ORZECZENIE TECHNICZNE STANU ZACHOWANIA OBIEKTU

BUDYNKU PAŁACOWEGO W POMIANACH

ELEWACJA FRONTOWA

OBIEKT:	**BUDYNEK PAŁACOWY**
ADRES:	POMIANY 5, 63-620 Trzcinica
DZIAŁKA:	nr ew. 109/1,
NR REJESTRU ZABYTKÓW:	KL-III-534
INWESTOR:	Gmina Trzcinica
ADRES i INWESTORA:	63-620 Trzcinica, ul. Jana Pawła II 47,

Funkcja	Imię i nazwisko	Nr uprawnień	podpis
opracowanie	mgr inż. Roman Pustkowski	BN-10.9/53/83	

GRUDZIEŃ 2009r.

Strona tytułowa str. 1
spis zawartości str. 2

I. DOKUMENTY FORMALNO PRAWNE
3. Kserokopia uprawnień Roman Pustkowski str. 3
4. Kserokopia zaświadczenia o przynależności do izby str. 4

II. ORZECZENIE TECHNICZNE

1. Opis obiektu str. 5

2. Analiza techniczna staniu istniejącego str. 5

2.1 Elewacje str. 5

2.2 Elementy konstrukcyjne budynku str. 13

2.3 Instalacje wewnętrzne w budynku str. 18

3. Podsumowanie str. 19

1. OPIS OBIEKTU

Obiekt murowany, piętrowy z wysokim strychem. Od strony zachodniej mocno wysunięty ryzalit środkowy z attyką zwieńczoną krenelażem. W pozostałych przypadkach widoczne szczyty. Od wschodu układ trój ryzalitowy. Ryzality boczne niższe od głównego korpusu. Narożne, smukłe, ośmioboczne wieżyczki – sterczyny wysunięte ponad połać dachu, zwieńczone blankowaniem lub głowicą z blaszanym daszkiem.
Szerszy opis elewacji w odrębnym opracowaniu „Wystrój architektoniczny elewacji".
Układ rzutu obrysu budynku symetryczny z osiowo położonymi wejściami, sienią oraz klatką schodową. Wewnętrzny podział odbiega od symetrii.
Wysokość kondygnacji w świetle:

parter 3,35m,
piętro 3,65m i 3,95m (północne skrzydło)
strych 185 (wysokość ścianki kolankowej)

Na parterze zachowały się pierwotne posadzki betonowe-lastriko (sień) lub terakotowe ryzalit północny, południowa cześć budynku głównego. W pozostałych przypadkach podłogi drewniane.
Na piętrze podłogi drewniane, w pomieszczeniach mieszkalnych w kilku przypadkach przekryte linoleum.
Wewnątrz ściany otynkowane, pomalowane lub tapetowane.
Brak sztukaterii widocznej na zdjęciach z 1989r zamieszczonych na kartach obiektu, na poziomie I piętra w sali ryzalitu środkowego.

2. ANALIZA TECHNICZNA STANU ISTNIEJĄCEGO

2.1. ELEWACJE

a)Tynki zewnętrzne

Wizja makro uwidacznia liczne ubytki tynków, detali wywołane oddziaływaniem czynników atmosferycznych na przestrzeni lat. Detale architektoniczne w nieco lepszym stanie z uwagi na zastosowaną trwalszą zaprawę. Ubytki detali częstokroć następują na skutek odspojenia się spodniej warstwy słabszego tynku. Najlepiej zachowały się tynki ryzalitów środkowych. Tynki pozostałe cechuje brak spoistości masy własnej oraz przyczepności do podłoża.
Tynk oryginalny zacierany na gładko o frakcji ~1,0-1,5mm.

Ocalały fragment boni - elewacja frontowa

b) Warstwy malarskie

Stratygrafia warstw malarskich

Szczegóły w odrębnym opracowaniu p.t. „Wystrój architektoniczny elewacji”.

Wnioski:

Brak jednoznacznej odpowiedzi co do pierwotnej kolorystyki. Wnioski wysunięte po badaniach wykonanych przez J.M.Piękniewskiego wskazują, aby zastosować kolorystykę utrzymaną w naturalnych odcieniach szaro – kremowych.

elewacja frontowa

fragment elewacji południowej

fragment elewacji północnej

fragment elewacji zachodniej – ryzalit środkowy, frontowy

fragment elewacji wschodniej
– ryzalit środkowy od podwórza

elewacja wschodnia – od podwórza

elewacja północna ryzalitu południowego

elewacja południowa ryzalitu północnego

elewacja południowa ryzalitu południowego

elewacja północna ryzalitu północnego

c) Pokrycie dachu

pokrycie główne – trzon zasadniczy

Zastosowano pokrycie na budynku w dwóch rodzajach:

- na części trzonu zasadniczego; łupek kamienny prosty w kolorze grafitowym oraz brązowym układany losowo, stosunek ~ 50/50. Stan pokrycia wymaga uzupełnień z zastosowaniem materiału pierwotnego. Widoczne wtórne uzupełnienia. Stan techniczny materiału pokryciowego oceniany jako względnie dobry.

pokrycie ryzalitów

- na 2 ryzalitach bocznych; dachówka karpiówka czerwona układana w koronkę.

Stan techniczny na ryzalicie południowym dobry (dach był remontowany w bieżącym dziesięcioleciu, na ryzalicie północnym stan techniczny zły. Oględziny od wewnątrz ukazują uszkodzoną konstrukcję dachową wraz z pokryciem. Widoczne liczne ubytki pokrycia objawiające się miejscowym zaciekaniem.

pokrycie ryzalitów środkowych (trzon zasadniczy)

Zastosowano wtórne pokrycie z blachy trapezowej, stalowej, ocynkowanej, Stan techniczny pokrycia dobry. Z uwagi na estetyczne niedostosowanie pokrycia, zaleca się jego wymianę na łupek kamienny.

pokrycie wschodniego wykusza ryzalitu środkowego

Wykusz ryzalitu środkowego posiada pokrycie z blachy cynkowej, wykonane metodą na rąbek stojący. Stan techniczny oceniany jako niedostateczny. Widoczne wtórne prowizoryczne uzupełnienia pokrycia . Opierzenie pokrycia wykonane z blachy stalowej ocynkowanej z widocznymi oznakami korozji. Pokrycie należy gruntownie naprawić lub wymienić.
Uwaga: Podczas prac odtworzyć sposób łączenia arkuszy blachy oraz zwieńczający detal opuszczonego słonecznika.

opierzenia

Opierzenia ścian szczytowych, pasów podrynnowych , gzymsów wykonane z blachy cynkowej. Stan techniczny zły, opierzenia częściowo niekompletne

rynny i rury spustowe

Widoczne zmiany usytuowania rur spustowych w stosunku do pierwotnego ułożenia. Stan techniczny rynien zróżnicowany od dobrego do niedostatecznego. Widoczne oberwane mocowania na skutek braku zabezpieczenia przed osuwaniem się czapy śniegowej, nieszczelności. Przy remoncie elewacji zalecana kompleksowa wymiana orynnowania na nowe: cynkowo - tytanowe z uwzględnieniem zastosowania odpowiedniego ich mocowania minimalizujące ryzyko oberwań. Zaleca się zastosować odprowadzenie wody deszczowej do studzienek chłonnych.

d) Stolarka okienna

Drewniana w większości przypadków pierwotna, stan techniczny zły. Naruszone elementy skrzydeł i skrzynek korozją biologiczną, wzmożone niewłaściwą konserwacją lub jej brakiem. Cześć stolarki okiennej w budynku (m.in. elewacja frontowa) typu ościeżnicowego ze skrzydłami zewnętrznymi otwieranymi na zewnątrz. W pozostałych przypadkach okna skrzynkowe. Okna „pierwotne" niejednorodne, m.in. poprzez zastosowanie dwóch typów. Prawdopodobnie stolarka okienna elewacji frontowej jest drugą w kolejności, wymienioną w II ćw. XXw.
W budynku głównym widoczne wewnętrzne ościeża do mocowania okiennic, same skrzydła zdemontowane.

<u>Wnioski</u>
Stolarka wstawiana w okresie powojennym z zaleceniem przywrócenia w podziałach do stanu pierwotnego.

