

CZĘŚĆ ARCHITEKTONICZNA

Inwestycja: **REMONT I PRACE KONSERWATORSKIE przy
ZABYTKOWYM PAŁACU DOMU POMOCY SPOŁECZNEJ w Lubzinie
ETAP I : remont i prace konserwatorskie elewacji, , izolacja fundamentów,
drenaż opaskowy
na działce nr ewid.: 513/2 obr 0003 Lubzina**

**Inwestor Dom Pomocy Społecznej w Lubzinie
Lubzina 47
39-202 Lubzina**

Projektant:
mgr inż. arch. Iwona Matlingiewicz
uprA-59/89; A-95/91, członek POIA nr PK-0090

Sprawdzający:
mgr inż. arch. Igor Babelski
uprA-59/89; A-95/91, członek POIA nr PK-0090

data:
luty 2015

OPIS TECHNICZNY

**Inwestycja: : REMONT I PRACE KONSERWATORSKIE przy
ZABYTKOWYM PAŁACU DOMU POMOCY SPOŁECZNEJ w Lubzinie**
**ETAP I : remont i prace konserwatorskie elewacji,
izolacja fundamentów, drenaż opaskowy
na działce nr ewid.: 513/2 obr 0003 Lubzina**

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. PODSTAWA OPRACOWANIA :

- umowa z inwestorem
- mapa syt. - wys. 1 : 1000 do celów opiniodawczych
- inwentaryzacja budowlano-architektniczna budynku -pałacu Domu Pomocy Społecznej w Lubzinie opracowana przez mgr inż. Andrzeja Lankiewicza w grudniu 2009r
- pomiary geodezyjne wysokościowe wykonane w lutym 2015r. przez firmę ARGeo” Usługi Geodezyjno – Kartograficzne M. Gąterski, W. Majka
- „Projekt koncepcji prac konserwatorskich i remontowo-budowlanych zabytkowego budynku pałacu w Lubzinie” opracowany przez Bogusława Brach w listopadzie 2014r
- pomiary z natury wykonane w styczniu 2015r. prze autorów niniejszego opracowania
- decyzja Woj. Konserwatora Zabytków w Rzeszowie nr A-951 z dn. 13.03.1976r - wpis do rejestru zabytków zespołu pałacowi-parkowego
- pismo WUOZ- Woj. Konserwatora Zabytków - nr UOZ-Rz-1-5183.105.2014 z dnia 11.08.2014r - wytyczne prac remontowych
- pismo WUOZ o zatwierdzeniu projektu „Koncepcja prac konserwatorskich i remontowo-budowlanych zabytkowego budynku pałacu w Lubzinie” znak UOZ-Rz-1.5142.254.2014
- opinia hydrologiczna wykonana przez mgr inż. Ryszarda Hałoń
- akty prawne i normy

2. PRZEDMIOT INWESTYCJI I ZAKRES OPRACOWANIA:

Przedmiotem inwestycji jest zamierzenie budowlane obejmujące remont i konserwacje zabytkowego pałacu Domu Pomocy Społecznej w Lubzinie w zakresie:

Etap I: - remont elewacji (renowacja i prace konserwatorskie)

z wyłączeniem rekonstrukcji werandy i tarasu I piętra

- izolacja fundamentów (z wyłączeniem wykończenia końcowego cokołu)

- drenaż opaskowy

Etap II: projekt odprowadzenia wód deszczowych (instalacja kanalizacji deszczowej z przejściem przez drogę gminną

- remont pomieszczeń piwnic
- rekonstrukcja werandy i tarasu I-go piętra
- modernizacja podjazdu dla wózków inwalidzkich
- remont istniejących schodów zewnętrznych
- wykończenie cokołu budynku
- remont alejek wokół budynku pałacu DPC
- wykonanie nowej opaski odbojowej wokół pałacu DPS

Niniejszy projekt obejmuje Etap I remontu.

Etap II zostanie objęty oddzielnym projektem. Realizacja etapów remontów będzie się wzajemnie zazębiać.

3. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI:

3.1 Położenie i elementy zagospodarowania :

Pałac położony jest na działce nr 513/2 obr 0003 Lubzina, otoczony rozległym parkiem z zachowanym starodrzewem. Działka usytuowana jest w centrum wsi, graniczy od południa z działką na której wzniesiony jest zabytkowy kościół pw. Św. Mikołaja Biskupa w Lubzinie, od wschodu graniczy z drogą powiatową- dz. nr 597, z pozostałych stron z działkami prywatnymi..

Teren działki wznosi się w kierunku południowym, tj w kierunku kościoła. Na działce zlokalizowane są (od strony północnej i zachodniej pałacu) inne budynki DPS-u, dojazdy, ścieżki piesze. d strony północnej na działce przyległej (wł. DSPS) znajdują się 3 stawy.

3.2 Układ komunikacyjny:

Dojazd do działki – istniejący z drogi powiatowej biegnącej wzdłuż wschodniej granicy działki. Droga dojazdowa prowadzi od strony północnej pod pałac i dalej wokół pałacu, utwardzona kostką brukową szarą.

3.3 Infrastruktura techniczna:

Pałac posiada przyłącza do sieci:

- woda – przyłącz z wodociągu gminnego oraz dodatkowo ze studni.
- ciepła woda użytkowa- zasilana z kotłowni gazowej zlokalizowanej w sąsiednim obiekcie
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do gminnej kanalizacji sanitarnej (od strony północnej)
- odprowadzenie wód deszczowych z dachu – powierzchniowo po terenie.
- ciepło do c.o.- z kotłowni gazowej zlokalizowanej w sąsiednim obiekcie
- gaz- w budynku pałacu nie ma instalacji gazowej (nie ma żadnych odbiorników gazu)
- zasilanie w energię elektryczną- złącze na budynku od strony wschodniej

4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

4.1 Elementy zagospodarowania terenu:

Etap I remontu nie ingeruje w zagospodarowanie terenu. Jedynym elementem zagospodarowania jest wyburzenie murowanej pochylni dla niepełnosprawnych, a teren pozostawia się w tym etapie nieutwardzony.

4.2 Układ komunikacyjny:

Nie ulega zmianie.

4.3 Uzbrojenie działki:

Przyłącza do budynku nie ulegają zmianie.

Ze względu na okresową obecność wód wsiąkowych w poziomie posadowienia pałacu i powyżej, projektuje się wykonać drenaż odwadniający budynku. Powinien on być wykonany na wysokości spodu ław fundamentowych (nie niżej ław!) z odprowadzeniem wód zgodnie ze spadkiem terenu.

Projektuje się drenaż opaskowy wzdłuż południowej i wschodniej ściany budynku mający za zadanie chronić ściany pałacu przed napływem wody opadowej zgodnie ze spadkiem terenu. Od strony zachodniej i północnej nie projektuje się drenażu z uwagi na brak napływu w tym kierunku wód wsiąkowych.

Na obecnym etapie inwestycji drenaż zakończony będzie studzienką szczelną (oznaczona na planie zagospodarowania nr D3) bez odpływu, a w razie zwiększonego napływu wody odpompowywana będzie przy pomocy pompy pływakowej (okresowo montowanej w studzience) na teren działki Inwestora poza obręb pałacu. Docelowo (etap II remontu) studzienka ta będzie podłączona do projektowanej kanalizacji deszczowej.

W ROPCZYCACH

Drenaż opaskowy - szczegółowy opis w części sanitarnej niniejszego opracowania

1/ Ułożyć w gotowym wykopie rury drenażowe PCV, perforowane o średnicy, Ø113/126mm, w otulinie z geowłókniny, ze spadkiem min. 0,3% w kierunku projektowanego odpływu.

2/ Ustawić studnie rewizyjne z rur pcv Ø415 mm, z nakryciem betonowym lub żeliwnym.

