

Pracownia Projektowo-Inżynierska

EUROPROJEKT

Dr inż. Ewa Piątek-Sierek

ul. Miedzyńska 6, 85-373 Bydgoszcz

| PROJEKT TECHNICZNY | |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| nazwa zamierzenia budowlanego | POPRAWA STANU ZABYTKOWEGO BUDYNKU "ZIELONEJ SZKOŁY" W CHOMIĄŻY SZLACHECKIEJ |
| adres obiektu budowlanego | CHOMIĄŻA SZLACHECKA, DZ. NR 149, OBRĘB 0003, JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 041902_2 |
| kategoria obiektu budowlanego | XIV |
| - nazwa jednostki ewidencyjnej, | jednostka: [041902_2] |
| - nazwa i numer obrębu ewidencyjnego, | obręb: 0003 |
| -numery działek ewidencyjnych, na których obiekt jest usytuowany | działki nr: 149 |
| imię i nazwisko lub nazwa inwestora, adres inwestora | GMINA GAŚAWA, UL. ŻNIŃSKA 8 88-410 GAŚAWA |

| zakres opracowania | pełniona funkcja projektowa | imię i nazwisko, specjalność i numer uprawnień budowlanych | Podpis |
|--------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| ARCHITEKTURA | Projektant | mgr inż. arch. Emilia Kuhn-Ciupak | |
| | spec. uprawnień | Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania oraz kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń KPOKK IARP 12/2015 | |
| | numer upr. | | |
| KONSTRUKCJA | Projektant | Dr inż. Ewa Piątek-Sierek | |
| | spec. uprawnień | Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej Nr KUP/0008/POOK/13 | |
| | numer upr. | | |

Bydgoszcz, dnia 18.07.2023r.

Spis treści

| | |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| PROJEKT TECHNICZNY | 1 |
| 1. Podstawa opracowania | 3 |
| 2. Przedmiot opracowania | 3 |
| 3. Lokalizacja | 3 |
| 5. Dane metrykalne urbanistyczne – budynek Zielonej Szkoły | 5 |
| 6. Dane metrykalne urbanistyczne – budynek Gospodarczy | 5 |
| 7. Opis projektowanego stanu zagospodarowania: | 5 |
| 8. Ogólna charakterystyka obiektu | 6 |
| 9. Dane metrykalne – budynek Zielonej Szkoły | 7 |
| 10. Instalacje istniejące w budynku | 7 |
| 11. Ocena stanu technicznego | 7 |
| 12. Zakres przewidywanych prac | 9 |
| 13. Opis projektowanych prac w obszarze zewnętrznym | 10 |

1. Podstawa opracowania

- umowa zawarta z Inwestorem,
- opis przedmiotu zamówienia,
- wizja lokalna,
- mapa zasadnicza,
- uzgodnienia z inwestorem i Użytkownikiem,
- Ustawy i Rozporządzenia,
- obowiązujące normy i przepisy związane,
- sztuka budowlana i projektowa,

2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt pn. „poprawa stanu zabytkowego budynku "zielonej szkoły" w Chomiąży Szlacheckiej”. Na działce obok budynku tzw. starej szkoły znajduje się budynek gospodarczy. Budynki zlokalizowane na działce nr 149, obręb 0003, jednostka ewidencyjna 041902_2.

3. Lokalizacja

Budynki zlokalizowane na działce nr 149, obręb 0003, jednostka ewidencyjna 041902_2.



