

PROGRAM PRAC ELEWACYJNYCH

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

Opracowała:

Małgorzata Jasińska

Potoczek, sierpień 2019r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Przedmiot opracowania
2. Podstawa opracowania
3. Lokalizacja i stan prawny nieruchomości
4. Cel i zakres opracowania
 - 4.1 Opis budynku
 - 4.2 Stan zachowania elewacji
 - 4.3 Szczegółowy proponowany program prac elewacyjnych
 - 4.4 Określenie kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachowego i oryynnowania
5. Zalecenia i uwagi konserwatorskie

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest budynek wozowni i stelmarni w Zespole Dworsko-Parkowym w Potoczku, gmina Potok Wielki. Obiekt jest wpisany do rejestru zabytków pod nr TA/300.

2. Podstawa opracowania

Podstawa opracowania jest:

- zlecenie inwestora na wykonanie Programu prac elewacyjnych w zabytkowym budynku wozowni i stelmarni w Zespole Dworsko-Parkowym w Potoczku, gmina Potok Wielki,
- wizje lokalne,
- fotografie wszystkich elewacji budynku.

3. Lokalizacja i stan prawny nieruchomości

Inwestorem jest Zespół Szkół Centrum Kształcenia Rolniczego w Potoczku, Potoczek 43, 23-313 Potok Wielki

4. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest ocena stanu zachowania elewacji budynku oraz zaproponowanie postępowania konserwatorskiego określającego sposób naprawy tynków i detalu architektonicznego oraz określenia kolorystyki pokrycia dachowego i orynnowania.

Zakres programu obejmuje następujące zagadnienia:

- 4.1 opis budynku,
- 4.2 stan zachowania elewacji wraz z fotografiami,
- 4.3 szczegółowy proponowany program prac elewacyjnych,
- 4.4 określenie kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachowego i orynnowania.

4.1 Opis budynku

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 opisany 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 na strych stelmarni brak dostępu.

Bryła złożona z dwóch prostokątów zestawionych uskokowo krótszymi bokami. Każda nakryta samodzielnymi dwuspadowymi dachami: dach nad wozownią o kącie nachylenia 33 0, dach nad stelmarnią o kącie nachylenia 14 0.

Oba budynki parterowe, wozownia podpiwniczona w całości, dostęp do piwnicy schodami zewnętrznymi od południa.

4.2 Stan zachowania elewacji

Głównym czynnikiem niszczącym obiekty architektoniczne jest środowisko zewnętrzne tj. wiatr, zanieczyszczenia powietrza, duże wahania temperatury, a w szczególności woda, która może przenikać do wnętrza muru na wiele sposobów. Oprócz wody opadowej, zawierającej w wyniku zanieczyszczenia powietrza niebezpieczne dla podłoża mineralnych kwasy oraz kondensacji pary wodnej w strukturze muru, podciągana jest ona z gruntu (transportując przy okazji szkodliwe sole), a także наносzona przez wiatr. Woda opadowa cyklicznie nawilgaca tynki i detale architektoniczne, zasalając je, wypłukując spoiwo, osłabiając strukturę materiałów. Woda może również niszczyć obiekty w wyniku zamarzania. Kumulująca się w szczelinach i porach, zamieniając się w lód będzie rozsadzać porowate materiały budowlane, prowadząc do ich pękania i wykruszania. Powstające rozpuszczalne w wodzie i transportowane wraz z nią sole podlegają w zmiennych warunkach wilgotności i temperatury procesom krystalizacji i rekrytalizacji. Podczas wysychania zawilgoconego muru, krystalizujące, w jego porach przypowierzchniowych i zwiększające swoją objętość, sole powodują mechaniczne rozpychanie porowatej struktury cegieł, zapraw. Pod wpływem wzrostu wilgotności spowodowanym, np.: opadem deszczu, sole te ulegają rozpuszczeniu dzięki czemu później mogą ponownie zamienić się w kryształy. Cykliczna krystalizacja i rekrytalizacja soli w warstwie przypowierzchniowej muru, prowadzi do łuszczenia się, pękania oraz rozpadania się materiałów budowlanych a w szczególności powłok zewnętrznych. Stała obecność wody sprzyja również rozwojowi mikroorganizmów. Prócz negatywnych zmian wizualnych w postaci barwnych nalotów, zaplamień i wykwitów, mikroorganizmy takie jak glony, bakterie czy grzyby są w stanie wydzielać do podłoża

szkodliwe enzymy i słabe kwasy organiczne, rozpuszczające składniki mineralne, z których owo podłoże się składa. Ponadto, ich obecność sprzyja kumulacji dużej ilości wilgoci, która jest katalizatorem wszystkich opisanych wyżej procesów niszczących. Widoczne są także negatywne skutki z powodu nieuszczelnienia pokrycia dachowego oraz z powodu uszkodzonych obróbek blacharskich kominów.

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 lub uszkodzeń mechanicznych.

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

Stolarka okienne kwalifikuje się do całkowitej wymiany z uwagi na zły stan techniczny.

Bramy i drzwi zewnętrzne drewniane będą oczyszczone i pomalowane na kolor brązowy.

4.3 Szczegółowy proponowany program prac elewacyjnych

Głównym założeniem i celem prac konserwatorskich dotyczących elewacji budynku wozowni i stelmarni jest przywrócenie obiektowi jego pierwotnego charakteru architektonicznego z jednoczesnym strukturalnym wzmocnieniem i zabezpieczeniem przed wpływem agresywnych czynników korozyjnych.

Poniższy program prac elewacyjnych jest programem ramowym, opartym na analizie wizualnej obiektu, założenia konserwatorskie mogą więc podczas prac konserwatorskich ulec zmianie.

Program prac elewacyjnych

Przed rozpoczęciem prac elewacyjnych należy sprawdzić stan izolacji przeciwwilgociowej fundamentów. Odprowadzenie zebranej wody gruntowej, jak również wody z opadów atmosferycznych ma kluczowe znaczenie dla poprawy stanu zawilgocenia murów. Należy również rozważyć zasadność wykonania izolacji pionowej fundamentów przed robotami elewacyjnymi w miejscu gdzie występuje podpiwniczenie.

TYNKI

Pierwszym etapem prac będzie postawienie rusztowań. Należy zwrócić uwagę na miejsca kotwienia konstrukcji rusztowania do muru. Kotwy nie powinny być wbijane w miejscach, gdzie tynk jest odspojony oraz w miejscach detali architektonicznych.

1. Demontaż wszystkich obcych i niepotrzebnych oraz przeszkadzających na czas remontu elementów metalowych czy drewnianych takich jak haki, kotwy, śruby, gwoździe, dyble, przewody, itp. występujących w obrębie elewacji. Elementy, które wrócą na elewację należy zabezpieczyć i zmagazynować, a po wykonaniu prac zamontować.
2. Demontaż obróbek blacharskich dachu i wymiana ich na nowe z blachy powlekanej w kolorze grafitowym
3. Mechaniczne usunięcie skorodowanych, odspojonych, spękanych tynków.
4. Usunięcie wszelkich wtórnych uzupełnień i warstw reprofilujących w obrębie tynków.
5. Mechaniczne poszerzenie i pogłębienie spękań i szczelin występujących w tynkach, tak by umożliwić ich późniejszą właściwą naprawę.
6. Oczyszczenie powierzchni tynków z zabrudzeń atmosferycznych metodą mycia wysokociśnieniowego na gorąco, z wykorzystaniem środka odtłuszczającego.
7. Wykonanie dezynfekcji tynków w miejscach porastanych lub narażonych na porastanie przez mikroorganizmy poprzez spryskanie preparatem biobójczym.
8. Wykonanie napraw pęknięć murów metodami systemowymi certyfikowanymi
9. Stabilizacja pozostałości soli rozpuszczalnych w wodzie w obrębie miejsc po skuciu tynków poprzez naniesienie preparatu neutralizującego szkodliwe sole budowlane
10. Wykonanie impregnacji wzmacniającej oraz gruntującej w miejscach odsłoniętych przełamów tynków po skuciu oraz w miejscach, gdzie pozostawiony tynk na elewacji jest osłabiony.
11. Wykonanie uzupełnień tynków w miejscach wcześniej skutych tynków zaprawą mineralną.
12. Scalenie całej powierzchni tynków płaskich poprzez nałożenie tynku cienkowarstwowego cementowo-wapiennego. Tynki powinny być zatarte na gładko.
13. Malowanie tynków farbą zatwierdzoną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
Z uwagi na duże zwilgocenie muru w dolnych partiach zaleca się zastosowanie silikatowych farb laserunkowych.
14. Po rozbiórce dobudówki, dwóch ganków i montażu nowych okien należy obrobić ościeża materiałami jak powyżej.

