

# OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU

## Obiekt

Przedmiotem inwestycji jest remont dachu Pałacu w miejscowości Storlus, gmina Papowo Biskupie, powiat chełmiński.

Pałac wraz z oficyną w miejscowości Storlus zlokalizowany jest na działce o nr ewidencyjnym 116. Pałac ujęty jest w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz znajduje się na terenie Parku dworskiego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/332 - z dnia 14.12.1984

Opracowanie zawiera wytyczne dotyczące remontu dachu na budynku Pałacu w miejscowości Storlus wraz z robotami towarzyszącymi (wymiana obróbek blacharskich wraz z orynnowaniem, montaż instalacji odgromowej oraz naprawa drewnianej konstrukcji dachu).

### Uwaga :

**Jest to pierwszy w kolejności etap prac remontowych przy obiekcie.**

**W następnie należy opracować dokumentację na remont wnętrza budynku wraz z programem prac konserwatorskich dla remontu elewacji i wymiary stolarki okiennej i drzwiowej. Należy przeprowadzić badania tynków.**

**Na kolejne etapy prac remontu przy obiekcie należy uzyskać odrębne decyzje zezwalające na przeprowadzenie prac.**

W budynku nie przewiduje się zmiany sposobu użytkowania oraz nie przewiduje się rozbudowy budynku. Budynek użytkowany jest obecnie jako świetlica wiejska oraz socjalne lokale mieszkalne.

Stan zachowania obiektu wymaga podjęcia prac remontowych.

Obiekt nie był przez długie lata remontowany co znacznie wpłynęło na jego degradację.

Doraźnie wykonywano jedynie drobne prace naprawcze zabezpieczające obiekt przed niszczeniem. Pałac mocno ucierpiał z powodu zaniedbań.

Stan zachowania pokrycia dachowego jest zły i wymaga pilnego wykonania robót naprawczych – remontowych.

Pokrycie dachu znacznie zużyte, a obróbki blacharskie nie spełniają swojej roli.

**Ze względu na nieciągłości w pokryciu dachów – remont pokrycia dachu należy przeprowadzić w trybie pilnym – tak aby powstrzymać degradację obiektów.**

Nie przewiduje się prac mających na celu zmianę konstrukcji dachu budynku oraz kształtu dachu i całego budynku. Przewiduje się jedynie naprawę uszkodzonych lub zdemontowanych i zdegradowanych elementów konstrukcji więźby.

## Jednostka Projektowa.

KN+

mgr inż. Krzysztofa Nowacka

Pokrzywno 28

86-330 Mełno

[krzysia.nowacka@gmail.com](mailto:krzysia.nowacka@gmail.com)

603 878 468

## Inwestor

**GMINA PAPOWO BISKUPIE**

**86-221 Papowo Biskupie 128**

**pow. chełmiński**

## 1.KATEGORIA BUDYNKU : KAT. IX, XIII

## 2. PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY OBIEKTU

Inwestycja projektowana jest w budynku istniejącym obecnie użytkowanym.

Budynek użytkowany jest jako świetlica wiejska oraz socjalne lokale mieszkalne. Nie przewiduje się zmian w użytkowaniu obiektu.

### 3. OPIS OBIEKTU.

Dwór z połowy XIX wieku.

Pierwsza wzmianka o wsi pochodzi z 1255 r. Jej nazwa wzięła się od ówczesnego właściciela, Henryka Storluza. W średniowieczu wieś należała do komturstwa starogrodzkiego. Na przestrzeni wieków miała wielu właścicieli. W okresie zaborów leżała na obszarze powiatu toruńskiego. Pierwszy spis ludności w Storlusie nastąpił w 1773 r.; liczyła wówczas 62 mieszkańców. W drugiej połowie XIX w. część wsi przyłączono do miejscowości Jeleniec.