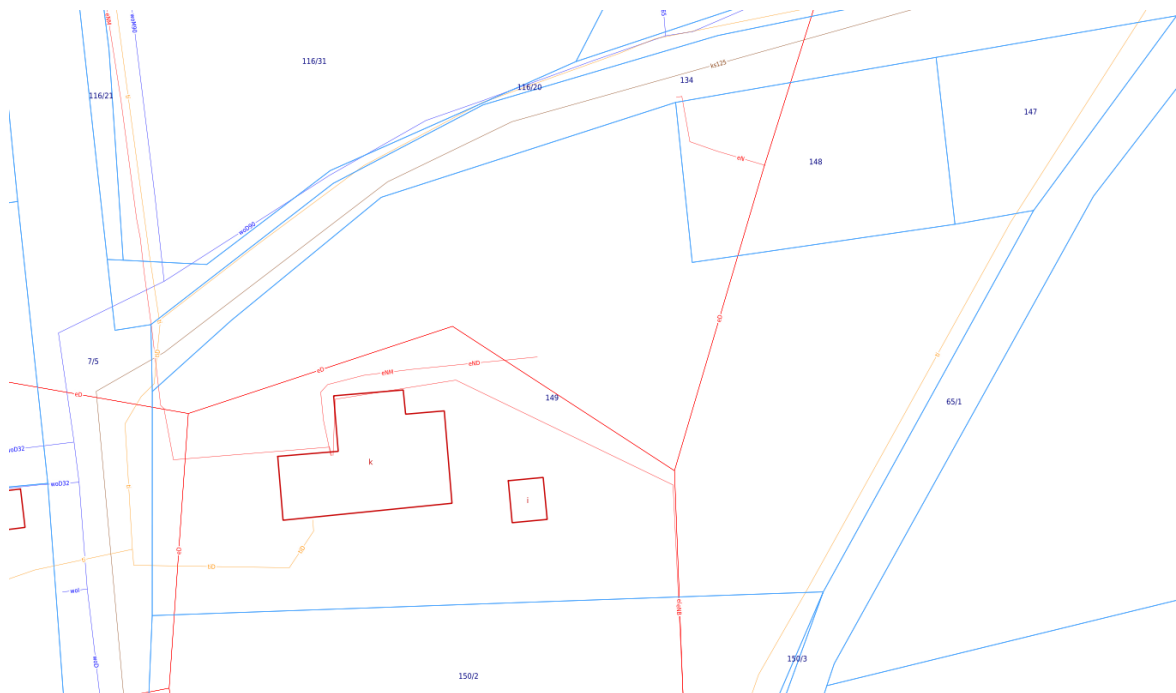
Rys. 1 Lokalizacja budynku na mapie miejscowości Chomiąży Szlacheckiej



Rys. 2 Lokalizacja budynków na działce

4. Opis istniejącego stanu zagospodarowania:

Budynki zlokalizowane przy drodze utwardzonej – gminnej. Teren działki zagospodarowany, uzbrojony w sieć elektroenergetyczną, telekomunikacyjną. Wjazd na działkę możliwy od jej zachodniej strony. Działka ogrodzona, na terenie występuję zieleń wysoka, średniowysoka i niska.



Rys. 3. Uzbrojenie działki

5. Dane metrykalne urbanistyczne – budynek Zielonej Szkoły

| | |
|---------------------------------|------------------------------|
| • powierzchnia zabudowy | ok. 370 m² |
| • ilość kondygnacji nadziemnych | 2 |
| • ilość kondygnacji podziemnych | 1 |
| • długość budynku | ok. 18,00 m |
| • szerokość budynku | ok. 26,20 m |
| • wysokość budynku | < 12 m (budynek niski) |

6. Dane metrykalne urbanistyczne – budynek Gospodarczy

| | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| • powierzchnia zabudowy | ok. 33,6 m² |
| • ilość kondygnacji nadziemnych | 1 |
| • ilość kondygnacji podziemnych | 0 |
| • długość budynku | ok. 6,18 m |
| • szerokość budynku | ok. 5,44 m |
| • wysokość budynku | < 12 m (budynek niski) |

7. Opis projektowanego stanu zagospodarowania:

Zakres prac objętych projektem to zakres remontowy odnoszący się wyłącznie do zabudowań. Nie wnosi się zmian do istniejącego stanu zagospodarowania terenu – pozostaje on niezmienny, a wszystkie jego składowe infrastrukturalne, dostępu do drogi kołowej, itp. – na dotychczasowych warunkach.

8. Ogólna charakterystyka obiektu

Budynek Zielonej Szkoły w całości zlokalizowany w granicach działki nr 149, obręb 0003, jednostka ewidencyjna 041902_2. Na działce obok budynku tzw. starej szkoły znajduje się budynek gospodarczy. Oba obiekty wolnostojące. Budynek Zielonej Szkoły od najbliższej zabudowy oddalony ok. 23 m, od drogi publicznej oddalony o ok. 20 m.

Obiekt wybudowany w ok. 1914r. jako obiekt o 3 kondygnacjach, w tym jednej kondygnacji podziemnej.

Konstrukcja budynku Zielonej Szkoły:

- Fundamenty kamienne/ceglane,
- Ściany zewnętrzne i nośne z cegły pełnej,
- Stropy drewniane, Podsufitka z desek i trzciny, podłogi drewniane pokryte wykładzinami PCV bądź płytkami ceramicznymi.
- Ścianki działowe z cegły pełnej bądź dziurawki na zaprawie cementowo-wapiennej,
- Okna częściowo wykonane z PCV, częściowo drewniane, wtórne,
- Drzwi częściowo wykonane z PCV, częściowo drewniane, wtórne.

Budynek wyposażony w jedną klatkę schodową drewnianą, prowadzącą na kondygnację I piętra. Schody prowadzące do piwnicy betonowe.

