

OBIEKT	PARAFIA EWANGELICKO – AUGSBURSKI 26-600 Radom, ul. Reja 6, dz. nr 107/2
RODZAJ OPRACOWANIA	PROJEKT BUDOWLANY REMONTU PODDASZA I WYMIANY POKRYCIA DACHU
INWESTOR	Parafia Ewangelicko Augsburgska 26-600 Radom, ul. Reja 6
autor projektu	mgr inż.arch. Agnieszka Łapa-Żelachowska WA-161/00
autor opracowania	mgr inż. Grzegorz Pustówka
EGZ.....	Radom, październik 2009 r.

TECZKA ZAWIERA

- A. Część ogólna.
- B. Opis elementów budowlanych – stan istniejący.
- C. Program prac konserwatorski
- D. Część graficzna
 - 1. Orientacja 1:5000,
 - 2. Plan sytuacyjny 1:500,
 - 3. Rzut parteru 1:50,
 - 4. Rzut piętra 1:50,
 - 5. Rzut poddasza 1:50,
 - 6. Więżba dachu 1:50,
 - 7. Połacie dachu 1:50,
 - 8. Przekrój A-A 1:50,
 - 9. Elewacja południowa 1:50,
 - 10. Elewacja północna 1:50,
 - 11. Elewacja zachodnia 1:50,
 - 12. Szczegół wymiany podłogi poddasza 1:10,
 - 13. Szczegół wymiany pokrycia dachu 1:10.
- E. Załączniki
 - 1. Uprawnienia do projektowania,
 - 2. Zaświadczenie z Izby,
 - 3. Decyzja o wpisaniu do rejestru zabytków L.Dz.KL.II-5340a/171/82
 - 4. Prawo własności
 - 5. Oświadczenie o prawie do nieruchomości

A. Część ogólna

1. Podstawa opracowania.

- 1.1 Mapa orientacyjna w skali 1:5000
- 1.2 Mapa sytuacyjno - wysokościowa w skali 1:500
- 1.3 Wizja lokalna
- 1.4 Aktualne przepisy i normy budowlane
- 1.5 Uzgodnienia z inwestorem

2. Lokalizacja.

2.1 Inwentaryzowana nieruchomość znajduje się na działce nr 107/2 (w V obrębie ewidencyjnym, arkusz 61). Cały obszar zwany „Miastem Kazimierzowskim” jest objęty ochroną konserwatorską wpisem do rejestru zabytków nr 410/A/89, oraz ochroną archeologiczną wpisem do rejestru zabytków nr 563/A/89. Ponadto budynek Parafii Ewangelicko – Augsburskiej jest wpisana do rejestru zabytków nr 171/A/82.

3. Stan prawny.

Zabudowana działka nr 107/2 stanowi własność Parafii Ewangelicko – Augsburskiej w Radomiu na podstawie decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 148/2008 z dnia 13.08.2008r. Powierzchnia działki wynosi 0,1083 ha.

4. Stan zainwestowania nieruchomości.

4.1 Obiekty kubaturowe:

Budynek Parafia Ewangelicko – Augsburskiej położony jest na działce nr 107/2. Jest to dwukondygnacyjny podpiwniczony obiekt z poddaszem użytkowym.

Dane ogólne o zabudowie:

Ilość kondygnacji podziemnych – 1

Ilość kondygnacji nadziemnych – 3

Szerokość – 10,97 m

Długość – 21,53m oraz 21,12 m

Wysokość do kalenicy – 12,05 m

Powierzchnia zabudowy – 233,94 m²

Powierzchnia użytkowa parteru – 170,14 m²

Powierzchnia użytkowa piętra – 172,94 m²

Powierzchnia użytkowa poddasza – 137,58 m²

Powierzchnia użytkowa łącznie – 480,66 m²

Kubatura – 2.818,92 m³

4.2 Uzbrojenie terenu

Energia elektryczna – z sieci kablowej z ul. Reja,

Gaz – z sieci niskoprężnej z ul. Reja,

Telefon – z sieci z ul. Reja,

Woda – z sieci z ul. Reja,

Kanalizacja sanitarna – odprowadzenie kolektora z ul. Reja,

Kanalizacja deszczowa – odprowadzenie wód opadowych na teren.

5. Warunki gruntowo – wodne.

Brak pełnej dokumentacji geologicznej. Do głębokości 1,00m występują nasypy w składzie: gleba, humus, gruz ceglany, piasek, kamienie – grunty nienośne. Pod nasypami występuje glina piaszczysta – grunt nośny.

