

Instrukcja do wykonania projektu budowlano – konserwatorskiego remontu dachu budynku Mazurska 11 w Gołdapi z wykonaniem inwentaryzacji konserwatorskiej więźby dachowej

Podstawa realizacji robót:

1. Zalecenia z okresowej pięcioletniej kontroli stanu technicznego budynku w zakresie dachu: *Poszczególne elementy konstrukcji z grzybem domowym i z odkształceniami oraz ubytkami powstałymi po pożarze – krokwie ponadpalane. Uszkodzenia powodują brak możliwości szczelnego ułożenia dachówek.*
2. Zalecenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Fotografie:



Projekt budowlano – konserwatorski powinien zawierać:

- inwentaryzację konserwatorską więźby dachowej,
- kosztorys inwestorski,
- przedmiar,
- uzyskanie wszelkich pozwoleń i uzgodnień WUOZ, Starostwo, itp.,

Projekt wykonać w oparciu o:

- program prac konserwatorskich dachu budynku Mazurska 11 – w celu udostępnienia prosimy o kontakt mailowy k.kolodziejska@admgoldap.pl,
- ocena stanu technicznego dachu budynku Mazurska 11 – w celu udostępnienia prosimy o kontakt mailowy k.kolodziejska@admgoldap.pl.

Zakres prac powinien obejmować:

- remont więźby dachowej polegający na wymianie uszkodzonych elementów konstrukcji,
- wymiana pokrycia dachowego,
- montaż elementów wyposażenia dachu (ławy, zapory śniegowe, wyłaz),
- montaż rynien i rur spustowych,
- remont kominów,
- ocieplenie stropu nad poddaszem,
- montaż obróbek blacharskich,
- oraz wszelkie inne prace uwzględnione w programie i ocenie.

Odpowiadając na pismo z dnia 24.08.2020r. (data wpływu 26.08.2020r.) w zakresie planowanej inwestycji polegającej na remoncie dachu budynku przy ulicy Mazurskiej 11 w Gołdapi, dz. o nr 1960/57, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elku informuje, iż zapoznał się z przesłaną dokumentacją „Ocena stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Mazurskiej 11 w Gołdapi” opracowaną przez Centrum Projektu Tomasz Świtaj, Pl. Zwycięstwa 6A, 19-500 Gołdap.

Z przedstawionej dokumentacji oceny technicznej wynika, iż więźba dachowa jest nadpalona, wykazuje miejscowe ugięcia płaszczyzn, krokwie miejscowe są spękane, pozostałe elementy rozeschnięte, na deskowaniu widoczna korozja biologiczna oraz ślady zawilgocenia, pokrycie dachu nieszczelne. Wykonana ocena stanu technicznego budynku wykazała, iż obecny stan ścian konstrukcyjnych jest wynikiem naturalnych oznak zużycia materiału oraz zniszczeniem wywołanym przez wody opadowe. Po wykonaniu zaleceń w zakresie ścian polegających na uzupełnieniu pęknięć będzie można przystąpić do remontu dachu, który nie będzie miał negatywnego wpływu na stan konstrukcji obiektu. Dlatego też organ konserwatorski uznał, iż na podstawie wykonanych dokumentacji: oceny stanu, programu prac konserwatorskich dachu i badań konserwatorskich można przystąpić do opracowywania projektu budowlano-konserwatorskiego remontu dachu. Oczywiście projekt winien zawierać inwentaryzację konserwatorską więźby dachowej na podstawie której zostanie przedstawiony projekt budowlany.

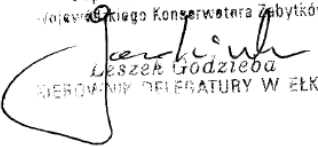
Ponadto ocena stanu technicznego zakłada wykonanie wieńca żelbetowego w celu zespolenia stropu ze ścianami i usztywnienia konstrukcji całego budynku, zaś uzupełnienie pęknięć ścian założono wykonać metodą iniekcji (mieszaną żywicy). Z dokumentacji pt.: „Badania próbek warstw malarskich polichromii ściennych, tynków i zapraw z elewacji budynku mieszkalnego znajdującego się przy ulicy Mazurska 11 w Gołdapi” opracowaną przez AKROTERION w marcu 2019r. założono wzmocnienie spękań konstrukcyjnych przez wprowadzenie prętów typu Helifix i wypełnienie szczelin zaprawą wapienno-trassową oraz materiałem ceramicznym. Jak widać z powyższego wykonane dokumentacje konserwatorskie i budowlane mają zupełnie inne podejście względem obiektu. Z punktu widzenia organu konserwatorskiego proponowane metody powinny być odwracalne, w miarę możliwości bezinwazyjne, z minimalną ingerencją w strukturę budowli i z pełnym poszanowaniem dla jej wartości historycznych i artystycznych, aby w wyniku prac zasób zabytków autentycznych nie uległ drastycznemu pomniejszeniu. Inwestycje podejmowane w obiekcie zabytkowym nie mogą prowadzić do sytuacji, w której to wartości obiektu zostają zamazane, przekształcone lub zniszczone, na rzecz chwilowej korzyści i potrzeby przywrócenia wartości nowości. W efekcie nie tylko zatracone zostają bezcenne wartości zabytku, którego nie będziemy już w stanie przekazać kolejnym pokoleniom w niezmienionej formie, ale również maleje jego wartość materialna w miarę jak zaciera się jego dawność. To, co bowiem stanowi o emocjonalnej wartości zabytkowego obiektu to właśnie poczucie obcowania z historią i niezwykłość miejsca. Dlatego jeżeli zatarte zostaną wartości dawności i autentyczności zabytku, to zniszczone zostanie jego powiązanie z przeszłością. Dobór metod winien wynikać z dokumentacji konserwatorskiej oraz konstruktorskiej. Te dwie branże winne ze sobą współpracować podczas opracowywania ostatecznego wspólnego planu działania. Główną zasadą konserwatorską podczas planowania remontu obiektu zabytkowego jest wykonanie go przy użyciu materiałów historycznie uzasadnionych, z maksymalnym zachowaniem substancji zabytkowej i minimalną w nią ingerencją, tj. obowiązuje zasada kontynuacji tradycyjnych materiałów i technologii (w zależności od konkretnego budynku - tj. kamień, cegła, drewno, szkło, dachówka ceramiczna w kolorze ceglano-czerwonym, blacha miedziana, cynkowa lub tytanowo - cynkowa, tynki, zaprawy i farby, które pozwolą na odparowywanie wilgoci z muru), charakterystycznych dla okresu powstania obiektu.

Ponadto ocena stanu technicznego zakłada wykonanie izolacji poziomej metodą iniekcji ciśnieniowej bez określenia materiału iniekcyjnego oraz przyczyn zawilgocenia. Jednakże decyzja o wykonaniu izolacji fundamentów i ścian piwnic powinna zostać poprzedzona ustaleniem przyczyn zaobserwowanych zniszczeń i oceną czy planowana inwestycja faktycznie jest niezbędna i stanowić będzie rozwiązanie problemu. Dobór technologii wykonania izolacji powinien uwzględniać uwarunkowania zewnętrzne i wewnętrzne budynku, jak. np. materiał fundamentów, poziom wód gruntowych i ukształtowanie terenu wokół budynku. Projekt powinien uwzględniać też kwestie odgrzybiania, odsalania oraz osuszania murów. Z technicznego punktu widzenia planowane wykonanie izolacji pionowej ścian piwnic, w większości obiektów traci sens bez jednoczesnego wykonania izolacji poziomej murów. Woda w murach podciągana jest kapilarnie (pionowo), przez co nawet przy wykonaniu dobrej izolacji pionowej, mury będą się zawilgacać. Opaskę wokół budynku należy wykonać z materiału przepuszczalnego, nieutrzymującego wilgoci, jak: żwir, tłuczeń, kamień łamany lub otoczaki. Teren wokół obiektu należy ukształtować w taki sposób, aby woda odprowadzana była na zewnątrz.

Wobec powyższego można przystąpić do opracowywania projektu budowlano-konserwatorskiego remontu dachu, który musi uwzględniać wyniki wykonanych badań i programu prac konserwatorskich zwłaszcza pod względem doboru metody naprawy uszkodzeń jak również materiałów.

Otrzymują:

① ADM Sp. z o.o. w Gołdapi
2. a/a

mgr inż. Kamila Kołodziejska
Kierownik Miejskiego Konserwatora Zabytków

Leszek Gołdzieba
KIEROWNIK DELEGATURY W ELKU

Do opracowania inwentaryzacji i projektu budowlano - konserwatorskiego uprawniony jest dyplomowany konserwator zabytków.

Termin i miejsce składania oferty:

Ofertę należy złożyć w sekretariacie ADM Gołdap, ul. Konstytucji 3 Maja 3, do **15.10.2020 r.** lub mailowo k.kolodziejska@admgołdap.pl. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **16.10.2020 r.** o godzinie 8.00 w biurze ADM w pokoju nr 4. W przypadku składania ofert drogą pocztową (przesyłka polecona lub poczta kurierska) za termin jej złożenia przyjęty będzie dzień i godzina otrzymania oferty przez Zamawiającego. Ofertę stanowi wypełniony formularz ofertowy oraz kopia uprawnień upoważniających do wykonania prac przy zabytkach. W przypadku pytań prosimy o kontakt telefoniczny 662 146 430 lub mailowy. ADM w Gołdapi zastrzega prawo z rezygnowania z zebranych ofert podania przyczyn i bez zwrotów dokumentów.

Termin wykonania dokumentacji: od momentu podpisania umowy do 30.01.2021 r.

*Dział Techniczny
Kamila Kołodziejska
Tel. 662 146 430*