Tynki wewnętrzne wapienne malowane farbami bądź pokryte płytkami ceramicznymi w pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych / socjalnym.

Dach wielospadowy w konstrukcji drewnianej, pokryty dachówką. Obróbki blacharskie rynny, rury spustowe z blachy ocynkowanej.

Schody zewnętrzne, betonowe, schody zewnętrzne prowadzące bezpośrednio na piętro budynku stalowe.

Budynek znajduje się w gminnej ewidencji zabytków.

Konstrukcja budynku gospodarczego:

- Fundamenty betonowe/ceglane,
- Ściany zewnętrzne murowane pokryte tynkiem,
- Okna z PCV,
- Drzwi drewnopodobne.

Budynek gospodarczy nie znajduje się w gminnej ewidencji zabytków/rejestrze zabytków.

Obecny stan obiektu jest wynikiem wieloletniej eksploatacji.

Pod względem technicznym nadaje się do przeprowadzenia pracach remontowych.

9. Dane metrykalne – budynek Zielonej Szkoły

| | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| • powierzchnia zabudowy | ok. 370 m ² |
| • powierzchnia użytkowa piwnicy | ok. 47,4 m ² |
| • powierzchnia użytkowa parteru | ok. 298,4m ² |
| • powierzchnia użytkowa I pietra | ok. 154 m ² |
| • całkowita powierzchnia użytkowa | ok. 499,8 m ² |
| • kubatura | ok. 1400 m ³ |
| • ilość klatek schodowych | 1 |
| • ilość kondygnacji nadziemnych | 2 |
| • ilość kondygnacji podziemnych | 1 |
| • długość budynku | ok. 18,00 m |
| • szerokość budynku | ok. 26,20 m |
| • wysokość budynku | < 12 m (budynek niski) |

10. Instalacje istniejące w budynku

Obiekt wyposażony w instalację:

- eklektyczną,
- wod-kan,
- wody ppoż.,
- c.o.,
- telefoniczną,
- wentylacji grawitacyjnej.

11. Ocena stanu technicznego

Oceny stanu technicznego budynku dokonano podczas oględzin w dniach 15-16.07.2023r.

Podkreślić należy, że nie ma aktualnie możliwości dostępu do wszystkich elementów konstrukcyjnych obiektu.

Budynek jest aktualnie użytkowany jako obiekt tzw. zielonej szkoły. Posiada instalację hydrantową. Hydranty wewnętrzne posiadają aktualne badania. Piwnica wydzielona pożarowo. Wnętrze obiektu jest czyste i stosunkowo zadbane – widoczne ślady przeprowadzania remontów doraźnych. Teren wokół budynku jest uporządkowany i stosunkowo zadbany.

Elewacja (cegłana) budynku wymaga oczyszczenia, uzupełnienia spoin, usunięcia dziur, spękań i miejsc korozji biologicznej. Na elewacjach od strony terenu zielonego (strona zachodnia i północna) widoczne spękania. Spowodowane są one najprawdopodobniej wpływem zlokalizowanej w pobliżu

tz. przydomowej oczyszczalni ścieków. Wody pochodzące z rozsączania z oczyszczalni powodują zmianę warunków gruntowo-wodnych i w konsekwencji podmywanie fundamentów, a to w konsekwencji skutkuje spękaniem ścian.

Pokrycie dachowe nieszczelne – do wymiany. Więźba drewniana narażona na korozję biologiczną i warunki atmosferyczne (nieszczelne pokrycie) – aktualnie dostęp jedynie do jej fragmentu (reszta zabudowana) – obiekt przygotowany na przyjęcie dzieci, nie ma możliwości dokonania odkrywek.

We wnętrzu miejscami znaczne zużycie okładzin podłogowych. Znaczne zużycie wewnętrznych schodów drewnianych.

Wymagane zabezpieczenie budynku gospodarczego (dach + ściany).

Stan obiektu określa się jako dostateczny (biorąc za punkt odniesienia spełnienia wymogów w okresie, w którym powstał), z wyjątkiem dachu i elewacji budynku szkoły oraz budynku gospodarczego, który określa się jako wymagający pilnego remontu.

Zużycie obiektu określa się jako proporcjonalne do wieku – z widocznymi remontami utrzymaniowymi.

Obiekt potrzebuje tzw. remontu generalnego, a docelowo przebudowy i przystosowania (formalnego i technicznego) do aktualnych przepisów – poza zakresem niniejszego opracowania.

Zakres prac objętych opracowaniem (na podstawie OPZ) wskazano w dalszej części opracowania.

