

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU. PROJEKTU – zamówienie obejmuje etap II – remont elewacji budynku (zakres wg mapy)

Przedmiotem opracowania jest remont Pałacu w Wydrznie w gminie Łasin. W budynku objętym opracowaniem znajduje się Placówka opiekuńczo – Wychowawcza nr 1, Placówka Opiekuńczo – Wychowawcza nr 2 oraz Centrum Obsługi Placówek Opiekuńczo – Wychowawczych w Wydrznie. Budynek objęty opracowaniem zlokalizowany jest w miejscowości Wydrzno w gminie Łasin, działka nr 114/1 w miejscowości Wydrzno nr budynku 13, 86-320 Łasin.

Przedmiotowa inwestycja jest zlokalizowana na obszarze parku wpisanego do rejestru zabytków. Numer rejestru zabytków – Park - A/56/1 z 15.07.1997.

Prowadzenie prac budowlanych i innych działań na obszarze parku jest możliwe po uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu.

Pomieszczenia objęte opracowaniem są obecnie użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.

W budynku objętym opracowaniem nie przewiduje się zmiany sposobu użytkowania oraz nie przewiduje się rozbudowy i przebudowy budynku.

Budynek jest w dobrym stanie technicznym. Nie przewiduje się zmian w konstrukcji budynku.

Nie zmieniają się warunki dotyczące ochrony p. pożarowej obiektu, kategorii pozostają bez zmian. Parametry charakterystyczne obiektu – pozostają bez zmian.

ZAKRES PRAC DO WYKONANIA W BUDYNKU :

- remont elewacji budynku (naprawa tynków oraz wykonanie nowej kolorystyki obiektu) – jest to I ETAP

Jednostka Projektowa.

KN+

mgr inż. Krzysztofa Nowacka

Pokrzywno 28

86-330 Mełno

krzysia.nowacka@gmail.com

603 878 468

Inwestor

POWIAT GRUDZIĄDZKI

UL. MAŁOMŁYŃSKA 1

86-300 GRUDZIĄDZ

1.KATEGORIA BUDYNKU : KAT. XI

2. PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY OBIEKTU

Inwestycja projektowana jest w budynku istniejącym obecnie użytkowanym.

Obiekt pełni funkcję budynku użyteczności publicznej - PLACÓWKA OPIEKUŃCZO – WYCHOWAWCZA i jest użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.

W budynku objętym opracowaniem znajduje się Placówka opiekuńczo – Wychowawcza nr 1, Placówka Opiekuńczo – Wychowawcza nr 2 oraz Centrum Obsługi Placówek Opiekuńczo – Wychowawczych w Wydrznie

Każda placówka opiekuńczo - wychowawcza stanowi niezależny funkcjonalnie obiekt, wydzielony pożarowo od pozostałych zabudowań – stanowią one odrębne strefy pożarowe oznaczoną jako ZL V oraz ZL III.

Obiekt wyposażony jest w podstawowe instalacje wynikające z możliwości prawidłowego użytkowania.

3. OPIS OBIEKTU.

Pałac.

(www.polskiezabytki.pl) - Pałac z 1861 r.

Historia.

Pierwsza wzmianka pisana o wsi pochodzi z 1302 r. Była wówczas wymieniana jako osada Wildern, granicząca z Szynewaldem. W 1404 r. Wielki mistrz Konrad von Jungingen nadał ją swoim rycerzom zakonnym - Michealowi Hofemann, Jakubowi Zimke, Nikolasowi Mathis i innym. Wzmiankowana była także w 1414 r. z racji całkowitego zniszczenia podczas wojny. Od 1466 r. była własnością królewską. W 1511 r. król Zygmunt I Stary zezwolił staroście rogoźnieńskiemu Łukaszowi de Allen na wykupienie wsi od Jerzego Saka. Kolejnymi właścicielami byli m.in. Łukasz Mełdzyński oraz rodzina Kostków herbu Dąbrowa. W 1774 r. majątek należał do gen. Franciszka Gruszczyńskiego, który otrzymał je za zasługi wojenne od króla pruskiego, Fryderyka II. W 1838 r. wnuk generała Kamillo Heinrich Rudolf von Rosenberg - Gruszczyński sprzedał Wydrzno za 46 tys. talarów Edwardowi Mehl. W 1854 r. właścicielem został Carl von Katzler, który wybudował tu w latach 1861-1862 obecny pałac. Prace budowlane nadzorował mistrz ciesielski, Neubert z Wrietzen. Pochodził on ze znanej rodziny mistrzów murarskich i budowlanych. Rodzina ta współpracowała między innymi ze znakomitym architektem, Karlem Fryderykiem Schinklem. W 1880 r. dokonano niezbyt gustownej przebudowy, na skutek której pałac utracił swoje cechy stylowe. Dobudowano piętro, kosztem dwuspadowego dachu, a płaski dach nakryto papą. Tuż przed wybuchem 1 wojny światowej von Katzlerowie sprzedali majątek Richardowi von Windish, który natychmiast go odsprzedał Komisji Kolonizacyjnej. Po 1921 r. dawny majątek przejął Skarb Państwa. Część areału (ok. 250 ha) sprzedano pięciu polskim rolnikom, a resztę (ok. 480 ha) wydzierżawiono tworząc domenę. Ostatnim przedwojennym dzierżawcą był Brunon Łacki. W czasie wojny majątkiem administrował Hans Waldow. Po 1945 r. dobra zostały przejęte przez Skarb Państwa Polskiego, a w pałacu utworzono Dom Dziecka, który mieści się tutaj do czasów obecnych.