Pałac o skromnych cechach klasycystycznych wzniesiony został w połowie XIX wieku, pod koniec tego wieku rozbudowano go o kaplicę i wieżę, nadając mu cechy pseudogotyckie. Równoległe z budową pałacu założony został park krajobrazowy. Po II wojnie światowej majątek został znacjonalizowany, a w pałacu utworzono dom starców, który istniał tutaj do 1949 r. Następnie budynek przeznaczony został na mieszkania.

Opis

Dwór eklektyczny. Budynek o skromnych cechach klasycystycznych i neogotyckich.

Piętrowy, nakryty łagodnym dachem dwuspadowym, akcentowany 2-piętrową, kwadratową wieżą z krenelażem i sterczynami.

Park

Pozostałości parku dworskiego z 2 poł. XIX w. Niegdyś park liczył ok. 1,2 ha. Obecnie w znacznej mierze zdewastowany; starodrzew reprezentują nieliczne, pojedyncze drzewa.



FOT.1 ELEWACJA FRONTOWA - PÓŁNOCNA

## **NIE PRZEWIDUJE SIĘ PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY BUDYNKU.**

Powierzchnia zabudowy budynku wynosi 265m<sup>2</sup>

### **4 .CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO.**

- powierzchnia zabudowy : 265m<sup>2</sup>
- powierzchnia dachu Pałacu : (50+180+140+18) =388m<sup>2</sup> ( dach o wielu spadkach)
- wysokość budynku : +11,03 m ( wysokość wieży) - obiekt niski

#### **Projektowane rozwiązania**

##### **Konstrukcja dachowa.**

- Konstrukcja dachowa zachowana jest w złym stanie technicznym, konstrukcja aby nadawała się do dalszego użytkowania musi być wzmocniona poprzez wprowadzenie dodatkowych elementów nośnych. Od strony elewacji południowej zachowano pierwotny układ wieszarowy dachu występujący przy lukarnie dachowej. Od strony elewacji północnej ( elewacji frontowej) konstrukcja dachowa jest częściowo zdemontowana, występują tu znaczne uszkodzenia drewna dachowego.
- Uszkodzenia drewna nie upoważniają do wymiany całych elementów, podobnie jak i uszkodzenia końcówek - w czasie prac remontowych dachu ocalała zabytkowa więźba nie może być rozbierana, gdyż powoduje to uszkodzenie złączy oraz może wprowadzić zmianę kształtu dachu, która jest niedopuszczalna. Naprawę więźby należy przeprowadzić na zasadzie wprowadzenia dodatkowych elementów – bez demontażu istniejącego drewna.
- Do wymiany całkowitej przewidziano pełne deskowanie dachu oraz łąty dla zamontowania nowego pokrycia dachu i ewentualne odcinki namurnic i elementów przyokapowych -elementy te mogą być odcinkowo zachowane w złym stanie technicznym ze względu na zły stan techniczny obróbek blacharskich oraz nieciągłość pokrycia dachu.
- Pojedyncze elementy drewniane - słupy zostały zdemontowane i należy je bezwzględnie odtworzyć. Zdemontowano także odcinki płatwi pośrednich – które także należy przywrócić. Lokalizacja nowych odtwarzanych słupów – w miejscu występowania historycznych elementów.
- Wzmocnienia nowymi koniecznymi elementami nie powinny zacierać zabytkowego schematu więźby. Nowe drewniane elementy naprawcze lub uzupełniające muszą być dobrze zabezpieczone środkami ochronnymi przed ich wbudowaniem, ale już po docięciu złączy.
- Konieczne prace naprawcze muszą odbywać się tradycyjnymi metodami ciesielskimi. Szczególnie dotyczy to złączy, które dopiero przy całkowitym zniszczeniu są wymieniane. Przy obluźowaniu złączy uzupełniamy je klinami bądź kołkami. Nie należy nabijać blach bądź stosować bolców z tworzyw sztucznych (nieodpornych na podwyższone temperatury).
- Zaleca się całość konstrukcji dachowej zabezpieczyć przed korozją biologiczną i przeciwpożarowo przez 2 – krotne smarowanie preparatem Firesmart Bio – P/POZ ( lub rozwiązanie równorzędne). Kolor impregnatu do drewna – bezbarwny – nie dopuszcza się stosowania preparatów barwiących drewno. Stosowane preparaty impregnacyjne nie mogą zmieniać koloru drewna, ani uszczelniać jego powierzchni.
- Elementy więźby poddane ekspozycji zewnętrznej ( dotyczy elementów lukarn oraz okapów) zabezpieczyć niewymywalnymi środkami bio – ochronnymi przeznaczonymi do ekspozycji zewnętrznej typu : ICOPAL Gontom W6 lub FOBOS NW.
- Nie dopuszcza się adaptacji strychu na użytkowe poddasze
- Należy zapewnić właściwe przewietrzanie strychu.
- Uszkodzone deski podłogowe na strychu wymienić na nowe.

