

**PROGRAM PRAC KONSERWATORSKICH  
ELEWACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO  
GIŻYCKO, UL. PIONIERSKA 3**



OPRACOWANIE:  
MGR MAŁGORZATA ANDRON  
KONSERWATOR DZIEŁ SZTUKI

BIAŁYSTOK, KWIECIEŃ 2024 r.

## IDENTYFIKACJA OBIEKTU

- Rodzaj obiektu: Budynek mieszkalny
- Autor: nieznany
- Czas powstania: pocz. XX w
- Materiał: cegła pełna ceramiczna, zaprawa wapienno-cementowa
- Lokalizacja: Giżycko, ul. Pionierska 3
- Obiekt w ewidencji zabytków

## OPIS

Budynek wybudowany na początku XX w. Brak danych o projektancie.

Budynek wolnostojący usytuowany w centrum miasta, fasadą zwrócony do ul. Pionierskiej. Budynek trójkondygnacyjny od frontu, od podwórza czterokondygnacyjny z wysokim podpiwniczeniem. Murowany z cegły pełnej na fundamencie kamiennie ceglany, podpiwniczony. Elewacje tynkowane z pozostawieniem ceglanej pierwszej kondygnacji w elewacji frontowej. Elewacja frontowa ośmioosiowa z ryzalitami obejmującymi dwie skrajne osie i balkonami w drugiej i siódmej osi. Balkony wspornikowe z ażurową stalową balustradą. Narożniki ryzalitów także ceglane. Cokół z ciosów kamiennych.

Elewacja tylna dziesięcioosiowa bez podziałów, wysokie podpiwniczenie z ciosów kamiennych.

Elewacje boczne analogiczne, z dwuosiowymi, malowniczymi ryzalitami, w których znajdują się wejścia w uskokowych, ceglanych portalach, nad którymi znajdują się pulpitowe daszki. Wewnętrzne naroża ryzalitów zaokrąglone co łącznie ze stożkowymi dachami tworzy iluzję wieży. Kamienny cokół tworzy na styku ze ścianą swobodną, nierówną linię, a na zaokrąglonym narożu imitując skarpe.

Dach główny czterospadowy, kryty dachówką holenderką z pięcioma facjatkami przykrytymi daszkami namiotowymi w połaci frontowej.

Okna z ceglany nadprożem łukowym, pierwotnie skrzynkowe, z wydatnym profilowanym śłemeniem i słupkiem, dwudzielne w podśłemeniu i w nadśłemeniu. Kwatery w nadśłemeniu z krzyżowymi szczeblinami. Słupek pod

ślemieniem i nad ślemieniem zwieńczony konsolką. Obecnie w większości okna wymienione są na współczesne, zespolone z pcv.

Stolarka drzwiowa wejściowa dwuskrzydłowa z pionowym klepkowaniem

## **STAN ZACHOWANIA ELEWACJI I PRZYCZYNY ZNISZCZEŃ**

Budynek przy Pionierskiej 3 był niedawno remontowany. Wymieniono dachówkę, położono nowe tynki ocieplając elewację tylną, wykonano nowe obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe. Większość okien wymieniona jest na nowe. Na elewacji frontowej pozostały cztery historyczne okna, podobnie na elewacji tylnej.

Na bocznej elewacji północnej widoczne są duże ubytki nowego tynku. W kilku miejscach elewacji widoczne są także spęcherzenia i pęknięcia nowego tynku, który z czasem zacznie odpadać (zdj. 4 - 8) Na odsłoniętej powierzchni ceglanej widoczne są pozostałości starego tynku, miejscowo z warstwą malarską w kolorze piaskowym. Odsłonięta cegła jest w stanie dobrym. Przyczyną odspojenia nowego tynku jest zastosowanie niewłaściwego materiału – nowy tynk, najprawdopodobniej dyspersyjny, jest zbyt mocny i szczelny, a jednocześnie posiada słabą przyczepność do starego podłoża. Nowy tynk ma chropowatą strukturę powierzchni tynku nakrapianego, podczas gdy widoczne fragmenty tynku starego są gładkie, zacierane. Zastosowany kolor nowego tynku – ugier, odbiega nieco od koloru oryginalnego (zdj. 6).

Cokół z ciosów kamiennych został przespoinowany niestarannie – spoiny mają brzydką formę, widoczne są także ubytki spoin (zdj. 9, 10)

Przy elewacji frontowej i bocznych znajduje się betonowa opaska. Opaska jest miejscami spękana i między nią a cokołem znajduje się szczelina. Są to miejsca przez które woda opadowa przenika do fundamentów i z powodu uszczelnienia powierzchni gruntu betonem ma utrudnione odparowywanie. Dodatkowe zamknięcie fundamentów powstawać może z powodu źle zakończonych rur spustowych. Zbyt wysoko osadzone i krótkie kolanka rur

oraz dodatkowo miejscowy brak koryt odpływowych przyczynia się do podlewania fundamentów (zdj. 9 -13).

Zachowana, oryginalna stolarka okienna wymaga oczyszczenia, napraw stolarskich i nałożenia nowych powłok ochronnych.

Podobnych zabiegów wymagają drzwi wejściowe. (zdj. 14, 15)

Podbitka okapu w stanie dobrym wymaga oczyszczenia z łuszczącej się farby i ponownego malowania (zdj. 16)

## **ZAŁOŻENIA KONSERWATORSKIE**

W wyniku nieprawidłowo wykonanego remontu elewacji, na powierzchnie tynkowane położono tynk dyspersyjny, wadliwy pod względem technologicznym oraz nie uwzględniający wymogów konserwatorskich. Prawidłowo dobrany tynk na podłoże ceglane powinien być tynkiem wapiennym i paroprzepuszczalnym o zacieranej, gładkiej fakturze. Aby nie podnosić kosztów naprawy zaistniałych uszkodzeń niedawno remontowanego budynku proponuje się częściową wymianę tynku obejmującą elewacje boczne, czyli tam gdzie występują uszkodzenia. Wymieniony tynk będzie tynkiem wapienno trasowym i będzie miał fakturę zbliżoną do tynku oryginalnego. Proponuje się malowanie w kolorze istniejącym.

## **PROGRAM POSTĘPOWANIA KONSERWATORSKIEGO**

### **Tynki**

1. Usunięcie tynków dyspersyjnych z elewacji bocznych budynku oraz pozostałości starych tynków
2. Przygotowanie odsłoniętego podłoża ceglanego do tynkowania – doczyszczanie resztek starych zapraw, pogłębienie spoin do głębokości ok. 1,5 cm,,
3. Wszelkie pęknięcia i rozluźnienia spistości muru wzmocnić siatką Rabbitza (opcjonalnie)

4. Wykonanie nowych tynków np. wapienno trasowy tynk zbrojony mikrowłóknami RenoPutz specjal Optolith lub podobne np. Remmers, Keim.Tubag, Bayosan ( przy nakładaniu tynków stosować się do zaleceń producenta)
5. Malować wg dyspozycji kolorystycznych farbami krzemianowymi Keim. Proponuje się malowanie tynków farbami zapewniającymi wysoka dyfuzyjność, odporność na czynniki atmosferyczne i wygląd nawiązujący do starych wypraw wapiennych. Zaleca się malowanie elewacji farbą zolowo-krzemianową Soldalit /Keim/ . Przed malowaniem wykonać próby kolorystyczne na elewacji

### **Cokół z ciosów kamiennych**

Usunąć mechanicznie wadliwie wykonane spoiny, oczyścić kamienie metodą strumieniowania ściernego, spoinować zaprawą do kamieni na bazie cementów trasowych (Tubag). Spoina płaska

### **Oryginalna stolarka okienna**

Należy wykonać naprawy zniszczonych i uszkodzonych drewnianych rozwiązań metodami stolarskimi z zachowaniem ich konstrukcji, wszystkich charakterystycznych form dekoracji, oryginalnych mechanizmów zamykających i okuć. Zniszczone lub wtórne elementy stolarki należy wymienić. Elementy stare po oczyszczeniu ze starych powłok należy wzmocnić i pokryć impregnatami chroniącymi przed wodą i korozją biologiczną. Wymalować w kolorze białym. Stosować grunty i farby do drewna renomowanych producentów (*Tikkurila, Beckers*)

### **Odprowadzanie wód opadowych spod elewacji**

Należy tak ukształtować teren wokół budynku , aby woda opadowa spływała od elewacji. Wszędzie tam, gdzie jest to możliwe należy

zrezygnować z utwardzanych opasek i wzdłuż elewacji pozostawić pas szerokości 2-3m z wyraźnym spadkiem od elewacji. Na obszarze tym nie powinno być żadnej zieleni z wyjątkiem trawy. Przy samych ścianach wykop o szerokości min. 30 cm wypełnić tłuczniem wielofrakcyjnym lub kamieniem polnym osadzonym na podsypce z grubego żwiru. Dno wykopu należy uformować ze spadkiem od elewacji. Krawędzi wykopu nie powinno się umacniać czy zabezpieczać krawężnikami zaś materiału wypełniającego nie należy mieszać z cementem.

Obniżyć kolanka rur spustowych i pod końcówkami rur spustowych należy wykonać betonowe koryta odprowadzające wodę w kierunku spadku terenu.

### **Okap – podbitka**

1. Płyciny na podbitce okapu oczyścić ze złuszczającej się farby i pomalować. Proponuję malowanie w kolorze elewacji

WSZYSTKIE ZAPROPONOWANE MATERIAŁY MOGĄ ZOSTAĆ ZASTĄPIONE  
MATERIAŁAMI INNYCH PRODUCENTÓW. POWINNY ONE JEDNAK SPEŁNIAĆ  
KRYTERIA JAKOŚCIOWE I TECHNOLOGICZNE ORAZ MIEĆ TAKIE SAMO  
DZIAŁANIE JAK ZAPROPONOWANE W PROGRAMIE