



Ekspertyza ornitologiczna i chiropterologiczna

opisująca występowanie ptaków i nietoperzy w obiekcie budowlanym

Nazwa obiektu: Zabytkowa willa "Dom Zośki"

Adres obiektu: ul. Królowej Jadwigi 11, 05-500 Piaseczno, dz. nr. ewid. 53, obręb 0050,
jedn. ewid.: 141804_4, woj. mazowieckie

Imię i nazwisko eksperta: mgr inż. Krzysztof Janus

mgr inż. Krzysztof Janus
Krzysztof Janus
Specjalista
ornitolog i chiropterolog

Inwestor: Gmina Piaseczno

ul. Kościuszki 5

05-500 Piaseczno

Piaseczno, czerwiec 2020

1. Metodyka

- a) Metoda oględzin obiektu: bezpośrednie oględziny elewacji i poddasza, nasłuchy detektorem ultradźwięków z oględzinami kamerą termowizyjną o wysokiej rozdzielczości
- b) Użyty sprzęt: lornetka 10x50, lustrzanka + obiektyw 18-400mm, detektor ultradźwięków LunaBat DFR-1 PRO, kamera termowizyjna HIKVISION DS-2TS03-25UM/W
- c) Warunki meteorologiczne: brak opadów, temp. 24-28°C, brak wiatru
- d) Data/godzina kontroli: 2020-06-25 [13:00-15:00], 2020-06-26 [20:00-22:00]

2. Dane obiektu:

- a) Rok budowy – końcówka lat 20. XX w.
- b) Powierzchnia zabudowy – 122,36 m²
- c) Kubatura – 560 m³
- d) Liczba kondygnacji – 2
- e) Konstrukcja\technologia budynku –

ŚCIANY WEWNĘTRZNE (parter) gr. 14 cm wykonano z cegły pełnej, częściowo na planie krzyża, usztywniają budynek w kierunku podłużnym i poprzecznym.

Ściany ceglane połączone z łątkami elewacji zachodniej i wschodniej w tzw. zamkach.

Warstwy ścian wewnętrznych murowanych: cegła pełna, tynk dwustronny wapienny.

Warstwy ścian drewnianych: stelaż drewniany, obustronne deskowanie, mata słomiana, tynk wapienny.

ŚCIANY ZEWNĘTRZNE - Ściany w konstrukcji sumikowo - łątkowej. Od wewnątrz: tynk wapienny, mata słomiana zbrojona drutem, deski drewniane, stelaż/pustka powietrzna, łątki połączone między sobą na czop i gniazdo, uszczelniane pakułami konopnymi.

STROP NAD PARTEREM w konstrukcji drewnianej. Ślepa podłoga: Belki stropowe wsparte na belce oczepowej, ostatki belek (kroksztyny) zdobione, służące za wspornik dla krokwi; do belek mocowane wzdłuż łąty 4x5 cm. Na łątach wsparty ślepy pułap złożony z desek ułożonych na łątach i wypełniającej przestrzenie – posypki gruzowo - piaskowej. Do spodu belek konstrukcyjnych stropu przybite deski, mata słomiana zbrojona drutem i tynk wapienny.

STROP NAD PIĘTREM w konstrukcji drewnianej, na belkach stanowiących kleszcze konstrukcji dachu. Strop ze ślepą podłogą i podbitką z desek, trzciny i tynku wapiennego.

- f) Stropodach – brak

g) Poddasze – jest

3. Opis zakresu uzyskanych informacji

a) Uzyskałem wszystkie potrzebne informacje: tak

b) Nie uzyskałem informacji na temat: nie dotyczy

c) Przyczyna nieuzyskania informacji: nie dotyczy

d) Został udostępniony cały obiekt: tak

4. Opis zastanej sytuacji

Obiekt:

- Nieremontowany ✓
- Przygotowywany do remontu
- Obiekt bezpośrednio po remoncie
- W fazie początkowej remontu
- Już jakiś czas po remoncie
- W fazie zaawansowanego remontu
- Kończony jest remont obiektu

a) Planowany termin prac: 2021-2022

b) Zakres planowanych prac:

Prace docelowe polegają na:

- skuciu tynków i powłok w zakresie cokołu zewnętrznego budynku
- wstępnym oczyszczeniu elementów drewnianych z aktywnych żerowisk drewnojadów
- poddaniu szczegółowym oględzinom w celu określenia stopnia porażenia biologicznego elementów obecnie niedostępnych, zasłoniętych
- zabezpieczeniu kominów istniejących i ścian murowanych wewnętrznych, po przeprowadzeniu prac remontowych i naprawczych związanych z zarysowaniami i ubytkami substancji istniejącej zgodnie z wytycznymi konstrukcyjnymi
- demontażu okien i drzwi zabytkowych, które zostaną poddane pracom konserwatorskim zgodnie z Programem prac konserwatorskich

