



Ul Kopernika 36B / 90-552 Łódź / [www.osomgroup.pl](http://www.osomgroup.pl) / [biuro@osomgroup.pl](mailto:biuro@osomgroup.pl) / +48 668 766 020



**RAMOWY PROGRAM PRAC REMONTOWYCH I KONSERWATORSKICH  
CZTERECH ELEWACJI I DACHU  
ZABYTKOWEGO BUDYNKU I LICEUM OGÓLNOKSZTAŁCĄCEGO  
IM.JAROSŁAWA DĄBROWSKIEGO  
W TOMASZOWIE MAZOWIECKIM**

**97-200 Tomaszów Mazowiecki ul. Prez. I. Mościckiego 22/24**

**działka nr 277/1 obręb 12  
kategoria obiektu budowlanego IX**

**Opracował zespół w składzie:**

**mgr inż. Piotr Filipowicz**

**mgr inż. arch. Paweł Filipowicz**

**mgr inż. arch. Maciej Filipowicz**

**PIOTR FILIPOWICZ**  
mgr inż. budownictwa lądowego  
Łódź, ul. Wierzbowa 42A m. 14  
tel. 78-60-70  
tel. kom 177131 77131 WPM 92/89 Wt

**Paweł Filipowicz**  
architekt  
projektowanie architektoniczne,  
konserwacja zabytków  
90-414 Łódź, ul. Zielona 1/3  
tel. 605 103 402, 42 678 37 37  
NIP 725-105-98-33

**Łódź, styczeń 2023 r**

## **Spis treści:**

**I. Opinia techniczna**

**II. Zakres planowanych prac – wstępny program prac konserwatorskich**

**III. Orientacyjny obmiar**

**IV. Szacunkowe zestawienie kosztów**

**V. Harmonogram czynności dotyczących realizacji zadania**

**VI. Ilustracje**

# **I.      Opinia techniczna w sprawie stanu technicznego czterech elewacji i dachu zabytkowego budynku I Liceum Ogólnokształcącego im. Jarosława Dąbrowskiego w Tomaszowie Mazowieckim**

## **1. Podstawa opracowania**

Podstawa merytoryczna :

- protokół okresowej kontroli obiektu budowlanego mgr inż. Radosław Grzmil, mgr inż. Artur Krasieński, sierpień 2022
- oględziny dokonane na miejscu przez autorów opinii w dniu 18.01.2023 r.
- fotografie barwne wykonane przez autorów opinii w dniu 18.01.2023 r.

## **2. Dane ogólne**

Zabudowa działki I LO w Tomaszowie Mazowieckim składa się z kilku budynków połączonych ze sobą w jeden ciąg funkcjonalny. Najstarszy budynek, zwany budynkiem głównym, wzniesiono w roku 1903 w północnej części nieruchomości. Początkowo był to dwupiętrowy, niepodpiwniczony budynek wolnostojący, z poddaszem nieużytkowym, wzniesiony na rzucie prostokąta.

Z czasem do budynku, od strony wschodniej dobudowano parterową przybudówkę z przeznaczeniem na sanitariaty.

W latach siedemdziesiątych XX wieku nastąpiła dalsza rozbudowa polegająca na wzniesieniu, w głębi nieruchomości, nowych budynków, które połączono z budynkiem głównym parterowym łącznikiem.

Przez cały czas istnienia, budynki na działce 277/1 pełnią funkcję dydaktyczną.

Budynek główny jest obiektem zabytkowym, wpisanym do rejestru zabytków (wpis nr A/77).

Przedmiotem niniejszej opinii są wybrane elementy budynku głównego przeznaczone do remontu naprawy i konserwacji. Są to:

- cztery elewacje wraz z cokołem i gzymsem wieńczącym
- dach wraz z konstrukcją
- kominy
- zabytkowe drzwi wewnętrzne prowadzące z korytarzy do pomieszczeń

### 3. Opis i analiza stanu istniejącego

#### 3.1. Elewacja północna frontowa

Symetrycznie skomponowana dziewięcioosiowa elewacja eklektyczna z centralnym trójosiowym ryzalitem zwieńczonym attyką w formie prostokątnego podwyższenia murowanego. Elewacja wykonana w formie muru licowego z wnękami wykończonymi tynkiem wapiennym. Nad oknami półlukowe nadproża murowane. W pasmach podokiennych ozdobne pilastrowanie z wnękami wykończonymi tynkiem wapiennym.