Zakres prac nieobjętych zadaniem, a wskazanych do wykonania (ze względu na rozbieżności w stosunku do wymagań warunków technicznych aktualnych na dzień sporządzania oceny):

- sporządzenie tzw. ekspertyzy technicznej z zakresu ochrony ppoż. i uzyskanie odstąpienia Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Komendanta PSP,
- sporządzenie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego oraz zamieszczenie jej w obiekcie, a także każdorazowe zapoznanie z nią Użytkowników oraz jej aktualizacja,
- likwidacja przydomowej oczyszczalni ścieków – w projekcie przewidziano naprawę spękań poprzez „zszycie” spękań wkładkami ze stali nierdzewnej (układane w spoinach) i wypełnienie ich dedykowaną zaprawą współpracującą – nie rozwiąże to jednak problemu (i sytuacja może nadal się powtarzać), gdyż jego źródło znajduje się poza zakresem opracowania i dopiero likwidacja oczyszczalni temat rozwiąże. Podkreślić należy, iż pozostawienie oczyszczalni z każdym miesiącem zwiększa destrukcję budynku. Dla przykładu – wizji lokalnej dokonano w okresie wzmożonych upałów (wskazywana temp. w cieniu powyżej 30 stopni C) i w okresie długotrwałego braku opadów, a dokonujący wizji lokalnej zapadali się w grunt niczym w bagno „po kostki”.
- przebudowa wentylacji piwnicy oraz zapewnienie właściwej wentylacji pomieszczeń,
- przystosowanie obiektu (części obiektu) dla osób z niepełnosprawnościami,
- termomodernizacja poddasza (dachu),
- remont/wymiana małej architektury, utwardzeń, itp.

W przypadku przeprowadzania robót przestrzegać należy procedur wskazanych w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568) i każdorazowo przed wbudowaniem/przystąpieniem do realizacji danego etapu zasięgać opinii właściwego Konserwatora Zabytków.

12. Zakres przewidywanych prac

Przedmiotowy zadanie obejmuje następujący zakres robót (zgodnie z OPZ):

- Wymiana pokrycia dachowego z onduliny na dachówkę, wymiana pokrycia z blachy trapezowej wraz z regulacją spadku,
- Wymiana orywnowania dachowego wraz z obróbkami blacharskimi,
- Naprawa/konserwacja więźby dachowej wraz z wymianą części więźby dachowej (przyjęto 25%),
- Wymiana stolarki drzwiowej i okiennej zewnętrznej,
- Wymiana części stolarki drzwiowej wewnętrznej,
- Uzupełnienie, oczyszczenie i konserwacja elewacji z cegły i kamienia (+ likwidacja widocznych spękań),
- Remont pomieszczeń sypialnych, komunikacji, schodów, łazienek, toalet,
- Remont pomieszczenia kuchennego, jadalni, świetlicy,
- Wymianą wyposażenia pomieszczeń higieniczno-sanitarnych – wg. opracowań branżowych,
- Wymiana istniejących instalacji elektrycznych wraz z wymianą osprzętu – wg. opracowań branżowych,
- Remont budynku gospodarczego.

W/w zakres prac nie ingeruje w istniejące bezpieczeństwo przeciwpożarowe obiektu, ani go nie zmienia.

Uwagi:

1. *Na czas przeprowadzania wizji lokalnej brak możliwości dotarcia do wszystkich elementów konstrukcyjnych, w tym do całości więźby dachowej – brak możliwości wykonania odkrywek – obiekt przygotowany na przyjęcie dzieci. Nie wyklucza się zatem wystąpienia elementów niezainwentaryzowanych, w tym konstrukcyjnych. W momencie odstąpienia więźby skontaktować się z Projektantem celem weryfikacji rozwiązań. W przypadku wystąpienia ewentualnych rozbieżności pomiędzy rozwiązaniami wskazanymi w dokumentacji, a stanem rzeczywistym skontaktować się z Projektantem i kontynuować prace po uzyskaniu jego akceptacji.*
2. *Przed przystąpieniem do prac zweryfikować wymiary „z natury”.*
3. *Obiekt znajduje się w ewidencji zabytków – przed wbudowaniem materiałów, realizacją poszczególnych etapów prac uzyskać aprobatę właściwego Konserwatora Zabytków. Podczas prac przestrzegać procedur wskazanych w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568 ze zm.).*
4. *Prace winny być wykonywane wyłącznie przez osoby posiadające wymagane przepisami i sztuką budowlaną kwalifikacje oraz pod kierunkiem osób posiadających wymagane uprawnienia budowlane.*
5. *Informacja BIOZ nie zwalnia Kierownika Budowy od sporządzenia planu BIOZ.*
6. *Prace należy prowadzić z zachowaniem BHP i zasad ochrony ppoż.*

13. Opis projektowanych prac w obszarze zewnętrznym

- **Wymiana pokrycia dachowego z onduliny na dachówkę, wymiana pokrycia z blachy trapezowej wraz z regulacją spadku,**

W ramach inwestycji przewidziany jest remont dachu związany z wymianą pokrycia dachowego z onduliny na dachówkę ceramiczną, zakładkową w kolorze naturalnym, wraz z pracami towarzyszącymi - wymiana uszkodzonych elementów więźby dachowej, obróbek blacharskich, okien, ofasowań, wymianie rynien dachowych, wymianie łąt, pokryciu łąt środkami zabezpieczającymi, oraz inne prace i czynności niezbędne do kompletnego i prawidłowego wykonania wymiany pokrycia dachowego. Pokrycie z dachówki dotyczy tzw. części głównej (pierwotnej) obiektu, nad częścią dobudowaną należy wykonać pokrycie z blachy w kolorze nawiązującym do koloru dachówki ceramicznej. Rozstaw łąt i ewentualnie kontrłąt należy dostosować do rodzaju pokrycia dachowego.

Wykonać miejscową naprawę kominów cegłą klinkierową lub przemurowanie kominów. Wymiana pokrycia dachu winna być wykonana w jednym kompletnym systemie dachowym, gwarantującym wymaganą trwałość, szczelność i bezpieczeństwo. Konstrukcja dachu (parametry) pozostaje bez zmian. Remont dotyczy jedynie wymiany pokrycia dachowego i ewentualnego wzmocnienia / naprawy uszkodzonych elementów więźby dachowej na podobne do istniejącego i nie powoduje żadnych zmian funkcjonalnych, programowych, oraz parametrów i danych technicznych takich jak powierzchnia zabudowy, kubatura, gabaryty budynków, długość, szerokość, wysokości gzymsów, okapów, kalenic, nie zmieniają się również parametrów okien dachowych. Okna dachowe podlegają wymianie na nowe, lokalizacja pozostaje zgodna z obecnie występującymi.

Forma architektoniczna ulega zmianie w zakresie dostosowania materiału pokrycia dachu do charakterystyki budynku. Do wykonania nowego pokrycia remontowanego dachu należy zastosować dachówkę ceramiczną, zakładkową, w kolorze naturalnym czerwonym. Zaleca się zastosowanie dachówki sprawdzonych producentów, którzy udzielają co najmniej 30-letniej gwarancji na swoje produkty. Wybrany system pokrycia dachowego winien posiadać dachówki specjalne kalenicowe, gąsiory, szczytowe, wentylacyjne, ze stopniami oraz komplet nie ceramicznych akcesoriów i dodatków (taśmy uszczelniające, membrany, płotki) i materiałów pomocniczych do wykonania kompletnego pokrycia. Wszystkie występujące obróbki blacharskie należy wykonać z blachy cynkowo-tytanowej grubości 0,55 mm w kolorze naturalnym – odcień brązu.

Materiały winne mieć aprobaty techniczne, certyfikaty zgodności i deklaracje producenta. Odbiór robót winien uwzględniać kontrolę jakości materiałów oraz kontrolę prawidłowości wykonanych prac, zapisy w dzienniku budowy, protokoły badań i odbiorów.

Nad częścią parterową zakłada się wymianę istniejącego pokrycia na nową blachę w kolorze naturalnym – odcień brązu. Ze względu na ograniczoną możliwość kształtowania spadku dopuszcza się zastosowanie blachy trapezowej bądź blachy na rąbek.

Przy wymianie pokrycia należy wykonać prace towarzyszące (naprawa ewentualnych uszkodzeń konstrukcji dachu, obróbek blacharskich, wymianie rynien dachowych oraz inne prace i czynności niezbędne do kompletnego i prawidłowego wykonania wymiany pokrycia dachowego dachu.

Spadek dachu należy wyregulować do wartości min. 8° (14%). Pokrycie wykonać z blachy trapezowej o parametrach nie gorszych niż:

- Wysokość rąbka - 25 mm
- Grubość - 0,50 / 0,70 mm
- Powłoka - poliester połysk

Dopuszcza się również zastosowanie blachy na rąbek.

- **Wymiana orywnowania dachowego wraz z obróbkami blacharskimi**

Przed rozpoczęciem prac w obrębie elewacji budynku należy zdemontować istniejące rynny i rury spustowe oraz elementy instalacji odgromowej. Planuje się odtworzenie nowych obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych wykonanych z tytan cynku w kolorze naturalnym oraz nowej instalacji odgromowej – wg. opracowania branżowego.

Zakłada się wymianę rynien i rur spustowych na rynny i rury spustowe 1:1 wykonane z blachy cynkowo- tytanowej w kolorze naturalnym wykonane przez producenta posiadającego kompletny system instalacji odwadniania dachu oraz elementy systemowe do montażu orywnowania. Montaż rynien do dachu i rur spustowych do elewacji należy wykonać bazując na elementach systemowych. Podczas wymiany należy zachować prawidłowe przekroje, spadki, a także zgodność wymiarową i kolorystyczną z istniejącymi elementami. Zalecana średnica musi być zgodna z obecnie zamontowanymi, a spadki powinny mieścić się w zakresie od 0,5 do maks. 2% na metr.

Należy wykonać obróbki blacharskie. Obróbki blacharskie wykonać z blachy gr 0.55mm cynkowo - tytanowej w kolorze naturalnym, zgodnie z norma PN-61/B-10245, która określa wymagania i badania techniczne przy odbiorze robót blacharskich. Blacha musi mieć warunki do szybkiego osuszania od spodu. W przypadku styku z innymi metalami, skroplona para wodna tworzy ogniwo galwaniczne powodujące rozkład elektrolityczny blachy cynkowej.

- **Naprawa/konserwacja więźby dachowej wraz z wymianą części więźby dachowej (przyjęto 25%),**

Remont obejmuje wymianę zużytych i uszkodzonych elementów drewnianej konstrukcji dachowej na istniejącym budynku – złożono 25% elementów drewnianej więźby do wymiany. Elementy drewnianej więźby dachowej wykazują miejscowe ubytki spowodowane zniszczeniem drewna przez korozję biologiczną i owady niszczące drewno. Łaty pod pokryciem są zużyte. Elementy te należy wzmocnić poprzez zwiększenie przekrojów oraz dogęszczenie zgodnie z wymogami dla typu pokrycia; płatwie i słupy do wymiany, murlaty należy dodatkowo podeprzeć. Do wymiany przewidziano także elementy zużyte w wyniku korozji biologicznej i zniszczone przez owady.

Nowe elementy drewniane należy wykonać z drewna iglastego, klasa wytrzymałości co najmniej C27. Wilgotność zabudowanego nowego drewna nie może przekraczać 23% normowej granicznej wartości wg PN-B-03150: 2000 oraz PN-EN 1995-14:2010 w przypadku konstrukcji pracujących na otwartym powietrzu.

Całość elementów drewnianych konstrukcji dachu i lat pod pokrycie, należy zabezpieczyć do stopnia niezapalności przy utyciu certyfikowanych preparatów impregnacyjnych. Miejsca, gdzie drewno było porażone przez owady należy dezynfekować certyfikowanym preparatem do zwalczania owadów. Zastosowane preparaty winny posiadać odpowiednie dokumenty dopuszczające do stosowania w budownictwie (pozytywne świadectwo PZH i certyfikat lub aprobatę techniczną).

- **Wymiana stolarki zewnętrznej**

W obiekcie znajdują się wyłącznie stolarka wtórna, w większości z PCV.

Przy projektowanych pracach planuje się wymianę istniejących drzwi zewnętrznych, na drzwi drewniane w kolorze RAL 1001– brąz, układ zgodny z częścią graficzną.

Planuje się wymianę istniejących okien - wymiana 1:1 – na okna drewniane w kolorze RAL 1001– brąz – wymiary otworów okiennych bez zmian. Podział okien bez zmian, planuje się odtworzenie istniejących łuków w górnej części stolarki.

Zakres prac wstępnych:

- przed przystąpieniem do prac należy każdy otwór okienny/drzwiowy zmierzyć indywidualnie,
- należy wykonać szablon łuku otworu okiennego i otworzyć istniejące łuki,
- szerokość otworu należy zmierzyć w trzech miejscach: dół, środek, góra otworu, w celu prawidłowego określenia szerokości otworu w przypadku jego krzywizny.

Zakres prac demontażowych:

- stolarkę należy demontować ostrożnie tak, aby nie uszkodzić ceglanych węgarków otworów;
- zdemontowaną stolarkę należy zutylizować w uzgodnieniu z Inwestorem i Nadzorem;

Nowa stolarka:

- nowe okna mają być wierną kopią okien istniejących w zakresie zastosowanych podziałów i detali stolarki,
- stolarkę należy wykonać z drewna impregnowanego
- parapet wewnętrzny należy wykonać z PCV,
- w stolarcie należy zastosować pakiet termoizolacyjnych szyb zespolonych,
- wszystkie okucia powinny być zastosowane zgodnie z normami.
- zawiasy do nowej stolarki należy dopasować do ciężaru skrzydeł; wszystkie zewnętrzne zawiasy do stolarki okiennej/drzwiowej powinny posiadać nakładki w kolorze stolarki,
- w każdym oknie zamontować nawiewniki higrosterowalne w kolorze stolarki; ilość nawiewników dostosować do szerokości okna,
- nową stolarkę należy zamontować zgodnie z projektem i obowiązującymi normami, stolarka przeznaczona do montażu powinna posiadać wszystkie elementy konstrukcyjne, dekoracyjne oraz okucia.
- strzałka łuku stolarki powinna odpowiadać łukowi zamykającemu otwór okienny,
- stolarkę należy montować do ościeży przy użyciu kotew i haków, w ilości dostosowanej do wielkości okna, zgodnie z obowiązującymi normami,
- do montażu stolarki, w celu uszczelnienia styku stolarki z węgarkiem, należy zastosować taśmy rozprężne; uszczelnienie stolarki po obwodzie powinno być ciągłe, bez przerw,
- stolarka powinna być oddana w całości bez jakichkolwiek uszkodzeń,
- po zamontowaniu stolarki należy opracować wnękę okienną od wnętrza oraz wypełnić ewentualną szczelinę powstałą pomiędzy ceglany węgarkiem a stolarką, zaprawą wapienną lub wapienno-trasową. Następnie otwór okienny oraz wnękę okienną wykończyć zgodnie z wcześniej zastosowanymi materiałami lub wymogami Inwestora.

- **Wymiana części stolarki drzwiowej wewnętrznej**

Zakłada się wymianę części stolarki wewnętrznej (drzwi do pomieszczeń higieniczno-sanitarnych oraz pomieszczeń o innym przeznaczeniu z wyjątkiem drzwi drewnianych, pierwotnych), nowa stolarka drewnopodobna w odcieniu kremowym.

Pierwotne drzwi drewniane wraz z ościeżnicami należy poddać renowacji i odmalować.

Sposób odnowienia stolarki drzwiowej wewnętrznej:

- zdemontować drzwi, ramy, ościeża,
- usunąć przemalowania chemicznie i mechanicznie,
- wstawić fleki w miejscach ubytków i pęknięć oraz wymienić fragmenty zniszczonych profilowań,
- powierzchnię drewna pokryć cienką warstwą wyrównującego podkładu,
- powierzchnię drewna pomalować farbą kryjącą w kolorze kremowym
- zawiasy po oczyszczeniu zabezpieczyć farbą antykorozyjną,
- wykonać montaż po wykonaniu prac remontowych na ścianach,
- wstawić nowe zamki i klamki stylizowane.

- **Uzupełnienie, oczyszczenie i konserwacja elewacji z cegły i kamienia (+ likwidacja widocznych spękań),**

Technologia użyta w trakcie prowadzenia robót musi pozwolić uchronić substancję zabytkową przed zniszczeniami, jednocześnie musi być trwała i odporna na czynniki wynikające z jej użytkowania.

Przed przystąpieniem do prac wykonawca ma obowiązek zapoznania się z instrukcjami technicznymi i bezwzględne podporządkowania się zaleceniom w nich zawartych.

Przed przystąpieniem do robot elewacyjnych należy zdemontować istniejące zewnętrzne elementy mocowane do elewacji oraz rynny i rury spustowe, kraty w oknach.

Planuje się:

- a/czyszczenie elewacji murów ceglanych metodą mechaniczną za pomocą pokruszonych łupin orzechów,
- b/ pokrycie całej elewacji preparatem grzybo- i glonobójczym,
- c/ wzmocnienie wątku ceglanoego oraz spoiny gotowym preparatem do wzmocniania osłabionej cegły, np. na bazie estrów etylowych kwasu krzemowego przez nakładanie pędzlem lub rozpylanie,
- d/ jeśli zajdzie potrzeba wymiany zupełnie zmuśniętych cegieł, których wytrzymałość techniczna jest znikoma, należy zastąpić ją cegłą o wymiarach, fakturze, wytrzymałości oraz kolorystyce identycznej z pierwotną,
- e/ uzupełnienie ubytków w spoinie, z nadaniem jej takiej formy jak w oryginalnych, dobrze zachowanych fragmentach, zaprawą do spoinowania oddającą strukturę i konsystencję zaprawy pierwotnej,
- f/ w razie konieczności zaleca się scalenie kolorystyczną cegły np. preparatem z odpowiednio dobranymi pigmentami odpornymi na środowisko kwaśne i alkaliczne.

Dodatkowo w obszarze spękania na elewacji należy wykonać wzmocnienie z prętów ze stali nierdzewnej żebrowanej z zaprawą tiksotropową (układanie w istniejących spoinach).

- **Remont pomieszczeń sypialnych, komunikacji, schodów, łazienek, toalet,**

- Remont pomieszczeń sypialnianych:

Zakłada się odświeżenia ścian i sufitów poprzez przemalowanie. Sufity w odcieniu chłodnej bieli. Ściany w odcieniu ciepłej bieli.

Zakłada się wymianę istniejących rolet wewnętrznych na nowe rolety montowane materiałowe do ściany w kolorze białym. Montaż rolety według wytycznych producenta.



W ramach prac zakłada się wymianę wyposażenia – nowe łóżka dwupiętrowe, szafy i szafeczki przyłóżkowe.

- Remont pomieszczeń komunikacji

W ramach prac planuje się wykonanie nowych pokryć malarskich. W razie potrzeby przed malowaniem uzupełnić sztablaturę. Przeszlifować, całość zagruntować. Kolorystyka jasna odcień biel kremowa.

- Remont schodów

Zakłada się oczyszczenie istniejących schodów chemicznie i mechanicznie z istniejących pokryć malarskich. Następnie powierzchnię drewna pokryć cienką warstwą wyrównującego podkładu, kolejno pomalować farbą kryjącą, trwałą w kolorze szarości. Istniejące balustrady przeznaczone są do wymiany na nowe. Nowoprojektowane balustrady zachowują wymaganą szerokość przejścia w świetle wynoszącą 120 cm oraz zapewnią wymaganą wysokość balustrad tj. 110 cm z prześwitem elementów wypełnienie maksymalnie 0,2 m.

Balustrada przyjęta jako element systemowy gotowy. Balustrady muszą posiadać wymaganą normami budowlanymi i branżowymi nośność poszczególnych elementów składowych.

- Remont łazienek, toalet,

Zakłada się skucie istniejących pokrycie ścian i podłóg z płytek. Następnie zakłada się demontaż i wykonanie nowych okładzin ścian i sufitów z płyt gipsowo-kartonowych. W pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych wykonać wykończenia płytkami ceramicznymi glazurowanymi do wysokości 200 cm, powyżej malowane farbą, na podłodze nowe płytki ceramiczne – kolorystyka do uzgodnienia na etapie wykonawstwa. Sufit malowany farbą w odcieniu bieli.

Wyposażenie łazienek przeznaczone do wymiany – wg. opracowania branży sanitarnej.

Przed przystąpieniem do malowania należy usunąć zewnętrzne warstwy farby. Powierzchnię wyrównać cienką szpachlą wapienno-piaskową bez dodatku cementów.

Kolor farby w odcieniu jasnym. Malowanie farbami paroprzepuszczalnymi.

Należy za każdym razem zdemontować istniejące grzejniki na czas wykonywania prac malarskich. Po ponownym montażu należy przeprowadzić próbę szczelności – wg. wytycznych branży sanitarnej.

- **Remont pomieszczenia kuchennego, jadalni, świetlicy**

Zakres remontowy obejmują usunąć zewnętrzne warstwy farby na ścianach i sufitach. Wyrównanie powierzchni i wykonanie nowych pokryć malarskich. Kolor farby w odcieniu jasnym.

W pomieszczeniu świetlicy należy zdemontować istniejące pokrycie ścian. W razie naruszenia istniejącej obudowy z płyt G-K, należy wykonać nowe pokrycie. Zakłada się odmalowanie ścian i sufitów w kolorach jasnych.

Istniejący kominek należy poddać oczyszczeniu i odświeżeniu.

Należy za każdym razem zdemontować istniejące grzejniki na czas wykonywania prac malarskich. Po ponownym montażu należy przeprowadzić próbę szczelności – wg. wytycznych branży sanitarnej.

- **Remont budynku gospodarczego.**

Zakłada się odświeżenie budynku gospodarczego poprzez wykonanie nowych pokryć malarskich zewnętrznych (kolorystyka zgodnie z częścią graficzną) oraz wewnętrznych w kolorystyce jasnej. Przed wykonaniem malatury skuć luźny tynk, uzupełnić ubytki, całość zagruntować. Wykonać nową więźbę dachową 1:1 oraz nowe pokrycie z blachy trapezowej ewentualnie blachy na rąbek w kolorze nawiązującym do kolorystyki budynku głównego. Zakłada się wymianę daszku nad wejściem 1:1.