



OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Wykonanie prac konserwatorskich, konstrukcyjnych i hydroizolacyjnych dawnego budynku dworu biskupów poznańskich w Pszczewie wraz z odbudową oficyny

		<h3>Łukasz Robak</h3>			
INWESTOR					
ul. Stefana Batorego 11, 66-330 Pszczew, gmina Pszczew, powiat Międzyrzecki, woj. Lubuskie, Polska					
ADRES INWESTORA					
<h3>Budynek usługowy z funkcjami rehabilitacji</h3>					
NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO					
66-330, Pszczew, ul. Stefana Batorego 11, dz. nr 1166/25, Ark. 06 jedn. ewid. Pszczew, obręb ewid. Pszczew, gmina Pszczew, województwo Lubuskie, powiat Poznań, kraj Polska				<h2>XIV</h2>	
ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO				KATEGORIA OBIEKTU BUDOWL.	
ARCHITEKTURA	imię i nazwisko	specjalność i nr uprawnień	data	podpis	
projektant:	mgr inż. architekt Rafał Mroczkowski	do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej Nr 7131/7/P/2003 wpisany na listę członków WOIA RP pod nr WP-0462	5.08.2024 r.		
sprawdzający	mgr inż. architekt Magdalena Picyk	do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej Nr 7131/93/P/2000, wpisana na listę członków WOIA RP pod nr WP-0321	5.08.2024 r.		

Podstawa opracowania:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 31 stycznia 2011 r. N11, uchwała Rady Gminy Pszczew nr XL/237/10 z dnia 23 września 2010 r. Ws uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębach: Pszczew, Świechocin, Silną, Borowy Młyn, Stołuń, Szarcz, Zielomyśl.

Decyzja o pozwoleniu na budowę.

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego będącego przedmiotem zamierzenia budowlanego:

- A. Budynek usługowy z funkcjami rehabilitacji. Budynek zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego - pensjonat.
- B. Kategoria obiektu budowlanego XIV

2. Zamierzony sposób użytkowania oraz program użytkowy obiektu budowlanego.

W budynku zaplanowano w części nadziemnej funkcje zamieszkania zakwaterowania turystycznego typu pensjonat, kondygnacji poddasza funkcje techniczne, w części podziemnej funkcje uzupełniające służące rehabilitacji, grotę solną, kaplicę.

3. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna obiektu budowlanego, w tym jego wygląd zewnętrzny uwzględniający charakterystyczne wyroby wykończeniowe i kolorystykę elewacji, a także sposób jego dostosowania do warunków wynikających z wymaganych przepisami pozwoleń, uzgodnień lub opinii organów, o których mowa w art. 32 ust.1 pkt 2 ustawy, lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku - z decyzji o warunkach zabudowy.

Dla przedmiotowego terenu objętego zakresem inwestycji obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z dnia 31 stycznia 2011 r. N11, uchwała Rady Gminy Pszczew nr XL/237/10 z dnia 23 września 2010 r. Ws uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pszczew w obrębach: Pszczew, Świechocin, Silną, Borowy Młyn, Stołuń, Szarcz, Zielomyśl.

Przedmiotowy budynek jest wpisany do Rejestru Zabytków Nr 582 z dnia 20.VI.1963 r. Jako „Dwór”. W karcie ubytku jest zawarta informacja (punkt 35) o wpisie pod nr 66 2.XI.1976 r.

Opis stanu pierwotnego.

Lokalizacja budynku na terenie Pszczewa pomiędzy drogą a parkiem krajobrazowym, na którego terenie znajduje się średniowieczne siedlisko

Ściany murowane, tynkowane, dach wielospadowy (główne połacie dwuspadowe) kryty dachówką. Stolarka drewniana. 2 kondygnacje nadziemne + poddasze w części użytkowe z funkcją „strychową” magazyn, przechowalnia.

Podpiwniczenie ze stropami ceglany. Stropy powyżej drewniane z belkami nośnymi. Więźba dachowa drewniana.

Stolarka okienna drewniana, okna skrzynkowe z okiennicami na kondygnacji parteru i części okien piętra. Drzwi wewnętrzne drewniane. Od strony ogrodu pałacowego ganek kolumnowy, nad nim balkon. Przeznaczenie jako dwór mieszkalny. Schody zewnętrzne murowane z betonowymi i stopniami. Balustrady stalowe.

Rys historyczny.

Budynek zlokalizowany jest na terenach, które od początku należały do biskupów poznańskich. Około 1400 r. nadano miastu prawa magdeburskie przez biskupa Andrzeja z Bnina Opalińskiego. W XV w. Powołano archidiakoniat pszczewski. W ślad za tym wydarzeniem zorganizowano na południowy zachód folwark biskupi. W 1597 r. Wydano przywilej biskupi zezwalający na budowę przedmieścia łączącego zabudowania folwarku z organizmem miejskim.

Budynek został zrealizowany w pierwszej połowie XIX wieku w stylu budynku późno klasycystycznym. W latach 1859-1945 dwór był własnością rodziny Zu Dohna.

W latach powojennych użytkowany jako administracyjno socjalny Państwowego Gospodarstwa Rolnego i jako schronisko szkolne. W roku 1954 - 1955 odbudowano część zniszczeń wnętrza i przebudowano wnętrza dzieląc pokoje ściankami, wprowadzono nowe typ drzwi, wykonano łazienki na nowych podniesionych podłogach (w celu ukrycia instalacji).

Po likwidacji PGR Folwark stał się własnością prywatną rodzinną - Łukasza Robaka. W latach 2012-2013 uległa zawaleniu część budynku od strony północnej. W celu zabezpieczenia przed rozszerzeniem awarii budynku odgruzowano tą część i zabezpieczono ścianę północną.

Prace będą obejmować odbudowę utraconej części zabytku (oficyny) w zakresie formy, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego, ratownicze prace remontowe części składowych zabytku (stropu drewnianego), uzupełnienie konstrukcji dachu i odtworzenie pokrycia dachowego, który w chwili obecnej posiada wiele nieszczelności co prowadzi do dalszej degradacji zabytku. Planowane prace zabezpieczające obiekt będą obejmowały również osuszenie, izolację przeciwwilgociową i termiczną piwnic oraz naprawę orynowania. Jest to niezbędne dla zachowania konstrukcji budynku i prowadzenia dalszych prac restauracyjnych.

A. Odbudowa części północnej od strony spichlerza

Planuje się odbudować północną część dworu. Odbudowa obejmować będzie kondygnację piwnic i parteru. Nad parterem zgodnie z pierwotną elewacją Dworu planuje się taras. Balustrady wykonać jako stalowe o identycznej geometrii jak na ganku kolumnowym, a słupy balustrad jako murywane identycznie jak na balkonie nad gankiem kolumnowym od zachodu.

Posadowienie:

Ławy fundamentowe żelbetowe 80x40cm

Zbrojenie podłużne ław fundamentowych wykonano w formie koszyczka wykonanego z prętów 4fi12 i strzemion fi6 w rozstawie 30cm.

Pod zaprojektowaną rozbudową przyjęto posadowienie bezpośrednie na ławach oraz stopach fundamentowych.

Przyjęty poziom posadowienia fundamentów :

-4,38m = 64,50m n.p.m.

-8,48m = 60,40m n.p.m.

Podczas prac fundamentowych należy przestrzegać n/w zasad:

- wykopy fundamentowe powinny być wykonane w suchej porze roku i nie mogą być wykonywane wyprzedzająco i stać otwarte,
- w wykopie należy pozostawić warstwę ochronną gr. 30cm, którą należy odspoić bezpośrednio przed przystąpieniem do prac fundamentowych ręcznie,
- odsłonięte podłoże gruntowe należy przykryć minimum 10cm warstwą chudego betonu, co stanowi jednocześnie podbeton pod fundamenty.
- w celu nie dopuszczenia do uplastycznienia gruntu pod ławami i stopami podbeton należy wylewać na szerokość min. 20cm większą od wszystkich krawędzi fundamentów !!!
- naruszone części podłoża gruntowego pod fundamentami należy usunąć i wypełnić chudym betonem,
- naruszony grunt wokół rur instalacyjnych przechodzących pod fundamentami należy usunąć i uzupełnić chudym betonem,
- podczas przechodzenia pod fundamentami instalacjami nie dopuścić do tego aby w naruszonym wokół rury gruncie mogła migrować pod budynek woda gruntowa,
- należy chronić wykop przed zalaniem (opady atmosferyczne itp.),
- nie należy dopuścić do przemarznięcia wykopu,
- w przypadku wystąpienia zalegania warstwy nośnej (gruntów rodzimych) nieznacznie poniżej zakładanej nie należy obniżać poziomu posadowienia, a różnicę wypełnić chudym betonem,
- w przypadku warunków znacznie odbiegających od dokumentacji geotechnicznej należy skonsultować się z geotechnikiem i projektantem.
- roboty ziemne i fundamentowe wykonywać pod nadzorem geotechnicznym

Ściany murywane piwniczne na ławach żelbetowych z bloczków betonowych.

Ściany fundamentowe z bloczków betonowych M6 grub. 24cm o klasie wytrzymałości 15

Izolacja pozioma ław fundamentowych.

Ściany murywać na ławach fundamentowych na poziomej izolacji przeciwwodnej odcinającej mineralnej, która zabezpiecza beton przed kapilarnym podciąganiem wody oraz poprawia przyczepność pomiędzy fundamentem a ścianą. Do tej pracy rekomendowanym systemowym produktem jest **weber.tec 824**. **Weber.tec 824** nakładać za pomocą pędzla murarskiego oraz pacy. W jednym przejściu powinno się nałożyć warstwę o grubości nie większej niż 1 mm (zużycie 1,4 kg/m²). Należy nałożyć przynajmniej 2 warstwy – minimalna grubość powłoki po wyschnięciu powinna wynosić 2 mm. Drugą warstwę (i kolejne) nakładać, gdy pierwsza zwiąże na tyle, że nie ulegnie uszkodzeniu.

Gruntowanie ścian fundamentowych:

Po oczyszczeniu podłoża wykonać gruntowanie preparatem **weber.tec 901**, rozcieńczonym wodą w stosunku 1:10 (objętościowo – 1 część **weber.tec 901** na 10 części czystej wody). Roztwór gruntujący można nanosić ręcznie (szczotka, pędzel, wałek) lub natryskowo. Proporcje rozcieńczenia wynoszą wtedy (objętościowo) – 1 część **weber.tec 901** na 15 części czystej wody.

Można też użyć **weber.tec bitumal** rozcieńczony z wodą w stosunku od 1:1 (1 część **weber.tec bitumal** na 1 część wody) do 1:6.

Należy przestrzegać instrukcji i wskazówek znajdujących się na opakowaniu produktu i kartach technicznych pomimo iż ich treść nie znalazła się w niniejszym opisie technicznym.

Wykonanie izolacji bitumicznej:

weber.tec Superflex 10 nakładać przynajmniej w dwóch przejściach. Drugi proces roboczy powinien być przeprowadzony najszybciej jak to jest możliwe, tak by nie uszkodzić warstwy położonej w pierwszym procesie roboczym. W przypadku wykonywania izolacji przeciwwodnej (obciążenie zalegającą wodą opadową oraz wodą pod ciśnieniem) w pierwszą warstwę masy (przed drugim procesem roboczym) zatop wkładkę zbrojącą - **siatkę z włókna nr 2. Weber.tec Superflex 10** osiąga swoje końcowe parametry po pełnym związaniu i wyschnięciu. Dopiero wtedy można przystąpić do przyklejania płyt ochronnych lub termoizolacyjnych i dalszych prac. Można dla wzmocnienia kleić podczas nakładania masy bitumicznej kleić siatkę zbrojącą.

Wykonanie termoizolacji:

Styropian o wysokiej wytrzymałości (np. styrodur), grubość 15cm, $\lambda \leq 0,034$ [W/(m·K)] – ma za zadanie zarówno ocieplić konstrukcję, jak i chronić izolację przed uszkodzeniami mechanicznymi np. zarysowaniem. Styropian należy przykleić na suchą izolację za pomocą tego samego produktu, z którego została wykonana izolacja. Styropian trzeba podciąć w odpowiedni sposób, aby dobrze przylegał do łączenia ze ścianą. weber.tec bitumal jest produktem, który nie degraduje styropianu i może być użyty zarówno jako izolacja jak i do przyklejania płyt.

