

Opis techniczny
do projektu budowlanego remontu elewacji budynku
przy ul. Artyleryjskiej 3b w Olsztynie ,
numer ewidencyjny działki 286201_1.0031.1/159

1.Podstawa opracowania

- zlecenie Inwestora : Warmińsko-Mazurska Komenda Ochotniczych Hufców Pracy ul. Artyleryjska 3b, 10-165 Olsztyn
- pismo Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie z dn. 01.06.2020r w sprawie zaleceń konserwatorskich (znak IZNR.5183.200.2020.sb)
- uzgodnienia z Inwestorem
- obowiązujące przepisy i normy

2. Zakres opracowania

Zgodnie z życzeniem Inwestora , z uwagi na ograniczone środki finansowe , zakres niniejszego opracowania obejmuje jedynie niezbędne prace remontowe dotyczące trzech elewacji budynku (bez elewacji wschodniej , od strony ul. Artyleryjskiej) .

3. Opis budynku – stan istniejący

Budynek dwukondygnacyjny, z dachem wysokim, częściowo podpiwniczony. Bryła budynku zwarta, rzut w kształcie prostokąta z dwoma bocznymi ryzalitami od frontu i podwórza. Dach kryty dachówką ceramiczną. Wykończenie elewacji - połączenie tynku z cegłą klinkierową (w większej części cegła pomalowana farbą) . Pierwotnie tynk surowy w naturalnym szarugrowym kolorze , obecnie pokryty tynkiem cienkowarstwowym w kolorze żółtym. Cokół wykończony cegłą klinkierową – miejscami wtórnie malowaną . Stołarka okienna pcv w kolorze białym. Parapety z cegły klinkierowej (wtórnie pomalowaną). Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej , malowane , woda opadowa odprowadzana do kanalizacji deszczowej.

Funkcja: budynek administracyjno – oświatowy.

Ogólnie budynek jest w dobrym stanie technicznym. W zakresie elewacji stwierdzono: od strony zachodniej , na lewym ryzalicie ubytek wtórnego tynku cienkowarstwowego a na pozostałych elewacjach - liczne drobne spękania tego tynku. W miejscu ubytku wyraźnie można zaobserwować pierwotne wykończenie ściany surowym tynkiem w kolorze szarougrowym. W trakcie silnych opadów Użytkownik zaobserwował nieszczelności rynien i przelewanie się wody opadowej przez rynny (czego przyczyną mogą być zbyt nisko zamontowane rynny i brak koszy zlewowch przy połączeniu rynien z rurami spustowymi) co w konsekwencji prowadzi do zniszczeń na elewacji.

4. Ochrona zabytków

Zgodnie z Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Olsztyna ul. Artyleryjska – KOSZARY, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta Olsztyna nr LXVII/837/06 z dnia 6.09.2006r budynek usytuowany jest na obszarze 14U – teren zabudowy usługowej i położony jest w granicach strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej.

Budynek stanowi element historycznego zespołu budowlanego oraz historycznego układu urbanistycznego dawnych koszar piechoty między ul. Artyleryjską i ul. Leśną i jako element zespołu jest ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków prowadzonej przez Prezydenta Olsztyna (pozycja nr 4) . Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków.

W piśmie z dn. 1.06.2020r Warmińsko-Mazurski Konserwator Zabytków zawarł zalecenia konserwatorskie dotyczące planowanego remontu elewacji budynku. Wynika z nich m.in. że w przypadku wymiany rynien i rur spustowych należy *„zachować tradycyjny wygląd i materiał tj. stować niepowlekaną blachę tytanowo-cynkową lub ocynkowaną”* (pkt 6) a w przypadku remontu otynkowanych fragmentów elewacji wskazane jest *„nadanie tynkom uzasadnionej historycznie kolorystyki i faktury”* (pkt.4). Oba te postulaty są spełnione w niniejszym opracowaniu. Na uwagę zasługuje fakt, że na fragmencie elewacji zachodniej , na lewym ryzalicie, w miejscu ubytku wtórnego tynku cienkowarstwowego wyraźnie widoczna jest struktura i kolor tynku pierwotnego, który stanowić będzie wzór do ewentualnych uzupełnień tynku.

Na tym etapie prac - z powodu ograniczonych środków finansowych - Inwestor nie ma możliwości zaplanowania i wykonania remontu fragmentów elewacji wykończonych cegłą klinkierową a także przeprowadzenia remontu elewacji wschodniej budynku .

5. Stan projektowany/zakres prac budowlanych

Zgodnie z życzeniem inwestora planuje się remont trzech elewacji budynku , w tym dwóch ścian bocznych ryzalitów od strony zachodniej (bez elewacji wschodniej , od strony ul. Artyleryjskiej). W zakres prac remontowych wchodzi wymiana rynien i rur spustowych oraz naprawa fragmentów elewacji wykończonych tynkiem.

- wymiana rynien i rur spustowych

zdemontować istniejące rynny (w tym rynhaki) i rury spustowe (4 szt.) , odstąpić pas nadokapowy poprzez demontaż dwóch rzędów dachówki , ocenić stan łąt, deskowania , krokwi i deski podrynnowej – w przypadku złego stanu łąt i desek – elementy wymienić na nowe, w przypadku stwierdzenia złego stanu krokwi należy skontaktować się z projektantem. Obróbka blacharska/pas podrynnowy z blachy ocynkowanej gr. 0,55cm. Rynny z blachy tytanowo-cynkowej gr. 0,65cm , o śr. 18cm montować ze spadkiem 1,5% w kierunku rur spustowych, na nowych rynhakach, na wysokości gwarantującej odpływ wody z połaci dachowej. W miejscu połączenia rynien z rurami spustowymi stosować kosze zlewowe i sita rynnowe. Rury spustowe z blachy jw. o śr. 15cm montować do ściany obejmami systemowymi co ok. 1,5m i wpiąć w istniejącą kanalizację deszczową.

- remont tynkowanych fragmentów elewacji

skuć wtórny tynk cienkowarstwowo w sposób nienaruszający tynku pierwotnego stanowiącego warstwę poniżej. W przypadku stwierdzenia odspojenia tej warstwy – tynk skuć a ubytki uzupełnić tynkiem wapienno-piaskowym niemalowanym, w kolorze szarougrowym - na wzór tynku

pierwotnego widocznego na fragmencie ściany lewego ryzalitu elewacji zachodniej.

6. Uwagi końcowe:

- wszystkie prace remontowe wykonywać zgodnie ze sztuką budowlaną oraz zaleceniami producentów stosowanych materiałów budowlanych,
- wszystkie elementy drewniane , przed wbudowaniem, muszą zostać zaimpregnowane preparatem ognio i grzybobójczym, elementy widoczne dodatkowo należy malować na kolor szary – odcień należy ustalić z projektantem na etapie realizacji,
- obowiązuje weryfikacja wymiarów w naturze,
- w przypadku pojawienia się niezgodności wymiarowych lub w wątpliwości dotyczących projektowanych rozwiązań obowiązuje kontakt z projektantem,
- zmiany materiałów i podanej kolorystyki, muszą zostać uzgodnione z projektantem

Opracowanie: mgr inż. arch. Agata Szczepańska