

## **OPIS TECHNICZNY**

### **DO PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANEGO REMONTU BUDYNKU PLEBANII W JELONKACH**

#### **Wstęp.**

Plebania w Jelonkach wybudowana w 1904 r., zlokalizowana jest na północ od kościoła pw. Św. Anny na działce ozn. nr geod. 76/3. Stanowi budynek mieszkalny będący własnością parafii. Przeznaczona jest na mieszkanie dla proboszcza oraz na kancelarię parafialną. Budynek ten został ujęty w gminnej ewidencji zabytków gminy Ostrów Mazowiecka.

#### **1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego.**

Rodzaj obiektu budowlanego: budynek mieszkalny: parafialna plebania kościelna.

Kategoria obiektu budowlanego: I – budynki mieszkalne jednorodzinne.

#### **2. Opis istniejącego budynku.**

Budynek plebanii to obiekt wolnostojący, zbudowany na rzucie prostokąta. Parterowy, z nieużytkowanym poddaszem i częściowym podpiwniczeniem. O konstrukcji murowanej w technologii tradycyjnej.

Konstrukcję budynku stanowią fundamenty żwirowe, na których posadowione są murowane ściany z cegły ceramicznej pełnej. Mury obustronnie otynkowane. Na istniejących fundamentach widoczne ułożenie papy asfaltowej na lepiku. Brak izolacji przeciwwilgociowych pionowych. Izolację termiczną w budynku stanowi polepa ułożona na stropie drewnianym nad parterem oraz częściowa izolacja termiczna wełną, ułożoną w sufitach podwieszonych nad częścią pomieszczeń.

Fundamenty są zawilgocone, a ściany częściowo (tj. w narożniku południowo – wschodnim) wykazują pęknięcia przenikające od nadproża do gzymsu zwieńczającego dach.

Strop w budynku (nad parterem) wykonany jest z drewnianych belek konstrukcyjnych, pomiędzy którymi przestrzeń została wypełniona polepą trocinowo – glinianą, obity od strony pomieszczenia deskowaniem pełnym i otynkowany – tynk na dranicach lub trzcinie. Do stropu od wewnątrz pomieszczeń podwieszony jest sufit z płyt kartonowo - gipsowych na ruszcie stalowym.

Budynek z dachem dwuspadowym, pokrytym blachą stalową „w rurkę” i trapezową. Blacha wykazuje nieszczelność w kilku miejscach: szczególnie przy obróbkach kominów, przy attykach ścian szczytowych, w kalenicy. W wyniku zawilgocenia i zamoknięcia więźba dachowa drewniana częściowo uległa korozji biologicznej i wymaga remontu. Pokrycie dachu przeznaczone jest do wymiany na nowe wraz z obróbkami blacharskimi.

Na poddaszu budynku istnieją dwa pomieszczenia. Każde z nich przylega do ścian szczytowych budynku, w których znajdują się okna doświetlające. Obecnie pomieszczenia są nie użytkowe. Wejście na poddasze stanowi wyłaz składany w stropie nad parterem. Wyłaz otwierany i składany uchwytem z poziomu parteru. W wyniku remontu budynku pomieszczenia te zostaną zlikwidowane.

Plebania wyposażona jest w instalacje:

- wod. – kan.,
- c.o. z własnej kotłowni na paliwo stałe,
- elektroenergetyczną,
- tp.

Instalacje na bazie istniejących przyłączy. Pozostają jako istniejące.

Stolarka okienna na parterze pozostaje istniejąca. Wymianie ulegną dwa okna znajdujące się obecnie w szczytach poddasza budynku oraz okno w piwnicy.

Mury budynku od zewnątrz zostaną zabezpieczone termoizolacyjnie odpowiednimi powłokami nakładanymi metodami malarskimi. W ten sposób mury nie zmienią swoich wymiarów, a detale architektoniczne zewnętrzne, tj.: gzymsy, bonie i inne zostaną odtworzone na wzór istniejącej elewacji sprzed lat (wzorując się zachowaną fotografią obiektu) .

Budynek będzie wzmocniony konstrukcyjnie, zabezpieczony przed niszczeniem i czynnikami atmosferycznymi.

Dane techniczne:

- wymiary głównego budynku bez sionki - 10,95 x 21,34 m,
- Wymiary sionki – 3,80 x 2,37 m,
- Wysokość sionki do kalenicy – 5,43 m
- Wysokość budynku do kalenicy – 8,30 m
- Wysokość do gzymsu – 4,81 m,
- Powierzchnia zabudowy ogółem – 237,00 m<sup>2</sup>
- Kubatura budynku – 1435,20 m<sup>3</sup>,
- Powierzchnia użytkowa ogółem – 178,77 m<sup>2</sup>

Wykaz pomieszczeń w obiekcie:

Parter budynku:

- Pokój – 25,44 m<sup>2</sup>
- Pokój – 32,67 m<sup>2</sup>
- Pokój – 13,47 m<sup>2</sup>
- Pokój – 13,43 m<sup>2</sup>
- Pokój – 22,74 m<sup>2</sup>
- Kancelaria – 15,44 m<sup>2</sup>
- Pomieszczenie gospodarcze – 6,24 m<sup>2</sup>
- Łazienka – 6,03 m<sup>2</sup>
- Kuchnia – 22,93 m<sup>2</sup>
- WC – 3,46 m<sup>2</sup>
- Przedpokój – 5,65 m<sup>2</sup>
- Kotłownia – 5,63 m<sup>2</sup>

Na poddaszu znajdują się dwa pomieszczenia, obecnie nie użytkowe i nie nadające się do użytkowania, tj.

- Pokój – 27,23 m<sup>2</sup>
- Pokój – 26,65 m<sup>2</sup>
- Strych – 60,54 m<sup>2</sup>

## **Stan i ocena zachowania elementów obiektu:**

- Plebania posadowiona jest na fundamentach zagłębionych od 227 cm do 243 cm poniżej terenu. Ściany fundamentowe wykonane z betonu żwirowego wylewanego na budowie - część zagłębiona w ziemi, natomiast ponad poziomem gruntu murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowej i otynkowane. Fundamenty bez izolacji przeciwwilgociowej pionowej – zawilgocone.

Ogólnie należy uznać – stan techniczny w/w elementów jako dobry.

- Ściany parteru i poddasza – wykonane z cegły pełnej, na zaprawie wapienno – cementowej. Wewnętrzne na zaprawie cementowo – wapiennej z cegły ceramicznej i otynkowane. Grubość ścian pokazano na rysunkach załączonych do dokumentacji.

Ściany kominowe - z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej.

Ściana frontowa budynku, tj. południowa, w narożniku – wschodnim wykazuje zarysowanie od nadproża, aż do gzymsu budynku. Należy je usunąć poprzez wzmocnienie i uzupełnienie rysy w murze.

Gzymsy wieńczące ściany pod okapami dachowymi przechodzącymi na szczyty budynku oraz gzymsy pod parapetami okiennymi i pozostałe detale architektoniczne na ścianach wykonane są z cegły i betonu, otynkowane zewnętrznie. Ściany zewnętrzne budynku przeznaczone są do termomodernizacji. Fundamenty należy /pionowo/ izolować termicznie i przeciwwilgociowo.

Ogólny stan techniczny murów plebanii – dobry

- Cokół budynku pokryty warstwą tynku cementowo-wapiennego, z charakterystycznym podziałem na prostokąty ze strukturą „płukanego kamienia” – stan techniczny dobry.
- Nadproża zewnętrzne i wewnętrzne typu Kleina z ceramicznej cegły pełnej, zbrojone płaskownikami stalowymi. Nadproża znajdują się w dobrym stanie technicznym.
- Strop nad parterem wykonany na belkach drewnianych o przekroju 20 x 20 cm ze ślepym pułapem, na którym istnieje ocieplenie z polepy trocinowo - gliniastej. Do belek od strony pomieszczenia zamocowana jest podsufitka stanowiąca podłoże tynku na dranicach lub trzcinie. Belki stropowe nie wykazują ugięć, natomiast stwierdzono uszkodzenia belek w sąsiedztwie ścian szczytowych w wyniku zaciekania wody na skutek nieuszczelności obróbek blacharskich przy murach. Dokładny stan techniczny pozostałych belek stropowych należy określić po zdjęciu warstwy polepy i ślepego sufitu. Uszkodzone belki należy wzmocnić w sposób wskazany na rysunkach.

Do stropu od wewnątrz zamocowane są sufity podwieszone z płyt kartonowo – gipsowych. Sufity /częściowo ocieplone wełną mineralną/ nie wykazują pęknięć i odkształceń - są w dobrym stanie technicznym.

- Zwieńczenie ścian parteru i poddasza stanowią mury: górna i dolna o przekroju 20x18 cm połączone trzpieniami drewnianymi o przekroju 20x18cm i wypełnionymi cegłą ceramiczną. – Stan techniczny dobry.
- Więźba dachowa o konstrukcji drewnianej - płatwiowo-krokwiowa, w układzie czterech rzędów słupów i płatwi. Dwa rzędy wewnętrzne - wyższe i dwa rzędy skrajne ustawione na podłużnych ścianach zewnętrznych, tworząc ściankę kolankową, obudowaną od wewnątrz murem z ceramicznej cegły pełnej.

Płatwie oparte na słupach osadzonych na podwalinach i belkach stropowych (płatwie na dwóch rzędach wewnętrznych) oraz na podłużnych ścianach kolankowych budynku (płatwie na dwóch rzędach skrajnych). Całość spięta jętkami w poziomie płatwi.

Elementy więźby mają połączenia ciesielskie z drewnianymi kołkami. Wymiary poszczególnych elementów więźby dachowej o przekroju:

- krokwie – 14 x 16cm,
- murlaty – 20 x 18 cm,
- trzpień – 20 x 18 cm,
- płatew górna – 16 x 17 cm,
- słupki – 17 x 17 cm,
- miecze – 14 x 14 cm,
- belki podwalinowe 18 x 14 cm.

Rozmieszczenie i układ więźby dachowej podano na rysunkach.

Więźba dachowa wymaga remontu, tj. wymianie części elementów na nowe lub wzmocnienia elementów.