Opis pałacu.

Pałac klasycystyczny, murowany z cegły i otynkowany, na kamiennej podmurówce. Budynek dwupiętrowy, w całości podpiwniczony.

Elewacja frontowa jest jedenastoosiową, z gzymsem międzykondygnacyjnym. Urozmaica ją trójosiowy ryzalit z głównym wejściem, na który składa się portyk wgłębny otwarty trzema arkadami, poprzedzony szerokimi schodami. Przed przebudową elewację pałacu zdobił bogaty detal architektoniczny. Wnętrza gmachu również są całkowicie przebudowane i w niczym nie przypominają dawnej rezydencji. Mimo przebudowy architektura budynku pozwala wyobrazić sobie świetność tej rezydencji. Budynki gospodarcze dawnego majątku w większości uległy zniszczeniu. W marcu 2000 r. spłonął trójkondygnacyjny, murowany z cegły spichlerz wzniesiony w poł. XIX w. Z budynków mieszkalnych pracowników folwarcznych przetrwały jedynie sześćioraki, z których 6 rozebrano w czasach obecnych.

Park

Park krajobrazowy z poł. XIX w. o pow. 6,12 ha. Zaprojektowany przez Gustawa Schondorfa, dyrektora ogrodu w Oliwie. Cenny starodrzew reprezentuje tu 36 gatunków drzew oraz 17 gatunków krzewów. Na szczególną uwagę zasługują 4 dęby w wieku 250 lat, o obw. w pierśnicy 300-370 cm. Skupienie tych 4 dębów zostało uznane w 1957 r. za pomnik przyrody. Drugim pomnikiem przyrody w parku jest, uznane w 1998 r., skupienie 26 drzew, na które składa się: cis pospolity o obw. 117 cm, miłorząb dwuklapowy o obw. 154 cm, osiem choin kanadyjskich o obw. 102-325 cm, brzoza brodawkowata o obw. 299 cm, klon zwyczajny o obw. 323 cm, orzech szary o obw. 166 cm, platan klonolistny o obw. 525 cm, sosna wejmutka o obw. 250 cm, 2 buki pospolite o obw. 296 i 330 cm, 2 orzeszniki pięciolistkowe o obw. 178 i 187 cm, orzesznik gorzki o obw. 216 cm, orzesznik siedmiolistkowy o obw. 187 cm, cztery dęby szypułkowe o obw. 305-356 cm oraz buk pospolity o obw. w pierśnicy 350 cm.



Fot. 1 Elewacja frontowa - południowa



REMONT BUDYNKU ORAZ RODZAJ I SPOSÓB UZYCIA MATERIAŁÓW WYKOŃCZENIOWYCH POWINIEN BYĆ PROWADZONY Z POSZANOWANIEM ZACHOWANEJ AUTENTYCZNEJ SUBSTANCJI ZABYTEKOWEJ BUDYNKU I JEJ ESTETYKI. Wszystkie materiały użyte do budowy muszą być dopuszczane do obrotu i stosowania w budownictwie i przy zabytkach a także posiadać niezbędne certyfikaty i atesty. Użyte w projekcie nazwy i marki niektórych materiałów mają jedynie określić standardy techniczne i jakościowe użytych w projekcie materiałów.

3. ZAKRES PRAC DO WYKONANIA W BUDYNKU -

3.1 ELEWACJE – OBJĘTE ZAMÓWIENIEM

Jest to I ETAP prac przy elewacji – docelowo należy odtworzyć detal architektoniczny na elewacji i uzyskać odrębne pozwolenie na prowadzenie prac.

