

OCENA STANU TECHNICZNEGO

**budynku Wozowni i Stelmarni w Zespole Dworsko-Parkowym
wpisanym do rejestru zabytków pod nr TA/300**

Obiekt: Budynek Wozowni i Stelmarni w Zespole Dworsko-Parkowym

Lokalizacja obiektu: Potoczek, Gmina Potok Wielki

Inwestor: Zespół Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego w Potoczku

Potoczek 43, 23-313 Potok Wielki



1. Dane ogólne

1.1 Podstawa opracowania oceny technicznej

Zlecenie inwestora na wykonanie dokumentacji projektowej, w tym oceny technicznej w zakresie:

- 1) stolarki okiennej przewidzianej do wymiany
- 2) elewacji przeznaczonych do remontu
- 3) pokrycia dachowego przewidzianego do wymiany

w zabytkowym budynku Wozowni i Stelmarni w Zespole Dworsko-Parkowym w Potoczku, gmina Potok Wielki.

1.2 Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest ocena techniczna budynku Wozowni i Stelmarni w zakresie stolarki okiennej, elewacji i pokrycia dachowego w Zespole Dworsko-Parkowym w Potoczku, gmina Potok Wielki.

1.3 Cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest określenie stanu technicznego stolarki okiennej, elewacji i pokrycia oraz ustosunkowanie się do możliwości ich pozostawienia, renowacji lub wymiany.

1.4 Metodyka badań

Częściowe i zbiorcze oceny i wnioski niniejszej oceny opracowano na podstawie bezpośrednich oględzin budynku przeprowadzonych w marcu 2019 roku.

Dokonano oględzin wszystkich widocznych i dostępnych elementów metodą makroskopową.

2. Ogólny zarys budynku

Sytuacja: budynek wozowni i stelmarni wchodzi w skład zespołu dworsko- parkowego, zlokalizowanego w południowo- zachodniej części wsi Potoczek. Zespół składa się z reprezentacyjnej części wschodniej z dworem i parkiem oraz zachodniej, folwarcznej, gdzie w jej części południowej zlokalizowany jest opisywany obiekt. Oddalony ok. 35 m na południowy zachód od dworu, 5 m od dawnej stajni i ok. 25 m na północ od bloku mieszkalnego dla nauczycieli.

Obiekt złożony z dwóch zestawionych (stykających się krótszymi częściami) uskokowo prostokątów, jednotraktowy, każdy z obiektów dwudzielny z wejściami od północy. Wejście na strych wozowni z pomieszczenia od zachodu po jednobiegowych, drewnianych schodach, natomiast wejścia na strych stelmarni nie ma.

3. Opis i stan techniczny stolarki okiennej

3.1 Opis techniczny stolarki okiennej

Stolarka okienna – okna drewniane, jedno i dwuskrzydłowe. Stolarka okienna w wozowni dwuskrzydłowa czteropolowa. jedynie w szczycie od wschodu trójskrzydłowa wielopolowa, w szczycie od zachodu analogiczny otwór okienny zamurowany. Okno stelmarni dwuskrzydłowe sześciopolowe, drugie we wschodniej małe jednoskrzydłowe sześciopolowe ułożone poziomo. Stolarka okienna jest w złym stanie technicznym – nieszczelna, spróchniała, wyeksploatowana, farba złuszcza się. Stwierdza się występowanie szeregu drobnych nieprawidłowości, licznych uszkodzeń, zniszczeń, uszkodzeń mechanicznych ponadto nie są spełnione warunki techniczne związane z oszczędnością energii i izolacyjnością cieplną i ochroną pomieszczeń użyteczności publicznej przed hałasem zewnętrznym przenikającym do pomieszczeń spoza budynku. Na powierzchni futryn widoczne ślady zadrapań, liczne odpryski farby, znaczne ślady korozji biologicznej drewna, uszkodzone okucia stalowe, popękane szyby, duże ubytki kitu szklarskiego. Do wymiany zakwalifikowano 100 % okien.

3.2 Wnioski

Na podstawie oględzin budynku, przeprowadzonych badań makroskopowych oraz określeniu wielkości działań destrukcyjnych korozji biologicznej stwierdza się, iż stolarka okienna znajduje się w złym stanie technicznym, w związku z czym priorytetowym postulatem jest przeprowadzenie jej wymiany na nowe. Pozostawienie okien bez wymiany na nowe spełniające funkcje estetyczne oraz podstawowe wymagania w zakresie izolacyjności cieplnej skutkować będzie dalszą degradacją stolarki oraz wzmożonymi kosztami niezbędnymi na ogrzanie budynku. W trakcie oględzin istniejącej stolarki okiennej stwierdzono niekorzystne zjawiska w postaci zniszczeń mechanicznych i biologicznych oraz niespełnianie wymagań izolacyjności cieplnej stawianych tego typu budynkom użyteczności publicznej. Okna drewniane miejscami są zawilgocone i uległy destrukcji. Przyczyną zaistniałego stanu technicznego stolarki okiennej jest wiek budynku a w tym stolarki, wpływ warunków i opadów atmosferycznych oraz uszkodzenia mechaniczne. Planowane prace w zakresie wymiany stolarki okiennej mają na celu radykalną poprawę estetyki i izolacji cieplnej budynku, zmniejszenia kosztów ogrzewania, poprawę funkcji mechanicznych okien i bezpieczeństwa, a równocześnie zabezpieczenie obiektu przed wtargnięciem osób niepowołanych.