- Dach plebanii przykryty jest blachą ocynkowaną łączonej „w rurkę” na podkonstrukcji ażurowej z desek gr. 25mm. W części budynku pokrycie stanowi stalowa blacha trapezowa, ocynkowana. Występują liczne nieszczelności pokrycia i wynikające z tego zacieki szczególnie przy obróbkach blacharskich kominów, attyk na ścianach szczytowych budynku, wyłazach dachowych, powodując zamakanie elementów drewnianych więźby dachowej i belek stropowych. Obróbki blacharskie – blacha ocynkowana i blacha stalowa powlekana (attyki). Pokrycie dachu wraz z obróbkami jest w złym stanie technicznym, należy je pilnie wymienić na nowe, szczelne.
- Budynek wyposażony jest w wentylację wywiewną za pomocą przewodów kominowych wykonanych z cegły ceramicznej, o ponad dachem z cegły białej na zaprawie cementowo – wapiennej. Kominów pokryte są czapami betonowymi. Stan techniczny kominów – dobry. Czapę kominową należy pokryć blachą. Pod czapą obustronnie zamontować kratki wentylacyjne.
- Stolarka okienna – PCV. Drzwi do budynku – drewniane, malowane. Stolarka drzwiowa wewnętrzna – drewniana, malowana. Drzwi do kotłowni – wymagają odnowienia. Stolarka na parterze budynku pozostaje jako istniejąca. W piwnicy i na poddaszu w ścianach szczytowych – drewniana z wypełnieniem szklanym – stolarka ta przeznaczona jest do wymiany na nową, otwieraną do wewnątrz, z zachowaniem obecnego kształtu. Pozostała stolarka w dobrym stanie technicznym.
- Izolacje – przeciwwilgociowa pozioma – widoczna z papy asfaltowej na lepiku. Pionowa – nie stwierdzono. Termiczna – polepa na poddaszu – przeznaczona do usunięcia. Sufity podwieszone częściowo docieplone wełną.
- Posadzki w budynku – wylewane na mokro z betonu. Wykończenie posadzek w pomieszczeniach gospodarczych – na gładko oraz z płytek ceramicznych i paneli podłogowych. Posadzki w dobrym stanie technicznym.
- Wewnętrzne tynki cementowo- wapienne, sufity częściowo podwieszone z płyt gipsowo kartonowych. W pomieszczeniach mokrych ściany wyłożone płytkami ceramicznymi. Tynki malowane farbą wapienną i emulsyjną – stan techniczny dobry. Tynki elewacyjne Wymagają oczyszczenia i uzupełnienia ubytków. Na elewacji widoczne są dekory architektoniczne. Te które pozostały są w słabym stanie technicznym, wymagają naprawy.
- Zabezpieczenie drewna więźby dachowej i stropu drewnianego – brak.
- Schody zewnętrzne – brak. Do budynku istnieje bezpośredni dostęp z chodnika o nawierzchni z betonowej kostki brukowej. Dostęp na poddasze odbywa się schodami drewnianymi, wyłazowymi (ściąganymi) w dobrym stanie technicznym.
- Instalacje, pozostające bez zmian:
  - elektryczna oświetleniowa,

- wodociągowa – przyłączy do gminnej sieci wodociągowej,
- kanalizacyjna – przydomowa oczyszczalnia ścieków znajdująca się na działce Inwestora,
- ciepła woda użytkowa – podgrzewana elektrycznie do zasobnika wody,
- c.o. - z kotłowni własnej,
- tp.

#### Stan techniczny budynku:

Ogólny stan zachowania głównych elementów budynku należy ocenić jako dobry.

W południowo - wschodnim narożniku budynku należy naprawić zarysowania na murach ścian zewnętrznych. Fundamenty przeznaczone są do ocieplenia i zabezpieczenia przed wilgocią.

Strop nad parterem oraz więźba dachowa przeznaczone są do remontu, a pokrycie dachowe wraz z obróbkami przeznaczone do wymiany na nowe. Na budynku wykonane zostaną izolacje przeciwwilgociowe i termiczne. Wymianie ulegnie stolarka okienna w ścianach szczytowych i w piwnicy. Na elewacji zostaną odtworzone i wykonane nowe detale architektoniczne przypominające pierwotny wygląd budynku.

Wokół budynku zaprojektowana zostanie w części opaska z kruszywa naturalnego, odtworzone chodniki stanowiące dojścia oraz zieleń urządzona.

### **WYKAZ ZADAŃ W KOLEJNOŚCI PRAC REMONTOWO - KONSERWATORSKICH** **ZAKRES I KOLEJNOŚĆ PRAC BUDOWLANYCH:**

1. Odłączenie istniejących instalacji od zasilania i zabezpieczenie przyłączy przed uszkodzeniem podczas prowadzenia prac remontowych.
2. Prace remontowe będą prowadzone w czynnym obiekcie. Na czas realizacji zadania inwestycyjnego obiekt należy zabezpieczyć przed dostępem osób niepożądanych. Po zdjęciu pokrycia dachowego budynek zabezpieczyć przed szkodliwym wpływem czynników atmosferycznych.
3. Odkopanie fundamentów metodą mijankową, osuszenie ich i wyrównanie powierzchni fundamentu zaprawą renowacyjną KEIM. Następnie ułożenie izolacji przeciwwilgociowej (emulsji bitumicznej, np. CP 41) i cieplnej na ścianach fundamentowych wraz z warstwą dociskową z kruszywa naturalnego.
4. Demontaż istniejącego pokrycia dachowego, przebudowa kominów od poziomu stropu ponad połacie dachu. Remont więźby dachowej i stropu nad parterem (odpowiednie zabezpieczenie pozostałych szczytów budynku i ścian kolankowych przed uszkodzeniem). Wykonanie nowego pokrycia dachu i obróbek blacharskich na budynku.
5. Naprawa muru nadziemnego (południowo – wschodnia część ściany frontowej budynku) od nadproża do gzymsu przy okapie dachowym.
6. Montaż nowej stolarki okiennej w miejscu wskazanym do wymiany.
7. Wykonanie na ścianach zewnętrznych izolacji termicznej z powłok aplikowanych na mury zewnętrzne metodą malarską.
8. Roboty związane z zagospodarowaniem wokół budynku / wykonanie opaski żwirowej, odtworzenie chodników z betonowej kostki brukowej i klombów kwiatowych/.

