

WYTYCZNE DO PROJEKTOWANIA

Nazwa zamówienia: Dokumentacja projektowo-kosztorysowa **na remont ogrodzenia murowanego , budynku gospodarczego (oficyny), dachu i elewacji budynku głównego .**

Adres: ul. Sienkiewicza 3, 82-220 Stare Pole,



Zamawiający: Poczta Polska S.A.
ul. Rodziny Hiszpańskich 8, 00-940 Warszawa

Wspólny słownik zamówień:
Kody CPV:

71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynierskie i kontrolne
92520000-2 Usługi _świadczane przez muzea i w zakresie ochrony obiektów i budynków zabytkowych

Budynek poczty wraz z ogrodzeniem i oficyną gospodarczą (budynkiem gospodarczym) został w dniu 24.05.1995r wpisany do rejestru zabytków pod numerem 454/95. Obecnie jest to nr 1538 (woj. pomorskie).

Opracowała:
Iwona Sosnowska

Sierpień 2018

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Spis zawartości programu funkcjonalno – użytkowego:

- I. Część opisowa
- II. Część informacyjna
- III. Dokumentacja fotograficzna
- IV. Ekspertyza techniczna _oficyna i ogrodzenie murowane

I. Część opisowa

1. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej **na remont** ogrodzenia murowanego , budynku gospodarczego (oficyny), dachu i elewacji budynku głównego w UP Stare Pole przy ul. Sienkiewicza 3

1.1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

1.1.1. Stan istniejący i parametry techniczne

Ogrodzenie murowane terenu z budynkiem gospodarczym i budynkiem głównym (obecnie budynek poczty) powstały w 1902r. **Budynek poczty wraz z ogrodzeniem i oficyną gospodarczą (budynkiem gospodarczym) został w dniu 24.05.1995r wpisany do rejestru zabytków pod numerem 454/95. Obecnie jest to nr 1538 (woj. pomorskie).**

Ogrodzenie murowane

dostawione do budynku głównego poczty i zamyka wewnętrzny dziedziniec z jedną bramą wjazdową od strony północnej. Do części południowej muru, od strony wewnętrznej, dobudowano oficynę (budynek gospodarczy)

Wysokość ogrodzenia 3m a w miejscu bramy 4,35m. Grubość muru przy podstawie wynosi 59cm. Powyżej 40cm i 32cm.

Konstrukcja ogrodzenia murowana z cegły pełnej wypalanej z gliny na zaprawie wapienno-piaskowej, cementowo-wapiennej i cementowej

Budynek gospodarczy jednokondygnacyjny nie podpiwniczony, dobudowany do muru południowego, wykonano również z cegły ceramicznej pełnej. Konstrukcja dachu drewniana z krokwi opartych na murłacie (ściany wewnętrznej) i płatwi (równoległej do muru ogrodzenia). Krycie papą.

Budynek główny dwukondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem użytkowym . Ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły, stropy żelbetowe. Wykończenie zewnętrzne elewacja: ściany tynk nakrapiany, gzymsy międzypiętrowe , detale, elementy szczytowe – cegła licówka, parapety – cegła licówka, okna drewniane dwuszybowe skrzynkowe, drzwi drewniane dwuskrzydłowe częściowo przeszklone.

Więźba dachowa : dach czterospadowy, drewniany krokwiowo – płatwiowy oparty na ściankach kolankowych , zabezpieczony od wewnątrz budynku deskami na zewnątrz krokwi.

Krycie: - dachówka holenderka, detale w szczytach – dachówka karpiówka, wystawki drewniane kryte dachówką holenderką.

Kominy ponad dachem – cegła licówka.

Dane techniczne:

Mur ogrodzenie : Długość boków ogrodzenia i odpowiednio 10,5m (południowy odcinek), 10,9m (wschodni) i 10,3m (północny).

Wysokość ogrodzenia 3m a w miejscu bramy 4,35m. Grubość muru przy podstawie miejscu bramy 4,35m. Grubość muru przy podstawie wynosi 59cm. Powyżej 40cm i 32cm.

Budynek gospodarczy: pow. zabudowy 35,7 m2, kubatura 95,7 m3

Budynek główny: pow. zabudowy 203,2 m2, kubatura 2 128,8 m3

puu

1.1.2. Charakterystyczne parametry określające zamówienie:

Dokumentacja projektowa ma zawierać:

- a) Dokumentacja projektowa na remont ogrodzenia murowanego i oficyny.
- b) Dokumentacja projektowa na remont dachu i elewacji budynku głównego.

Ad. a) wykonanie dokumentacji zgodnie a wytycznymi ekspertyzy technicznej (zał. do wytycznych) na rozebranie i odbudowę muru, rozebranie i odbudowa oficyny lub rozebranie oficyny i uzyskanie pozwolenia na rozbiórkę od Konserwatora Zabytków.

Wymagana dokumentacja w zakresie: inwentaryzacja, architektura, budowlana , konstrukcja i elektryczna (instalacja elektryczna wewnętrzna).

Ad. b) wykonanie dokumentacji projektowej elewacji i dachu:

Szczegółowa inwentaryzacja elewacji wraz z detalami architektonicznymi stolarką okienną i drzwiową. Dokumentacja wykonawcza na remont elewacji tynków zewnętrznych i detali architektonicznych zgodnie z wytycznymi programu prac konserwatorskich. Wymiana stolarki okiennej drewnianej na okna drewniane z odwzorowaniem. Renowacja drzwi zewnętrznych zgodnie z programem konserwatorskim.

Rysunki szczegółów i detali architektonicznych, zestawienia stolarki okiennej i drzwiowej.

Inwentaryzacja dachu z dachówek i kominów. Uzupełnienie pokrycia, oczyszczenie z pokrycia zgodnie ze zleconym przez wykonawcę programem konserwatorskim.

Wykonanie dokumentacji na wymianę instalacji piorunochronnej i oświetlenia zewnętrznego budynku.

1.2. Zakres prac projektowych obejmuje:

1.2.1. Wykonanie dokumentacji projektowo – kosztorysowej

- wykonanie inwentaryzacji
- wykonanie projektu prac konserwatorskich przez osobę uprawnioną i uzgodniony z PWKZ
- wykonanie projektu budowlano-wykonawczego (architektura + konstrukcja + elektryczny)
- uzyskanie na podstawie wniosków złożonych przez Zamawiającego pozwoleń uzgodnień koniecznych służb w tym opinii, decyzji Konserwatora Zabytków
- złożenie dokumentów do organów administracji państwowej i uzyskanie decyzji na prowadzenie robót
- opracowanie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót,
- sporządzenie kosztorysów inwestorskich
- sporządzenie planu BIOZ

Dokumentacja techniczna ma być uzgodniona z Działem Inwestycji i Remontów Pionu Infrastruktury w Gdańsku

2. Termin realizacji przedmiotu zamówienia – do 31.12.2018 r. w tym:

- a) Pierwszy etap: w terminie 10 tygodni od dnia zawarcia umowy. Pierwszy etap obejmuje wykonanie i przekazanie Zamawiającemu dokumentacji projektowo-kosztorysowej kompletnej, nie zawierającej błędów braków lub wad , programu prac konserwatorskich wraz ze złożeniem dokumentacji do PWKZ w Gdańsku celem uzyskania decyzji konserwatorskiej.
- b) Drugi etap: w terminie do 31.12.2018 r. Drugi etap obejmuje złożenie dokumentów do organów administracji państwowej w imieniu Zamawiającego, celem uzyskania przez Zamawiającego decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

3.1. Dokumentację projektową należy opracować w wersji analogicznej oraz w wersji elektronicznej w zakresie:

- a) projekty budowlano-wykonawcze: po 6 egzemplarzy
- b) program prac konserwatorskich po 6 egzemplarzy
- c) specyfikacje techniczne po 2 egzemplarze
- d) informacja BIOZ po 6 egzemplarzy
- e) kosztorysy szczegółowe po 2 egzemplarze
- f) przedmiary robót po 2 egzemplarze

g) opracowanie założeń wyjściowych do kosztorysowania

Wersja elektroniczna na płycie CD - z możliwością otwarcia w programach AutoCAD 2004, MS Office i Norma – 1 egz. dokumentacji projektowej należy dodatkowo zapisać w programie PDF Creator.

- 3.2. Szczegółowy opis techniczny, podając w nim między innymi: opis przyjętych rozwiązań technicznych wraz z uzasadnieniem, opis przyjętej technologii robót.
- 3.3. Projekt szczegółowej specyfikacji technicznej wykonania odbioru robót budowlanych, opracowany na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r.
- 3.4. Kosztorys inwestorski z przedmiarem robót opracowany na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004r./ Dz.U. Nr 130 poz.1389/ w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczenia planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych przedmiaru i kosztorysu musi zawierać:
 - nazwę zamówienia
 - w zależności od zakresu robót budowlanych, nazwy i kody CPV
 - adres obiektu budowlanego – nazwę, adres Zamawiającego
 - datę opracowania
 - datę opracowania

Tabele przedmiaru powinny zawierać pozycje przedmiarowe odpowiadające robotom podstawowym wraz z niezbędnymi obliczeniami jednostek przedmiarowych. W tabelach przedmiaru robót nie uwzględnia się robót tymczasowych – robót, które są projektowane i wykonywane jako potrzebne do wykonania robót podstawowych, ale nie są przekazywane Zamawiającemu i są usuwane po wykonaniu robót podstawowych.

- 3.5 Wszystkie roboty przygotowawcze potrzebne do realizacji zadania wykona Wykonawca, z którym zamawiający podpisze umowę na wykonanie projektu i realizację zadania.
- 3.6. Wybrany Wykonawca zobowiązuje się do nieodpłatnego świadczenia na rzecz Zamawiającego usług związanych z nadzorem autorskim, przy wykonaniu robót w oparciu o jego dokumentację.
- 3.7. Przed rozpoczęciem opracowania dokumentacji projektowej należy się zgłosić do Zamawiającego celem dokonania uzgodnień dotyczących wykonania projektu .
- 3.8. Na każde żądanie Zamawiającego wybrany Wykonawca jest zobowiązany do przedłożenia w ciągu trzech dni opracowania w stanie i etapie, w jakim się ono znajduje oraz stawienia się w siedzibie Zamawiającego w godzinach urzędowania na jego wezwanie w ciągu 48h.
- 3.9. Wybrany Wykonawca zobowiązany jest wykonać wizję lokalną w terenie z wykonaniem stosownych pomiarów.
- 3.10. Wybrany Wykonawca zobowiązuje się pozyskać na własny koszt uproszczony aktualny wypis z rejestru gruntów wszystkich działek wchodzących w zakres opracowania dokumentacji projektowej, oraz pozyskać mapki do celów projektowych oraz uzyskaniu w imieniu Zamawiającego zezwolenia na budowę oraz zezwolenia na użytkowanie w przypadku, gdy będzie ono wymagane.
- 3.11. Obowiązek uzyskania wszelkich materiałów potrzebnych do projektowania, właściwych opinii, uzgodnień rzeczoznawców, decyzji i uzgodnień jednostek administracji, dodatkowych analiz i opracowań pomocniczych itp. wraz z kosztami ich uzyskania leży po stronie Wykonawcy.

II. Część informacyjna



1.1 Zamawiający oświadcza, że jest właścicielem działki i przedstawi stosowne oświadczenie o prawie dysponowania gruntem.

1.2. Przepisy dotyczące przedmiotu zamówienia :

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane /Dz.U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016 z późniejszymi zmianami/
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. /Dz. U. Nr 202, poz. 2072 w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych Wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno- użytkowego.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004r./ Dz.U. Nr 130 poz. 1389/ w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczenia planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno- użytkowym .

1.3. Zamawiający udostępni Wykonawcy, który będzie zainteresowany wykonaniem projektu oraz realizację zadania wszystkie dokumenty oraz udzieli informacji niezbędnych do zaprojektowania robót budowlanych i ich wykonania.

Sporządziła :
Iwona Sosnowska

pow



III. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fot. 1 Budynek główny_ elewacja frontowa.



Fot. 2 Elewacja_detale



pa

2012

MA

Fot. 3 Dach



Fot. 4 Drzwi wejściowe , okna, brama



Fot. 5 Ogródzenie murowane



Fot. 6 Oficyna_ elewacja frontowa.

ku

IV. EKSPERTYZA TECHNICZNA _OFICYNĄ I OGRODZENIE MUROWANE OPIS TECHNICZNY

2.1. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE OPRACOWANIA.

- Zlecenie wykonania prac z dnia 30.08.2017 nr 66/PIGda/NNI/IS/17, Poczta Polska S.A. Pion Infrastruktury Obszar Operacyjny ds. Nieruchomości w Gdańsku ul. Targ Rakowy 7/8, 80-940 Gdańsk .
- Wizje lokalne połączone z pomiarami elementów konstrukcji i rozpoznaniem uszkodzeń.
- Nieinwazyjne badania makroskopowe.
- Dokumentacja fotograficzna wykonana na potrzeby ekspertyzy.
- Inwentaryzacja budowlana z 2007 roku wykonana przez Zakład Usług Projektowych arch. Wiesława Olejniczak, udostępniona przez zamawiającego.
- Pomiary uzupełniające inwentaryzację, wykonane dla potrzeb ekspertyzy.
- Normy i przepisy budowlane a w szczególności:
 - Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2010 r. Nr 243 poz.1623) z późniejszymi zmianami.
 - Rozporz. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U. Nr 75, poz.690 z późniejszymi zmianami.


2.2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.

Celem niniejszego opracowania jest wykonanie ekspertyzy technicznej stanu konstrukcji murowanego ogrodzenia terenu i przyległego budynku gospodarczego w Starym Polu przy ul. Sienkiewicza 3, działka nr 670. Teren przylega bezpośrednio do stacji kolejowej w Starym Polu.

2.3. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA OBIEKTU.

Ogrodzenie murowane terenu z budynkiem gospodarczym i budynkiem głównym (obecnie budynek poczty) powstały w 1902r. Budynek poczty wraz z ogrodzeniem i oficyną gospodarczą (budynkiem gospodarczym) został w dniu 24.05.1995r wpisany do rejestru zabytków pod numerem 454/95. Obecnie jest to nr 1538 (woj.pomorskie). Ogrodzenie murowane dostawione do budynku głównego poczty zamyka wewnętrzny dziedziniec z jedną bramą wjazdową od strony północnej. Do części południowej muru, od strony wewnętrznej, dobudowano oficynę (budynek gospodarczy) składający się z 3 oddzielnych parterowych pomieszczeń o powierzchni użytkowej 7m², 7m² i 10,6m². Długość boków ogrodze-

bua



nia wynosi odpowiednio 10,5m (południowy odcinek), 10,9m (wschodni) i 10,3m (północny). Wysokość ogrodzenia 3m a w miejscu bramy 4,35m. Grubość muru przy podstawie wynosi 59cm. Powyżej 40cm i 32cm.



Widok od strony zewnętrznej, elewacja południowo-wschodnia.



Widok od podwórka w kierunku południowym.



Widok od strony zewnętrznej, elewacja północna.

pu

ca



Widok podwórka w kierunku północnym.

2.4. OPIS KONSTRUKCJI.

Konstrukcja ogrodzenia murowana z cegły pełnej (współczesnej-maszynowej) wypalanej z gliny na zaprawie wapienno-piaskowej, cementowo-wapiennej i cementowej (zależnie od miejsca). W kilku odsłoniętych miejscach cokołu (prawdopodobnie miejsca napraw) widoczna jest cegła dziurawka. Wymiary cegieł 250mmx120mmx65mm +/- 5mm. Widoczne są ślady licznych napraw i przeróbek. W części cokołowej zastosowano ceglane kształtki parapetowe. Część muru od wewnątrz ogrodzenia i wnęki łukowe od strony zewnętrznej zostały pokryte tynkiem cementowym typu baranek. Cokół muru, od strony zewnętrznej i wewnętrznej, pokryto tynkiem cementowym gładkim.

Czapki muru ceglane dwuspadowe. Część zewnętrzna o kącie nachylenia 52° zabezpieczona jest dachówką karpiówką, część wewnętrzna o nachyleniu 22° zabezpieczona zaprawą cementową. Na odcinku muru wspólnym z budynkiem gospodarczym zastosowano w kalenicy gąsiory ceramiczne. Budynek gospodarczy dobudowany do muru południowego, wykonano również ze współczesnej cegły ceramicznej pełnej. Konstrukcja dachu drewniana z krokwi opartych na murłacie (ściany wewnętrznej) i płatwi (równoległej do muru ogrodzenia). Wymiary przekroju elementów drewnianych są trudne do odtworzenia z uwagi na liczne przeróbki i stopień zniszczenia. Przyjęto je na podstawie udostępnionej przez inwestora inwentaryzacji z 2007 roku. Płatew podparta jest na ścianach prostopadłych działowych i na wspornikach ceglanych muru ogrodzenia. Na krokwiach dachu ułożone jest pełne deskowanie, zabezpieczone od góry papą (są minimum 3 warstwy papy). Fundamenty ceglane muru ogrodzenia ogrodzenia są na głębokości 40cm a ścian budynku gospodarczego na głębokości od 80cm do 90cm. Przy ścianie budynku głównego fundament obniża się prawdopodobnie, aż do spodu posadzki piwnicy budynku głównego,

Joe

gdyż stanowi w tym miejscu oparcie dla spocznika schodów prowadzących z budynku głównego na podwórkę i do piwnicy. Brama wjazdowa metalowa z blachy i kształtowników stalowych. W murze południowym są nieczynne drzwi drewniane (współczesne-techniczne) obite płytą pilśniową. W jednym pomieszczeniu są pozostałości drewnianej podłogi z desek na legarach drewnianych. W dwóch pozostałych jest posadzka ceglana na gruncie. Odwodnienie z dachu budynku gospodarczego bezpośrednio na teren podwórka.

2.5. OPIS USZKODZEŃ I WYNIKI BADAŃ.

Na podstawie szczegółowych oględzin wszystkich dostępnych elementów konstrukcji całego budynku, nieinwazyjnych odkrywek fundamentu i pomiarów kontrolnych, stwierdzono liczne uszkodzenia i nieprawidłowości. Rozpoznane i opisane uszkodzenia oraz nieprawidłowości pokazano na rysunkach inwentaryzacji uszkodzeń załączonych do niniejszego opracowania.

2.5.1 USZKODZENIA.

Stwierdzono uszkodzenia wszystkich elementów konstrukcji muru ogrodzenia oraz ścian i stropodachu budynku gospodarczego. W przypadku muru ogrodzenia stwierdzono pęknięcia i zarysowania muru na całej długości, pęknięcia i odparzenia tynku oraz wykruszenia cegieł, spoin, wypłukane i zmurszałe spoiny. Analogiczne uszkodzenia dotyczą ścian budynku gospodarczego. Stropodach budynku gospodarczego jest dziurawy, częściowo zapadnięty, porośnięty mchami. Papa na dachu jest popękana, dziurawa, luźna w miejscach połączeń. Brak obróbek blacharskich na styku z budynkiem głównym. Rura spustowa urwana nad poziomem terenu, bezpośrednio przy ścianie budynku, powoduje w tym miejscu silne zawilgocenie ścian.

Konstrukcja drewniana stropodachu budynku gospodarczego jest w stanie rozkładu, częściowo uległa zapadnięciu do środka pomieszczeń. Pozostałe fragmenty prowizorycznie podparto deskami. Drewniane elementy murłat, krokwi, płatwi, deskowania są silnie zawilgocone, częściowo zmurszałe z dużymi ubytkami przekroju, zainfekowane grzybami. Ocalałe fragmenty dachu grożą zawaleniem z powodu gnicia końcówek krokwi i płatwi w miejscach podparcia na murze. Konstrukcja drewniana podłogi w stanie podobnym jak stropodach. Woda opadowa przedostaje się poprzez dziury i nieszczelności papy na deski poszycia, na krokwie, płatwie i murłaty. W miejscach tych widać silne zawilgocenie ścian, zabarwione od gnijących murłat i krokwi. Część pęknięć i zarysowań przechodzi poprzez cokół do fundamentu. Niektóre cegły ścian budynku gospodarczego (oficyny) uległy całkowitej destrukcji. Doszło do rozwarstwienia i wykruszeń. W miejscach napraw zaprawą

cementową nastąpiły liczne wykruszenia, a pod spodem stwierdzono zwietrzałą zaprawę wapienno-piaskową. Cała część cokołowa muru i ścian budynku jest silnie zawilgocona.



Zapadnięta połać dachu budynku gospodarczego, dziury w dachu, mchy rosnące na papie.



Pęknięcie pionowe i ukośne muru ogrodzenia na styku z budynkiem głównym. Wykruszone dachówki.



Pęknięcie pionowe i ukośne muru ogrodzenia na styku z budynkiem głównym. Szerokość rozwarcia 2mm .

PCA

[Signature]



Pęknięcie nadproże łukowe obok drzwi. Elewacja południowa.



Pęknięcie muru. Szerokość rozwarcia do 2,5mm. Elewacja południowa.



Wykruszone dachówki. Elewacja południowa.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



Wykruszone cegły cokółu. Elewacja południowa.



Wyplukane i wykruszone spoiny. Widoczne ślady napraw spoin. Elewacja wschodnia



Wyplukane spoiny cokółu, luźne cegły, wykruszenia cegieł, spoin i tynku. Elewacja północna.

Handwritten signature in blue ink.

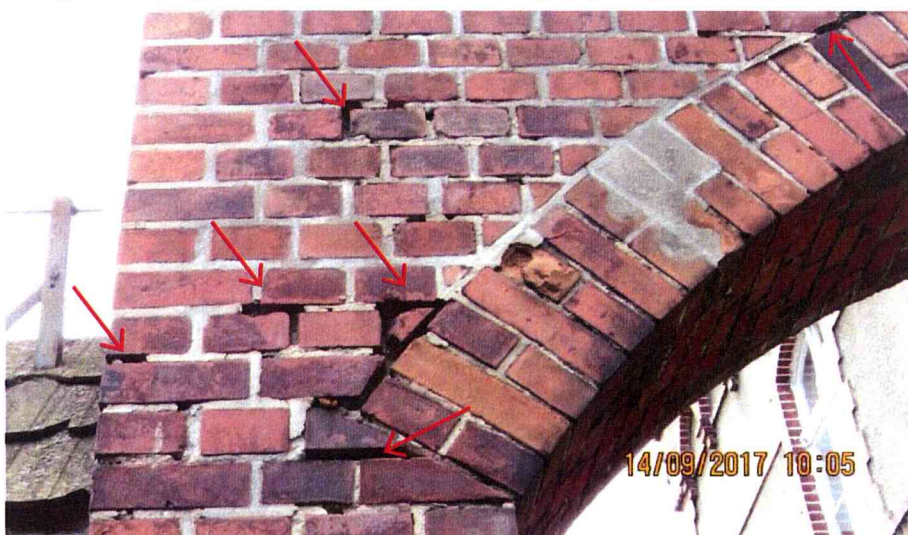
Handwritten signature in blue ink.



Zwietrzałe cegły, zmurszałe spoiny, wykruszenia nowych spoin cementowych. Elewacja północna.



Wyplukane spoiny cokołu, luźne cegły, wykruszenia cegieł, spoin i tynku. Elewacja północna.



Wyplukane i wykruszone spoiny nadproża bramy wjazdowej. Widoczne ślady napraw. Elewacja północna.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



Wykruszone i luźne dachówki nad bramą wjazdową. Braki dachówek. Widok od podwórka.



Pionowe pęknięcie ściany budynku gospodarczego obejmujące fundament. Szerokość rozwarcia do 5mm. Rura spustowa odwodnienia dachu urwana powyżej cokółu.



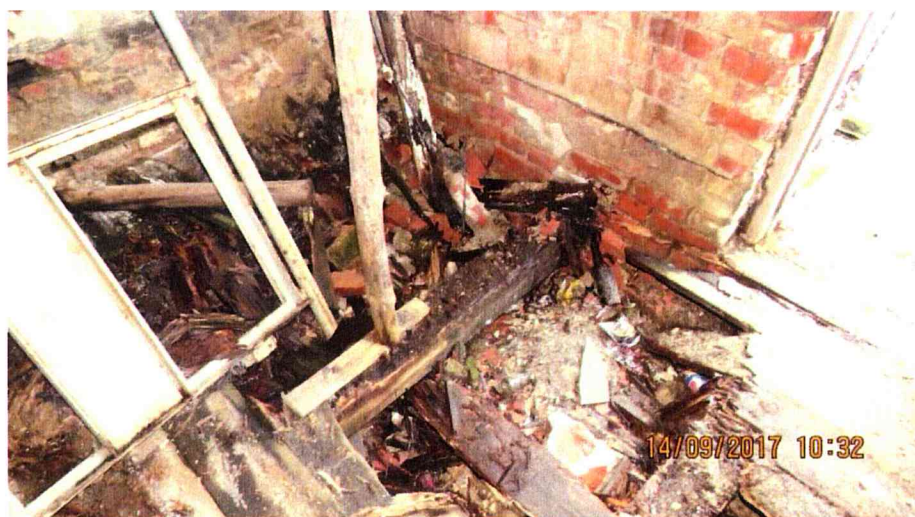
Wykruszenia i rozwarstwienie cegieł wokół otworu drzwiowego. Wykruszenia tynku i zaprawy.

ka

AS



Uszkodzenia stropodachu od wnętrza pomieszczenia gospodarczego. Prowizoryczne podparcie z deski.



Podłoga drewniana w pomieszczeniu gospodarczym obok budynku głównego.



Gnijące końcówki krokwi, płatwi w miejscu podparcia na wsporniku ceglanym muru, pęknięcia ściany działowej. Widoczne zacieki muru, rysy i spękania.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2.5.2 WYNIKI ODKRYWEK.

Odkrywki muru fundamentowego ogrodzenia i budynku gospodarczego wykonano w sposób nieinwazyjny bez ingerencji w strukturę muru. Polegały na delikatnym odsypaniu i następnie zakryciu, tylko w celu ustalenia głębokości posadowienia konstrukcji i rozpoznania pęknięć.

Odkrywka 1 na styku ściany oficyny (budynku gospodarczego) i muru ogrodzenia. Stwierdzono, że mur ogrodzenia wchodzi w grunt swoim przekrojem, bez odsadzek, do głębokości 40cm poniżej rzędnej terenu. Stwierdzono fundament ceglany. Grunt w tym miejscu jest gliniasty wilgotny. Ściana budynku gospodarczego również posiada fundament ceglany bez odsadzek, ale jest posadowiona niżej, na głębokości 80cm od rzędnej terenu. Odkrywkę numer 2 wykonano w miejscu pęknięć ściany budynku gospodarczego. Również w tym przypadku stwierdzono fundament ceglany bez odsadzek, a spód fundamentu jest na głębokości 95cm od rzędnej terenu.

2.6. WNIOSKI I ZALECENIA

2.6.1 WNIOSKI

Na obecny stan konstrukcji ma wpływ wiek muru ogrodzenia i budynku gospodarczego, brak bieżących systematycznych napraw oraz brak skutecznego zabezpieczenia przed czynnikami zewnętrznymi. Stwierdzono przeróbki w konstrukcji ścian podyktowane względami użytkowymi oraz błędy posadowienia muru ogrodzenia i ścian budynku gospodarczego. Widoczne są ślady napraw dokonywanych z zastosowaniem niewłaściwych materiałów. W przypadku konstrukcji dachu, czynnikiem destrukcyjnym jest woda, brak napraw dachu i wiek budynku. Odwodnienie dachu wyprowadzono na teren bezpośrednio przy ścianie budynku, co doprowadziło do silnego zawilgocenia ściany, osłabienia gruntu i pęknięcia ściany oraz fundamentu. Poza tym bezpośrednio przy ścianie wybudowano studzienkę kanalizacyjną (nie ustalono czasu budowy), co również mogło doprowadzić do uszkodzenia fundamentu ściany budynku gospodarczego w tym miejscu. Największe uszkodzenia cegieł ściany budynku gospodarczego wskazują na zastosowanie gorszej jakości materiału. Spękania ścian budynku gospodarczego i muru ogrodzenia odpowiadają miejscom największych naprężeń konstrukcji, na stykach dylatacyjnych, w miejscach oparcia konstrukcji dachu i w miejscach osłabienia muru otworami drzwiowymi lub okiennymi. Część pęknięć oraz zarysowań muru i ściany wynika z różnej pracy fundamentów, spowodowanej różną głębokością posadowienia poszczególnych części, zbyt płytkim posadowieniem i przemarzaniem gruntu. Dla Starego Pola minimalna głębokość posado-

pu

wienia fundamentów wynosi 1m, co odpowiada głębokości przemarzania gruntu. Wyrowadzenie rury spustowej odwodnienia dachu oficyny bezpośrednio na teren przy ścianie budynku (oficyny) powoduje w miejscach penetracji wód opadowych osłabienie gruntu, jego uplastycznianie, a w konsekwencji osłabienie fundamentu. Dochodzi tu również do intensywnego i cyklicznego zawilgacania konstrukcji fundamentu oraz ściany.

2.6.2 ZALECENIA

Stan rozkładu konstrukcji dachu budynku gospodarczego i zagrożenie katastrofą budowlaną wskazuje na potrzebę pilnej rozbiórki całego budynku i utylizację zainfekowanych materiałów dachu. Odtworzenie konstrukcji dachu można będzie wykonać dopiero po naprawie i wzmocnieniu muru ogrodzenia, odbudowie ścian budynku i naprawie fundamentów. Sposób kształtowania dachu i wielkość elementów konstrukcji należy dopasować do obecnie obowiązujących przepisów w zakresie wielkości oddziaływań i kształtowania konstrukcji. Naprawa muru ogrodzenia wymaga w pierwszej kolejności naprawy błędów posadowienia konstrukcji muru. Z uwagi na ilość spękań, zarysowań, zastosowanie różnych materiałów do napraw spoin, konieczność obniżenia rzędnej spodu fundamentu, najbardziej wskazane byłoby rozebranie całego ogrodzenia, wykonanie nowego fundamentu żelbetowego odpowiednio sztywnego, poniżej głębokości przemarzania gruntu wynoszącej 1m względem rzędnej terenu i dopiero na tak przygotowanym (zaizolowanym) fundamencie odtworzenie muru ogrodzenia z wykorzystaniem zinwentaryzowanych i opisanych nieuszkodzonych materiałów rozbiórkowych, uzupełniając je nowymi zamiennikami identycznymi co do barwy i właściwości (jak stare cegły).

Taka sama sytuacja dotyczy ścian budynku gospodarczego. W przypadku odbudowy muru i ścian budynku gospodarczego, najlepszym rozwiązaniem byłoby wykonanie wspólnego fundamentu odpowiednio stabilnego i zagłębionego, aby zachować współpracę wszystkich części zabudowań.

Zamiennie można by dokonać stabilizacji podłoża gruntowego pod fundamentem muru przy pomocy iniekcji cementowych podłoża, ale z uwagi na występujące grunty gliniaste może okazać się to nieefektywne i wysadzanie gruntu będzie nadal występować. Wymagałoby to dodatkowo dokonania szczegółowego rozpoznania podłoża gruntowego. Niemniej również w tym przypadku większość uszkodzeń muru wymagałaby dokonania przemurowań poszczególnych fragmentów. Wymaga to również usunięcia większości spoin zewnętrznych cementowych, zakrywających wewnętrzne spoiny wapienno-piaskowe i cementowo-wapienne (zależnie od miejsca).

Część starych spoin należy również usunąć z uwagi na utratę właściwości spajających, na skutek ich zwietrzenia, wypłukiwania i przemarzania.

Proponuje podzielić naprawę muru i budynku na trzy oddzielne etapy.

Etap pierwszy, delikatna rozbiórka przybudówki (budynku gospodarczego), muru ogrodzenia i fundamentów, z segregacją oraz opisaniem materiału rozbiórkowego, z utworzeniem dokumentacji odtworzeniowej muru.

Etap drugi, wykonanie fundamentu muru ogrodzenia z możliwością późniejszego nawiązania fundamentu przybudówki i odbudowa muru ogrodzenia z uzupełnieniem i naprawą miejsc uszkodzonych. Zalecam wzmocnienie spoin nadproży i narożników muru prętami zbrojeniowymi wg rozwiązań systemowych dla zabytków (np. typu Helifix lub inny podobny). Należy zwrócić szczególną uwagę na zapewnienie dylatacji pomiędzy murem i budynkiem głównym, na zabezpieczenie wilgociowe czapki muru (hydrofobizacja), cokołu muru i izolację fundamentu.

Etap trzeci, wykonanie fundamentu przybudówki gospodarczej i odbudowa budynku (oficyny) ze wzmocnieniem nadproży zbrojeniem systemowym stosowanym w murach zabytkowych (np. typu Halibar lub inny podobny).

Ponieważ dach budynku gospodarczego i ściany grożą zawaleniem, należy zabezpieczyć teren wokół budynku (ogrodzić taśmą) i oznaczyć tabliczkami ostrzegawczymi.

Luźne dachówki nad bramą wjazdową na podwórko poczty należy zdemontować, gdyż grożą upadkiem.

Do czasu podjęcia działań naprawczych, należy ogrodzić cały mur ogrodzenia od strony zewnętrznej, szczególnie w miejscach występowania luźnych cegieł i dachówek i wywieścić ostrzeżenia.

Budynek główny i ogrodzenie powinny być oznaczone w widocznym miejscu, że są zabytkami.

2.7. UWAGI KOŃCOWE.

- Projekt fundamentu wymaga wykonania wcześniejszych badań gruntu (do około 3m głębokości w minimum 4 miejscach) oraz dodatkowych odkrywek fundamentu od strony zewnętrznej muru (w celu potwierdzenia stanu fundamentu i głębokości posadowienia).
- Ostateczny zakres prac może okazać się większy, gdyż część uszkodzeń może zostać ujawniona dopiero w trakcie remontu.
- Czyszczenie materiału muru wykonać delikatnie, aby nie uszkodzić zewnętrznego lica cegły.

- Niedopuszczalne jest stosowanie zapraw do spoinowania cegieł o innych parametrach niż te istniejące, przeważające dla całego muru. Czyszczenie spoin cegieł muru wykonać nie głębiej niż do 5 cm , wykonywać ręcznie miękkimi szczotkami, odcinkami nie dłuższymi niż 1,5m-2 m zależnie od głębokości uszkodzeń muru.
- Rodzaj zapraw i tynków powinien być potwierdzony badaniami wykonanymi dla każdego naprawianego fragmentu muru. Stosować gotowe zaprawy renowacyjne do zabytków.
- Do zbrojenia ścian w miejscach pęknięć można stosować materiały systemu Helibar (pręty i zaprawy scalające) lub dowolny inny system wzmocnień prętami o zbliżonych parametrach. Grubość prętów dostosować do grubości spoin muru.
- Należy zabezpieczyć wilgociowo ścianę piwniczną budynku głównego w miejscu rozebrania przybudówki (budynku gospodarczego).
- Pozostawić (nie rozbierać) fragment muru przybudówki stanowiący oparcie dla zewnętrznych schodów budynku głównego. Dokonać jedynie jego napraw.
- Prowadzenie prac remontowych powinno być poprzedzone wykonaniem projektu remontu i uzyskaniem niezbędnych pozwoleń wynikających z przepisów Prawa Budowlanego.
- **Wszystkie stosowane materiały powinny mieć aktualne atesty dopuszczające do stosowania w budownictwie.**

inż. Marek Świtlicki
uprawniony projektant i kierownik budowy
w zakresie konstrukcyjno-budowlanym bez ograniczeń
Nr 1568/EL/90 i Nr 1895/EL/94
Rzecznik budowlany z listy Wojewody
Nr 23/98 i Centr.Rej.Rzecz. Nr 333/98/R