3/ Wykonać obsypkę drenażu żwirem granulacji Ø 8-16mm, po 15 cm z trzech stron, otulić geowłókniną filtracyjną, na dnie wykopu pod drenażem ułożyć glinę ubitą gr 5.0cm. powyżej wykop zasypać piskiem o granulacji 4-16 mm (również otulonym geowłókniną) aż do poziomu -25cm od powierzchni terenu, zabezpieczyć poziomo geowłókniną a w II etapie remontu w tym miejscu wykonać opaskę odbojowa z grysu wapiennego oddzielonego od trawnika obrzeżem betonowym trawnikowym na podbudowie z zaprawy cementowej.

Odprowadzenie wód opadowych – pozostaje bez zmian, dopiero w etapie II remontu każda rura spustowa i drenaż będą podpięte do kd.

4.4 Ukształtowanie terenu i zieleni:

Bez zmian.

4.5 Zestawienie powierzchni zagospodarowania terenu:

- Pow. działki (nr 513/2)	2.23 ha
- pow. zabudowy	bez zmian
- powierzchnia dróg i podjazdów (tereny utwardzone)	bez zmian
- powierzchnia zieleni	bez zmian

5. DANE DOTYCZĄCE INWESTYCJI

5.1 Dane dotyczące wpisu do rejestru zabytków

Przedmiotowy pałac i teren jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A-951 z dn. 13.03.1976 r.

5.2. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na teren.

Teren nie jest objęty zasięgiem obszaru górniczego, gdzie obowiązują uwarunkowania prawa górniczego.

5.3. Informacja o oddziaływaniu na środowisko planowanej inwestycji

Zakres remontu nie jest zaliczany do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska.

5.4. Dane dotyczące oddziaływania projektowanego obiektu na działki sąsiednie.

Nie dotyczy.

6. OPINIA HYDROLOGICZNA(wpięte na końcu niniejszego projektu) -

Wykonano 3 odwierty badawcze w lutym 2015 r. Podłoże wokół pałacu jest nierównomiernie uwarstwione. Istotnym problemem dla opisywanego pałacu są wody gruntowe typu wsiąkowego, pochodzące z infiltracji wód opadowych w podłoże gruntowe. Na terenie badań w okresie przeprowadzonych pomiarów wystąpiły na głębokości 0.9 m p.p.t.

Warunki podłoża (naprzemiennie występują grunty dobrze przepuszczalne – piaski, pyły) i słabo przepuszczalne (gliny zwięzłe) powodują czasowe zatrzymanie się wody infiltracyjnej na przewarstwieniach gliniastych.

Ze względu na okresową obecność wód wsiąkowych w poziomie posadowienia pałacu i powyżej, należy wykonać drenaż odwadniający wokół budynku. Powinien on być wykonany na wysokości spodu ław fundamentowych z odprowadzeniem wód zgodnie ze spadkiem terenu.

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY Etap I

7. PODSTAWOWE DANE TECHNICZNE:

Budynek pałacu jest w całości podpiwniczony, piwnice użytkowane do celów gospodarczych (pom. techniczne, warsztatowe, magazynowe i łazienka). Pomieszczenia tylko w części ogrzewane, niektóre wyposażone w wentylację grawitacyjną

Ściany piwnic wykonane z cegły ceramicznej pełnej, strop nad piwnicami ceramiczny kolebkowy i odcinkowy na belkach stalowych.

Brak skutecznej izolacji pionowej i poziomej ścian piwnic.

Pałac wykazuje obecnie duże zawilgocenia ścian w poziomie piwnic. Zawilgocenia powstały w wyniku przenikania wód opadowych i wód gruntowych do piwnic budynku.

8. FORMA ARCHITEKTONICZNA I FUNKCJA OBIEKTU

Forma architektoniczna - prostopadłościan, podpiwniczony, o dwóch kondygnacjach naziemnych, o zwartej zabudowie, poddasze nieużytkowe, przekryty dachem czterospadowym mansardowym. Remont elewacji, rekonstrukcja dawnej werandy na parterze i tarasu na I-szym piętrze wpłynie korzystnie i przywróci jego dawną formę.

Funkcja obiektu-budynek użyteczności publicznej przeznaczony dla pensjonariuszy DPSu, piętro – część administracyjna DPS-u.

Sposób korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne.

