

PROGRAM ROBÓT BUDOWLANYCH

remontu dachu zabytkowego budynku stołówki szkolnej Zespołu Szkół Technicznych w Olecku położonego przy ul. Zamkowej 2 w Olecku

1. Opis obiektu
2. Opis stanu zachowania budynku
3. Zakres przewidywanych prac remontowych

Olecko dn. 11.01.2024 r.

1. Opis obiektu

Budynek będący przedmiotem robót remontowych jest to Willa murowana znajdująca się w Olecku przy ulicy Zamkowej 2, dz. geod. Nr 435/25. Budynek stanowi własność Powiatu Oleckiego będącą w trwałym zarządzie Dyrektora Zespołu Szkół Technicznych w Olecku. Jest to obiekt zabytkowy, wpisany do „Gminnej ewidencji zabytków gminy Olecko” pod nr 33 w wykazie obiektów zabytkowych z terenu gminy Olecko, włączonych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, niewpisanych do rejestru zabytków. Dla nieruchomości jest prowadzona jest też Karta ewidencyjna zabytków architektury i budownictwa w Ośrodku Dokumentacji Zabytków w Warszawie pod nr 6246.

Budynek został wzniesiony w latach 20-tych XX wieku w stylu neobarokowym z przeznaczeniem na Szkołę Rolniczą Męską. Powierzchnia użytkowa 783,3 m² z piwnicami i poddaszem. Jest to rzadki w Olecku przykład reprezentacyjnej willi miejskiej, o charakterystycznej dla lat 20 XX w. eklektycznej formie architektonicznej odwołującej się do baroku i klasycyzmu. Na uwagę zasługuje dach typu mansardowego z licznymi kolistymi lukarnami i czterema kominami. Dach pokryty jest blachą w kolorze czerwonym, która jest w wielu miejscach skorodowana i wymaga wymiany wraz z obróbkami blacharskimi i orywnowaniem.

W 1986 r. przeprowadzono remont budynku i adaptację pomieszczeń na cele edukacyjne. Obecnie obiekt stanowi miejsce użyteczności publicznej – w piwnicach znajdują się magazyny, na parterze kuchnia i stołówka Zespołu Szkół Technicznych w Olecku, a na piętrze gabinety Powiatowego Centrum Wspierania Edukacji i Poradni Psychologiczno-Pedagogicznej w Olecku.

2. Opis stanu zachowania budynków

Budynek będący przedmiotem planowanych robót remontowych posiada dach typu mansardowego, który pokryty jest blachą w kolorze czerwonym. Pokrycie dachowe jest w licznych miejscach skorodowane i wymaga pilnej naprawy lub wymiany. Obróbki blacharskie dachu oraz rynny i rury spustowe, są także w wielu miejscach skorodowane i zdeformowane. Zły stan pokrycia dachowego oraz obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych powoduje zacieki, które wpływają na degradację więźby dachowej oraz powodują zawilgocenie wnętrza i rozwój grzybów. Wymiany lub naprawy wymagają także deski szczytowe, które są częściowo spróchniałe. Tynki budynku są w stanie zadowalającym, ale w miejscach nieszczelnych obróbek blacharskich i rynien, odspojone (szczególnie przy oknach i na kominach). Farby elewacyjne są w wielu miejscach zdegradowane, łuszczą się i wymagają naprawy. Natomiast stan konstrukcji budynku jest zadowalający. Nie stwierdzono uszkodzeń, które mogłyby świadczyć o niewłaściwej pracy elementów konstrukcyjnych.