- zabezpieczeniu substancji zabytkowej odsłoniętej, przed wykonaniem prac związanych z podnoszeniem i podwieszeniem obiektu w celu wykonania prac związanych z rozbiórką
- na tym etapie sugeruje się pozostawić warstwy dachu, które stanowią zabezpieczenie substancji zabytkowej przed wodą opadową, na czas trwania robót związanych z piwnicą istniejącą
- demontażu werandy
- zabezpieczenie strefy pomnika przyrody, w zakresie którego należy ograniczyć prace gruntowe do minimum, średnica 15m wokół drzewa
- zabezpieczeniu zieleni zakwalifikowanej do pozostawienia i ograniczenie prac gruntowych w ich zakresie
- zabezpieczeniu głazu pamiątkowego na czas trwania prac budowlanych i remontowych na terenie działki
- odcięciu budynku, na styku z konstrukcją drewnianej podłogi z piwnicą, wg projektu budowlanego konstrukcji
- podnoszenie obiektu, wraz z zabezpieczeniem elementów konstrukcji murowych i drewnianych pozostawionych do zachowania wraz z elementami wykończenia i wyposażenia (piece kaflowe, schody wewnętrzne)
- demontażu konstrukcji drewnianej podłogi parteru wraz z podwaliną, z uwagi na stwierdzoną obecność szkodliwych grzybów domowych
- wykonanie niezbędnych wykopów pod możliwość rozbiórki piwnicy
- rozbiórka piwnicy istniejącej, z uwagi na stwierdzony awaryjny stan techniczny materiału i konstrukcji murowych oraz na stwierdzoną obecność grzyba domowego w elementach drewnianej konstrukcji podłogi parteru, którego właściwością jest przerastanie przez mur
- wymiana gruntu pod częścią piwnicy, z uwagi na fakt skażenia przez grzyby domowe (prace połączone z wykopem pod nowe fundamenty)
- wymiana gruntu w zakresie opaski żwirowej wokół budynku, wykonanie nowej z warstwami filtracyjnymi
- wykonanie nowych fundamentów, na nowej podbudowie wg opracowań szczegółowych Projektu budowlanego i wykonawczego
- wykonanie prac izolacyjnych w części podziemnej - prace izolacyjne przeciwwodne i przeciwwilgociowe,
- wykonanie niezbędnych podłączeń sieciowych do budynków oraz uzbrojenia terenu (w tym zbiornika retencyjnego) , wykorzystując zakres wykopów wykonywanych podczas prac rozbiórkowych
- posadowienie części nadziemnej budynku i powiązanie go z nową konstrukcją fundamentów
- wykonanie nowych podwalin w budynku
- wykonanie nowego cokołu w budynku i wykończenie go zgodnie z Programem prac konserwatorskich
- demontaż warstw dachu i wymiana elementów konstrukcyjnych więźby zakwalifikowanych do wymiany pod kątem konstrukcyjnym i mykologicznym
- przemulowanie, naprawa kominów i wykonanie nowych niezbędnych przebiegów przez dach
- plombowanie, flekowanie i naprawa elementów konstrukcyjnych, istniejących wymagających wzmocnienia bądź naprawy
- wykonanie nowych warstw izolacyjnych dachu wraz z poszyciem z gontu (dach z izolacją termiczną i przeciwwilgociową)
- ewentualne uwzględnienie możliwości wykonania wyłazu dachowego , szczelnego w konstrukcji drewnianej, pamiętając o tym, że nie zaleca się bezpośredniego poruszania się po

połąci dachu z uwagi na zastosowany materiał, sugeruje się przewidzieć dostęp od strony zewnętrznej

- impregnacja biobójcza, biochronna i ogniochronna warstw dachu i konstrukcji dachu (istniejących i nowoprojektowanych), zgodnie z zaleceniami Ekspertyzy mykologicznej
- wykonanie nowego systemu rynnowego (wykończenie blacha ocynkowana malowana na kolor antracytowy) i odprowadzenie wody deszczowej do zbiornika
- wymiana lub wykonanie nowych obróbek blacharskich
- instalacja odgromowa budynku (warianty : instalacja na budynku lub słup w terenie- do decyzji projektanta PB)
- prace elewacyjne zewnętrzne wraz z uwzględnieniem oczyszczania konstrukcji istniejącej oraz jej impregnacją (elementy konstrukcyjne budynku)
- wykonanie nowych schodów w części północnej i zachodniej budynku
- wykonanie nowej werandy zgodnie z projektami budowlanymi i wykonawczymi z uwzględnieniem wykonania