Strop nad piwnicą i strop tarasu.

Gęstożebrowy, grub. 24cm.

W budynku projektuje się wieńce żelbetowe 25x20cm, 25x25cm, 25x24cm z betonu B25 (C20/25) zbrojone prętami 4f12, 6fi12 oraz strzemionami f6 co 25/30cm.

Beton B25 (C20/25); Stal AIIIIN RB500SP, A0

Warstwy tarasowe zgodnie z systemem (np. Bauder.)

Uwzględnić: hydroizolację tarasu połączoną szczelnie ze ścianami zewnętrznymi. Wykonać termoizolację min. 20cm PIR. Następnie wykonać warstwę spadkową, na której ułożyć ponownie hydroizolację, zalecana z membrany PCV. Na niej układać płyty tarasowe granitowe 60x60cm grubości 25mm bezspoinowo na dystansach. Np. Firmy Renoplast. Kolor i fakturę granitu ustalić na etapie badań konserwatorskich.

Ściany zewnętrzne nad poziomem terenu, nad bloczkami betonowymi, dwuwarstwowe z warstwą nośną z pustaków ceramicznych Porotherm 25 P+W i warstwą termoizolacyjną według opisu termoizolacji ścian.

Warstwa nośna pustaki ceramiczne Porotherm 25 P+W, dane techniczne:

Wymiary:	250x373x238 mm
Masa:	ok. 18 kg/szt.
Zużycie:	10,7 szt./m ²
Zużycie zaprawy:	16 l/m ²
Klasa wytrzymałości:	15
Współczynnik przenikania ciepła warstwy konstrukcyjnej:	U=1,03 W/m ² K

Ściany z pustaków Porotherm murować za pomocą zaprawy od poziomu około 0,30m powyżej poziomu bloczków betonowych piwnic, na poziomej hydroizolacji odcinającej z masy Superflex D1.

Należy zastosować wszystkie wytyczne i zalecenia Producenta zgodnie z technologią murowania i montażu ścian. Zalecenia należy potraktować jako obowiązkowe do wykonania. UWAGA! Murowanie ścian na stropach należy wykonywać dopiero po zdjęciu szalunków pod tymi stropami. Nie przestrzeganie tego wymagania spowoduje spękania wymurowanych ścian, na które oddziaływać będą naprężenia spowodowane ugięciem stropu po zdjęciu szalunku.

Termoizolacja: W zakresie wykonania bezspoinowego systemu ociepleń stosować się do wytycznych zawartych w „Instrukcji nr 334/2002 ITB”. Dla grubości styropianu 16cm stosować styropian np. Yetico Passive Gamma Fasada ($\lambda \leq 0,033$) z krawędziami frezowanymi.

Na systemowej termoizolacji wykonać tynk o fakturze i kolorystyce zgodnej z ustaleniami wynikającymi z badań konserwatorskich na ustalenie pierwotnej kolorystyki i faktury.

Ściany działowe z pustaków ceramicznych Winerberger Porotherm o grubości jak na rysunkach

Wykonywać ściany z pustaków ceramicznych Winerberger Porotherm na zaprawie. Montaż zgodnie z wytycznymi producenta. Ściany otynkowane obustronnie. UWAGA! Wysokość murowania ścian działowych musi być niższa o 10mm od wartości strzałki ugięcia dla stropów (rozpatrywać e z projektem konstrukcyjnym) dla uniknięcia przekazywania naprężeń pomiędzy stropami i pęknięcia ścian działowych.

Wykończenia posadzek wykonywać na jastrychu anhydrytowym Knauf FE80 grub. 5cm. Na styropianie twardym FS30, grub. 5cm (oddzielenie akustyczne i strefa prowadzenia instalacji) ułożyć

papier parafinowy Knauf (podkład pod anhydryt – uszczelnienie). Papier wywinąć na ściany na wysokość 10cm. Papier układać na zakład minimum 10cm. Wykonać dylatacje za pomocą wkładek systemowych zgodnie ze sztuką budowlaną.

Posadzka osiąga wytrzymałość na ściskanie (po 28 dniach): 35 N/mm² (FE 80),

- możliwość chodzenia: po ok. 24 godzinach,
- możliwość obciążenia: po ok. 3 dniach,
- palność (klasa materiału budowlanego): A1 (niepalny).