Docelowo należy przywrócić historyczny wystrój elewacji poprzez odtworzenie detalu architektonicznego w postaci opasek okiennych, naczółków, płycin oraz dekoracji gzymsów. Wyjątek stanowi ostatnia kondygnacja, która została przebudowana i znacznie podwyższona w stosunku do pierwotnej bryły budynku.

Celem planowanych prac jest zatrzymanie procesów niszczących, zabezpieczenie obiektu przed dalszym niszczeniem, a następnie poprawienie wyglądu estetycznego elewacji. Przed przystąpieniem do prac zalecane jest uporządkowanie terenu bezpośrednio przy ścianach i zabezpieczenie ścian przed bezpośrednim kontaktem z glebą. Należy usunąć cementowe wylewki przy budynku i po wyprofilowaniu terenu wykonać w tym miejscu nawierzchnię ze spadkiem na zewnątrz.

Prace przy tynkach

- Po ustawieniu rusztowań przegląd powierzchni elewacji pod kątem identyfikacji obszarów tynku do usunięcia. Identyfikacja miejsc spęcherzonych, odspojonych, cementowych wstawek i uzupełnień.
- Skucie wtórnych tynków cementowych i gruboziarnistych tynków.
- Zachowane elementy dekoracyjne elewacji bezwzględnie zachować.
- Usunięcie cementowych uzupełnień.
- Oczyszczenie powierzchni pozostawionych tynków z powłok farb. Proponuje się zastosowanie piaskarki do usunięcia przemałowań. Należy wykonać próby z różnymi ścierniwami, dobierając ich rodzaj oraz granulację a także ciśnienie robocze, tak aby podczas usuwania farby nie uszkodzić powierzchni zaprawy
- Dezynfekcja pozostawionych partii muru z widocznym wzrostem mikroorganizmów (w przypadku stwierdzenia ich wzrostu w zawilgoconych obszarach). Zalecane dostępne środki biobójcze przeznaczone do materiałów budowlanych, posiadające wymagane atesty.
- Uzupełnienie ubytków tynku podkładowego wapienną zaprawą tynkarską przeznaczoną do budynków zabytkowych. np. KEIM NHL Kalk Putz Grob (lub rozwiązanie równorzędne)
- Uzupełnienie zaprawy w obrębie cokołów z zastosowaniem zaprawy przeznaczonej do cokołów np. Keim KEIM Porosan®-Trass-Zementputz (lub rozwiązanie równorzędne) lub jednowarstwowego tynku renowacyjnego (dotyczy cokołu w elewacji tylnej w obrębie tarasu zewnętrznego, pozostałe cokoły wg wytycznych podanych dalej)
- Wykończenie powierzchni tynku drobnoziarnistą zacierką wapienną o gładkiej fakturze – dotyczy tynków na parterze oraz 1 piętrze budynku, tynki na 2 piętrze budynku (nadbudowa) uziarnienie 1,0mm.
- Opracowanie kolorystyczne powierzchni tynków zgodnie z projektem.

Całą powierzchnię elewacji przemałować farbą podkładową KEIM CONTACT-PLUS(lub rozwiązanie równorzędne) zlikwiduje ona mikropęknięcia i ujednolici podłoże. Farba elewacyjna żolowo-krzemianowa KEIM SOLDALIT (lub rozwiązanie równorzędne).

Nie dopuszcza się stosowania tynków strukturalnych, okładzin oraz tynków mozaikowych.

Prace konserwatorskie lica muru kamiennego.

- Usunięcie tynków wtórnych i cementowych uzupełnień.
- Dezynfekcja powierzchni kamienia i zapraw.
- Oczyszczenie powierzchni gładów z zapraw i mikroorganizmów metodą piaskowania z zastosowaniem mikropiaskarki i kruszywa kwarcowego.
- Ponowna dezynfekcja powierzchni muru.
- Spoinowanie muru zaprawą wapienną z dodatkiem białego cementu barwioną w masie pod kolor zaprawy zachowanej w spoinach. Wysokość uzupełnień zostanie dopasowana do wysokości oryginalnej zaprawy lub tak ustalona aby uzyskać właściwy efekt estetyczny. Spoiny należy wykonać jako gładkie z widocznym uziarnieniem
- Hydrofobizacja powierzchni muru.

Obróbki blacharskie

Przewiduje się montaż nowych obróbek blacharskich nad gzymsami z blachy ocynkowanej w kolorze naturalnym

W trakcie prac należy sprawdzić czy właściwie są wykonane obróbki przy dachu .

i wykonać niezbędne naprawy. Zastosować obróbki z blachy niemalowanej, niepowlekanej gr 0.6 mm zastosować blachę ocynkowaną lub cynkowo – tytanową w kolorze naturalnym.