Widok budynku od ulicy Zamkowej



Widok budynku od strony zachodnio – południowej



Stan zachowania elementów dachu od strony zachodnio - południowej



Stan zachowania dachu i elewacji – widok od strony Komendy Powiatowej Policji



Stan zachowania dachu i elewacji od strony północno - zachodniej



Stan zachowania dachu i obróbkę blacharskich lukarn okien dachowych i kominów



Stan pokrycia dachowego i obróbkę blacharskich lukarny kolistej

4. Zakres przewidywanych prac remontowych

Przewidywane prace remontowe będą dotyczyły w głównej mierze remontu pokrycia dachowego typu mansardowego celem zabezpieczenia budynku przed dalszym zamakaniem. Obecne pokrycie dachowe wykonane z blachy, zostanie wymienione. Na jego miejsce zostanie odtworzone historyczne pokrycie dachowe wykonane z dachówki ceramicznej (karpiówki) w kolorze czerwonym; Wymianie ulegną także liczne obróbki blacharskie oraz orynnowanie, które zostaną wykonane z blachy cynkowo – tytanowej. Wymienione zostaną dwa półokrągłe okna drewniane w lukarnach dachowych od strony placu. Nowe okna będą także wykonane z drewna z zachowaniem takich samych wymiarów i szprosów. Zdegradowane fragmenty tynków na kominach i elewacji, zostaną naprawione przy wykorzystaniu tradycyjnych tynków cementowo – wapiennych. Łuszcząca się miejscami farba zostanie usunięta mechanicznie i całość elewacji zostanie odmalowana metodą natryskową. Prace remontowe przewidują także wykonanie instalacji odgromowej. Prace te uchronią zabytek przed dalszym zamakaniem ale też przywróci dawną świetność i jego estetykę. Budynek, wyróżnia się wysokimi walorami architektonicznymi i stanowi ważny element kompozycyjny tej części miasta.

Poniżej przedstawiono planowany szczegółowy zakres prac remontowych.

I. Roboty rozbiórkowe

1. Rozebranie rur spustowych i rynien nie nadających się do użytku.
2. Rozbiórka pokrycia dachowego z blachy.
3. Rozebranie ołączenia dachu.
4. Uzupełnienie lub wymiana deskowań.
5. Wymiana desek czołowych, wróblówek.
6. Rozebranie obróbek blacharskich – attyki, kominy, kosze, okapówki, boczne lukarny.
7. Rozebranie betonowych czapek kominowych i obicie tynku na kominach.
8. Ułożenie membrany (folii wiatrochłonnej), nabicie pasów i łat.
9. Ułożenie dachówek ceramicznych „karpiówek” w kolorze czerwonym naturalnym (Dachówka ceramiczna „karpiówka”, w kolorze naturalnej czerwieni będąca odwzorowaniem historycznej dachówki o płaskim kształcie, której dolna część zakończona jest owalnie).
10. Wykonanie i montaż wiatrownic drewnianych oraz deski czołowej pod rynnowej

Wiatrownice i deski czołowe powinny być wykonane na wzór istniejących i zaimpregnowane środkami zabezpieczającymi przeciwko rozwojowi grzybów jak i owadziach szkodników drewna (np. Hylotox, Impregmal, Imprewit, Imprex) impregnat bezbarwny.

II. Remont kominów

1. Przygotowanie podłoża kominów pod nowy tynk. Zagruntowanie preparatem wzmacniającym (Ceresit CT17).
2. Wykonanie tynków tradycyjnych cementowo - wapiennych na kominach nonad dachem spadzistym.
3. Wykonanie nowych czapek kominowych.
4. Malowanie tynków na kominach farbą krzemianową (Historica FKZ) i obsadzenie stalowych kratek na wylotach kominów.

III. Remont pokrycia dachowego

1. Wymiana dwóch okien drewnianych półokrągłych w lukarnach dachowych od strony placu na okna drewniane z takimi samymi szprosami i wymiarami.
2. Połączenie koryt dachowych i newralgicznych miejsc przy połączeniu lukarn z mansardą i attyk z dachem papą zgrzewalną.
3. Ułożenie membrany dachowej na deskowaniu.
4. Ołacenie połaci dachowych łątami z tarcicy zaimpregnowanej środkami zabezpieczającymi przeciwko rozwojowi grzybów jak i owadziach szkodników drewna (np. Hylotox, Impregmal, Imprewit, Imprex).
5. Pokrycie dachu dachówką esówką ceramiczną lub karpiówką.
6. Wykonanie i montaż obróbek blacharskich attyk z blachy cynkowo-tytanowej przy dachu krytym dachówką.
7. Wykonanie i montaż pasów nadrynnowych z blachy cynkowo-tytanowej.
8. Wykonanie obróbek blacharskich z blachy cynkowo-tytanowej (kominy, lukarny w dachu, kosze attyk, boki lukarn, kosze niskich dachów, okienka dachowe, wiatrowniczki).
9. Montaż rynien oraz rur spustowych, kolanek, narożników, wykonanych z blachy cynkowo-tytanowe.

Sporządził

Dariusz Nalewajko