### **3. Sposób użytkowania i program użytkowy obiektu budowlanego.**

Program użytkowy parteru budynku pozostaje bez zmian. Poddasze nie użytkowe.

#### **4. Układ przestrzenny i forma architektoniczna obiektu budowlanego.**

Bryła główna budynku po realizacji zamierzenia inwestycyjnego nie zmieni się. Modernizacji ulegną elementy konstrukcyjne i wykończeniowe - zewnętrzne obiektu.

Na elewacjach budynku zostaną w części przywrócone detale architektoniczne /odwzorowane na podstawie zdjęcia archiwalnego/. Ściany zewnętrzne budynku przeznaczone są do docieplenia powłoką malarską.

#### **5. Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego.**

Zewnętrzne parametry obiektu po realizacji prac remontowych pozostają bez zmian.

#### **6. Opinia geotechniczna oraz sposób posadowienia obiektu budowlanego.**

Na przedmiotowej działce występują proste warunki gruntowe – warstwy gruntu jednorodne, zbudowane z utworów piaszczysto-żwirowych. Nie występują niekorzystne zjawiska geologiczne. Granica przemarzania gruntu wynosi 1,00 m ppt.

#### **7. Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych.**

Liczba lokali mieszkalnych w budynku - 1. Liczba lokali użytkowych w budynku - 1.

#### **8. Liczba lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, w tym osób starszych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych – 1.**

#### **9. Opis zapewnienia niezbędnych warunków do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w tym osoby starsze.**

Obiekt zakwalifikowany jest do budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Ze względu na pełnioną funkcję plebanii parafialnej istnieje dostęp do budynku dla osób starszych i niepełnosprawnych bezpośrednio z terenu z minimalną płaską powierzchnią manewrową przed wejściem głównym o wymiarach 150 x 150 cm.

#### **10. Parametry techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie**

##### **a) Zapotrzebowanie w wodę, odprowadzanie ścieków i wód opadowych**

- Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza pozostającego bez zmian.
- Ścieki bytowe – w sposób istniejący – pozostający bez zmian.
- Odprowadzenie wód deszczowych – powierzchniowo na teren Inwestora.
- Przyłącze gazu – brak
- Przyłącze tp. – pozostające bez zmian

##### **b) Emisja zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych**

Budynek nie będzie emitował zanieczyszczeń gazowych w tym zapachów, pyłowych i płynnych.

##### **c) Odpady stałe**

Odpady powstałe przy remoncie obiektu zostaną usunięte przez specjalistyczną firmę usług komunalnych na zlecenie wykonawcy obiektu.

Odpady wytworzone podczas eksploatacji budynku – są segregowane i gromadzone w przeznaczonych do tego celu pojemnikach i wywożone przez wyspecjalizowaną firmę.

d) Właściwości akustyczne i emisja drgań

Na etapie realizacji inwestycji mogą wystąpić przekroczenia norm hałasu, lecz będą one krótkotrwałe i nie wymagają dodatkowych środków zaradczych.

Istniejący obiekt nie wprowadza emisji hałasów, wibracji i drgań, które mogłyby być uciążliwe dla otoczenia.

e) Wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

Nie przewiduje się negatywnego wpływu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

f) Interes osób trzecich

Obiekt podlegający opracowaniu nie wprowadza naruszenia interesu osób trzecich w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

### **11. Analiza technicznych, środowiskowych i ekonomicznych możliwości realizacji wysoce wydajnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło.**

Nie dotyczy. W budynku przeznaczonym do remontu, źródło ciepła i c.w.u. pozostaje bez zmian.

### **12. Analiza technicznych i ekonomicznych możliwości wykorzystania urządzeń automatycznie regulujących temperaturę w pomieszczeniach.**

Nie dotyczy. W budynku przeznaczonym do remontu, źródło ciepła i c.w.u. pozostaje bez zmian.

### **13. Zasadnicze elementy wyposażenia budowlano – instalacyjnego.**

- ocena stanu zachowania i analiza przyczyn zniszczeń poszczególnych elementów plebanii została przygotowana w oparciu o wizję lokalną przeprowadzoną w dniu 06.11.2023 roku.
- fundamenty – żwirowe, bez izolacji pionowej – zawilgocone – wymagają osuszenia i wykonania izolacji termicznej i przeciwwilgociowej,
- mury zewnętrzne – niewielkie, powierzchniowe zarysowania – wymagają naprawy.
- pokrycie dachowe i obróbki blacharskie – rozszczelnione. Widoczne ślady korozji. Pokrycie dachu i obróbki blacharskie – naprawiane blachą trapezową i powlekaną,
- więźba dachowa – częściowo zawilgocona, skorodowana biologicznie na skutek nieszczelności w dachu,
- strop nad parterem – belki drewniane obite od strony pomieszczeń deskami, wykończonymi tynkiem i sufitem podwieszonym. Wypełnienie pomiędzy belkami stanowi polepą. Belki stropowe w części wymagają naprawy.
- mury budynku – ceglane, zwieńczone gzymsem pod okapem budynku. Zawierające ślady detali architektonicznych. Istnieje częściowe gzymśowanie przy oknach – w większości nie odzwierciedlające stanu pierwotnego – wymagają naprawy. Na elewacji występują niewielkie zarysowania tynków, które wymagają naprawy.
- brak izolacji pionowej fundamentów. Na ścianach fundamentowych istnieje izolacja przeciwwilgociowa z papy,

