iż fundament nie posiada odsadzki to fasety się nie wykonuje)
- ułożyć 2 warstwy elastycznej izolacji bitumiczno-polimerowej z zaprawy **Remmers PROFI-BAUDICHT 1K (dawniej Dickbeschichtung)**
- Powyschnięciu powłoki hydroizolacyjnej ułożyć warstwę ochronną zabezpieczającą hydroizolację podczas zasypywania wykopów. Zaleca się stosować matę ochronno-drenującą **Remmers DS Systemschutz**.

PRZED WYKONANIEM W/W ZAKRESU PRAC RENOWACYJNYCH PRZY ELEWACJACH NALEŻY WYKONAĆ HYDROIZOLACJE FUNDAMENTÓW, REMONT POKRYCIA DACHOWEGO I SYSTEMU ODPROWADZENIA WÓD DESZCZOWYCH, ABY ZAMKNAĆ DROGĘ PENETRACJI WÓD DO ŚCIAN BUDYNKU.

XI/3 ŚCIANY ZEWNĘTRZNE

RENOWACJA TYNKÓW

Przygotowanie podłoża.

Dokonać oceny stanu tynków gładkich, celem określenia zakresu ich wymiany. Pozostałe elementy dekoracji sztukatorskiej poddać konserwacji (detal wykonany z zapraw wapiennych i wapienno-cementowych naprawić gotowymi zaprawami typu; Stuckmortel, Grobzugmortel i Feinzugmortel, dekoracje wykonane z gipsu naprawić recepturowymi zaprawami gipsowymi).

W miejscach największych zniszczeń i korozji tynku usunąć je mechanicznie, odslaniając wątek ceglany. Należy usunąć spękaną tynkę wokół wszystkich obróbek blacharskich odslaniając sposób mocowania blach. Należy poszerzyć i rozkuć wszystkie zarysowania i pęknięcia warstw tynku. Należy oczyścić i odsłonić zatynkowane szczeliny dylatacyjne.

Tynki gładkie

Podczas wstępnej oceny istniejących tynków na elewacji odkryto, iż pierwotne tynki wapienno-cementowe podczas wcześniejszych prac renowacyjnych zostały pokryte cienką warstwą mocnej gładzi cementowej. Spowodowało to osłabienie i odparzenie istniejących pierwotnych tynków (zamknięto pory, przez co ograniczono ich dyfuzyjność). Wszystkie „luźne” i „głuche” tynki należy skuć z elewacji, co stanowi ok. 60-80% całkowitej elewacji.

W miejscach zawilgoconych, na odsłoniętym wątku ceglanym wykonać obrzutkę **Remmers VORSPRITZMORTEL** i nałożyć tynk renowacyjny **Remmers SANIERPUTZ stara biel**.

Odkute powierzchnie pokryć obrzutką **REMMERS Vorspritzmortel WTA**, a następnie wykonać tynki renowacyjne **Remmers Grundputz WTA (podkład)** i **Remmers Sanierputz altweiss WTA (tynk wierzchni)**.

W miejscach, gdzie tynki są mocne i nie odspajają się od podłoża, a mają pęknięcia i zarysowania to rysy należy poszerzyć w szerokie „V” i wypełnić zaprawą **VERBUNDMORTEL ALTWEISS**.

Pęknięcia konstrukcyjne budynku – sposób naprawy uzgodnić z konstruktorem. Zalecany jest system zszywania murów jest system **HELFIX**

Pęknięcia niezagrożające stabilności ścian i nadproży okiennych oraz podokiennych wypełnić specjalistyczną, mineralną zaprawą iniekcyjną **INIEKTIONSLEIM 2K**.

Dylatacje budynku odtworzyć na elewacji i wypełnić zaprawą kauczukową **PU 150** w kolorze szarym i świeżo obsypać piaskiem kwarcowym.

Stefy osadzenia rur spustowych pokryć 2 krotnie szlamem ochronnym **Elastoschlamme** i pomalować w kolorze elewacji.

Całość tynków (ew. uzupełnień) pokryć mineralną szpachlówką powierzchniową Remmers **FEINPUTZ** barwioną w masie (w kolorze ze wzornika REMMERS Farbkollektion lub Musterkollection)

Detal sztukatorski

Dokonać oceny stanu sztukaterii, celem określenia zakresu destrukcji i koniecznych zabiegów konserwatorskich. Detal wykonany z zapraw wapiennych i wapienno-cementowych naprawić gotowymi zaprawami typu; Stuckmortel, Grobzugmortel i Feinzugmortel.