##### **Pokrycie dachowe, okna występujące w dachu oraz kominy**

Stan pokrycia dachowego jest zły, należy pokrycie dachowe wymienić na nowe.

- Pokrycie dachu dworu wykonać z blachy tytanowo – cynkowej montowanej na rąbek stojący na pełnym deskowaniu wraz z montażem papy podkładowej. Kolor blachy – naturalny ocynk w odcieniu matowym. Zaproponowano nowe pokrycie dachu z blachy tytanowo – cynkowej ze względu na zły stan techniczny konstrukcji dachu, która częściowo jest obecnie zdemontowana i była wielokrotnie przebudowywana.

Jedynie od strony elewacji południowej zachowano pierwotny układ wieszarowy przy lukarnie dachowej. Występują tam duże pochYLENIA połaci dachu i wykonanie pokrycia z papy termozgrzewalnej nie jest zalecane. Od strony elewacji północnej ( elewacji frontowej) konstrukcja dachowa jest częściowo zdemontowana. Wykonanie pokrycia dachu z dachówki ceramicznej ( jako odtworzenie pokrycia pierwotnego) nie jest możliwe do realizacji ze względu na zły stan techniczny zarówno konstrukcji dachu jak i całego budynku Pałacu.

- Ponowne krycie dachu musi zapewnić odpowiednią wentylację strychu, a tym samym dobre przewietrzanie konstrukcji.
- Uszkodzone odcinki kominów oraz uzupełnienie brakujących cegieł w kominach należy wykonać przy zastosowaniu cegły pełnej w formacie cegieł oryginalnych, o gładkim licu, dobrze wypalone, klasy 20, dopasowane kolorystycznie do cegieł oryginalnych. Do murowania należy zastosować zaprawę wapienną modyfikowaną białym cementem ( 4cz:1cz).  
Uzupełnienie ubytków zaprawy w spoinach (zaprawy nawierzchniowej) wykonać zaprawą na bazie białego cementu i wapna barwioną w masie pod kolor zaprawy oryginalnej o właściwościach (kolor, struktura, tekstura, faktura) zbliżonych do zaprawy oryginalnej lub zaprawą gotową przeznaczoną do prac przy obiektach zabytkowych o właściwościach j/w.
- Okno dachowe lukarn – nie przewiduje się wymiany

### **Obróbki blacharskie dachu oraz rynny i rury spustowe.**

Stan zachowania rur i rynien spustowych jest zły należy wymienić całości na nowe.

- Zastosować obróbki z blachy niemalowanej, niepowlekanej gr 0.6 mm zastosować blachę cynkowo – tytanową w kolorze naturalnym.
- Rynny spustowe odprowadzić kolankami na przyległy teren, tak aby woda opadowa nie gromadziła się bezpośrednio przy murach budynku.
- obróbki blacharskie dachu wykonać z blachy tytanowo –cynkowej w kolorze naturalnym.

### **Instalacje w budynku**

Na dachu budynku należy wykonać nową instalację odgromową .

**Nie dopusza się nadbudowy i rozbudowy dachów budynków.**

**Nie dopusza się wprowadzania nowych okien połaciowych na dachu dworu.**

Na dalsze etapy remontu budynku opracować dokumentację projektową, programy prac konserwatorskich oraz uzyskać stosowne decyzje pozwalające na prowadzenie prac przy zabytku.