podnośnika dla osób niepełnosprawnych

- wymiana elementów drewnianych w budynku z uwagi na stwierdzone ogniska grzybów domowych i drewnojadów
- wykonanie nowych balustrad przy schodach na podstawie PFU jak również archiwalnych zdjęć i materiałów
- poddanie prac konserwatorskim okiennic i ponowny ich montaż zgodnie z Programem prac konserwatorskich i materiałów wyjściowych, ekspertyz
- uzupełnienie zabytkowych struktur w oparciu o tradycyjną technologię wznoszenia ścian konstrukcyjnych, w konstrukcji sumikowo-łatkowej,
- wykonanie nowej konstrukcji podłogi parteru, wraz z warstwami podłogi (podłoga z izolacją termiczną i przeciwwodną) , zabezpieczenie podłogi na gruncie siatką przeciwkogryzoniom oraz dostosowaniem pod kątem obciążeń i uwzględniających zmianę sposobu użytkowania
- wymiana, naprawa w zakresie elementów konstrukcyjnych drewnianych zgodnie z Programem prac konserwatorskich, ekspertyzą techniczną i mykologiczną
- wykonanie nowych warstw ściennych i podłogowych zgodnie z technologią użytą w obiekcie pierwotnym, z uwzględnieniem pustek wentylacyjnych i zastosowaniem mat wiatrochronnych,
- naprawa ścian działowych murowanych, mogących ulec spękaniom podczas łączenia konstrukcji i posadowienia części naziemnej na podziemnej
- wymiana spoin w ścianach murowanych, spoiny wydłutować na głębokość co najmniej 2,5 cm
- naprawa nadproży okiennych i drzwiowych
- ponowne obsadzenie okien i drzwi poddanych konserwacji, w otworach, zgodnie z proponowanym zakresem prac konserwatorskich
- wprowadzenie nowych drzwi wewnętrznych na wzór historycznych, zgodnie z zakresem prac konserwatorskich
- wymiana parapetów wewnętrznych
- oczyszczenie, naprawa i impregnacja schodów wewnętrznych zabytkowych, wymiana (metodą flekowania, plombowania) najbardziej uszkodzonych elementów tj.: fragmenty policzków schodowych z oznakami aktywnych żerowisk drewnojadów
- wykonanie podbudowy pod schodami z płyty g-k, wg ekspertyzy ppoż
- wymiana, remont i naprawa pieców kaflowych, wg programu prac konserwatorskiego oraz projektu budowlanego,

- wykonanie niezbędnych podłączeń instalacyjnych i wyposażenia w urządzenia i sprzęty sanitarne, grzewcze, wentylacyjne, klimatyzacyjne, elektryczne, teletechniczne, ppoż w budynku pod kątem adaptacji wnętrza pod nową funkcje obiektu, instalacji przeciwwłamaniowej, alarmowej
- rozbiórka i demontaż istniejącego szamba na działce oraz wykonanie nowego zbiornika retencyjnego i zaprojektowanie nowej infrastruktury technicznej
- wykonanie i udrożnienie systemu wentylacyjnego dla całego budynku oraz wykonanie klimatyzacji dla wskazanych w PFU pomieszczeń
- wykonanie nowych tynków w technologii tradycyjnej, wraz z uwzględnieniem kolorystyki pierwotnej wnętrz
- aranżacja wnętrz wykonana na podstawie projektów szczegółowych wnętrz, zgodna z wykazem elementów zaproponowanym przez muzealników, zbieżna z elementami i stylistyką pozyskanych mebli i wyposażenia

c) Ocena liczby potencjalnych miejsc lęgowych/rozrodczych które będą utracone w wyniku prac:

ptaki: nieliczne w elewacji budynku

nietoperze: nieliczne w elewacji budynku

d) Liczba dokładnie ustalonych miejsc lęgowych/rozrodczych/noclegowisk które będą utracone w wyniku prac:

ptaki: brak

nietoperze: brak

e) Liczba dokładnie ustalonych miejsc lęgowych/rozrodczych/noclegowisk które nie będą utracone w wyniku prac, ale będą podlegały płoszeniu w trakcie prac:

ptaki: brak

nietoperze: brak

f) Liczba miejsc niebezpiecznych dla ptaków, do których dostęp musi zostać zamknięty jak szczeliny wokół rynien, niebezpieczne przewężenia konstrukcyjne itp.: brak

g) Informacje na temat planowanych w czasie prac zmianach konstrukcyjnych jak wymiana rynien, zmiany w elewacji, inne zmiany, które mogą stwarzać nowe niebezpieczeństwo dla ptaków: brak

h) Liczba otworów w stropodachu: brak

i) Liczba otwartych okienek do strychu: brak

- j) Występowanie gołębi miejskich w stropodachu lub na strychu czy w innych niszach (opisać): brak

5. Wnioski z kontroli:

- a) Natychmiast wstrzymać prace remontowo-budowlane: nie dotyczy
b) Wydać zezwolenie podjęcie/ kontynuację prac remontowo-budowlanych: nie dotyczy
c) Standardowa procedura wydania decyzji przez RDOŚ: niewymagana

6. Warunki przystąpienia do prac

- a) Uzyskanie decyzji RDOŚ: niewymagana
b) Zabezpieczenie/zamknięcie nisz lęgowych: nie
c) Zabezpieczenie/zamknięcie potencjalnych miejsc lęgowych: nie
d) Nadzór ornitologiczny nad pracami: nie
e) Nadzór chiropterologiczny nad pracami: nie
f) Kontrola budynku przed przystąpieniem do prac: tak (3 dni przed)
g) Prowadzenie prac w określonym terminie:
zgodnie z harmonogramem
h) Wykonanie kompensacji ornitologicznej: nie
i) Wykonanie kompensacji chiropterologicznej: nie
j) Data ważności ekspertyzy: 28.02.2021

7. Kompensacja ornitologiczna i chiropterologiczna

- a) Zainstalowanie skrzynek lęgowych dla ptaków: nie
b) Zainstalowanie schronów dla nietoperzy: nie

8. Dodatkowe wyjaśnienia i opisy dotyczące prowadzenia prac i montażu skrzynek lęgowych:

Planowany jest remont budynku. W obrębie budynku nie stwierdzono siedlisk ptaków i nietoperzy. Należy jednak pamiętać, że ptaki i nietoperze mogą pojawić się w miejscach gdzie wcześniej nie zostały stwierdzone. W związku z tym należy poinformować kierownika budowy oraz firmę wykonawczą o zwracanie uwagi na ptaki i nietoperze podczas prac. W przypadku stwierdzenia ich obecności należy wstrzymać prace i wezwać specjalistę ornitologa. Przed rozpoczęciem prac ornitolog wykona aktualizację ekspertyzy.



Ryc. 1. Elewacja N-W.



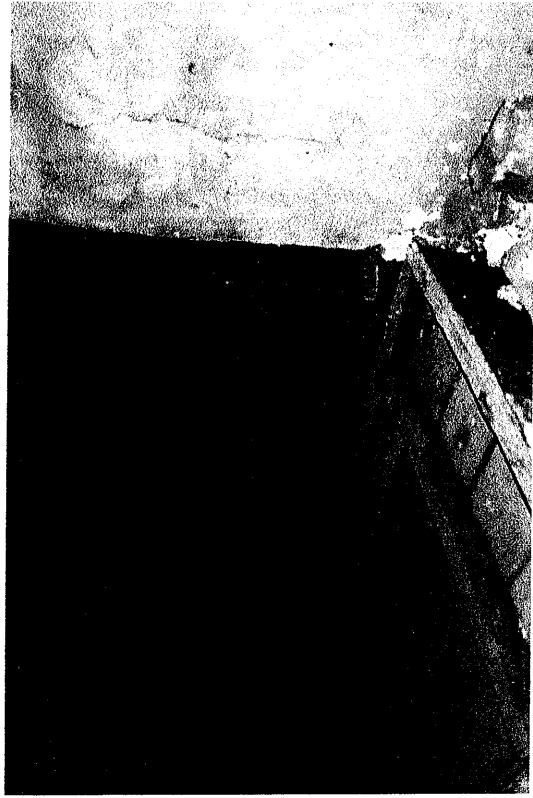
Ryc. 2. Elewacja N-E.



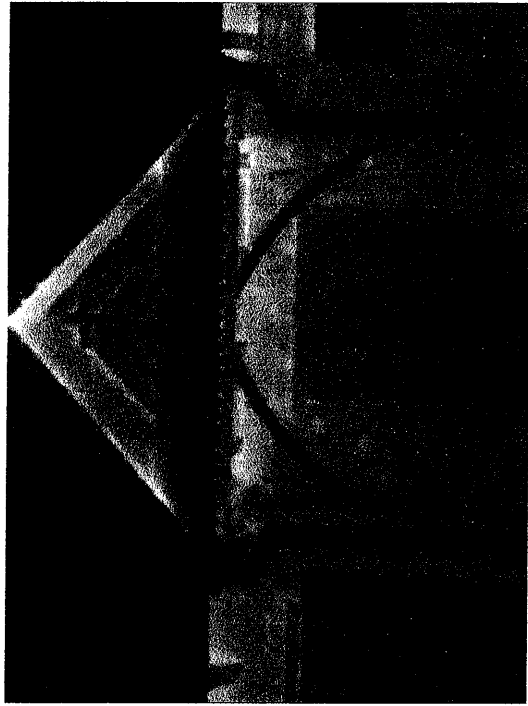
Ryc. 3. Elewacja S-E.



Ryc. 4. Elewacja S-W.



Ryc. 5. Poddasze.



Ryc. 6. Kontrola chiropterologiczna kamerą termowizyjną.