Nie stwierdzono wody gruntowej.

6. Rys historyczny

Dom Parafialny Parafii ewangelicko - augsburskiej w Radomiu wybudowany został w roku 1824. Jest to okazała mieszczańska kamienica. Po śmierci jej właściciela śp. Siega w roku 1828 zostaje nabyty przez erygowaną dwa lata wcześniej wspólnotę ewangelicką. O wyborze tego obiektu i jego zakupie pod kątem przeznaczenia na dom parafialny zdecydował fakt, iż posadowiony on jest naprzeciw kościoła. Parafia zaciągnęła na ten cel rządową pożyczkę, która spłacona została ostatecznie w roku 1844.

W roku 1837 nastąpiło dobudowanie muru pożarowego od strony wschodniej.

W roku 1847 po raz pierwszy dokonana jest większa reperacja domu. Polegała ona na przełożeniu istniejącej dachówki i wymianie uszkodzonych dachówek na nowe. Reperacji dokonał dekarz Franciszek Wagner.

Następny remont miał miejsce w 1851, jednak Kronika Parafii nie podaje jaki był jego zakres.

W roku 1859 odnowiono i pomalowano elewację, zrobiono nowe drzwi frontowe, naprawiono uszkodzony przez zimę dach i ułożono jesionową posadzkę w dwóch pomieszczeniach na pierwszym piętrze.

W 1864 roku odnowiono lokal od zachodniej strony, położono w nim dębową podłogę i wstawiono kuchnię angielską.

W 1866 roku dokonana zostaje reperacja dachu pokrytego karpiówką.

W roku 1870 ułożono przed domem chodnik z piaskowca, wyremontowano lokale od strony wschodniej. Wymieniono w nich podłogi, stolarkę okienną i wstawiono nowe futryny do drzwi.

W roku 1876 następuje kolejna reperacja dachu.

W 1883 roku następuje malowanie elewacji domu. Wykonuje je malarz o nazwisku Rejmer. Rok później dokonany zostaje gruntowny remont lokalu zachodniego w budynku. W okolicy fundamentu przeprowadzono kanał powietrzny, którego celem było odprowadzanie nadmiaru wilgoci.

W 1885 gruntownego remontu doczeka się mieszkanie pastorskie znajdujące się na pierwszym piętrze. Zakres tego remontu obejmował stolarkę okienną, ściany, budowę nowych pieców, malowanie i tapetowanie ścian, wybudowanie nowych schodów na piętro, wybicie dwóch okien w celu doświetlenia schodów, pomalowano również elewację.

W 1896 pokryto północną stronę dachu blachą.

Kolejny remont mieszkania pastorskiego, a także innych lokali w budynku miał miejsce w 1902 roku. Zaś w roku 1904 pomalowany zostaje dach. W 1905 roku odświeżono mieszkanie pastorskie.

W 1907 roku dokonano przebudowy piwnic pod domem.

W roku 1914 otynkowano na nowo front domu.

Kolejny większy remont polegający na przebudowie mieszkania pastora ma miejsce w latach 1930 - 31.

Kolejny większy remont ma miejsce w 1937 roku. Rok później udało się odmalować front domu.

Lata tuż po wojnie nie są udokumentowane. Z zachowanej dokumentacji można jedynie stwierdzić, iż na początku roku 1977 dokonano przebudowy instalacji gazowej w budynku. Projektował ową przebudowę mgr inż. T. Kierzkowski. Co istotne dla projektu, wyprowadzono wtedy instalacje gazową na poddasze do istniejących tam mieszkań.

W roku 1984 Spółdzielnia Rzemieślnicza "BUDOWLANA" dokonuje kompleksowego remontu. Oprócz wymiany pokrycia dachowego wymianie ulega orynnowanie na całości budynku.

W drugiej połowie 1991 roku ma miejsce wielka inwestycja zmieniająca charakter użytkowy parteru. Likwidacji ulegają mieszkania. Od frontu budynku w miejsce, czterech okien wstawione są drzwi. Dzięki tej przebudowie, zmienia się sposób użytkowania parteru. Od tego czasu znajdują się w nim lokale użytkowe, handlowo - usługowe. Autorem opracowania całości adaptacji był mgr inż. arch. Jerzy Śliż.

W 1995 roku w części domu parafialnego na pierwszym piętrze następuje remont instalacji wody zimnej i kanalizacji. Ponadto pojawia się instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Zainstalowany zostaje piec dwufunkcyjny, który obsługuje owe instalacje. Projektantem całości jest inż. Karol Czarnecki.

W tym samym roku następuje także kompleksowy remont instalacji elektrycznej w całym budynku. Obejmuje on swoim zakresem wszystko: od złącza kablowego po każde gniazdko elektryczne i dotyczy wszystkich kondygnacji: piwnicy, parteru, pierwszego piętra i poddasza.

W roku 1999 następuje całkowity remont pokrycia dachowego wykonany przez firmę "BUD-MEX". Dach budynku od tego czasu pokryty jest blachodachówką.

Ostatni większy remont miał miejsce z końcem 2005 roku. Na podstawie projektu arch. Zbigniewa Stawskiego zostaje naprawiony tynk i wymalowana elewacja południowa i zachodnia domu.

B. Opis elementów budowlanych – stan istniejący

Budynek podpiwniczony, w całości murowany. Stropy drewniane ze ślepa podłoga.

Budynek nie posiada żadnych przypór zewnętrznych.

Więźba dachowa o układzie krokwiowo – płatwiowym ze słupkami pionowymi składa się z niewielkich przekrojów. Pokrycie dachu blachodachówką na łątach i kontrłątach. Na pokryciu dachowym stwierdzono poprzednie warstwy pokrycia dachowego złożonego z dwóch warstw papy oraz blachy stalowej płaskiej na pełnym deskowaniu. W wyniku kolejnych remontów pokrycia dachu nie usu-

wano zniszczonych pokryć dachu tylko wykonywano nowe pokrycia na już istniejących.

Wokół budynku od strony podwórza wykonano betonową, szczelną opaskę. Od strony ul. Reja opaskę stanowi chodnik z kostki brukowej. W budynku wymieniono wszystkie instalacje elektryczne, wod.-kan. oraz gazowe. Stan techniczny budynku z uwagi na wykonany zakres prac remontowych nie budził zastrzeżeń.

Obecny stan obiektu jest dobry. Podstawowym problemem zmuszającym do wymiany pokrycia dachu jest usunięcie poprzednich pokryć dachu tj. blacha i papa. W chwili obecnej papa znajduje się pomiędzy dwoma warstwami blachy co uniemożliwia odprowadzanie wydzielanych przez nią, szczególnie w okresie letnim, zapachów. Ostatnie pokrycie dachu z blachodachówki nie jest szczelne i powoduje częściowe zamakanie poddasza.

Ogólny stan elewacji budynku parafii jest dobry. Od strony ul. Reja została wykonana nowa elewacja.

Stolarka okienna nowa PCV. Stolarka drzwiowa nowa drewniana.

Stan stropu nad piętrem jest dobry. Nie ma oznak uszkodzeń lub ubytków drewnianych belek stropowych.

Podłoga na poddaszu

Podłoga, na łątach, z desek grubości 3,2cm w złym stanie z dużymi ubytkami drewna. Ocieplenie z trocin z gruzem grubości 30cm. Ślepa podłoga grubości 5cm.

Ściany na poddaszu

Ścianki działowe murowane z cegły pełnej na zaprawie wapienno – piaskowej kat. III o dużym stopniu zwietrzenia. Ścianki działowe wznoszone w osi słupów i płatwi dachowych. Część ścianek pokryta wapiennymi powłokami malarskimi. Brak ścian nośnych. W osi budynku biegną dwa kominy o szerokości 64cm.

Stolarka na poddaszu

Drzwi wewnętrzne drewniane w złym stanie..

Okna – w wykuszach – drewniane szklone pojedynczą szybą, nieotwieralne. Brak parapetów przy oknach w wykuszach.

Instalacje na poddaszu

Instalacja elektryczna – nowa do głównej skrzynki bezpiecznikowej. Pozostała instalacja wyłączona z użytkowania.

Instalacja gazowa – brak.

Instalacja wod-kan – wykonane podejścia ciepłej i zimnej wody z piętra oraz wyprowadzone dwa piony kanalizacyjne.

Brak instalacji odgromowej.

Dach

Pokrycie dachowe z blachodachówki. Pod pokryciem z blachodachówki znajdują się poprzednie pokrycie z papy oraz blachy płaskiej. Obróbki blacharskie, rynny oraz rury spustowe z blachy cynkowanej.

C. Program prac konserwatorskich

1. Ogólne założenia proponowanych prac konserwatorskich :

1.1. Zachować obecne ukształtowanie bryłowe, architektoniczne i dekoracyjne elewacji parafii jako efekt nawarstwień historycznych.

1.2. Przyjęcie powyższego założenia oznacza uwzględnienie i zachowanie obecnego architektonicznego i dekoracyjnego ukształtowania.

1.3. Przedkładane opracowanie nie odnosi się do prac remontowo-konserwacyjnych takich jak blacharskie i inne.

1.4. Wszystkie prace prowadzić wykonując dokumentację opisową i fotograficzną.

1.5. Wszystkie prace prowadzić w uzgodnieniu i pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ – Radom)

2. Ogólne założenia realizacyjne

2.1. Interwencja w strukturę materialną obiektu oraz jego ukształtowaniu formalnym powinna być ograniczona do niezbędnego minimum wynikającego z konieczności uzyskania optymalnego stanu technicznego oraz przywrócenia właściwego wyglądu stylowego.

2.2. Prace konserwatorskie powinny być prowadzone w koordynacji z pracami remontowo - konserwatorskimi i remontowanym tak, aby prace remontowe były realizowane (tam gdzie się uzna za konieczne) z odpowiednim wyprzedzeniem.

2.3. Materiały, technologia, konstrukcja i zakres realizacji prac remontowych i remontowo - konserwatorskich powinny być realizowane po uzgodnieniu tak z

kierującym pracami konserwatorskimi jak i z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Program prac remontowo - konserwatorskich

Podstawowe prace remontowo - konserwatorskie:

3.1. Wymiana podłogi na poddaszu.

Istniejący strop nad piętrem budynku parafii oparty jest na drewnianych belkach. Posiada ślepą podłogę. Całość ocieplenia – wypełnienia stanowi warstwa ok. 30cm trocin z gruzem, znacznie dociążająca strop. Na wypełnieniu ułożone są łaty na których znajduje się podłoga w formie desek heblowanych o grubości 3,2cm. Stan techniczny podłogi z desek nie pozwala na dalsze jej użytkowanie.

Zakłada się całkowite rozebranie podłogi z desek oraz łat. Należy także usunąć całą warstwę trocin gruzem aż do desek ślepej podłogi. Całość łącznie z belkami stropowymi oczyścić ze zniszczonej tkanki drewna które pozwoli na skuteczną impregnację i zabezpieczenie. Impregnację drewna wykonać przy użyciu preparatu o nazwie Holytox Plus, zwalczający żerujące w drewnie larwy oraz zabezpieczający przed szkodnikami typu kołatek, spuszczel, barodziej. Preparat nanosić poprzez smarowanie 2-3 krotne przestrzegając zaleceń zawartych w instrukcji stosowania.

Wykonać warstwę z folii paroszczelnej oraz rozłożyć ocieplenie z wełny mineralnej grubości min. 20 cm pomiędzy belkami stropowymi. Całość ocieplenia zamknąć od góry warstwą z folii paroprzepuszczalnej.

Wykonać nowy ruszt z łat o grubości 5cm oraz nową podłogę z desek szlifowanych grubości 3,2 cm. Na tak wykonaną podłogę nanieść warstwę lakieru o dużej wytrzymałości na ścieranie wraz z podkładem.

3.2. Wymiana pokrycia dachu.

Istniejący dach dwuspadowy pokryty jest kilkoma rodzajami pokrycia dachowego. Związane jest to z faktem wykonywania nowych pokryć dachowych bez usuwania poprzednich. Na budynku parafii występują następujące rodzaje pokrycia dachowego:

- blacha płaska
- papa położona dwuwarstwowo
- blachodachówka – pokrycie aktualne.

Sytuacja ta powoduje uwięzienie warstwy papa pomiędzy dwoma dachami z blachy, co w okresie letnim przyczynia się do zwiększenia emisji zapachów topiącej się smoły w budynku parafii.

Prace remontowo – konserwatorskie zakładają rozebranie wszystkich pokryć i warstw dachu aż do samych krokwi.

Krokwie oraz całą więźbę oczyścić ze zniszczonej tkanki drewna które pozwoli na skuteczną impregnację i zabezpieczenie. Impregnację drewna wykonać przy użyciu preparatu o nazwie Holytox Plus, zwalczający żerujące w drewnie larwy oraz zabezpieczający przed szkodnikami typu kołatek, spuszczel, barodziej. Preparat nanosić poprzez smarowanie 2-3 krotne przestrzegając zaleceń zawartych w instrukcji stosowania.

Na istniejące krokwie nadbić nowe krokwie o wymiarze 10/10cm gwoździami co 80cm. Takie podwyższenie krokwi pozwoli na wykonanie ocieplenia dachu.

Na krokwie położyć warstwę z folii paroprzepuszczalnej oraz łąty pod dachówkę. Dachówka powinna być w odcieniu ceglastym – po uprzednim potwierdzeniu przez Konserwatora Zabytków.

Należy pamiętać, by nowe obróbki blacharskie np. wokół kominów były wykonane z blachy płaskiej w kolorze dopasowanym do koloru dachówki.

3.3. Nowe ocieplenie dachu.

Z uwagi na całkowity brak ocieplenia połąci dachu zakłada się wykonanie nowego ocieplenia z wełny mineralnej grubości 20cm. Umożliwia to nadbicie istniejących krokwi nadstawkami o wymiarach 10/10cm. Od spodu należy zabezpieczyć wełnę folią paroszczelną. Należy pamiętać o zostawieniu szczeliny wentylacyjnej pomiędzy górną powierzchnią wełny a folią paroprzepuszczalną.

Tak ocieplony dach – w pomieszczeniach użytkowych – wykończyć płytą kartonowo – gipsową (typu ppoż) na ruszcie aluminiowym. Wykończenie powierzchni kartonowo – gipsowej identyczne jak dla ścianek działowych.

3.4. Wymiana ścianek działowych.

Istniejące ścianki działowe murowane z cegły pełnej na zaprawie wapienno – piaskowej kat. III o dużym stopniu zwiertzenia. Ścianki działowe wznoszone w osi słupów i płatwi dachowych. Część ścianek pokryta wapiennymi powłokami malarskimi. Brak ścian nośnych.

Zakłada się wymianę wszystkich istniejących ścianek działowych poprzez ich wyburzenie i zastąpienie nowymi w konstrukcji lekkiej z płyt kartonowo - gipso-

wych (typ ppoż) o grubości 1,2cm. Szerokość nowych ścianek działowych wynosi 12cm.

Zakłada się wykonanie w ściankach działowych ocieplenia oraz wygłuszenia z wełny mineralnej grubości 10cm.

Wykończenie powierzchni ścianek z powłok malarskich. Używać tylko farb lateksowych o podwyższonej odporności na ścieranie.

Wymiana ścianek działowych oraz remont poddasza nie zmieniają powierzchni zabudowy oraz układu pomieszczeń na poddaszu.

Wymiana ścianek działowych oraz remont poddasza nie zmieniają funkcji i przeznaczenia pomieszczeń na poddaszu.

3.9. Nowa instalacja elektryczna i wod-kan.

W trakcie prowadzenia remontu poddasza należy wykonać nowe instalacje elektryczne oraz wodne i kanalizacyjne zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Wykonanie dokumentacji nowo powstałej instalacji elektrycznej, wodnej i kanalizacyjnej nie jest częścią tego opracowania.

3.10. Naprawa instalacji odgromowej.

W trakcie prowadzenia wymiany pokrycia dachowego oraz remontu poddasza, dokonać oceny stanu technicznego instalacji odgromowej. W przypadku konieczności dokonania prac naprawczych niezbędne jest wykonanie dokumentacji, która nie jest częścią tego opracowania.

3.11. Wymiana stolarki okiennej.

W uwagi na zły stan techniczny istniejącej stolarki okiennej przewiduje się wymianę całkowitą stolarki okiennej w wykuszach. Obecne okna w wykuszach składają się z listew drewnianych o grubości 3cm i pojedynczej szyby grubości 0,7cm. Projektowana wymiana stolarki okiennej na okna o konstrukcji drewnianej. Z uwagi na wartość obiektu należy zastosować drewno o bardzo dobrej jakości. Należy zastosować okna zespolone.

Sposób obrobienia otworów po wymianie okien nie powinien odbiegać wizualnie od stanu istniejącego.

Wszelkie prace należy konsultować z Konserwatorem Zabytków.

4. Uwagi końcowe.

4.1. Pojawienie się potrzeby przeprowadzenia dodatkowych badań oraz modyfikacji i rozszerzenia niektórych prac tak w sensie obszaru i zakresu jak i metodyki oraz technologii działań konserwatorskich jest przy tak złożonym obiekcie bardzo prawdopodobne.

4.2. W przypadku zaistnienia podobnych problemów każdorazowo zostaną one (oraz propozycje ich rozwiązania) przełożone Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków, a dalsze postępowanie prowadzone według jego zaleceń.