Wejście główne, w osi symetrii elewacji, w formie ozdobnego portalu murowanego z cegły licowej zwieńczonego łukiem ozdobionym prostokątną nadstawką, zakończonym podwójnym gzymsem z cegły kładzonej na płasko.

Cokół murowany wykończony tynkiem cementowo-wapiennym z delikatnie zaznaczonymi prostokątnymi boniami.

Gzyms wieńczący w postaci wielowarstwowego profilu ułożonego z cegieł, ozdobionego od spodu licowymi kroksztynami. Pod gzymsem pola wykończone tynkiem wapiennym, obramowane pilastrami licowymi.

W poziomie pierwszego piętra do muru przymocowano ozdobne elementy stalowe w formie stylizowanych węży Eskulapa – pamiątka po mieszczącej się niegdyś w budynku szkole medycznej.

Licową warstwę muru, na elewacji północnej, wykonano z klinkierowych, drążonych kształtek elewacyjnych. Wszystkie okna i drzwi główne wejściowe wymieniono na nowe wykonane z pcw.

Pod oknami parapety z kształtek klinkierowych ułożonych w rolkę.

Podstawowe uszkodzenia wymagające likwidacji:

- zabrudzenia całej powierzchni ściany, szczególnie intensywne pod kutymi elementami stalowymi,
- ubytki i wypłukania spoin,
- uszkodzenia portalu wejściowego, w postaci obłuzowania i zabrudzenia części elementów, elewacyjnych, spowodowane brakiem zabezpieczenia zwieńczenia obróbkami blacharskimi,
- sporadyczne braki lub uszkodzenia pojedynczych elementów wykończenia elewacji,
- miejscowe, słabo widoczne odspojenia wypraw tynkarskich cokołu.

Stan techniczny elewacji ocenia się jako zadowalający, jednak z zauważalnym rozpoczętym procesem destrukcji, wymagającym interwencji.



Strona zachodnia elewacji frontowej.



Styk elewacji frontowej i zachodniej.

Ul Kopernika 36B / 90-552 Łódź / [www.osomgroup.pl](http://www.osomgroup.pl) / [biuro@osomgroup.pl](mailto:biuro@osomgroup.pl) / +48 668 766 020





### 3.2. Elewacja południowa

Elewacja południowa dziewięcioosiowa. Elewację wykończono w formie ozdobnego muru licowego wykonanego ze zwykłej cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. Cała elewacja posiada fakturę muru licowego z wyjątkiem płycin i pilastrów pod oknami drugiego piętra, wykończonych tynkiem wapiennym.

Gzyms wieńczący z muru licowego, cegły ułożone schodkowo.

Podstawowe uszkodzenia wymagające likwidacji:

- zabrudzenia całej powierzchni ściany
- ubytki i wypłukania spoin
- spękania konstrukcyjne przebiegające schodkowo przez spoiny pionowe i poziome w co najmniej czterech pasmach podokienno- nadprożowych w poziomie stropu nad parterem
- sporadyczne braki lub uszkodzenia pojedynczych elementów wykończenia elewacji
- uszkodzenie mechaniczne narożnika południowo-zachodniego

Stan techniczny elewacji ocenia się jako zadowalający, jednak z zauważalnym rozpoczętym procesem destrukcji, wymagającym interwencji.



Uszkodzenie narożnika południowo-zachodniego.





Spękanie muru w obrębie elewacji południowej.



Styk elewacji południowej i przybudówek po stronie wschodniej.





Elewacja południowa – widok ogólny.

### 3.3. Elewacje wschodnia i zachodnia

Jednoosiowe elewacje szczytowe. Obydwie elewacje wykończono w formie muru licowego wykonanego ze zwykłej cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej.

W osi symetrii elewacji pojedynczy rząd okien oświetlających korytarz. Otwory okienne wieńczą ozdobne łuki murowanych nadproży. W paśmie podokiennym drugiego piętra ozdobne pilastrowanie z płycinami wykończonymi tynkiem wapiennym. Między oknami i narożnikami budynku gładki mur licowy, bez ozdób.

Gzyms wieńczący i cokół jak na elewacji południowej.

Podstawowe uszkodzenia wymagające likwidacji:

- zabrudzenia całej powierzchni ścian
- ubytki i wypłukania spoin
- sporadyczne braki lub uszkodzenia pojedynczych elementów wykończenia elewacji
- uszkodzenie mechaniczne narożnika południowo zachodniego

Stan techniczny elewacji ocenia się jako zadowalający, jednak z zauważalnym rozpoczętym procesem destrukcji, wymagającym interwencji.



Narożnik południowo-wschodni – widok ogólny.



Narożnik północno-wschodni – widok ogólny.





Elewacja zachodnia, parter – ubytki muru w obrębie okna.

### 3.4. Dach wraz z konstrukcją

Dach drewniany, wielospadowy oparty na trzech rzędach ścianek stołcowych. Konstrukcja nośna więźby zabezpieczona ogniowo, w dobrym stanie technicznym. Nie wymaga interwencji.

Do krokwi przybito deskowanie pełne z desek sosnowych, stanowiące podłoże dla pokrycia wykonanego z papy. W miejscach uszkodzeń deskowania, deski poszycia wymieniono na nowe.

Przecieków dachu nie stwierdzono, z wyjątkiem miejsc przejść trzonów kominowych przez połacie dachowe.

Odprowadzenie wody z dachu rynnami biegnącymi wzdłuż okapów, a następnie rurami spustowymi na teren.

Sporadycznie występuje zamarzanie rynien i rur spustowych spowodowane zbyt małą średnicą rur spustowych i zbyt małą ich ilością, co ma szczególne znaczenie w przypadku połaci południowej dachu, gdzie najwyraźniej zmniejszono ilość rur spustowych w związku z budową łącznika.

Podstawowe wady wymagające likwidacji:

- zwiększenie średnicy rur spustowych do  $\varnothing$  150 mm
- zmniejszenie powierzchni zlewni połaci południowej poprzez montaż dodatkowej rury spustowej
- wymiana obróbek blacharskich i rynien wzdłuż okapów

### **3.5. Kominy**

Kominy murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, używane obecnie wyłącznie jako kominy wentylacyjne. Kominy nie posiadają czapek kominowych, co powoduje destrukcję ich trzonów ponad połaciami dachowymi w wyniku bezpośredniego działania czynników atmosferycznych. Ponadto w przejściach kominów przez połacie dachowe nie wykonano obróbek blacharskich, co powoduje zaciekanie wód atmosferycznych na trzony kominowe również w przestrzeni poddasza.

Podstawowe wady i uszkodzenia wymagające likwidacji:

- wykonanie czapek kominowych
- naprawa tynków trzonów kominowych
- uszczelnienie przejść trzonów kominowych przez połacie dachowe poprzez wykonanie obróbek blacharskich.

### **3.6. Zabytkowe drzwi wewnętrzne prowadzące z korytarzy do pomieszczeń**

We wnętrzu budynku zachowało się dziewiętnaście par historycznych drzwi dwuskrzydłowych stanowiących jego pierwotne wyposażenie. Drzwi wraz z ościeżnicami pokryto wieloma warstwami wypraw malarskich.

Drzwi kwalifikują się do naprawy (zawiasy i zamki) i konserwacji. Przed przystąpieniem do prac należy ustalić pierwotną kolorystykę drzwi.

## **4. Wnioski i zalecenia**

- 4.1.** Stan elewacji, dachu i historycznych drzwi wewnętrznych ocenia się jako zadowalający, wymagający jednak interwencji.
- 4.2.** W celu przywrócenia walorów estetycznych i zapewnienia trwałości elewacji zaleca się wykonanie ich remontu i konserwacji wraz z gzymsem wieńczącym, cokołem i okapem.
- 4.3.** Należy zweryfikować uwarstwienie stropu nad najwyższą kondygnacją i, w celu wyeliminowania topnienia śniegu na powierzchni dachu i ponownego zamarzania w rynnach i rurach spustowych oraz niszczenia wyremontowanych elewacji, wprowadzić izolację termiczną w grubości ww. stropu.
- 4.4.** W celu zapewnienia trwałości budynku zaleca się remont trzonów kominowych polegający na wykonaniu czapek, naprawie lub wymianie wyprawy tynkarskiej oraz wykonaniu obróbek uszczelniających przejścia trzonów kominowych przez połacie dachowe.
- 4.5.** Zaleca się przeprowadzenie konserwacji historycznych drzwi wewnętrznych z odtworzeniem pierwotnej kolorystyki.



## **II. Zakres planowanych prac (wstępny program prac konserwatorskich)**

Na podstawie oględzin obiektu i opinii technicznej, ustalono następujące czynności niezbędne do przeprowadzenia w celu osiągnięcia poprawnego stanu technicznego i estetycznego zabytkowego budynku szkoły:

1. Czyszczenie (mycie) klinkierowej okładziny elewacji frontowej. Technologia czyszczenia przyjęta na podstawie oferty firmy Remmers z dopuszczeniem rozwiązań analogicznych innych dostawców. Mycie powierzchni muru preparatem Remmers Clean WR z użyciem myjki parowej. Przed ostatecznym wyborem sposobu mycia należy wykonać próbę w mało widocznym miejscu. Dopuszcza się wybór innego rozwiązania, w zależności od wyników wykonanej próby. Nie przewiduje się czyszczenia mechanicznego (szlifowanie, piaskowanie). Należy dążyć do ukrycia instalacji prowadzonych na powierzchni elewacji oraz usunąć ślady po zdemontowanych instalacjach. Należy ustalić i usunąć wszelkie przyczyny zawilgocenia dolnej partii elewacji.
2. Czyszczenie i impregnacja elewacji bocznych i tylnej oraz elementów dobudowanych. Czyszczenie elewacji tylnej i bocznych takie, jak w przypadku elewacji frontowej. Impregnacja z zastosowaniem preparatu Funcosil AS lub preparatu innego producenta o analogicznych właściwościach. Przed ostatecznym wyborem sposobu mycia należy wykonać próbę w mało widocznym miejscu. Dopuszcza się wybór innego rozwiązania, w zależności od wyników wykonanej próby. Należy dążyć do ukrycia instalacji prowadzonych na powierzchni elewacji oraz usunąć ślady po zdemontowanych instalacjach. Należy ustalić i usunąć wszelkie przyczyny zawilgocenia dolnych partii elewacji.
3. Naprawa gzymsu koronującego. Uzupełnienie brakujących cegieł oraz wzmocnienie zamocowania cegieł niestabilnych.
4. Likwidacja zarysowań muru (rozpoznane 4 przypadki w obszarze nadproży i styku elewacji frontowej i bocznej). Należy zlikwidować zarysowania w oparciu o rozwiązanie zaprojektowane indywidualnie.
5. Uzupełnienie ubytków cegieł i spoin w elewacjach: frontowej, bocznych i tylnej. Uzupełnienie spoin zaprawą wapienno- cementową, spoinową. Uzupełnienie cegieł należy wykonać cegłami odpowiadającymi istniejącym pod względem geometrii i kolorystyki.
6. Konserwacja cokołu (uzupełnienie i naprawa odspojonych partii tynku, malowanie). Po wykonaniu uzupełnień cokół poddać impregnacji np. preparatem Remmers Facade Impregnation (Basic). Prace w obrębie cokołu należy realizować po ustaleniu i usunięciu przyczyn jego zawil-

gocenia. Zapewne jest to: zastosowanie cementu przy kolejnych pracach remontowych, odprysk wód opadowych od betonowej opaski przylegającej do cokołu, ewentualnie podsiąkanie kapilarne, brak wystarczającego spadku terenu, służącego odprowadzeniu wód opadowych.

7. W wypadku stwierdzenia jej braku lub ubytków, wykonanie izolacji termicznej poddasza (w grubości stropu) – wata szklana w matach 15 cm. Maty należy ułożyć pod deskowaniem podłogi poddasza.
8. Wymiana obróbek blacharskich na tytanowo cynkowe (parapety, rury spustowe, rynny, obróbki okapów, kominów, portalu wejściowego). Należy zwiększyć przekrój rur spustowych do 15 cm. (istniejące przekroje nie zapewniają odbioru wody z połaci dachowych w przypadku ulewnego deszczu).
9. Konserwacja i malowanie drzwi wewnętrznych (oczyszczenie, szpachlowanie, uzupełnienie ubytków, szlifowanie, malowanie - Drzwi 1,40x 2,60m, szt. 19, dwuskrzydłowe, 1 para drzwi do odtworzenia, 2 drzwi zaplecza jednoskrzydłowe. Przed przystąpieniem do remontu drzwi wewnętrznych należy wykonać badania stratygraficzne. Zaleca się odtworzenie pierwotnego sposobu wykończenia stolarki. Usunięcie wtórnych powłok malarskich z drzwi należy przeprowadzić ze szczególną ostrożnością, metodami mało inwazyjnymi tak, by nie uszkodzić pierwotnej warstwy wykończeniowej. W przypadku nakładania nowej powłoki malarskiej, na odsłoniętą warstwę pierwotną, należy nałożyć warstwę izolacji w celu ochrony jej przed zatarciem.
10. Konserwacja trzech tablic pamiątkowych wykonanych z brązu, w celu zapewnienia ich trwałości i utrzymania estetyki elewacji.
11. Renowacja kominów. Należy przeprowadzić ocenę kominiarską stanu zachowania kominów, ich drożności, szczelności przegród między kanałami. Po stwierdzeniu lub uzyskaniu poprawności ich funkcjonowania należy przyjąć wymianę powierzchni tynku kominów powyżej połaci dachowych oraz naprawę cementowych czapek kominowych.
12. Naprawa pokrycia dachowego w obrębie okapów.
13. Przed przystąpieniem do prac konieczne jest wykonanie dokumentacji projektowej i uzyskanie niezbędnych uzgodnień i pozwoleń.

### III. Orientacyjny obmiar (numeracja wg pkt. II)

1. 450 m<sup>2</sup>
2. 1000 m<sup>2</sup>
3. 100 mb
4. 5 szt.
5. 1000 m<sup>2</sup>
6. 50 m<sup>2</sup>
7. 500 m<sup>2</sup>
8. Rury spustowe 150- 14 mb, parapety 80 mb, pasy podrynnowe, nadrynnowe i rynny 90 mb, obróbki kominów 50 mb
9. 73 m<sup>2</sup> powierzchni drzwi + ościeżnice i wyłogi + 3,6 m<sup>2</sup> drzwi do odtworzenia
10. Alternatywnie, wg wyceny odrębnej
11. 8 szt.
12. Ok. 150 m<sup>2</sup>

### IV. Szacunkowe zestawienie kosztów (numeracja wg pkt. II i III)

Pozycja 1-6, 8, 12	1200 zł/m <sup>2</sup> x 1500 m <sup>2</sup> =	1 800 000 zł
Pozycja 7	200 zł/m <sup>2</sup> x 500 m <sup>2</sup> =	100 000 zł
Pozycja 9	1 x 500 000 zł =	500 000 zł
Pozycja 10	3 szt. x 5000 zł =	15 000 zł
Pozycja 11	8 szt. X 12 000 zł=	96 000 zł
Pozycja 13		35 000 zł
<b>Łącznie bez podatku vat</b>		<b>2 546 000 zł</b>

## **V. Harmonogram czynności dotyczących realizacji zadania**

1. Opracowanie historii obiektu w oparciu o kwerendę archiwalną
2. Wystąpienie i uzyskanie zaleceń konserwatorskich
3. Ustalenie przyczyn zawilgocenia partii cokołowej elewacji
4. Opracowanie projektu architektoniczno- budowlanego, technicznego i wykonawczego zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi
5. Wystąpienie i uzyskanie pozwolenia na budowę oraz pozwolenia na prowadzenie prac konserwatorskich i remontowych przy budynku Liceum.
6. Wykonanie prac elewacyjnych w zakresie remontu i konserwacji murów
7. Wykonanie prac w zakresie wymiany obróbek blacharskich
8. Naprawa cokołów
9. Wykonanie izolacji termicznej poddasza (niezależnie od pozostałych prac)
10. Prace remontowo- konserwatorskie stolarki drzwiowej (niezależnie od pozostałych prac)
11. Renowacja kominów
12. Naprawa pokrycia dachowego w obrębie okapów
13. Konserwacja tablic pamiątkowych



Kolejność poszczególnych czynności zawarto w poniższej tabeli z założeniem jedenastomiesięcznego cyklu inwestycyjnego, który może ulec dowolnym korektom.

Miesiąc/ czynność	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	uwagi
1												W ramach prac przedprojektowych
2												Przed pracami projektowymi
3												Przed pracami projektowymi
4												
5												Po opracowaniu projektu
6												Poza sezonem zimowym
7												W końcowej fazie prac elewacyjnych
8												Po zakończeniu prac elewacyjnych powyżej
9												Niezależnie od pozostałych prac
10												Niezależnie od pozostałych prac
11												Po naprawie obróbek blacharskich
12												Po naprawie obróbek blacharskich
13												Po zakończeniu prac elewacyjnych

## VI. Ilustracje



Elewacja frontowa.



Elewacja południowa.



Drzwi dwuskrzydłowe do sali lekcyjnej.



Drzwi przewidziane do wymiany.

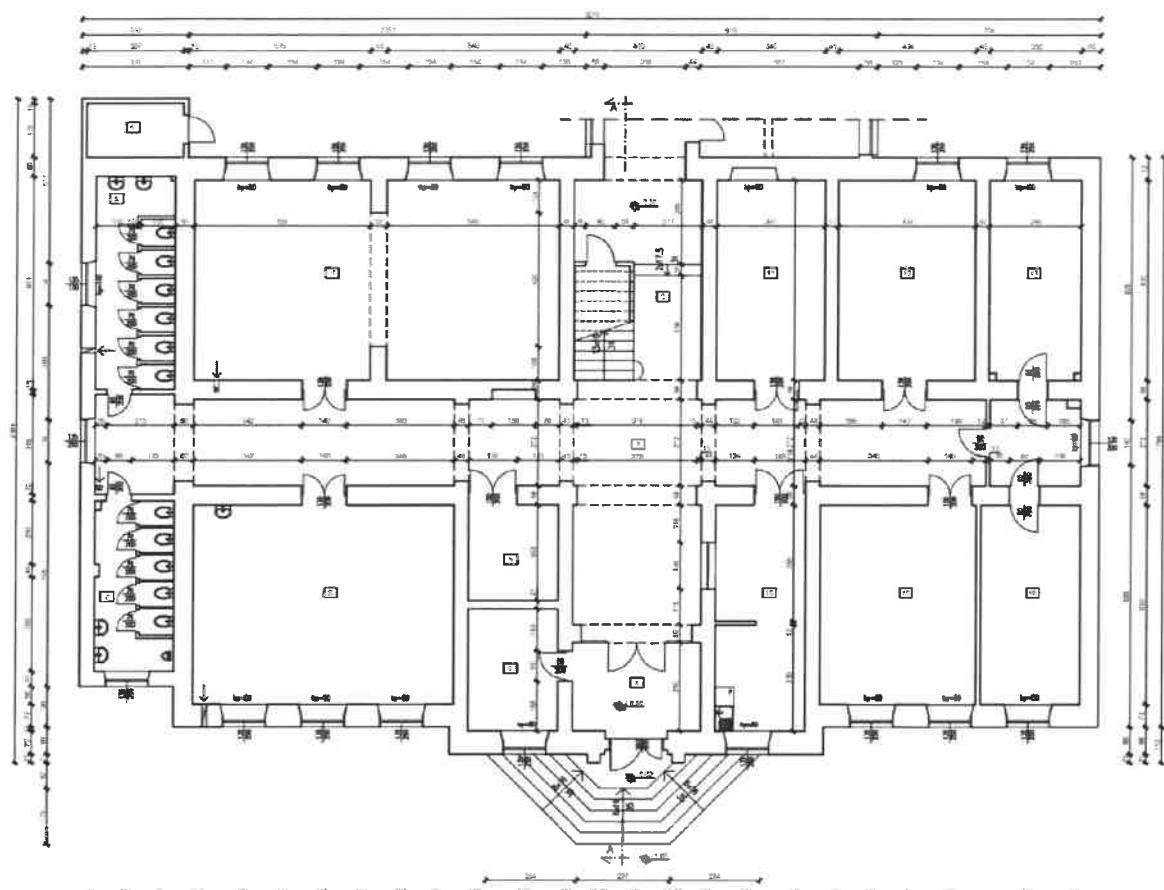


Drzwi zaplecza sali lekcyjnej.



Widok poddasza.





Rzut przyziemia.