Podłoga na gruncie

Wykonywać jak następuje:

W pierwszej kolejności należy wykonać warstwę podbetonu grub. 15cm na zagęszczonym piasku (zagęszczenie mechaniczne dopuszcza się po konsultacji z autorem projektu konstrukcyjnego budynku).

Następnie wykonać hydroizolację w systemie Deitermann Superflex 10 firmy Deitermann po zgruntowaniu dwukrotnie Eurolanem 3K. Izolację połączyć w sposób ciągły i szczelny z pionową i poziomą izolacją ścian budynku. Stosować wszystkie wytyczne i instrukcje Producenta. Następnie zamontować izolację termiczną ze styropianu ekstrudowanego Dow Floormate 500 grubości 15cm. Podłoże oczyścić z resztek materiałów budowlanych. Instalacje rurowe na stropie muszą zostać pokryte co najmniej jedną warstwą materiału izolacyjnego. Układać styropian twardy minimum FS30, grub. 3cm, o wytrzymałości wg wytycznych użytkowników. Przed wykonywaniem posadzek uwzględnić wszelkie przejścia instalacyjne i osadzenia wpustów, kanałów, rur, itp. Przejścia wykonywać w sposób szczelny i obudowywać zgodnie z wytycznymi ochrony przeciwpożarowej. Warstwa izolacyjna układana jest w jednej lub dwu warstwach z zachowaniem tzw. przesunięcia między warstwami (mijanka). Taśmę przyścienną (dylatacyjną) z folią przytwierdzić do wszystkich ścian i elementów pomieszczenia (np. słupy, pionowe instalacje C.O. itp.). W ten sposób ograniczamy możliwość przenoszenia drgań. Folię taśmy przyściennej wywinąć na ułożoną warstwę izolacyjną dla uniknięcia wpływu jastrychu pod taśmę (uniknięcie mostków akustycznych). Płyty izolacyjne przykryć pasmami papieru posadzkowego (papa makulaturowa powlekana folią). Zakład pasm papieru makulaturowego powinien wynosić ok. 10 cm (minimum 8 cm). Papier makulaturowy układać od wejścia w głąb pomieszczenia zachowując wyżej opisane zakłady. Natomiast kierunek wylewania płynnego jastrychu jest dokładnie odwrotny - do wejścia (zgodny z kierunkiem zakładów papieru makulaturowego). W punktach newralgicznych, istotnych wbić w koziółki niwelacyjne (tzw. reperki). Na koziółkach niwelacyjnych ustawić przy pomocy czujnika niwelacyjnego wysokość wylewania jastrychu anhydrytowego zachowując jego grubość ok. 35 mm. Po wylaniu jastrychu do poziomu wyznaczonego przez koziółki niwelacyjne, należy je usunąć. Następnie specjalną miotłą roztrzepać jastrych na jego całej powierzchni uzyskując idealny poziom oraz gładkość. Posadzkę dylatować zgodnie z PN. Należy uwzględnić bezwzględnie oddzielenie posadzki od ścian i stropów izolacją w celu uniknięcia przenoszenia dźwięków uderzeniowych. Izolacja akustyczna na stropach musi być układana nad instalacją np. centralnego ogrzewania i nie wolno jej w jakimkolwiek miejscu przerywać. Jeżeli rura wystaje z warstwy wylewki betonowej to, aby nie powstał w tym miejscu mostek akustyczny, należy zwiększyć grubość wylewki, ale nie wolno w tym miejscu pocieniać lub przerywać izolacji akustycznej.

Tynki wewnętrzne maszynowe gipsowe

Zaprojektowano wykończenie ścian od wewnątrz tynkiem gipsowym nakładanym maszynowo grub. ok. 15mm. Ściany tynkować po wykonaniu instalacji elektrycznych i sanitarnych. Ściany przed nakładaniem tynku oczyścić z nierówności, uzupełnić ubytki w miejscu prowadzenia instalacji, oznaczyć przejścia p.poż. Nie wolno pokrywać ścian tynkiem, które są załuszczone, np. ściany betonowe lub żelbetowe wykonywane z szalunków, należy załuszczenia usunąć. Sprawdzić dopuszczalną maksymalną wilgotność ścian, jeśli są przekroczone ściany osuszyć. Następnie zagruntować preparatami zgodnie z wytycznymi producenta tynku. Dopuszczalne odchylenia powierzchni i krawędzi tynków gipsowych wykonywanych maszynowo nie powinny być większe od wartości podanych w tablicy nr 3 normy PN-B-10110:2005 jak niżej:

Odchylenie powierzchni tynku od płaszczyzny i krawędzi od linii prostej nie większe niż 5 mm w liczbie nie większej niż 3 na całej długości łaty kontrolnej 2 m.