Parter budynku jest dostępny dla osób niepełnosprawnych poprzez istniejącą zewnętrzną pochylnię o konstrukcji żelbetowej podmurowaną cegłą ceramiczną, z której jest dostęp do drzwi wejściowych od strony zachodniej, dalej kilka wewnętrznych stopni pokonuje się łazikiem.

9. PROJEKTOWANY ZAKRES PRAC BUDOWLANYCH.

9.1. Remont elewacji (renowacja i prace konserwatorskie) z wyłączeniem rekonstrukcji werandy i tarasu I piętra

Stan zachowania:

Elewacja budynku z cegły licówki w dobrym stanie technicznym, jest w zależności od stron świata zabrudzona i porośnięta glonami i algami. Posiada nieliczne ubytki w spoinowaniu i licu z cegły.

Naprawie należy poddać pasy poziome z tynku, na kondygnacji piętra i parteru, które uległy rozwarstwieniu i są uszkodzone. Kominy wentylacyjne poddano renowacji w roku 2014 r.

Cokół budynku tynkowany i nakrapiany zaprawą cementową jest w złym stanie i należy go poddać naprawie i lub wymienić na okładzinę kamienną [zapewniającą odprowadzanie wilgoci ze ścian budynku].

Zabudowy podcienia i tarasu jako ścianki z desek malowanych farbą olejną są w złym stanie technicznym i wymagają remontu lub usunięcia, w celu przywrócenia pierwotnego wyglądu elewacji z właściwą historyczną konstrukcją drewnianą i balustradami. Z elewacji należy usunąć elementy metalowe. Na stan elewacji wpłynęła bliskość drzew parkowych i krzewów.

Wyburzenia;

Pochylnia jest w niezadowalającym stanie technicznym, powoduje ponadto zawilgocenia ścian piwnic pałacu.

W celu prawidłowych rozwiązań budowlanych konieczne jest wyburzenie istniejącej pochylni i wykonanie podnośnika platformowego dla niepełnosprawnych od strony

południowej przy przeprowadzeniu rekonstrukcji znajdującej się tutaj werandy (Etap II remontu).

Zakres remontu.

Projektowany remont obejmuje elewacje, bez rekonstrukcji werandy na parterze i tarasu I-go piętra, nie obejmuje dachu i końcowego wykończenie cokołu.

Renowacja elewacji.

Lico elewacji wykonane z cegły należy poddać oczyszczeniu oraz wymienić spoiny w celu uzyskania jednolitej kolorystyki, z uwagi na dobudowane skrzydło Pałacu.

Kolejność robót do wykonania :

- wykuć spoiny na głębokość 1,50 cm
- oczyścić spoiny mechanicznie za pomocą miękkich szczotek metalowych
- oczyścić lico muru z cegły środkiem chemicznym z dodatkiem środka przeciwko zanieczyszczeniom biologicznym, urządzeniem mikromgławicowym gorącą wodą pod ciśnieniem
- następnie oczyścić lico muru metodą piaskowania
- uzupełnić uszkodzone cegły zaprawą – kitem w kolorze istniejącej cegły
- wypełnić spoiny gotową zaprawą trasową
- lico muru impregnować metodą natrysku dwukrotnie środkiem hydrofobowym

Kolorystyka elewacji – cegły elewacji po oczyszczeniu pozostawić w kolorze istniejącej cegły tylko zaimpregnować bez nadawania im koloru. Cztery poziome pasy tynkowane - uzupełnić tynk. Kolor tynku - w kolorze tynku romańskiego.

Trójkątne szczyty ozdobione fryzem arkadowym z cegły zabytkowe licowej – oczyścić i wymienić spoiny na nowe w kolorze jak na pozostałej elewacji.

Parapety – istniejące parapety z blachy miedzianej projektuje się zdemontować z uwagi na zniszczenia. Projektuje się nowe parapety z płytek klinkierowych parapetowych w kolorze ciemno- czerwonym (przed ułożeniem kolor płytek uzgodnić ze służbami konserwatorskimi) z wysunięciem ich poza lico ściany min 2.5 cm.

Okna- istniejące PCV białe pozostawia się.

Schody zewnętrzne – objęte II etapem remontu

Cokół- wykończenie końcowe - objęte II etapem remontu

/Opracowano na podstawie dokumentacji pn. "Projekt koncepcji prac konserwatorskich i remontowo-budowlanych zabytkowego budynku pałacu w Lubzinie" opracowany przez Bogusława Brach/

9.2. Izolacja przeciwwilgociowa fundamentów (z wyłączeniem wykończenia końcowego cokołu)

9.2.1-Izolacja pionowa ścian fundamentowych pałacu– izolacja powłokowa

Po dokonaniu odkrywek przy istniejących fundamentach, stwierdzono brak izolacji przeciwwilgociowej. Głębokość fundamentów wg odkrywek wynosi 180 do 315 cm od poziomu terenu. Izolacja będzie przeprowadzona w zakresie ścian fundamentowych zewnętrznych budynku. Izolację należy wykonać na pełną wysokość fundamentów do istniejącego terenu + 1,00 m nad terenem.

Kolejność robót o wykonania :

- Rozebrać istniejącą opaskę wokół budynku
- Wykonać wykop odcinkami, przy odkrywaniu fundamentu
- Zabezpieczyć wykop daszkami drewnianymi pokrytymi folią
- Oczyszczyć ściany fundamentowe szczotkami stalowymi i wodą za pomocą karchera z kurzu, ziemi

- Na zawilgocony i zasolony fundament, stosujemy preparat blokujący migrację szkodliwych soli metodą natrysku
- Gruntować ściany, metodą natrysku preparatem rozcieńczony z wodą w stosunku 1:1 pod izolację mineralną
- Nałożyć pędzlem ławkowcem pierwszą warstwę szlamu mineralnego
- Na izolację mineralną nałożyć tynk cementowy gr. 1,50 cm
- Następnie powierzchnię tynku gruntować metodą natrysku preparatem gruntującym pod izolację polimerowo-bitumiczną
- Kolejną warstwę izolacji z masy polimerowo-bitumicznej, nałożyć pacą stalową w 2 warstwach po 2,00 mm każda
- Zabezpieczyć wykonane powłoki izolacyjne, warstwą geowłókniny o granulacji ponad 200g/m² od strony gruntu
- Zasypać wykop żwirem o granulacji 16-31,5 mm, z zagęszczeniem warstwami do wysokości terenu.

Uwaga: w wykopach przy ścianie południowej i wschodniej ułożyć drenaż opskowy.

9.2.2 Izolacja pionowa – kurtynowa (dla ścian gdzie brak dostępu z zewnątrz)

W miejscach gdzie jest brak dostępu do ścian od zewnątrz projektuje się tzw. izolację pionową kurtynową. Ścianę przewierca się od strony wewnętrznej na zewnątrz i pod ciśnieniem tłoczy się masę izolującą za przegrodę. Wtłoczona izolacja wytwarza niejako "kurtynę" tj. powierzchniową powłokę uszczelniającą na ścianie od strony gruntu, zapobiegając tym samym trwale wnikaniu wody w strukturę przegrody.

Krem iniekcyjny (materiał izolujący pochodzenia mineralnego) podawać laną do otworów wykonanych w rozstawie poziomym i pionowym 15.0 x 15.0 cm, otwory Ø13 wiercone na wylot do wysokości terenu.

9.2.3 Izolacja pozioma ścian fundamentowych.

Izolacja będzie przeprowadzona w zakresie ścian fundamentowych zewnętrznych budynku. Izolację należy wykonać dla ścian fundamentowych zewnętrznych, na wysokości + 0,20m, nad poziomem posadzki. Izolację poziomą należy przeprowadzić metodą iniekcji niskociśnieniowej.

Kolejność robót do wykonania :

- Trasowanie otworów
- Wywiercić w murze na zaplanowanym poziomie rząd otworów w odstępie co 10 cm i kącie nachylenia 20 stopni tak, aby przeciąć jedną spoinę muru, średnica otworów około 13 mm. Wiercenie należy prowadzić z dwóch stron ściany w zależności od dostępu (piwnica lub wykop)
- Oczyszczenie otworów- usunąć zwierziny z otworów za pomocą sprężonego powietrza
- Wywiercone otwory napełnić preparatem iniekcyjnym pod ciśnieniem, aż do wchłonięcia porcji preparatu zgodnie z technologią
- Po wykonaniu iniekcji zaślepienie otworów zaprawą cementową lub gotową zaprawą systemową.

/Opracowano na podstawie dokumentacji pn. "Projekt koncepcji prac konserwatorskich i remontowo-budowlanych zabytkowego budynku pałacu w Lubzinie" opracowany przez Bogusława Brach/

10. WARUNKI OCHRONY PRZECIWOPOŻAROWEJ

- nie dotyczy projektowanych robót

UWAGA:

Wszystkie prace budowlane prowadzić należy pod fachowym nadzorem technicznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, BHP oraz obowiązującymi Polskimi Normami, warunkami technicznymi realizacji robót budowlano- montażowych oraz wiedzy technicznej.

Przy remoncie należy stosować materiały budowlane posiadające wymagane atesty, certyfikaty i deklaracje zgodności dla materiałów, spełniające wymagania do stosowania w obiektach zabytkowych. Zabrania się stosowania materiałów w technologiach zamiennych nie dostosowanych do technik renowacyjnych i konserwatorskich. Izolacje czy konserwacja elewacji winny być wykonywane w jednym systemie (nie mieszać preparatów od różnych producentów)

Prace konserwatorskie i roboty remontowe prowadzić pod nadzorem uprawnionego inspektora nadzoru, zgodnie z ustawą o ochronie zabytków, ze sztuką budowlaną i obowiązującymi normami. W trakcie prowadzenia prac konserwatorskich prowadzić dokumentację konserwatorską powykonawczą.

Zaleca się wykonanie prac w okresie od maja do końca października.

Roboty budowlane należy prowadzić z sposób możliwie najmniej uciążliwy dla pozostałych użytkowników budynku.

Gruz i śmieci należy sukcesywnie usuwać i gromadzić w kontenerze ustawionym w miejscu ustalonym z właścicielem (zarządcą) nieruchomości i wywieźć na wysypisko.

Niniejsze opracowanie należy rozpatrywać łącznie z projektami branżowymi w celu uniknięcia błędów w realizacji obiektu.

Rozwiązania materiałowe i technologiczne zawarte w projekcie należy traktować jako przykładowe, wyznaczające typ oraz standard planowany dla danego elementu projektu. Na etapie realizacji inwestycji konkretne rozwiązania materiałowe i technologiczne mogą zostać zastąpione rozwiązaniami alternatywnymi pod warunkiem zachowania parametrów technicznych i estetycznych.

Rysunki i część opisowa są dokumentami wzajemnie się uzupełniającymi.

Wszystkie elementy ujęte w opisie i specyfikacjach technicznych, a nie ujęte na rysunkach lub ujęte na rysunkach, a nie ujęte w opisie i specyfikacjach winny być traktowane tak, jakby były ujęte w obu.*

Podobnie wszystkie elementy ujęte w dokumentacji projektowej, a nie ujęte w przedmiarach lub ujęte w przedmiarach, a nie ujęte w dokumentacji winne być traktowane jakby były ujęte w obu.

W niniejszej dokumentacji- jeśli podane zostały przykładowo nazwy i producenci materiałów- to podane zostały one jedynie jako przykładowe, w celu określenia standardu, parametrów technicznych, formy, kolorystyki, faktury i innych wymogów jakie spełnione być muszą, aby mogły być użyte w czasie realizacji zadania inwestycyjnego. Dopuszcza się jednak stosowanie innych równoważnych materiałów – o ile zachowane zostaną ich cechy w stosunku do przyjętych w dokumentacji – po uprzednim uzgodnieniu z autorem projektu. Jeżeli w opisie technicznym, na rysunkach, w specyfikacjach technicznych i przedmiarach- użyte zostało w stosunku do materiałów, urządzeń i technologii sformułowanie :”np.” – to traktować je należy jako tożsame z określeniem :”lub co najmniej równoważne”.

Opracowała: