

**Budynek po byłym młynie gospodarczym w Zagórowie,**

**ul. Przemysłowa, 62-410 Zagórow; województwo – wielkopolskie, powiat słupecki.**

Jednostka ewidencyjna Zagórow, obręb ewidencyjny Miasto Zagórow, działka numer ewidencji geodezyjnej 1626/5.

**Przedmiot opracowania:**

**Remont budynku po byłym młynie gospodarczym w Zagórowie  
wymiana stolarki okiennej i drzwiowej (Etap II).**

Młyn gospodarczy wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków, Karta Adresowa zabytku nieruchomego opracowana w dniu 15.12.2018 r .

Informacja o obiekcie.

Nieruchomość położona jest w Zagórowie przy ulicach: Przemysłowej i Konstantego Lidmanowskiego. Czas powstania młyna ok. 1920 rok, trzy kondygnacje nadziemne, cały budynek podpiwniczony. Ściany murowane z cegły pełnej, stropy i konstrukcja dwuspadowego dachu drewniane. Budynek wschodnią ścianą szczytową przylega do granicy z działkami o numerach 1627/12 i 1627/11.

Stan techniczny budynku: niezbędne prace remontowe bez zbędnej zwłoki w zakresie dachu i rampy – I Etap oraz stolarki elewacyjnej II Etap.

Stolarka elewacyjna istnieje wyłącznie na ścianach podłużnych budynku: północnej (frontowej) od strony ulicy Konstantego Lidmanowskiego i południowej.

**Planowane przeznaczenie budynku – obiekt użyteczności publicznej.**

## **PROGRAM ROBÓT BUDOWLANYCH**

### **I. Opis stanu zachowania stolarki elewacyjnej:**

**1 Stolarka okienna – wymiana**

**2 Stolarka drzwiowa - renowacja**

**3 Kraty - renowacja**

**4 Elementy budynku: nadproża, ościeża, tynki, parapety – prace reperacyjne:**  
zaprawy wyłącznie czystowapienne, na parapetach zewnętrznych do wykonania opierzenia z blachy wkute w tynk, wywinięte na wurstę, lutowane.

Zakres prac budowlanych przewidzianych do wykonania określony w Protokole z oględzin obiektu zabytkowego sygnatura Ko.WN.5142.2388.1.2023 z dnia **04.10.2023 r.**,  
Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Koninie:

**Punkt 8: „Wstępna ocena stolarki elewacyjnej i wewnętrznej młyna wskazuje na możliwość jej zachowania.”**

**Punkt 10: „Zasadność zachowania wyposażenia wewnętrznego młyna.”**

**Punkt 11: „Wykonanie tynków wewnętrznych i zewnętrznych należy przeprowadzić z zastosowaniem tynków czystowapiennych.”**

Analizy, prace projektowe prowadzone w czwartym wymiarze architektury - czasie:

- 2 wizje lokalne przeprowadzane na terenie inwestycji do czerwca 2024 r.,
- 3 inwentaryzacja w zakresie niezbędnym do opracowania zakresu robót budowlanych,
- 4 informacje uzyskane od osób zajmujących się użytkowaniem obiektu, terenu,
- 5 Ekspertyza techniczna w zakresie stolarki elewacyjnej okiennej i drzwiowej,
- 6 Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu Delegatura w Koninie spotkanie  
w dniu 24.07.2024 r.,
- 7 uzgodnione przez Inwestora koncepcje i rozwiązania,
- 8 obowiązujące przepisy i normy.

**Pogłębiona analiza stanu zachowania stolarki elewacyjnej, przepisów techniczno-budowlanych wskazuje na konieczność i zasadność:**

- wymiany stolarki okiennej,
- renowację historycznej elewacyjnej stolarki drzwiowej.

### **1. Stolarka okienna**

W budynku wykonano dwa typy okien o podobnej konstrukcji i wyglądzie.

Wymiary (w świetle okładzin):

- Okno Numer 1: 111 x 186 cm, 15 sztuk
- Okno Numer 2: 116 x 233 cm, 8 sztuk wyłącznie na ostatniej kondygnacji.