Odchylenie powierzchni i krawędzi od kierunku pionowego nie większe niż 3 mm na długości 1 m i ogółem nie więcej niż 6 mm w pomieszczeniach do 3,5 m wysokości oraz nie więcej niż 8 mm w pomieszczeniach powyżej 3,5 m wysokości.

Odchylenie powierzchni i krawędzi tynku od kierunku poziomego nie większe niż 4 mm na długości 1 m i ogółem nie więcej niż 8 mm na całej powierzchni ograniczonej przegrodami pionowymi (ściany, belki itp.).

Odchylenia przecinających się płaszczyzn od kąta przewidzianego w dokumentacji dopuszcza się nie większe niż 4 mm na długości 1m.

Opierzenia i rury spustowe.

Użyte opierzenia i rury spustowe muszą nawiązywać do pierwotnego materiału i kolorystyki, które to wytyczne wynikać będą z badań konserwatorskich na ustalenie ww elementów.

Stolarka zewnętrzna zaprojektowana została jako drewniana o geometrii nawiązującej do istniejących okien skrzynkowych. Kolorystyka, faktura oraz wymiary profili i ich detal dla stolarki musi uwzględniać wytyczne z badań konserwatorskich na ustalenie ww elementów. Parapety wewnętrzne identyczna jak w budynku dworu, drewniane. Zaprojektowano okna drewniane stylizowane o kolorystyce identycznej jak projektowane okna budynku pałacu. Szklenie podwójne. Okna wzmocnione profilami stalowymi. Drewno profili łączone na mikrowczepy, klamki stylizowane od wewnątrz. Okna posiadać będą dla profili i szklenia współczynnik przenikania ciepła U nie mniejszy niż 0,9W/m²K.

Stolarka wewnętrzna drewniana.

W części parteru stolarkę wewnętrzną drzwiową należy wykonać jako drewnianą (z uwzględnieniem wytycznych związanych z ochroną pożarową) o kolorystyce i detalu wynikającymi z badań konserwatorskich na ustalenie ww elementów (dotyczy to również istniejącej części budynku Dworu w celu osiągnięcia jednego spójnego charakteru wewnątrz).

B. Prace ratownicze głównej bryły budynku dworu.

Uwaga poniżej wymieniono jedynie część prac związanych z całościowym zadaniem jakim jest rewitalizacja, odbudowa i przebudowa budynku Dworu.

Prace renowacyjne i wszelkie inne prace konserwatorskie będą poprzedzone wykonaniem wymaganej prawem dokumentacji: program prac konserwatorskich z wynikami badań konserwatorskich. W programie należy określić między innymi fakturę i kolorystykę: elewacji, stolarki drzwiowej i okiennej wewnętrznej i zewnętrznej, obróbek blacharskich, wykończeń wewnętrznych i zewnętrznych. Dla prawidłowej oceny ilościowej wymiany elementów drewnianych stropu i dachu należy wykonać ekspertyzę wykologiczną. Ocena bieżąca techniczna kwalifikuje około 60% elementów do wymiany. Należy wymienić elementy 1:1 z zachowaniem detalu.

Prace remontowe części składowych zabytku (stropu drewnianego).

Stropy nad piwnicą, parterem i piętrem wykonane są w konstrukcji drewnianej. Część belek uległa korozji lub/i awarii zagrażającej stabilności konstrukcji. W związku z powyższym należy je wymienić na identyczne (zalecenia konserwatorskie) dotyczy to ich wymiaru, długości i detalu (zacięcia, połączenia, zdobienia, itp.) Belki posiadają obecnie wymiary: szerokość 16-20cm, wysokość 20-22cm. Ich rozstawy wynoszą około 50cm. Ocenia się, że nad jedną kondygnacją mamy około 756mb belek. Ocenia się, że należy przyjąć około 60% belek do wymiany czyli 454 m.b. Ostateczną wartość ilościowo wymiarową należy potwierdzić na podstawie badań mykologicznych.

Uwaga! Belki istniejące i podlegające wymianie **muszą zostać zabezpieczone pożarowo do parametru R60.**

W tym celu należy zdemontować elementy kryjące: sufity, warstwy posadzkowe i konstrukcji podłóg.

Stropy w całości docelowo należy zabezpieczyć systemowym rozwiązaniem do parametru REI 60. Pomiędzy belkami konstrukcji należy usunąć polepę w całości. Uległa ona korozji i powoduje dalszą korozję innych elementów budynku. Pomiędzy belkami po ich zabezpieczeniu przeciw grzybom i pożarowo należy układać wełnę mineralną. Na belkach układać płyty włóknowo cementowe dla uzyskania poziomu i przywrócić dawne wykończenia podłóg: podłogi drewniane, parkiety. Elementy nowe muszą być niepalne lub minimum nierozprzestrzeniające ogień.

Uzupełnienie konstrukcji dachu

Istniejąca konstrukcja dachu wykonana jest jako drewniana. Część belek uległa korozji lub/i awarii zagrażającej stabilności konstrukcji. W związku z powyższym należy je wymienić na identyczne (zalecenia konserwatorskie) dotyczy to ich wymiaru, długości i detalu (zacięcia, połączenia, zdobienia, itp.) Ocenia się, że około 60% konstrukcji wymaga wymiany. Główne elementy nośne (krokwie mają wymiary około Ostateczną wartość ilościowo wymiarową należy potwierdzić na podstawie badań mykologicznych.

Nad klatką schodową wymagane jest wprowadzenie klap dymowych. Wprowadzono je na połąci prostopadłej do głównej połąci.

Odtworzenie pokrycia dachowego

Istniejące pokrycie dachu w chwili obecnej posiada wiele nieszczelności co prowadzi do dalszej degradacji zabytku. Należy w związku z powyższym wymienić pokrycie dachu o identycznym typie, kolorze, fakturze itp. Powierzchnia pokrycia wynosi ok. 562m².

Osuszenie, izolację przeciwwilgociową i termiczną piwnic

Osuszenie.

Należy dokonać osuszenia ścian piwnic poprzez odkrycie do poziomu ław fundamentowych, a od strony wewnętrznej zaleca się osuszanie urządzeniami osuszającymi. Należy również sprawdzić stopień zasolenia ścian i wprowadzić systemowe rozwiązania usuwające sól np. metodą kompresową. Czynności odsalania wykonuje się przed osuszaniem. Osuszanie bez usunięcia soli może prowadzić do występowania wykwitów na ścianach a w skrajnych przypadkach do awarii ścian (powstawania rys).

Hydroizolacja ścian zewnętrznych piwnicznych.

Przed przystąpieniem do prac wykonać badania - ekspertyzę techniczną - stanu zawilgocenia ścian i stopnia zasolenia. Na podstawie wizji lokalnej stwierdzono lokalne przesiąkania i zawilgocenia Należy wykonać systemową iniekcję ścian piwnic w systemie Remmers Kiesol-C.

Niezależnie należy wykonać zabezpieczenia ścian od zewnątrz elastyczną masą hydroizolacyjną w systemie Remmers MB 2K.

Przed przystąpieniem do prac należy odkryć ściany, oczyścić, uzupełnić ubytki, naprawić ewentualne awarie. Następnie przystąpić do prac stosując się do wszystkich kart technicznych systemu RemmersMB2K.

Uwaga dla zapewnienia szczelności budynku należy również wykonać szczelne połączenie hydroizolacji ścian i podłogi na gruncie Dworu.

Termoizolacja ścian piwnic

Kleić do hydroizolacji styropian o wysokiej wytrzymałości (np. styrodur), grubość 15cm, $\lambda \leq 0,034$ [W/(m·K)] – ma za zadanie zarówno ocieplić konstrukcję, jak i chronić izolację przed uszkodzeniami mechanicznymi np. zarysowaniem. Styropian należy przykleić na suchą izolację za pomocą tego samego produktu, z którego została wykonana izolacja. Styropian trzeba podciąć w odpowiedni sposób, aby dobrze przylegał do łączenia ze ścianą. Termoizolację wykonywać od poziomu terenu do poziomu podłogi na gruncie.