- Montaż nowych masztów do flag

Należy wykonać badanie instalacji odgromowej oraz przewidzieć naprawy instalacji w dolnych pionowych odcinkach uziemienia.

4. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO.

- Powierzchnia zabudowy: 726,87 m² – bez zmian
- Wysokość budynku – 12,31+1,66m= 13,97 m (3 kondygnacje mieszkalne + podpiwniczenie) - bez zmian.
- powierzchnia użytkowa – dwie placówki : 287,16+290,36= 577,52m²
- powierzchnia użytkowa przynależna do placówek (pom. administracji oraz psychologa i pedagoga) : 121,13+44,67+11,57=177,37 m²
- powierzchnia podpiwniczenia : 431,56 m²
- powierzchnia towarzysząca – komunikacja pozioma i pionowa oraz pozostałe pomieszczenia: 162,63 m² + 398,59m²
- powierzchnia użytkowa całkowita : 1 747,55m²
- kubatura całkowita obiektu : 26 755m³
- wysokość pomieszczeń w budynku : od 4,20m do 2,78m

5. OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ INFORMACJA O SPOSOBIE POSADOWIENIA OBIEKTU.

- **nie dotyczy , nie przewiduje się rozbudowy budynku.** Nie przewiduje się wykonywania robót ziemnych oraz nowych fundamentowych.

6. LICZBA LOKALI MIESZKLANYCH

Bez zmian.

7. LICZBA LOKALI MIESZKLANYCH DOSTĘPNYCH DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

NIE DOTYCZY.

8. OPIS DOSTOSOWANIA OBIEKTU DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH I STARSZYCH.

Bez zmian.

9. WPŁYW OBIEKTU NA ŚRODOWISKO I OBIEKTY SĄSIEDNIE.

Projektowany obiekt nie wywiera wpływu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane.

Przyjęte w przedmiotowym projekcie, rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne nie mają negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane, w związku z czym inwestycję objętą przedstawionym opracowaniem można uznać za nieuciążliwą.

Występujące na terenie działki grunty budowlane, na podstawie przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie zaliczane są do gruntów chronionych.

Zapotrzebowanie na wodę i odprowadzenie ścieków – bez zmian

Emisja zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych – bez zmian

Rodzaj wytwarzanych odpadów – bez zmian

Emisja hałasów oraz wibracji – bez zmian.

Wpływ na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne

Budynek istniejący z uwagi na małą wysokość nie powoduje szczególnego zacieniania otoczenia, a płytkie fundamentowanie nie powoduje zagrożenia naruszenia układów korzeniowych drzew.

Obiekt i uzbrojenie terenu nie wprowadzają szczególnych zakłóceń w ekologicznej charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

Wpływ inwestycji na środowisko.

Wg Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko Inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie należy do przedsięwzięcia mogącego negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000.

Planowana inwestycja nie ogranicza dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich.

Teren inwestycji nie należy do obszarów szkód górniczych.

Na terenie lokalizacji inwestycji nie występują stanowiska archeologiczne.

10. ANALIZA TECHNICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI REALIZACJI WYDAJNYCH SYSTEMÓW ALTERNATYWNYCH ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ I CIEPŁO

Nie projektuje się nowych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w energię i ciepło.

11. ANALIZA TECHNICZNYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA URZĄDZEŃ, KTÓRE AUTOMATYCZNIE REGULUJĄ TEMPERATURĘ W POMIESZCZENIACH

Nie projektuje się nowych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w energię i ciepło

12. ZASADNICZE ELEMENTY WYPOSAŻENIA BUDYNKU.

Budynek wyposażony jest we wszystkie instalacje zapewniających użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem, nie projektuje się zmian.

13. DANE DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ DLA OBIEKTU.

Nie projektuje się nowych rozwiązań.

Dojazd pożarowy do budynku – zapewniony.

13. DANE DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ DLA OBIEKTU.

Zgodnie z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA SPRAW WEWNĘTRZNYCH I ADMINISTRACJI z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej w przypadku odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, a także zapewniania drogi pożarowej do obiektu budowlanego, ze względu na charakter lub rozmiar robót przewidzianych w projekcie nie jest wymagane sporządzenie projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz nie trzeba przewidywać rozwiązań projektowych dotyczą warunków ochrony przeciwpożarowej obiektu budowlanego.

Nie jest wymagane uzgodnienie projektu pod względem zgodności projektu z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej oraz warunków ochrony przeciwpożarowej obiektu budowlanego.