- podłogi na legarach drewnianych oraz częściowo betonowe wylewki wykończone płytkami gresowymi,
  - stolarka okienna – w piwnicy i na poddaszu (w szczytach budynku) – drewniana – w złym stanie technicznym. Okna na parterze budynku – PCV – w dobrym stanie technicznym,
  - stolarka drzwiowa – drewniana. Drzwi do kotłowni wymagają odnowienia.
  - kominy – wentylacyjne - z cegły ceramicznej, a ponad dachem z cegły białej – rozwarstwiają się, należy je przemurować o momencie posadowienia ich na ścianach. W szczycie budynku przy kotłowni istnieje komin z cegły ceramicznej – pozostający bez zmian.
  - schody zewnętrzne – brak. Wejście na poddasze stanowi wylaz dachowy ze schodami składanymi w stropie – pozostaje bez zmian.
  - zadaszenie nad wejściem do kotłowni – konstrukcja stalowa z zadaszeniem lekkim – pozostaje bez zmian.
- Dokumentacja fotograficzna istniejącego stanu zachowania, dla potrzeb niniejszego opracowania.

### **13.1. Informacje niezbędne do oceny wpływu prac na budynek:**

- Plebania po przeprowadzeniu prac budowlanych zachowa w jak największym odzwierciedleniu pierwotną formę i wygląd architektoniczny.
- Zastosowane materiały budowlane będą trwałe i wysokiej jakości.
- Wszystkie prace związane z dociepleniem i izolacją pionową fundamentów będą prowadzone ze szczególną ostrożnością i zgodnie ze sztuką budowlaną. Prace należy prowadzić mijankowo, aby zapobiec przed uszkodzeniem murów budynku.
- Istniejące pokrycie dachu wraz z obróbkami należy zdemontować. Materiał z rozbiórek złożyć w miejsce wskazane przez Inwestora,
- Więźba dachowa przeznaczona do remontu /naprawy i częściowej wymiany na nową przy zachowaniu istniejących przekrojów i długości elementów. Elementy drewniane więźby impregnować środkami ognioochronnymi i grzybobójczymi.
- Istniejący strop drewniany należy odsłonić, tj. oczyścić z polepy i dokładnie ocenić ich stan techniczny. W razie konieczności belki naprawić i wzmocnić. Przykład wzmocnienia belek pokazano na rysunkach. Elementy drewniane więźby impregnować środkami ognioochronnymi i grzybobójczymi.
- Na ścianach fundamentowych budynku projektuje się izolację pionową przeciwwilgociową i termiczną. Rury spustowe będą sprowadzały wodę powierzchniowo poza obrys budynku. Opaska żwirowa przy budynku umożliwi odprowadzanie wilgoci ze ścian fundamentowych.
- Brak izolacji termicznej ścian i stropu sprzyja powstawaniu zawilgocenia ścian i duże straty ciepła,
- Wejście na poddasze nie użytkowe – Wylaz na poddasze w stropie z klapą drewnianą i schodami rozkładanymi, otwierane ręcznie z poziomu podłogi parteru – pozostaje bez zmian.
- Poddasze budynku – nie użytkowe.
- Instalacja elektryczna i wod.-kan., c.o. – istniejące, pozostające bez zmian.



### **13.2. Założenia konserwatorskie.**

Prace remontowe plebanii obejmują:

- A. Zabezpieczenie terenu powadzonych prac remontowych przed dostępem osób niepożądanych. Odłączyć budynek od zasilania energetycznego, zabezpieczyć przyłącza wod.-kan. oraz tp. przed uszkodzeniem. W celu umożliwienia wykonywania robót wykonać zasilenie elektryczne z przyłącza przy budynkach gospodarczych.
- B. Odkopanie (mijankowo) i wykonanie izolacji pionowych ścian fundamentowych.
- C. Demontaż dachu – pokrycia z obróbkami.
- D. Zabezpieczenie budynku przed szkodliwym wpływem czynników atmosferycznych.
- E. Uprzątnięcie poddasza budynku.
- F. Remont więźby dachowej i stropu drewnianego.
- G. Przemurowanie kominów od poziomu stropu ponad połacie dachowe.
- H. Wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami.
- I. Wymiana stolarki okiennej na poddaszu i w części podpiwniczonej obiektu.
- J. Likwidacja pęknięć na ścianach elewacji południowo – wschodniej budynku.
- K. Wykonanie detali architektonicznych na ścianach zewnętrznych.
- L. Wykonanie izolacji termicznej ścian budynku powłoką malarską wraz z detalami architektonicznymi.
- M. Wykonanie renowacji istniejących drzwi drewnianych (do kotłowni) na parterze budynku.
- N. Prace związane z zagospodarowaniem terenu, w tym chodniki, opaska wokół budynku, zieleń urządzona przy budynku.

### **13.3. Program prac konserwatorskich.**

#### **a/ ZABEZPIECZENIE BUDYNKU I PRZYGOTOWANIE PLACU ROBÓT REMONTOWYCH**

- Teren budowy zabezpieczyć przed dostępem osób nieporządkanych
- Odłączyć budynek od zasilania elektroenergetycznego i odpowiednio zabezpieczyć istniejące przyłącza wody, tp. Kanalizacji przed ich uszkodzeniem.
- Prace budowlane (remontowe) będą prowadzone w bliskiej odległości od linii energetycznej średniego napięcia. Prace w jej zasięgu prowadzić zgodnie z zasadami bhp załączonymi w dalszej części opracowania projektowego.
- Przed rozpoczęciem prac wyposażyć budynek w gaśnice – po jednej na każdej kondygnacji oraz 2 maty (koce) gaśnicze – jedna na parterze, druga na poddaszu.

#### **b/ WYKONANIE IZOLACJI ŚCIAN FUNDAMENTOWYCH.**

Ułożenie hydroizolacji i izolacji cieplnej /pionowej/ na ścianach fundamentowych wraz z warstwą dociskową z kruszywa naturalnego– wg. rysunku pt.: "Przekrój A-A" projektu architektoniczno – budowlanego.

Kolejność prac:

1. Przed aplikacją powłok izolacyjnych należy przygotować podłoże. Musi być ono suche, równe, zwarte, nośne, wolne od kurzu i mleczka cementowego, jak również od substancji zmniejszających przyczepność.
2. Wszelkie uszkodzenia podłoża, duże pory, jamy lub „raki” na powierzchni betonu należy uzupełnić jedną z zapraw Ceresit CX 5 lub CX 15. Przy pomocy tych produktów można także wykonać wyokrąglenia naroży wklęsłych nadając im promień minimum 4 cm.

3. Podłoże należy zagruntować emulsją Ceresit CP 41 rozcieńczoną wodą stosownie do nasiąkliwości podłoża. Przed przystąpieniem do aplikacji masy bitumicznej warstwa gruntująca musi być wyschnięta.

4. Wyoblenia naroży wklęsłych (tzw. fasety) mogą być także wykonane za pomocą jednej z mas bitumicznych Ceresit CP 48 Xpress, CP 44 lub CP 43. Promień fasety nie może być większy niż 3 cm.

5. Przed przystąpieniem do aplikacji masę bitumiczną należy wymieszać używając wolnoobrotowej wiertarki z mieszadłem. Gotową masę równomiernie nakładać na podłoże za pomocą pacy lub agregatu natryskowego.

6. W przypadku murów kamiennych, występowania licznych rys lub możliwości pojawienia się pęknięć – izolację Ceresit CP 48 Xpress, CP 44 lub CP 43 nakładać dwiema warstwami, umieszczając pomiędzy nimi siatkę z włókna szklanego, z zachowaniem zakładów ok. 10 cm.

7. Po wyschnięciu warstwy izolacyjnej kolejnym krokiem jest punktowe przyklejenie płyt termoizolacyjnych XPS 300 z ekstrudowanej pianki polistyrenowej za pomocą jednej z mas bitumicznych Ceresit CP 48 Xpress, CP 44 lub CP 43. Po wykonaniu drenażu opaskowego i nałożeniu włókniny ochronnej można zasypać wykop.

Od strony elewacji frontowej i bocznej /wzdłuż chodnika/ ścian budynku wykonać opaskę z kruszywa.

Na etapie prowadzenia prac budowlanych związanych z wykonaniem docieplenia i wykonaniem hydroizolacji na ścianach zewnętrznych fundamentów i piwnicy należy uzupełnić ubytki ścian dokonując przemurowań części warstw zdegradowanych (zniszczonych). Ewentualne istniejące rysy pionowe w ścianach zewnętrznych /również nadziemia/ zabezpieczyć przed dalszym niszczeniem, stosując system naprawy murów HELIFIX oraz zaleceń producenta. Prace należy monitorować przez firmę dostarczającą system. Sposób i częstotliwość monitorowania uzgodnić z producentem zastosowanego do wzmocnienia ścian systemu.

#### **d/ DEMONTAŻ ISTNIEJĄCEGO POKRYCIA DACHU BUDYNKU Z OBRÓBKAMI BLACHARSKIMI**

Dach budynku pokryty jest blachą stalową „w rurkę” i blachą trapezową z obróbkami blacharskimi z blachy stalowej, powlekanej. Pokrycie dachu ułożone jest na łątach z desek. Blacha posiada liczne uszkodzenia i nieuszczelności. Pokrycie dachu przeznaczone jest do wymiany na nową blachę tytanowo – cynkową, układaną „w rurkę”. Obróbki blacharskie wykonane z tej samej blachy co pokrycie dachu.

Należy:

- Usunąć wszystkie przedmioty z poddasza odkrywając belki konstrukcyjne,
- Zlikwidować wszystkie gniazda i nieczystości ptasie na poddaszu budynku stosując przy wykonywaniu tych prac odpowiednie maseczki i okulary.

Zaprojektowano wymianę pokrycia dachowego plebanii na pokrycie z blachy tytanowo – cynkowej /naturalnej/ gr. 0,7 mm wraz z wymianą obróbek blacharskich.

#### **Prace związane z wykonaniem nowego pokrycia dachowego z blachy tytanowo - cynkowej:**

1. Rozebrać istniejące obróbki blacharskie, pokrycie dachu blachą trapezową oraz łąty deskowe pod pokrycie.

## **2. Wykonać remont istniejących belek stropowych i więźby dachowej – według rysunków.**

Elementy drewniane zabezpieczyć przeciwko korozji biologicznej, owadom i przeciwogniowo odpowiednim preparatem. Zaleca się Xillix Gel.

## **3. Wykonać deskowanie dachu.**

Wykonać deskowanie z zachowaniem szczelin między deskami 1-5 cm, dla umożliwienia odprowadzenia pary wodnej skondensowanej od spodu na blasze pokrycia. Deski nie powinny być szersze niż 15 cm. Grubość desek 3,2 cm, ewentualna różnica w grubości desek nie powinna być większa niż 2 mm, ponieważ może to spowodować widoczne odciski na pokryciu.

Do deskowania należy użyć desek sosnowych. Deski powinny być suche. W przypadku wilgotnego drewna (powyżej 20%) może wystąpić niekorzystny efekt odcisków na pokryciu, spowodowany wysuwaniem się gwoździ z wysychającego drewna.

Elementy drewniane zabezpieczyć przed wbudowaniem przeciwko korozji biologicznej, owadom i przeciwogniowo odpowiednim preparatem.

## **4. Wykonanie pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi.**

Do pokrycia dachu budynku i wykonania obróbek blacharskich należy zastosować blachę tytan-cynk o gr. 0,7 mm i szerokości 67 cm. Pokrycie netto o szerokości 60 cm, a długość elementu kryjącego 120 cm /kolor naturalny – szczegółowo dobrany po ustaleniu z MWKZ w Warszawie, Delegatura w Ostrołęce.

Złącza prostopadłe do okapu wykonać na podwójny rąb stojący, natomiast równoległe do okapu na podwójny rąb leżący. Rąbki przybić do deskowania za pomocą gwoździ tytanowo- cynkowych, po dwa gwoździe na żabkę (element mocujący). Rąbek powinien mieć wysokość 25 mm.

Prace rozpocząć od umocowania pasów: usztywniającego i okapowego. Górne brzegi blachy nie mogą wypadać na szczelinę na deskowaniu. Blachę układać na mijankę: przesunięcie arkuszy względem siebie o 1/2 długości (minimalnie o 1/3). Pasy usztywniające wykonać z blachy miedzianej gr. 0,7 mm i szerokości 20 cm. Przybić do deski okapowej dwoma rzędami gwoździ tytanowo - cynkowymi w rozstawie mijankowym co 15 cm. Pas okapowy łączyć równoległe i prostopadłe do dachu na rąbki leżące podwójnie mocowane żabkami. W narożach stosować rąbki podwójne stojące o wys. 20mm.

Podczas krycia dachu kontrolować wystające główki gwoździ miedzianych. Wszelkiego rodzaju kapinosy przy okuciu miedzią należy profilować tak, aby nie powstawały na ścianach zacieki z tworzącej się patyny.

Blacha tytan - cynk zalecana jest jako trwała i o najmniej rażącym kolorze. Walorem jej jest również piękna patyna w kolorze matowo-szarym, powstała w dłuższym okresie.

## **e/ REMONT ISTNIEJĄCEJ WIĘZBY DACHOWEJ I BELEK DREWNIANYCH STROPU/DOCIEPLENIE STROPU**

Istniejący strop nad parterem wykonany jest na nośnych belkach drewnianych. Przestrzeń pomiędzy belkami wypełniona jest polepą ze ślepym pułapem. Od strony pomieszczenia do belek stropowym mocowane są deski, na których wykonany jest tynk wapienno – piaskowy oraz częściowo sufit podwieszony – kartonowo – gipsowy. Od góry przestrzeń między belkami wypełniona jest polepą, którą należy usunąć. Po oczyszczeniu belki stropowe należy dokładnie sprawdzić i ocenić ich stan faktyczny. W przypadku koniecznym belki należy wzmocnić i naprawić. Szczegół naprawy belek pokazano na rysunkach. Strop docieplić od strony poddasza wełną

mineralną gr. 20 cm po uprzednim jego przygotowaniu /przesunięciu w dół ślepego pułapu, mocowanego do belek za pomocą krawędziaków/. Na belkach wykonać pomost z desek, służący do poruszania się po nim będąc na poddaszu. Lokalizację pomostu przedstawia rysunek. Elementy drewniane zabezpieczyć przed wbudowaniem przeciwko korozji biologicznej, owadom i przeciwoogniowo odpowiednim preparatem.

#### **f/ WYKONANIE DOCIEPLENIA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH (NADZIEMNYCH) BUDYNKU**

Ściany zewnętrzne łącznie z detalami architektonicznymi należy izolować termicznie wieloskładnikowym materiałem przeznaczonym do izolacji termicznej. W projekcie proponuje się powłoki malarskie, które nie zmieniają gabarytów budynku i można je aplikować w trudno dostępne miejsca bez naruszenia detali architektonicznych na elewacji.

Proponowany środek to PSC 250T/HP. Jest skuteczną ochroną przed wnikaniem mrozu i kondensacją powierzchniową pary wodnej. Powłoka jest stabilna i ma wysoką przyczepność do powierzchni.

Przy zmianach atmosferycznych nie pyli i nie jest toksyczny. PSC 250T/HP nakłada się na ściany zewnętrzne i wewnętrzne konstrukcji budynków i nie tylko. Zapewnia wysoką przyczepność do wszystkich znanych materiałów, działa jak przegroda czasowo wodoszczelna i paroprzepuszczalna. Jest ekologiczny i bezpieczny dla zdrowia, co umożliwia jego stosowanie podczas prac na zewnątrz oraz wewnątrz pomieszczeń. PSC 250T/HP odbija do (TSR)  $92 \pm 1\%$  podczerwonego promieniowania słonecznego.

Powłoki można nanosić manualnie za pomocą pędzla, jak i mechanicznie poprzez natrysk. Pozwala to na izolację skomplikowanych elementów takich jak elewacje z detalami architektonicznymi.

Mała gęstość powłoki, nie obciąża dodatkowo izolowanych konstrukcji. Jednolita i nieprzerwana struktura, która eliminuje mostki termiczne i zapewnia parametry izolacyjne o tych samych wartościach na całej powierzchni. Powłoka jest ekologiczna i przyjazna dla człowieka i otoczenia. Jest ekologiczny i bezpieczny dla zdrowia, co umożliwia jego stosowanie podczas prac na zewnątrz oraz wewnątrz pomieszczeń. PSC 250T/HP odbija do (TSR)  $92 \pm 1\%$  podczerwonego promieniowania słonecznego. Można go barwić bezpośrednio na dowolny kolor lub można na nią nanosić farbę lub tynk elewacyjny na bazie dyspersji wodnej.

PSC 250T/HP należy nakładać na stabilne powierzchnie. Podłoże musi być oczyszczone z brudu, kurzu, starych powłok, uwolnione od luźnych części takich jak łuszcząca się farba. Należy oczyścić powierzchnię z luźnych frakcji na tyle dokładnie, aby nie odspoiło się wraz z naniesioną powłoką. Przygotowane podłoże musi być suche (bez kondensacji pary wodnej). Oleiste i tłuste zabrudzenia usunąć za pomocą odpowiedniego preparatu. Gładkie powierzchnie zaleca się zmatowić mechanicznie. Po obróbce mechanicznej, należy przeprowadzić dokładne czyszczenie powierzchni z kurzu, dmuchawą, szczotką lub umyć wodą i poczekać do całkowitego wyschnięcia. Do wyrównania chropowatego podłoża i usunięcia luźnych części, można użyć myjki ciśnieniowej. Przed zastosowaniem materiału należy zapoznać się z instrukcją producenta i stosować do jego zaleceń.

Stosowane powłoki muszą być zgodne z PN-EN 15824:2010- Wymagania dotyczące tynków zewnętrznych i wewnętrznych na spoiwach organicznych.

#### **i/ TYNKI ZEWNĘTRZNE BUDYNKU I DETALE ARCHITEKTONICZNE**

Istniejące. Po sprawdzeniu przyczepności do podłoża odparzone miejsca usunąć, ubytki uzupełnić tynkami WTA. Całość powierzchni ujednolicić szpachlą Sanier Puts Fine. Na tak przygotowaną powierzchnię wykonać powłoki termoizolacyjnej metodą natryskową wykonać malowanie ścian łącznie z dekorami architektonicznymi (tj.: gzymsami, boniami, itp.) Przed przystąpieniem do robót malarskich należy uzgodnić rodzaj farby elewacyjnej i kolorystykę z WKZ w Warszawie, Delegatura w Ostrołęce.

Proponuje się kolorystykę elewacji farbami silikonowymi z palety barw marki Caparol:

- cokół – Natur Weis 93/2.9/95,
- Ściany – Off White 30
- dekory – Warm Weis.

Szczegółowe wymiary, kształt detali architektonicznych, ich lokalizację na ścianach przedstawia rysunek detali i elewacji.

#### **j/ STOLARKA DRZWIOWA ZEWNĘTRZNA I WEWNĘTRZNA**

Stolarka drzwiowa - istniejące drzwi drewniane – istniejące. Drzwi do kotłowni wymagają odnowienia.

#### **k/ STOLARKA OKIENNA**

– PCV - na parterze budynku pozostaje jako istniejąca. Okna w piwnicy i na poddaszu w ścianach szczytowych oraz lukarnach – drewniane z wypełnieniem szklanym – przeznaczone do wymiany na nowe, drewniane.

#### **j/ INSTALACJE WEWNĘTRZNE: BEZ ZMIAN.**

#### **14. Warunki ochrony p. poż.**

Usytuowanie budynku na przedmiotowej działce jest zgodne z warunkami ochrony przeciwpożarowej. Plebania nie zawiera pomieszczeń zagrożonych wybuchem.

1. Wysokość: budynek niski (N) do 12 m nad poziomem terenu.
2. Powierzchnia wewnętrzna: 178,77 m<sup>2</sup>.
3. Liczba kondygnacji nadziemnych: 1, poziomów podziemnych: 1.
4. Charakterystyka zagrożenia pożarowego:

W obiekcie nie występują materiały niebezpieczne pożarowo. Główne zagrożenie pożarowe obiektu wynika z możliwości wad oraz awaryjnego stanu pracy instalacji i urządzeń elektrycznych, a także z możliwości zaprószenia ognia przez osoby znajdujące się w obiekcie.

5. Klasyfikacja pożarowa budynku do strefy pożarowej i kategorii zagrożenia ludzi - ZLIV.

Warunki ochrony p.poż. pozostają bez zmian.

## **15. Uwagi końcowe.**

Wszystkie materiały i urządzenia użyte w procesie konserwatorskim, powinny być zgodne z Polskimi Normami, i posiadają dopuszczenia do stosowania, wydane przez Instytut Techniki Budowlanej. Materiały eksponowane we wnętrzu muszą ponadto posiadać świadectwo dopuszczenia do stosowania, wydane przez Państwowy Zakład Higieny.

Stosować wyłącznie materiały i wyroby dopuszczone do stosowania w budownictwie, posiadające odpowiednie atesty, świadectwa, certyfikaty, znaki bezpieczeństwa, itp.

Roboty budowlane wykonywać wyłącznie pod stałym nadzorem budowlanym przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

Teren objęty pracami wygrodzić i zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych.

Nie dopuszcza się zmian w projekcie bez zgody projektanta.

Prace budowlane wykonywać zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych” oraz Polskich Norm aktualnie obowiązujących.

.....  
Projektant