DETALE ARCHITEKTONICZNE nad oknami, bramami i drzwiami

1. Mechaniczne usunięcie skorodowanych i odspojonych fragmentów detalu architektonicznego.
2. Oczyszczenie powierzchni detalu architektonicznego z zabrudzeń atmosferycznych metodą mycia wysokociśnieniowego na gorąco.
3. Usunięcie wszelkich wtórnych powłok z powierzchni detalu architektonicznego.
4. Wykonanie dezynfekcji detali architektonicznych w miejscach porastanych lub narażonych na porastanie przez mikroorganizmy poprzez spryskanie preparatem biobójczym.
5. Wykonanie miejscowej impregnacji wzmacniającej detalu architektonicznego w miejscach ich osłabienia.
6. Naprawa ubytków w detalu architektonicznym z wykorzystaniem specjalistycznych materiałów oraz spoin w detalach z cegły ceramicznej pełnej.
7. Detale architektoniczne pozostawić bez tynkowania i malowania, jeżeli w trakcie renowacji elewacji będą widoczne duże uszkodzenia cegieł należy naprawić ubytki i przykryć tynkiem cementowo-wapiennym.

Po naprawach elewacji wykonać remont instalacji odgromowej.

4.4 Określenie kolorystyki elewacji oraz pokrycia dachowego i orynnowania

Elewacja

Ściany zewnętrzne: ustalenie kolorystyki na podstawie przeprowadzonych badań sondażowych w celu ustalenia pierwotnej kolorystyki budynku w trakcie remontu elewacji.

Detale architektoniczne betonowe - oczyszczone i pomalowane w kolorze elewacji.

Pokrycie dachowe

Pokrycie dachowe z blachy płaskiej krytej na rąbek stojący w kolorze grafitowym

Obróbki blacharskie z blachy płaskiej powlekanej w kolorze grafitowym

5. Zalecenia i uwagi konserwatorskie

1. Opracowanie kolorystyczne elewacji nastąpi na podstawie zatwierdzonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie prób kolorystycznych wykonanych bezpośrednio na elewacji.
2. Po zakończeniu prac należy wykonać pełną dokumentację powykonawczą opisową i fotograficzną z przeprowadzonych prac przy obiekcie.
3. Nieodłącznym i częstym zjawiskiem przy renowacji zabytków architektury, w trakcie przeprowadzanych prac, jest występowanie problemów i zadań nie zawartych w programie

konserwatorskim, należy je wówczas rozpatrzyć i podjąć decyzję dalszego postępowania wspólnie z Inwestorem, Wykonawcą, Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie oraz nadzorem inwestorskim.

4. Prace powinny być prowadzone zgodnie z regułami sztuki budowlanej i konserwatorskiej, pod nadzorem służb konserwatorskich i w kontakcie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.

Opracowała:

Małgorzata Jasińska