Sztukaterie gipsowe naprawić w technologii tradycyjnej zaprawą gipsową z wklejeniem siatki na stykach i ew. punktowym zamocowaniem kołkami do podłoża. Bardzo zniszczone sztukaterie wykonane z zaprawy mineralnej należy odtworzyć metodą ciągnioną z zastosowaniem zaprawy rdzeniowej **GROBZUGMORTEL** i droбноziarnistej **FEINZUGMORTEL**. Uzupełnienia ubytków i odlewy dekoracji wykonać z zaprawy sztukatorskiej **STUCKMORTEL**.

XI/4. WIĘŻBA DACHOWA

Nowe elementy konstrukcyjne więźby dachowej(lukarny) należy wykonać jako odtworzenie o przekrojach i rozwiązaniach historycznych, w oparciu o istniejące, z wykluczeniem zbędnych wtórnych elementów oraz uzupełnieniem brakujących, a także korektą lokalizacji lukarn . Więżbę należy wykonać z drewna sosnowego k-27 i zabezpieczyć dwukrotnie środkiem grzybobójczym i ogniochronnym Fobos M-4.

XI/5. ŚCIANY PROJEKTOWANE - ZAMUROWANIA

- Stopy ław fundamentowych pod słupy 70X70X40 cm z betonu B20 poz. nr 1
- Płyta zbrojona krzyżowo pod komin 60x120x30 z betonu B20 poz.nr 2
- Płyta zbrojona krzyżowo z betonu B20 pod posadzkę w kotłowni poz. Nr 7
- Słupy na parterze w pomieszczeniach 1/1 żelbetowe 25x25 z betonu B20 poz. Nr 3
- Podciąg na słupach typu Kleina 25x30, poz. Nr 4
- Nadproże długości 250cm nad otworem drzwiowym 25x25 cm , poz.nr 5
- Nadproże trójkątne w lukarnie, poz. Nr 6
- Ściany wewnętrzne ,działowe,zamurowanie z gazobetonu
- Słupki na tarasie betonowe zbrojone

XI/6.WENTYLACJA KOMINY POD I NAD POŁACIAMI DACHU

- rozebrać niesprawne technicznie i niezwiązane zaprawą elementy muru kominów (cegłę uzyskaną z rozbiórki oczyścić i gromadzić do powtórnego wykorzystania)
- czapy kominowe wykończyć ze spadkiem i kapinosem w warstwie zewnętrznej
- w przestrzeni nieogrzewanej poddasza kominy i wywiewki obudować płytami z wełny mineralnej gr.10 cm
- dalej postępować jak w opisie powyżej (pkt.XI./3)
- wyposażenie dachu w elementy dodatkowe (ławy kominiarskie, płotki śniegowe, wyłazy dachowe)- zastosować systemowe
- obróbki blacharskie z blachy cynkowo-tytanowej 0.5 mm
- otwory wylotowe w kominach zabezpieczyć siatką stalową o oczkach 8x8 mm np. firmy Perforacja
- wentylacja pomieszczeń- grawitacyjna wspomagana turbowentami oraz elektrycznie

- w pomieszczeniach sanitarnych ,
- w pomieszczeniu 1/1 i 1/2 wentylacja mechaniczna

XI/7 WYKOŃCZENIE MATERIAŁOWE

• **Kominy**

- przejście kominów przez połacie pokrycia zabezpieczyć przy pomocy taśm uszczelniających systemowych
- obróbki blacharskie, pokrycie wywinięcia (łączyć na „wydrę” ze ścianą) z blachy cynkowo-tytanowej gr. 0.6 mm
- Kominki wentylacyjne z rur typu spiro zakończone od wewnątrz kratką łazienkową z wmontowanym wiatraczkiem wspomagającym ciąg powietrza, uruchamianym elektrycznie w pomieszczeniach sanitarnych. Powyżej połaci dachowych zakończone turbowentami typu tulipan.
- Z pomieszczeń piwnicy kominy murowane z bloczków ceramicznych 20x20cm oraz kanał spalinowy murowany z cegły pełnej 20x20cm

• **Podokienniki i parapety zewnętrzne gzymsy międzypiętrowe oraz zwieńczenie**

- Istniejące podokienniki zewn. z cegieł i kształtek ceramicznych oczyścić z brudu i kurzu, następnie uzupełnić ubytki, odtworzyć uszkodzone profilowania, w razie konieczności przemurować i spoinować specjalistyczną zaprawą mineralną (np. Funcosil ECC Fugenmörtel/Remmers/).
- parapety zewnętrzne z blachy stalowej wymienić na parapety z blachy cynkowo-tytanowej gr. 0.6 mm
- parapety wewnętrzne drewniane dębowe dostosować do otworu indywidualnie malowane lakierem na półmat

• **Ściany wewnętrzne- tynki wapienne malowane farbą silikonową oddychającą w kolorze białym**

Ściany wewnętrzne w pomieszczeniach sanitarnych o nr 0/13, 0/14, 1/5, 1/7, 1/11, 1/12, 1/15, 1/16, 2/4, 2/8 – glazura do wysokości 2.0m , powyżej tynki wapienne malowane farbą silikonową w kolorze białym.

• **Posadzki**

- parkiet dębowy gr. 2.2 cm lakierowany lakierem bezbarwnym półmat
- granitogres w pomieszczeniach o nr 0/13, 0/14, 1/1, 1/5, 1/7, 1/11, 1/12, 1/15, 1/16, 2/4, 2/8
- płyty granitowe na schodach zewnętrznych i tarasie.
- deski dębowe na schodach wewnętrznych w skrzydle zachodnim
- lastryko i beton na pozostałych schodach wewnętrznych

• **Elewacja**

Wystrój zewnętrzny obiektu po remoncie ulegnie następującym zmianom. Zostaną uporządkowane otwory okienne. Na elewacji południowej będzie przywrócone wejście na osi korpusu budynku, podkreślone tympanonem , natomiast na elewacji północnej oś podkreśli lukarna. Należy zachować wszystkie oryginalne elementy i detale architektoniczne. Po usunięciu współczesnych reperacji na bazie zapraw cementowych i dokonaniu przemurowań uszkodzonych fragmentów elewacji należy:

- dokonać napraw tynków i ubytków
- ujednolicić kolorystyczne naprawy, spoinowania, (dodatkowo ew. zamknięcia mikrorysy) przez rozpylenie wodnej emulsji silikonowej.
- w razie potrzeby odtworzyć lub wzmocnić zniszczone fragmenty przy pomocy zapraw i farb zbliżonych składem do zastanych
- Detale architektoniczne:

- górną powierzchnię gzymsów odcinkowych oraz wieńczącego oczyścić z luźnych fragmentów zapraw, brudu, kurzu i resztek starych powłok malarskich, następnie uzupełnić ubytki, odtworzyć uszkodzone profilowania
- elementy stalowe jak balustrady zostaną wymienione na nowe w kolorze grafitowym
- rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie wykonać z blachy cynkowo-tytanowej gr.0.6

XI/8. STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA

- Stare zniszczone okna na parterze, piętrze i poddaszu do odtworzenia jako drewniane jednoramowe, dwuszybowe z zachowaniem podziałów .
- Okna na klatce schodowej skrzydła wschodniego do renowacji
- Drzwi wejściowe do wymiany na nowe drewniane dębowe, płycinowe wg wykazu stolarki

XI/9. IZOLACJE

A) Termiczna i dźwiękowa

- stropu nad parterem wełna mineralna np. Rockmin 15cm i mata L-W-60 5cm Rockwool
- kominów w przestrzeni poddasza - wełna mineralna gr. 10 cm
- posadzek na gruncie styropian twardy grubości 2-4 cm
- ścian zewnętrznych płyty termoizolacyjne IQ-therm gr 5 cm i 3cm od wewnątrz

B) przeciwwilgociowe:

- styki elem. konstrukcyjnych drewnianych z murem zabezpieczyć warstwą papy asf .
- na stropie izolacja z folii PE

C) Przeciwwodne:

- na ścianie cokołowej - zaprawa uszczelniająca **Dichtspachtel** /Remmers/ oraz obrzutka **Vorspritzmotel WTA**
- na ścianie fundamentowej izolacja bitumiczno-polimerowa z zaprawy **Profibaudicht 1k**

XI/10 KOLORYSTYKA

- Pokrycie dachowe – blacha cynkowo-tytanowa gr.0.7 mm w kolorze szarym
- Rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie - blacha cynkowo-tytanowa gr. 0.6 mm.
- Płatki przeciwśniegowe, ławy kominarskie, kominki wentylacyjne w kolorze pokrycia-systemowe
- Kominy : farba silikonowa Remmers kolor 02-6 Gelb
- Ściany: farba silikonowa Remmers kolor 02-4 Gelb
- Lizeny i gzymsy– farba silikonowa Remmers kolor 02-6 Gelb
- Cokół - farba silikonowa Remmers kolor 23-3 Anthrazit
- Stolarka okienna -stara biel
- Stolarka drzwiowa -dąb w kolorze naturalnego drewna
- Widoczne elementy drewniane lakierowane -dąb w kolorze naturalnego drewna
- Istniejącą stolarkę okienną zwieńczoną łukowo należy poddać renowacji i malować na kolor starej bieli
- Balustrady i wsporniki w kolorze grafitowym
- Żaluzje wentylacyjne w oknach w kolorze szarym jak pokrycie dachowe
- Schody zewnętrzne i taras obłożone płytami granitowymi w kolorze jasno szarym

XI/11 OPASKA WOKÓŁ BUDYNKU

- Opaska z kamienia polnego (brukowca) o średnicy 5-10 cm
- Odprowadzenie wody z rur spustowych projektowanymi jezorami z kostki kamiennej powierzchniowo na przyległy teren .

XI/12 Dostępność dla osób niepełnosprawnych

- W celu udostępnienia budynku dla osób niepełnosprawnych należy wyposażyć obiekt w samojezdny pojazd gaśnicowy np. typu JOLLY.

XIII. Ochrona przeciwpożarowa

- Budynek niski - kategoria pożarowa B , ZL III
- Zastosowane materiały i środki impregnacyjne podwyższą odporność ogniową budynku
- Budynek usługowy o zatrudnieniu poniżej 10 osób
- Obudowa konstrukcyjnych elementów drewnianych płytą GKF 2x12,5 mm.
- Wykonanie oświetlenia ewakuacyjnego na pionowych i poziomych drogach ewakuacyjnych o natężeniu nie mniejszym niż 5 lux.
- Wyposażenie budynku w instalację odgromową.
- Wykonanie instalacji sygnalizacji pożaru której sygnał będzie monitorowany do najbliższej jednostki PSP.
- Wykonanie punktu czerpania wody dla celów p.poż

XIV. Rozwiązania i sposób funkcjonowania zasadniczych urządzeń instalacji technicznych, w tym charakterystykę i odnośne parametry instalacji i urządzeń technologicznych, mających wpływ na architekturę, konstrukcję, instalacje i urządzenia techniczne związane z tym obiektem

- Odwodnienie dachu systemem rynien i rur spustowych z blachy cynkowo-tytanowej, prowadzonego po elewacji fasad.
- Pozostałości instalacji elektrycznych przeznacza się do likwidacji /przyłącza zewn. naścienne, zasilanie lamp elewacyjnych.
- Kotłownia olejowa-Wentylacja mechaniczna, klimatyzatory zlokalizowane pod okapem

XV. INFORMACJE REALIZACYJNE

- W trakcie prac usunąć jak najwięcej zapraw cementowych z obiektu, starając się przy tym nie zniszczyć substancji zabytkowej.
- Do rekonstrukcji ubytków w ceglach i spoinach stosować zaprawy gotowe, sprawdzone w długoletniej praktyce konserwatorskiej, niepowodujące zasoleń i posiadające właściwą nasiąkliwość i porowatość.
- Prace rozbiórkowe i budowlane powinny być prowadzone pod kierunkiem doświadczonego, uprawnionego konserwatora, który będzie oceniał kolejność i jakość wykonywanych zabiegów konserwatorskich.
- Materiały i systemy wykorzystywane do budowy muszą posiadać atesty i aprobaty techniczne dopuszczające do stosowania w budownictwie.
- Podczas prac z użyciem wskazanych preparatów i materiałów specjalistycznych należy przestrzegać przepisów BHP obowiązujących w tym zakresie, instrukcji użycia zamieszczonej na opakowaniu przez producenta, oraz kierować się zaleceniami technologicznymi producenta.
- roboty prowadzić zgodnie z "Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych", "Warunkami bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych" oraz „Warunkami bezpieczeństwa i higieny pracy podczas eksploatacji maszyn i innych urządzeń technicznych do robót ziemnych, budowlanych i drogowych”
- Wskazane w niniejszym opracowaniu przykładowe materiały i systemy budowlane mogą być zastąpione przez inne produkty, pod warunkiem zachowania porównywalnych parametrów technicznych.

- wszelkie niejasności związane z realizacją projektu należy konsultować z autorami projektu w ramach nadzoru autorskiego
- wszystkie prace należy prowadzić z ostrożnością i starannością - każde nieuwważne posunięcie może spowodować nieodwracalne zniszczenia substancji zabytkowej
- wszystkie prace muszą być prowadzone pod ścisłym nadzorem konserwatorskim;
- w trakcie prac budowlanych mogą pojawić się i można natknąć się na elementy nie ujęte w niniejszym opracowaniu
- z uwagi na charakter budynku w trakcie wykonywania prac adaptacyjnych mogą wystąpić roboty nie wyszczególnione w kosztorysie inwestorskim, które mogą być rozliczane przez wykonawcę remontu kosztorysem powykonawczym.

opracował -mgr inż. arch. Sławomir MAKSIMOWICZ

upr.proj.w specj. architektonicznej
bez ograniczeń nr B1/99/92
(czł.POlA nr PD-0077)