Opis okien:

- okna drewniane pojedyncze z nadświetlem, przylgowe
- dwa skrzydła z dwoma szczelinami poziomymi każde otwierane do wnętrza rozdzielone słupkiem,
- nad ślemieniem jedno skrzydło uchylne z dwoma szczelinami pionowymi
- u dołu wszystkich skrzydeł okapniki drewniane z kapinosem
- skrzydła od wewnątrz usztywnione metalowymi narożnikami - wszystkie naroża
- skrzydła otwieralne zamykane metalową zakrętką mocowaną do słupka
- zamknięcie skrzydła uchylnego: dwa zawiasy osadzone na ślemieniu, dwie zasuwki zamykane w nadprożu ślemienia, ograniczenie uchylności mocowane do stojaka ościeżnicy.

Elewacja południowa:

- jeden otwór okienny w poziomie piętra wykonany został z profili metalowych, podziały: w pionie 7 kwater, w poziomie 4 kwatery, szyby pojedyncze
- jeden otwór okienny w poziomie parteru został częściowo zamurowany, widoczne nadproże, górny fragment kraty
- otwory okienne wtórnie zamurowane, zabite deskami, wstawione drewniane nadświetla

Stan stolarki okiennej nie pozwala na jej zachowanie, renowację.

Niezbędna wymiana okien.

## **2. Stolarka drzwiowa elewacyjna, żaluzja**

Na elewacji północnej znajdują się drewniane historyczne drzwi.

- Drzwi Numer 1 wejście poziom rampy.
- Drzwi Numer 2 wejście poziom terenu.
- Drzwi deskowe wejście poziom terenu.

Drzwi Numer 1 wejście frontowe poziom rampy:

- deskowo – listwowe opierzone deskami profilowanymi z ramą
- dwuskrzydłowe o równych skrzydłach
- skrzydła otwierane do wnętrza
- nadświetle stałe ze szczelinami poziomymi i pionowymi
- profilowane listwy przymykowe na obydwu skrzydłach
- ślemię profilowane

Drzwi Numer 2 wejście poziom terenu na klatkę schodową

- deskowo – listwowe opierzone deskami profilowanymi z ramą
- dwuskrzydłowe o równych skrzydłach
- skrzydła otwierane do wnętrza
- przymyk na obydwu skrzydłach
- listwy przymykowe, listwa na ścianie (obramowanie) od strony wewnętrznej profilowane

Okucia drzwi Numer 1 i Numer 2: klamki z tarczką, zamki, zawiasy, okucia historyczne.

Drzwi deskowe wejście poziom terenu do bunkra zbożowego

- drzwi deskowe skrzydło otwierane na zewnątrz
- górna część skrzydła dopasowana do łukowego nadproża
- okucia robota kowalska

Drewniana żaluzja poziom terenu wypełnia otwór w murze o wymiarach z zewnątrz 47 x 115 cm.

Stolarka drzwiowa elewacyjna, żaluzja do renowacji.

Na elewacji południowej poziom parteru wykonano drzwi wtórne deskowe z zastrzałem, obite obustronnie blachą. Wymiar skrzydła 86 x 179 cm. Sposób wykonania otworu niezgodny ze sztuką i zasadami budowlanymi. Element budowlany do likwidacji, przywrócenie stanu pierwotnego.

### 3. Kraty

Kraty – robota kowalska zamontowane w oknach poziom parteru i żaluzji.

Układ metalowych elementów ortogonalny: poziome z płaskownika, pionowe podziały z płaskownika, prętów o przekroju kwadratowym. Kraty malowane, kilka powłok.

### 4. Elementy budynku: nadproża, parapety, tynki.

- Nadproża z cegły pełnej, płaskie, od wnętrza nad oknami łukowe.
- Podokienniki wewnętrzne cofnięte.
- Glify w ościeżach poziom parteru i piętra ściany grubości 60 cm.
- Stolarka montowana w węgarkach.
- Parapety zewnętrzne wysunięte poza lico ścian ok. 6 cm, poza obrys ościeży ok. 8 cm z każdej strony. Parapety z wyraźnym spadkiem na zewnątrz budynku. Parapety bez opierzeń.
- Parapety wewnętrzne bez okładzin, tynkowane, malowane.
- Tynki zewnętrzne ościeży wyłącznie na elewacji północnej.
- Tynki wewnętrzne wykonano we wszystkich ościeżach.

### I. Rozwiązania budowlane

Prace budowlane wykonywane precyzyjnie i starannie by nie uszkodzić elementów budowlanych obiektu oraz wyposażenia wewnętrznego młyna.

Wymagane zabezpieczenie przeciwwilgociowe drewnianych elementów stykających się ze ścianą.

#### 1. Stolarka okienna

- demontaż istniejących okien
- wymienione okna drewniane, drewno klejone, okapniki drewniane

- odtworzony i odwzorowany wymiary, podziały okna, dodatkowo uchylne jedno skrzydło w części pod ślemieniem wg załączonych arkuszy
- odwzorowane i powtórzone elementy ozdobne,
- szyby zespolone, w kwaterach szczebliny odwzorowane naszybowo obustronnie, szyby bezpieczne dwustronnie
- okna spełniające obowiązujące przepisy techniczno – budowlane.

## **2. Stolarka drzwiowa elewacyjna, żaluzja**

- demontaż drzwi, żaluzji
- renowacja i naprawy stolarskie z zachowaniem elementów ozdobnych, profilowań szczególnie na ślemieniu, listwach przymykowych, szczeblinach
- uzupełnienie skrzydeł o burtniki wg załączonych arkuszy
- po renowacji zachowane historyczne zawiasy, zamki, okucia
- uzupełnienie drzwi o współczesne zamknięcia i zabezpieczenia.

Drzwi nie spełniają obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych.

Na etapie prac projektowych w zakresie przystosowania budynku na cele obiektu użyteczności publicznej niezbędne uzyskanie odstępstwa od przepisów techniczno – budowlanych.

## **3. Kraty**

- renowacja: zdjęcie powłok malarskich, oczyszczenie, reperacje, malowanie.

## **4. Elementy budynku: nadproża, ościeża, tynki, parapety**

– prace reperacyjne:

zaprawy wyłącznie czystowapienne, na parapetach zewnętrznych do wykonania opierzenia z blachy tytan - cynk wkute w tynk, wywinięte na wurstę, lutowane.

## **Naprawa nadproży, ościeży**

Usunięcie wtórnych замуrowań, przekuć.

Usunięcie wszystkich uszkodzonych lub wadliwych spoin, zwietrzałych i osypujących fragmentów ścian w strefie wykonywanych robót w zakresie remontu stolarki elewacyjnej.

Wyplukane i uszkodzone cegły do wymiany, uzupełnienia, cegły dobrane pod względem barwy i rozmiaru. Staranne i dokładne wypełnienie spoin zaprawą naprawczą przeznaczoną do reperacji ścian z cegły.

Stosowane zaprawy w pracach naprawczych z cegły wyłącznie czystowapienne.

Powierzchnie dokładnie oczyszczone szczotką z zanieczyszczeń, ewentualnych starych luźnych powłok. Uzupełnienie wszystkich spoin wykruszonych. Uzupełniane spoiny dobrane skrupulatnie pod względem formy, uziarnienia, barwy, cech fizyko – chemicznych. W pierwszej kolejności wykonywane fugi pionowe. Fuga pozioma wykonana w sposób pewny i zdecydowany. Nowe fugi z odtworzeniem historycznego wzoru, ze szczególnym uwzględnieniem zastanych na obiekcie historycznych spoin.

Prace murarskie wykonywane z należytą uwagą tak by cegły nie zostały zabrudzone (niedopuszczalne). Z uwagi na fragmentaryczne ubytki należy odtworzyć zgodnie z historycznymi rozwiązaniami.

Zaprawa stosowana do robót tynkarskich na ceglach wyłącznie czystowapienna.

**Prace murarskie, tynkarskie obejmują wyłącznie precyzyjne odtworzenie historycznej formy.**

## Kolorystyka

Wykonane analizy przemalowań na oknach, drzwiach – po trzy próbki. Najbliższa barwa zbliżona do historycznej: RAL 8004, brązowy – miedziany, ciepła i elegancka mieszanka brązów z nutą bordo.

Projektuje się:

Stolarka okienna i drzwiowa wszystkie elementy drewniane RAL 8004 6021. Okucia w oknach zbliżone do odcieni „stare złoto”, bez plastikowych itp zaślepek. Okucia, zamki w drzwiach antracytowe RAL 7031.

Stolarka drzwiowa – wg wzornika Sadolin Clasic mahoń 7, laserunkowo.

Elementy kowalskie antracytowe RAL 7031.

Program robót budowlanych w zakresie renowacji elewacyjnej stolarki drzwiowej

### **Przewidziane do zastosowania metody, materiały i techniki**

#### **1. Demontaż skrzydeł i nadświetła**

zostały przeznaczone do naprawy i konserwacji.

#### **2. Demontaż ościeżnicy**

/próg, stojaki ościeżnicy ze ślemieniem, ramiak górny ościeżnicy/

zostały przeznaczone do wymiany ze względu na zły stan techniczny.

#### **3. Usunięcie ze skrzydeł drzwiowych i nadświetła powłok malarskich:**

- nie wolno naruszyć struktury zewnętrznej drewna, niwelować wgłębień, załamania, sfazowań;
- usuwanie wstępne mechaniczne za pomocą szczotki, ewentualnie szlifierki oscylacyjnej, papieru ściernego „150” do „240”;
- doczyszczanie ręczne tamponami, z miejscowym użyciem środków chemicznych do usuwania pozostałości powłok malarskich.

#### **4. Sprawdzenie stanu elementów:**

- przekątne skrzydeł, wypaczenia, zwichrowania;
- uszkodzenia biologiczne -owady, grzyby;
- uszkodzenia wywołane przez wilgoć, słońce, temperaturę;
- uszkodzenia eksploatacyjne, mechaniczne, uszkodzenia z braku konserwacji;
- działanie zamka drzwiowego, stan okuć;



## 5. Zakres naprawy

### a/ nadświetle:

- uzupełnienie i wymiana okitowania w zakresie koniecznym,
- zabezpieczenie szyb folią od wewnątrz w celu zapewnienia bezpieczeństwa dla użytkowników;

### b/ skrzydła drzwiowe:

- naprawa, wymiana zdegradowanych elementów drewnianych:  
ramiak dolny skrzydła, klepki i deski uszkodzone, listwa przymykowa;
- wzmocnić skrzydła poprzez zastosowanie klejenia i flekowania, drobne ubytki uzupełnić gotową szpachlą do drewna;
- wykorzystać istniejące okucia, klamki oraz zawiasy po ich naprawie, naprawa oraz odnowienie w zakresie możliwym zamka istniejącego, okucia zabezpieczyć antykorozyjnie;
- w wypadku braku możliwości renowacji okuć należy je wymienić - odtworzenie ich formy;
- poluzowane drewniane części skrzydeł poprawnie zmontować poprzez dokręcenie i sklejenie klejem do drewna, skontrolować prawidłowość osadzenia zawiasów, skorygować przekątne skrzydeł;
- montaż okuć, zasuwek, montaż nowego, dodatkowego zamka, zabezpieczenie antykorozyjne okuć po montażu i dopasowaniu;
- wykonanie i montaż ościeżnicy na wzór zdemontowanej;
- montaż i dopasowanie nadświetla w ościeżnicy;
- montaż, dopasowanie i regulacja skrzydeł drzwiowych.

## 7. Konserwacja, malowanie

- zabezpieczyć elementy drewniane przed korozją biologiczną, owadami poprzez dezynfekcję gotowymi środkami do drewna, np. Hylotox;
- malowanie bejcami wodnymi do uzyskania pożądanego koloru;
- wykonanie wierzchniej warstwy zabezpieczającej z lakieru matowego bezbarwnego;
- wymagane jest zastosowanie jednolitego, dowolnie wybranego systemu do wykonania powłok malarskich.

Zakres prac dla poszczególnych etapów robót, ostateczne rozwiązania uzgadniane w trybie roboczym z Kierownikiem Delegatury w Koninie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu, informacja o terminie prowadzenia robót min. 7 dni przed rozpoczęciem.

Projektant:

lipiec 2024 r.