

EKSPERTYZA TECHNICZNA

Obiekt: Przebudowa i remont
 zabytkowego budynku dawnej plebanii

Część: Ekspertyza techniczna

Adres: Baranów

Opracował: inż. Stanisław Moskal, upr. B-209/79

Data: listopad, 2020 r.

Ekspertyza techniczna budynku plebani położonego w Baranowie nad Wieprzem

1. Podstawa opracowania

- wizja lokalna połączona z oględzinami i badaniami
- inwentaryzacja konserwatorsko-architektoniczna budynku
- literatura

2. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego budynku, ustalenie przyczyn powstałych uszkodzeń oraz ustalenie zakresu robót remontowych uwzględniających zabytkowy charakter budynku.

3. Dane ogólne

Budynek plebani wybudowany w XVIII wieku w południowo-zachodniej części terenów kościelnych.

Jest budynkiem wolnostojącym, parterowym, o rzucie w kształcie prostokąta o wym. ok. 11.50 x 20.80 m, z gankami drewnianymi po obu stronach budynku..

Konstrukcja budynku murowa z drewnianymi stropami, nakryty dwuspadowym dachem drewnianym krytym blachą.

4. Opis stanu istniejącego

4.1. Fundamenty

Ściany parteru schodzące z wysuniętym cokołem schodzą w fundamenty, wykonane są w górnej części z cegły palonej dołem z twardego kamienia naturalnego z uzupełnieniami ceglanymi, na zaprawie wapiennej.

Posadowienie fundamentów na głębokości około 1.0 m poniżej przyległego terenu, na rodzimych piaskach drobnych, średnio zagęszczonych.

W ścianach nie stwierdzono izolacji poziomej na styku ściany parteru z ze ścianą fundamentową ani też izolacji pionowej.

Stan techniczny ścian fundamentowych jak i fundamentów jest dostateczny.

Stwierdza się zawilgocenia i ubytki tynku na cokole oraz znaczne pęknięcie przestrzałowe w części północno-wschodniej biegnącego pionowo przez całą wysokość kondygnacji.

Zawilgocenia widoczne są szczególnie w części południowo-wschodniej gdzie poziom przyległego terenu jest wysoki jak też w miejscach przecieków w pokryciu dachowym.

4.2. Ściany parteru

Ściany wykonane z cegły pełnej palonej o wymiarach 30x15x7,5 cm na zaprawie wapiennej, z tynkami wapiennymi tak od zewnątrz jak i od wewnątrz.

Grubość ścian zewnętrznych 62 cm, wewnętrznych od 60 do 30 cm.

Trzony kominowe murowane są z cegły na zaprawie wapiennej, nad stropem kominy przemurowywane ceglane na zaprawie cementowo-wapiennej.

Nadproża okienne i drzwiowe również ceglane na zaprawie wapiennej typu klaina o wysokości 1 cegły.

Stan techniczny ścian jest niezadowalający.

Ściany murowane z cegły wykazują one liczne uszkodzenia mechaniczne w postaci rys i pęknięć jak też zmianę struktury w miejscach stałych zawilgoceń. Spękania występują głównie w rejonie nadproży okiennych i drzwiowych. Na połączeniu ściany środkowej podłużnej ze ścianą szczytową tak od strony wschodniej i zachodniej widoczne są pęknięcia świadczące o braku właściwego wiązania cegieł. Lokalnie w części dolnej ściany są zawilgocone.

4.3. Stropy

Stropy nad budynkiem drewniane belkowe opierane na ścianach podłużnych, z powalą z desek i polepa z wapna i piasku, a od dołu w pokojach podsufitka z desek i tynkiem na trzcinie, w pomieszczeniach gospodarczych nie ma podsufitki. Stan techniczny stropów jest niezadowalający, w miejscach stałych przecieków w pokryciu dachowym powalą z desek i belki są porażone przez grzyb, widoczne są również ślady owadów. Stropy wymagają odkrycia od góry i od dołu i szczegółowi oceny każdej z belek.

4.4. Schody

Z parteru na poddasze prowadzą schody drewniane zabiegowe ze stopniami osadzonymi w belkach policzkowych, stan techniczny jest dostateczny. Schody nie spełniają one warunków normowych.

4.5. Dach

Drewniany, dwuspadowy o konstrukcji krokwiowo-płatwiowej o dwu stolcach kozłowych opartych na belkach stropowych. Konstrukcją nośną dachu są więzary dachowe kozłowe przenoszące obciążenia z połaci dachowych na ściany podłużne budynku. Rozstaw więzarów pełnych co 3 i co 4 krokiew. Krokwie o wymiarach 14x17cm w rozstawie 1,40 cm opierające się w połowie Rozpiętości na połaciowych płatwiach stolcowych, a dołem przy okapie osadzone w belkach stropowych. Płatwie dachowe owym. 17x18cm, podpierane pochyłymi słupami 16x14cm usztywnionymi zastrzałami o wym. 15x15 cm. Słupy stolcowe wraz z zastrzałami, belkami stropowymi oraz krokwiami stanowią pełne więzary dachowe, na których za pośrednictwem płatwi opierają się pozostałe krokwie. Pokrycie dachu z blachy stalowej płaskiej na ażurowym deskowaniu. Stan techniczny pokrycia dachu jest zły, natomiast więźby dachowej dostateczny. Występujące liczne przecieki w skorodowanym pokryciu, jak i obróbkach dachowych powodują zamakanie i korozję biologiczną drewnianych elementów dachu i stropów, jak też destrukcję murów.

4.6. Ganki

Ściany wykonane z drewna, bogato zdobione, osadzone na murowanej podmurówce, daszki nad gankami drewniane płaskie, kryte blachą. Całość tak naziemna drewniana ganku jak i podmurówka są bardzo zniszczone a stan ich jest awaryjny.

4.7. Elementy wykończeniowe

Podłogi – drewniane na legarach są mocno zużyte jak i zniszczone z licznymi oznakami korozji biologicznej.

Stolarka – drewniana, zużyta, nieszczelna, niekompletna.

Tynki – zewnętrzne i wewnętrzne wapienne, spękanne i licznymi odparzeniami, wykwitami
Stan techniczny bardzo zły.

4.8. Mur ogrodzeniowy kościoła

Jest to mur ceglany z cegły palonej na zaprawie wapiennej otynkowany kryty dachówka ceramiczną. Mur jest w złym stanie spękany, z odpadającym odparzonym tynkiem, przechylony w stronę budynku plebani, jego stan jest awaryjny.

5. Wnioski i zalecenia

Na podstawie materiałów zebranych w wyniku przeprowadzonych oględzin, badań, pomiarów i wywiadów stwierdza się że stan budynku jest zły i wymaga remontu.

Do głównych przyczyn powstałych uszkodzeń należy zaliczyć:

- wiek budynku i jego naturalne zużycie
- niska jakość materiałów budowlanych
- brak bieżących remontów

Powstałe uszkodzenia osłabiają budynek, zmniejszają nośność elementów konstrukcyjnych, a także odporność na ich dalszą destrukcję.

Powyższe stanowi wyraźny symptom zagrożenia i niebezpieczeństwo użytkowania w dalszym okresie eksploatacji jeżeli nie zostaną podjęte środki zaradcze.

Przywrócenie budynkowi pełnych wartości historycznych i użytkowych będzie wymagało wykonania następujących robót:

- rozebranie przechylonego muru ogrodzeniowego kościoła na długości budynku plebani.
- oczyszczenie stropów parteru z polepy i nagromadzonych tam rupieci.
- przegląd istniejącej więźby dachowej z wymianą pojedynczych elementów
- odkrycie stropów i wymiana zniszczonych elementów tj. belek i pował.
- skucie tynków wewnętrznych jak i wewnętrznych na ścianach
- rozbiórka posadzek z usunięciem zagrzybionego podłoża wewnątrz budynku
- usztywnienie ścian przez stężenie ich wieńcami w poziomie stropów i posadzek, przemurowanie pęknięć w ścianach, wzmocnienie nadproży.
- odsłonięcie i oczyszczenie ścian fundamentowych z wykonaniem izolacji.
- wzmocnienie nadproży okiennych i drzwiowych kształtownikami stalowymi.
- wykonanie nowych tynków, w części cokołowej tynków renowacyjnych.
- odtworzenie ganków drewnianych
- ukształtowanie terenu wokół budynku
- wykonanie elementów robót wynikających z nowej funkcji budynku.
- odtworzenie muru ogrodzeniowego wg projektu budowlanego

Na wykonanie w/w prac należy opracować projekt budowlany wykonawczy

Opracował: inż. Stanisław Moskal
Upr. B-209/79