Naprawa orywnowania.

Należy wymienić rynny i rury spustowe o identycznych wymiarach, lokalizacji, kolorystyce, itp. Zaleca się zastosować blachę VM Zinc o grub. 0,7mm.

UWAGA!

Dopuszcza się wyłącznie materiały spełniające wymagania izolacyjności termicznej dla przegród zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z późniejszymi zmianami z dnia 5 lipca 2013 r. Dopuszcza się również materiały zamienne o parametrach nie niższych niż przewidziane w projekcie z uwzględnieniem ww rozporządzenia i warunków ochrony pożarowej.

15. Wytyczne końcowe.

Malowanie ścian

Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.

Ściany ceglane istniejące i strop Kleine'a.

W kondygnacji piwnic zaplanowano renowację ścian ceglanych dla uzyskania zabytkowego charakteru wnętrza. Przed przystąpieniem do prac usunąć luźną zaprawę pomiędzy cegłami i piaskować dla lepszej przyczepności nowej zaprawy. Następnie cegły oczyścić szczotkami, papierem ściernym, wodą pod ciśnieniem. Najlepszą metodą uzyskania estetycznego efektu jest piaskowanie cegieł pod wysokim ciśnieniem. Następnie cegły wyspoinować. Po wyschnięciu zaprawy cegły zaimpregnować.

Posadzki i wykończenia podłóg.

Nawiązujące do pierwotnych: deski, parkiety, płyty kamienne.

Parapety zewnętrzne: materiał, kolorystyka oraz faktura musi zostać ustalona na podstawie badań konserwatorskich na ustalenie oryginalnej kolorystki i faktury.

Parapety wewnętrzne z płyt granitowych

Materiał, kolorystyka oraz faktura musi zostać ustalona na podstawie badań konserwatorskich na ustalenie oryginalnej kolorystki i faktury.

Sufity

Stosować systemowe rozwiązania Sufit Nida dostosowane do każdego pomieszczenia z uwagi na różne wysokości podwieszenia oraz rodzaje pomieszczeń. W pomieszczeniach mokrych stosować na poszycie sufitu płyty gipsowo-kartonowe Nida Woda, w pozostałych pomieszczeniach płyty Nida Ekspert. Płyty wykończyć gładziami gipsowymi na siatce (szczególnie ważne na stykach płyt) zagruntować i malować farbami dwukrotnie. Dotyczy to korytarzy, przedpokojów i miejsc wymagających obudowy wentylacji.

Wszelkie prace przygotowawcze należy prowadzić pod ścisłym nadzorem inżynierskim, a prace ziemne pod nadzorem geotechnika. Po wykonaniu wyburzeń i demontaży ścian i innych elementów budowlanych należy dokonać inwentaryzacji i ponownych pomiarów z natury, skonsultować z

autorami niniejszego projektu celem wykonania rysunków wykonawczych oraz szczegółowych rozwiązań konstrukcyjnych i architektonicznych w ramach prowadzonego nadzoru autorskiego. Budynek należy wznosić zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi podyktowanymi Prawem Budowlanym, zgodnie ze sztuką budowlaną, i przy zastosowaniu przepisów BHP. Wszystkie elementy przeznaczone do wbudowania muszą posiadać niezbędne atesty i być zgodne z Polskimi Normami.

Ze względu na stopień skomplikowania obiektu i jego charakter, oraz ze względu na ostateczny wyraz architektoniczny należy etap projektu wykonawczego konsultować z autorami niniejszego projektu i uzyskać ich pisemną aprobatę na rysunkach wykonawczych i wszelkich rysunkach skierowanych na budowę do realizacji.

Autorzy niniejszego projektu posiadają prawa autorskie do wszystkich rozwiązań zastosowanych w niniejszym opracowaniu – w szczególności architektonicznych – chronione Prawem Autorskim.

Opracowanie:

mgr inż. arch. Piotr Haber

mgr inż. arch. Rafał Mroczkowski