4. Opis i stan techniczny elewacji

4.1 Opis techniczny elewacji

Elewacja północna wozowni parterowa trzyosiowa, osie wyznaczone dużymi prostokątnymi otworami drzwiowymi, nad którymi znajdują się łuki odciażające (odcinkowe) z kłińcami, powyżej których wyodrębniony w tynku rodzaj gzymsu – opaski. Elewacja zachodnia jednoosiowa z otworem okiennym zamkniętym łukiem odcinkowym w parterze, nad którym duży zamurowany otwór okienny z łukiem odciażającym. Elewacja południowa wozowni parterowa, symetryczna, trójosiowa z prostokątnymi otworami okiennymi. Elewacja stelmarni dwuosiowa z prostokątnymi otworami okiennymi i drzwiowymi, nad którymi znajdują się łuki odciażające. Drzwi do piwnicy deskowe na zawiasach pasowych. Instalacje: elektryczna, odgromowa. Elewacje obiektu są tynkowane na gładko i malowane farbą w kolorze jasnym beżowym. Elementy dekoracyjne budynku wykonane są z betonu, są tynkowane i malowane w kolorze elewacji. Elewacja budynku była odnawiana poprzez miejscowe naprawy tynku i malowania.

Jednak w chwili obecnej stan zachowania tynków jest dostateczny, są osłabione, ich powierzchnia jest wypłukana, zabrudzona i zawilgocona. W obrębie tynków występują ubytki, spękania oraz odspojenia. Najpoważniejsze zniszczenia i zawilgocenia tynków obserwuje się w dolnych partiach budynku. Zniszczenia elementów wykonanych w dolnych partiach elewacji powstały przede wszystkim z powodu podciągania kapilarnego wody gruntowej i uszkodzeń mechanicznych

4.2 Wnioski

Na podstawie oględzin budynku zachodzi konieczność remontu elewacji. Planowane prace elewacyjne mają na celu radykalną poprawę estetyki budynku oraz jego ochronę i znaczną poprawę stanu technicznego. Ponadto zostanie zahamowany proces niszczenia zabytkowego obiektu.

5. Opis i stan techniczny dachu

5.1 Opis techniczny dachu

Obiekt parterowy, przykryty dachem dwuspadowym pokryty eternitem falistym. Strych dostępny z wozowni po jednobiegowych drewnianych schodach, na strychu ułożona polepa. Więźba dachowa stolcowa z podwójnym omieczowanym stolcem wzmocnionym zastrzałami. Krokwie wparte na murlacie. Oględziny więźby drewnianej budynku pozwalają stwierdzić, że:

- elementy więźby dachowej są w ogólnym stanie technicznym dobrym,

- nie występują ugięcia ani wypaczenia,
- nieliczne widoczne pęknięcia podłużne - wzdłuż włókien - słupów, krokwi i płatwi na skutek skurczu drewna od wpływów temperatury,
- stwierdzono brak konserwacji drewna i brak folii (paraizolacji),
- więźba dachowa uszkodzona w ilości ok. 10 %,
- wadliwie wykonane obróbki kominów
- woda opadowa poprzez nieszczelności przedostaje się do wnętrza obiektu zalewając ściany kominowe,
- nieszczelności pokrycia dachowego z eternitu.

Zacieki występujące na drewnianej konstrukcji dachu spowodowane są przeciekami poprzez nieszczelności pokrycia dachowego oraz poprzez nieprawidłowe obróbki blacharskie kominów. Ponadto pokrycie z eternitu wykonane było w latach 60-tych.

5.2 Wnioski

Obecny stan techniczny elementów konstrukcyjnych kwalifikuje je do częściowej wymiany lub wzmocnienia w ilości ok. 10 %. Więźba znajduje się w dobrym stanie technicznym.

Pokrycie dachu z eternitu kwalifikuje się w całości do wymiany wraz z obróbkami blacharskimi i remontem instalacji odgromowej.

6. Ocena końcowa

- 1) Wymiana stolarki okiennej wykonana zgodnie warunkami technicznymi nie będzie stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników oraz istniejącego obiektu. Kształt i wymiary okien pozostają bez zmian.
- 2) Dach na budynku wozowni i stelmarni w pełni nadaje się do dalszej eksploatacji po przeprowadzonym remoncie więźby dachowej wraz z pokryciem i wymianą obróbek blacharskich. Kształt i wymiary konstrukcji dachowej pozostają bez zmian.
- 3) Obiekt wozowni i stelmarni poddany jest stałemu działaniu różnorodnych czynników, które mogą prowadzić do nieodwracalnych uszkodzeń ich konstrukcji, a w konsekwencji popadnięcia w ruinę. By temu zapobiec muszą być systematycznie poddawane kontroli, a w razie potrzeby, odpowiednim zabiegom renowacyjnym w celu zahamowania procesu niszczenia zabytkowego obiektu. Dlatego jak najbardziej zasadne jest wykonanie remontu elewacji.

Po przeprowadzonym remoncie budynku stwierdza się, że konstrukcja istniejącego budynku zapewnia nie przekroczenie stanów granicznych nośności oraz stanów granicznych użytkowania w żadnym z jego elementów i w całej konstrukcji.

Uwaga: Z uwagi na charakter zabytkowy obiektu zachować wszystkie detale architektoniczne, a ewentualne zmiany i kolorystykę będą uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.

W załączeniu dokumentacja fotograficzna obiektu

Opracowała:
Małgorzata Jasińska