### **5. OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ INFORMACJA O SPOSOBIE POSADOWIENIA OBIEKTU.**

- nie dotyczy , nie przewiduje się wykonywania robót fundamentowych.

### **6. LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH**

Nie projektuje się nowych rozwiązań.

### **7. LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH DOSTĘPNYCH DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH**

NIE projektuje się nowych rozwiązań.

### **8. OPIS DOSTOSOWANIA OBIEKTU DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH I STARSZYCH.**

Nie projektuje się nowych rozwiązań.

### **9. WPŁYW OBIEKTU NA ŚRODOWISKO I OBIEKTY SĄSIEDNIE.**

Projektowany zakres prac przy obiekcie nie wywiera wpływu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane.

Zapotrzebowanie na wodę i odprowadzenie ścieków – bez zmian w stosunku do stanu istniejącego.

Emisja zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych

Nie przewiduje się emisji zanieczyszczeń ponad określone w normach pod warunkiem

zastosowania zgodnych z projektem urządzeń i instalacji.

Rodzaj wytwarzanych odpadów – przewiduje się wytwarzanie odpadów bytowych wraz z segregacją odpadów. Usuwanie odpadów – umowa z gminą Papowo Biskupie.

Emisja hałasów oraz wibracji

Budynek nie wprowadza szczególnej emisji hałasów i wibracji.

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

Budynek istniejący z uwagi na małą wysokość nie powoduje szczególnego zacieniania otoczenia, Obiekt i uzbrojenie terenu nie wprowadzają szczególnych zakłóceń w ekologicznej charakterystyce powierzchni ziemi, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Budynek oraz teren przy budynku objęty opracowaniem stanowi grunty klasy Bi.

Wpływ inwestycji na środowisko.

Nie dotyczy.

Teren inwestycji nie należy do obszarów szkód górniczych.

Teren projektowanej inwestycji jest położony poza obszarami chronionymi w zakresie lokalizacji krajobrazowej.

Na terenie lokalizacji inwestycji nie występują stanowiska archeologiczne.

Pałac ujęty jest w wojewódzkiej ewidencji zabytków Gmina Papowo Biskupie oraz znajduje się na terenie Parku dworskiego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A/332 - z dnia 14.12.1984

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

Nie projektuje się nowych rozwiązań.

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

Nie projektuje się nowych rozwiązań.

## **12. ZASADNICZE ELEMENTY WYPOSAŻENIA BUDYNKU.**

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje zapewniających użytkowanie obiektu zgodnie z przeznaczeniem :

- wodociągowa z sieci gminnej – z istniejącego przyłącza ( budynek podłączony jest do sieci wodociągowej)
- kanalizacyjna – podłączenie do istniejących urządzeń ( budynek podłączony jest do sieci kanalizacyjnej)
- Elektryczna z sieci energetycznej – z istniejącego przyłącza
- Ogrzewanie budynku – rozwiązanie indywidualne – podłączenie do istniejących urządzeń.

Nie projektuje się nowych rozwiązań.

## **13. DANE DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ 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.

Budynek nie wymaga uzgodnienia z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń p. pożarowych.

Obiektami budowlanymi istotnymi ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem, których projekty zagospodarowania działki lub terenu, projekty architektoniczno-budowlane oraz projekty techniczne wymagają uzgodnienia, NIE SĄ :

- budynki niskie (N) zawierający strefę pożarową o powierzchni przekraczającej 1000 m<sup>2</sup> , zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL III, obejmującą kondygnację pierwszą.

- budynek średniowysoki (SW), wysoki (W) lub wysokościowy (WW), zawierający strefę pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL III lub ZL IV;

W budynku objętym opracowaniem możemy wyodrębnić strefę pożarową ZLIII – świetlicę wiejską o powierzchni około 100m<sup>2</sup>, oraz strefę ZLIV – 6 mieszkań o łącznej powierzchni około 320 m<sup>2</sup>.

Jest to więc obiekt budowlanymi nieistotny ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem.