

## OPIS TECHNICZNY

### Spis treści

1	
2) Przedmiot opracowania.....	1
<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>	
4) Zagospodarowanie terenu. ....	1
5) Opis budynku istniejącego .....	1-2
2	
7) Opis remontu organistrówki .....	2-4
8) Ochrona przeciwpożarowa.....	5
9) Prawa autorskie.....	5
10) Inne ustalenia.....	5
11) Dokumentacja fotograficzna.....	6-10
<b>Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.</b>	
1SZ. Szkic sytuacyjny 1:500	
1. Rzut przyziemia skala 1:100	
2. Rzut więźby dachowej skala 1:100	
3. Rzut dachu skala 1: 100	
4. Przekrój A-A skala 1:50	
5. Elewacje skala 1:100	
6. Szczegóły 1:10	

### 1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Zlecenie administratora Parafii św. Stanisława Biskupa Męczennika w Ostrówkach
- Uzgodnienia zakresu z Inwestorem
- Inwentaryzacja budowlana budynku opracowana przez mgr inż. Adriana Lubka
- Mapa zasadnicza w skali 1:500
- Zalecenia konserwatorskie

### 2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest remont budynku drewnianego organistrówki w Ostrówkach na działce nr ew.: 1642/2, który obejmuje

- Wymiana podwalin,
- Remont podmurówki fundamentów,
- Remont obicia budynku - desek szalunkowych,
- Wymiana podłogi betonowej na drewnianą w ganku oraz dorobienie stopni wejściowych,
- Remont okien,
- Remont drzwi wejściowych,
- Remont i wzmocnienie konstrukcji dachu,
- Wymiana pokrycia dachowego na gont,
- Demontaż płyt pilśniowych na ścianach i sufitach,
- Pomalować odsłonięte ściany, belki stropowe oraz deski stropowe farbą wapienną,
- Demontaż ocieplenia z polepy oraz ocieplenie poddasza wełną mineralną grubości 20cm,
- Montaż rynien i rur spustowych.

### 3. PRZEZNACZENIE OBIEKTU

- Obiekt mieszkalny, kategoria I

### 4. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- Ochrona konserwatorska

Zgodnie z **Uchwałą Rady Gminy Wohyń** budynek organistówki znajduje się na terenie ścisłej ochrony konserwatorskiej. Wszelkie działania remontowe, przebudowy, wprowadzenie nowej infrastruktury wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

- Wpływ eksploatacji górniczej na działkę

Działka nr ewid. 1642/2 w miejscowości Ostrówki położona jest poza granicami terenu górniczego

- Zagrożenie dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowanych projektowanych obiektów.

Nie występują.

- Inne konieczne dane wynikające ze specyfikacji, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu.

Nie występują.

## 5. OPIS BUDYNKU ISTNIEJĄCEGO

Budynek dawnej organistówki został zbudowany na przełomie XIX – XX wieku. Jest to budynek o kształcie prostokąta ustawiony dłuższym bokiem równolegle do drogi prowadzącej do kościoła. Wejście główne do budynku znajduje się w ścianie podłużnej od strony drogi. Wejście to jest zadaszone – ganek przykryty dachem dwuspadowym. Zadaszenie ganku jest oparte na 4 słupach oraz na ścianie budynku. Posadzka ganku jest wykonana z betonu. Przy ścianach ganku znajdują się drewniane ławki z desek. Przedmiotowy budynek o wymiarach zewnętrznych 15,30x10,10 m i wysokości pomieszczeń 2,50 m i wysokości dachu w kalenicy 6,25 m. Budynek składa się z dwóch niezależnych funkcji (mieszkań) każde z mieszkań ma oddzielne wejście oraz składa się z sieni, pokoju, komory oraz kuchni z trzonem kuchennym murowanym z cegły. Od frontu budynku znajduje się ogrodzenie murowane z cegły silikatowej.

- Charakterystyczne parametry.

### Zestawienie powierzchni. (wg PN –ISO 9836:2015-12)

Zestawienie pomieszczeń			
Liczba	Nazwa	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	Rodzaj wykończenia posadzki
1.	Sień	8,18	Podłoga drewniana
2.	Pokój 1	26,17	Podłoga drewniana
3.	Kuchnia	20,32	Podłoga drewniana
4.	Komora 1	9,56	Podłoga drewniana
5.	Komora 3	6,84	Podłoga drewniana
6.	Kuchnia	13,07	Podłoga drewniana
7.	Pokój 2	26,15	Podłoga drewniana
8.	Ganek	4,03	Podłoga drewniana
	Razem użytkowa parteru	114,32	

**Powierzchnia zabudowy** 127,89 m<sup>2</sup>

**Powierzchnia użytkowa** 114,32 m<sup>2</sup>

**Wysokość:** 6,25 m

**Długość maksymalna:** 15,3 m

**Szerokość maksymalna:** 9,77 m

**Liczba kondygnacji:** 1

- Budynek wyposażony w infrastrukturę techniczną:

Instalacja elektryczna : z istniejącego przyłącza

Wentylacja pomieszczeń : grawitacyjna

Odprowadzenie wód opadowych : na tereny zielone inwestora

## 6. OPIS STANU TECHNICZNEGO ZEWNĘTRZNYCH ELEMENTÓW ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU

- Ławy fundamentowe Część podziemna to ława fundamentowa z kamieni narzutowych zalanych zaprawą wapienną, część nadziemna murowana z cegły ceramicznej na romb, tzw. rolka murowana na zaprawie wapiennej

- Ściany zewnętrzne o konstrukcji wieńcowej z bali gr. 12,5cm łączone w narożnikach na węgły, pomiędzy sobą drewnianymi dyblami oszalowane z zewnątrz pionowymi deskami gr.2,5cm, do odczyszczenia i zabezpieczenia drewnochronem – szacowana ilość do wymiany to 20%
- Wewnątrz ściany obite płytami pilśniowymi gr. 5mm malowane farbą wapienną
- Słupy ścian w dolnej ich części, stojące na podwalinie również uległy zniszczeniu.
- Dach dwuspadowy pokryty blachą płaską, ułożona na deskowaniu ażurowym. Krokwie z drewna sosnowego o przekroju 12x12÷14 cm o rozstawie co 1,3 m wzmocnione jętkami.
- Pokrycie dachu z blachy, złącza pionowe na rurkę, poziome sklepywane, stan niezadawalający: blacha w większości skorodowana, do wymiany na zalecane pokrycie z gontu,
- Montaż nowych rynien i rur spustowych z blachy cynkowo tytanowej,
- Stolarka okienna drewniana przeznaczona do remontu nawiązując do istniejącej,
- Stolarka drzwiowa wejściowa drewniana, drzwi zewnętrzne drewniane klepkowe przeznaczone do remontu

## 7. OPIS REMONTU ORGANISTRÓWKI

### 7.1. Wymiana Podwaliny

Zmurszałe podwaliny sosnowe należy wymienić na podwaliny z drewna dębowego o wymiarach analogicznych do obecnych. Drewno należy zabezpieczyć przez trzykrotne malowanie drewnochronem. Wykonać drewniany fartuch ochronny podwaliny z desek sosnowych gr.2.5cm. Należy stosować tradycyjne złącza ciesielskie do łączenia belek podwalinowych.

### 7.2. Wymiana uszkodzonych cegieł podmurówki

Pęknięte, obłupane lub kruszące się cegły należy usunąć i zastąpić nowymi, o zbliżonym wyglądzie (najlepiej cegłą rozbiórkową). Zniszczoną cegłę rozkrusza się i kawałek po kawałku wyjmuje ze ściany. Miejsce po niej wymaga oczyszczenia i zagruntowania. Po nałożeniu zaprawy wkłada się nową cegłę i gdy zaprawa zwiąże, uzupełnia spoinę dookoła niej.

### 7.3. Wymiana uszkodzonych bali na podwalinie

Uszkodzone bale sosnowe gr 12,5 cm leżące na podwalinach należy wymienić na nowe lub zaflekować. Drewno należy zabezpieczyć przez trzykrotne malowanie drewnochronem.

## UWAGI:

Kwalifikacja bali do wymiany powinna nastąpić podczas prac remontowych w uzgodnieniu z Urzędem Ochrony Zabytków oddział w Białej Podlaskiej.

### 7.4. Remont elewacji zewnętrznej z kolorystyką elewacji, detalami architektonicznymi

Należy partiami zdejmować deski szalunkowe z dokonaniem ich sortowania – deski nie uszkodzone przez szkodniki drewna i zgniliznę należy oczyścić i poddać impregnacji środkiem np. Drewnochron poprzez kąpiel przez okres 20 minut lub trzykrotne malowanie. Elementy uszkodzone należy zastąpić nowymi o takim samym przekroju i sposobie obróbki i po zaimpregnowaniu ułożyć na ścianach. Bale zrębu po zdjęciu szalówki należy poddać przeglądowi a następnie oczyścić mechanicznie do drewna twardego. Część elementów uszkodzonych należy zaflekować nowym drewnem łącząc fleki metodami ciesielskimi. Elementy bardzo uszkodzone należy wymienić na nowe z drewna powietrzno – suchego. Drewno należy zabezpieczyć przez trzykrotne malowanie drewnochronem. Deski szalunkowe układać na ruszcie drewnianym 5x5cm i rozstawie ok 1m. Na stronie zachodniej budynku należy zachować formę szalunku z strony wschodniej. Obudowę narożników zrekonstruować. Elementy dekoracyjne okapu, wiatrownic poddać remontowi.

## UWAGI:

Kwalifikacja bal do wymiany powinna nastąpić podczas prac remontowych w uzgodnieniu z Urzędem Ochrony Zabytków oddział w Białej Podlaskiej.

Kolor elewacji w uzgodnieniu z Urzędem Ochrony Zabytków oddział w Białej Podlaskiej.

#### 7.5. Słupy drewniane ścian

Słupy drewniane ścian uszkodzone przy podwalinach należy wymienić na nowe lub zaflekować, następnie zabezpieczyć przez trzykrotne malowanie drewnochronem.

#### 7.6. Słupy drewniane zewnętrzne

Słupy drewniane ganku należy oczyścić i zabezpieczyć przez trzykrotne malowanie drewnochronem, następnie pomalować w kolorze elewacji lakierobejcą.

#### 7.7. Stolarka okienna i drzwiowa

Okna drewniane typu ościeżnicowego oraz drzwi zewnętrzne należy poddać remontowi zachowując detale architektoniczne oraz rekonstruując zniszczone elementy — opaski okienne i podokienniki. Stolarkę okienną która po ocenie podczas remontu jako bardzo zniszczona należy wymienić na nową po uzgodnieniu z Urzędem ochrony zabytków. W elewacji zachodniej stolarka okienna do rekonstrukcji analogicznie do istniejących okien sześciopółowych.

Renowacja drzwi obejmuje:

- ręczne oczyszczenie drzwi (z wykorzystaniem środków do usuwania starej farby niezawierających kwasów, które reagują z drewnem) ze starych powłok malarskich do odkrycia naturalnego „surowego” drewna,
- szpachlowanie ubytków,
- w przypadku odkrycia ubytków niepodlegających szpachlowaniu, należy uzupełnić elementami drewnianymi o gatunku wyglądzie zewnętrznym i cechach fizycznych zbliżonych (wizualnie) do drewna w istniejących drzwiach,
- wypełnienie przestrzeni pomiędzy deskami szpachlą do drewna,
- szlifowanie (po całkowitym utwardzeniu szpachli, za pomocą papieru ściernego lub gąbki ścierniej,
- pokrycie drzwi, ościeżnic i witryn impregnatem do drewna,
- malowanie bezbarwnym lakierem lub lakierobejcą do drewna,
- renowacja szyldu lub wymiana klamki i szyldu w drzwiach na klamkę i szyld stylizowane na zabytkowe,
- renowacja okuć, zawiasów i innych elementów metalowych: oczyszczenie ze starych powłok malarskich oraz rdzy, malowanie.

#### **UWAGI:**

Kolor stolarki w uzgodnieniu z Urzędem ochrony zabytków.

#### 7.8. Dach

Istniejący dach posiada znaczne ugięcia spowodowane przez obciążenie, które wynika z rozstawów krokwi 1,30-1,55m oraz ponad 2 m w miejscu lukarny. W obecnej formie, konstrukcja więźby nie przeniesie obciążeń od nowego pokrycia dachowego z gontu drewnianego.

Krokwie istniejące należy poddać remontowi oraz wzmocnieniu przez obustronne dołożenie deskami na krokwiach o grubości 25-32 mm łączonych na gwoździe. Jętki istniejących krokwi należy wymienić na nowe. Na krokwiach ułożyć łąty drewniane 6x5cm w rozstawie zależnym od długości gontu. Pokrycie z gontu drewnianego.

Nad drzwiami wejściowymi od strony elewacji południowej wykonać daszki dwuspadowe na wspornikach o konstrukcji drewnianej z pokryciem z gontu drewnianego.

Należy rozebrać ocieplenie z polepy i zastosować płyty z wełny mineralnej gr.15cm, ułożyć górny pułap z desek.

Wszystkie elementy drewniane dachu należy zabezpieczyć środkami p. grzybicznymi i przeciwpożarowymi poprzez malowanie trzykrotnie środkami bezbarwnymi. Remont dachu należy wykonać w podziale na odcinki, aby nie dopuścić do zamoczenia konstrukcji stropu i ścian przez opady deszczowe.

#### **UWAGI:**

Kolor pokrycia w uzgodnieniu z Urzędem ochrony zabytków.

#### 7.7. Komin.

Istniejący komin murowany z cegły należy oczyścić i otynkować zaprawa wapienną. Forma tradycyjna z cokołem i zwieńczeniem.

#### 7.8. Roboty wewnętrzne.

Należy zdemontować obicia stropów oraz ścian z płyt pilśniowych. Po demontażu podbitki należy uzgodnić formę pułapów dolnych.

Następnie pomalować farbą wapienną

#### 7.9. Podłogi.

Należy usunąć płyty wtórne, a odkryte podłogi z desek poddać remontowi.

#### 7.10. Ganek.

Należy rozebrać istniejącą posadzkę betonową i wykonać podłogę drewnianą z desek sosnowych gr.38mm układanych na legarach 15x15cm o rozstawie co 1m, oraz odtworzyć stopień wejściowy. Balustrada do rekonstrukcji w formie historycznej.

### 8. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA

Bezpieczeństwo pożarowe obiektu nie ulega zmianie

### 9. PRAWA AUTORSKIE

Projekt stanowi indywidualną dokumentację techniczną przewidzianą do realizacji na zamówienie z zachowaniem przepisów prawa autorskiego. Wszelkie zmiany oraz realizacja zabudowy wg niniejszego opracowania tylko za zgodą projektanta. Całość ani żadna część niniejszego opracowania nie może być powielana, przechowywana w pamięci, transmitowana przy użyciu metod elektronicznych, mechanicznych, fotopowielania, itp. Bez zgody autora projektu.

### 10. INNE USTALENIA

Przy remoncie instalacji elektrycznej należy stosować zasadę maksymalnego ukrycia elementów instalacji. Włączniki i gniazda powinny mieć formę stylizowaną „historyzującą”. Instalacja elektryczna — wg odrębnego opracowania do uzgodnienia z WKZ.

Roboty winny być prowadzone pod nadzorem uprawnionego kierownika budowy i przy współpracy nadzoru autorskiego.

Do realizacji inwestycji należy stosować materiały i wyroby budowlane posiadające certyfikaty i atesty zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o wyrobach budowlanych.

OPRACOWAŁ:





Rys1. Elewacja południowa



Rys2. Elewacja północna





Rys3. Elewacja Wschodnia



Rys4. Elewacja Zachodnia





Rys5. Ganek z widocznymi drzwiami wejściowymi





Rys6. Widoczne uszkodzenia podmurówki i podwalin



Rys7. Widoczne uszkodzenia podmurówki i podwalin





Rys8. Krokwie wraz z deskowaniem



Rys9. Dach krokwiowo jętkowy