Trzon zasadniczy, poziom Ip. elewacja wschodnia

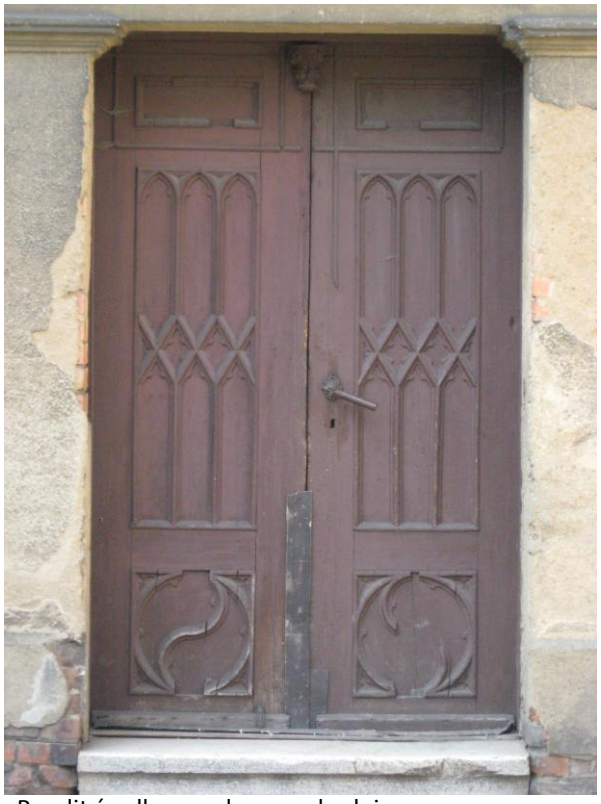
Trzon zasadniczy, poziom Ip. ryzalit środkowy wsch.

Trzon zasadniczy, parter, elewacja zachodnia

Ryzalit środkowy, parter, elewacja wschodnia

e) Stolarka drzwiowa, zewnętrzna

Zachowały się oryginalne dębowe drzwi ryzalitu środkowego od strony podwórza. Drzwi frontowe (od zachodu) nie zachowały się w oryginale, istniejący egzemplarz jest wtórny prawdopodobnie z okresu powojennego. Drzwi ryzalitu południowego z rzeźbioną ornamentyką na wzór secesyjnej- wtórne (wywiad środowiskowy) . Drzwi ryzalitu północnego wtórne, obite boazerią, podwójne.



Ryzalit środkowy, elew. wschodnia

Ryzalit środkowy, elew. zachodnia

2.2 ELEMENTY KONSTRUKCJI BUDYNKU

a) Fundamenty i ściany fundamentowe

Z uwagi na charakter projektowanych prac nie przystępowano do odkrywki ław. Ławy wykonane prawdopodobnie z kamienia.

Ściany fundamentowe wykonane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Widoczne liczne ubytki cegły na skutek oddziaływania wody podciąganej kapilarnie z niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi.

Wnioski:

Zalecane zastosowanie tynku renowacyjnego na wysokości ściany fundamentowej pokrytego membraną wodoszczelną pełniącą rolę pionowej izolacji wodochronnej. Powinno to w znacznym stopniu uchronić obiekt przed nadmiernym odzewnętrznym zawilgacaniem ścian wodą opadową.

b) Ściany nośne

Murowane z cegły pełnej 7x15x30 (gotycka) na zaprawie wapiennej. Grubość muru na wysokości 0,5m nad poziomem posadzki parteru 48-65cm.. Stan techniczny cegły i zaprawy oceniany w kategorii od dobry lub dostateczny do zły w zależności od ekspozycji elewacji oraz wcześniejszego intensywnego oddziaływania wody opadowej. Klasa cegły niezbyt wysoka, przybliżeniu można jej wytrzymałość ocenić max na 10 MPa. Widoczne zawilgocenia murów.

W jednym miejscu (ryzalit środkowy, elewacja wschodnia) zaobserwowano pęknięcie ściany zewnętrznej. Zarysowanie o przebiegu pionowym o rozwarciu do ~ 4mm z przemieszczeniem w dół ~2mm. Nie stwierdzono pęknięcia na tynku wtórnym strefy przycokołowej. Trudno jednoznacznie stwierdzić przyczynę pęknięcia.

Wnioski:

Podczas prac renowacyjnych po zerwaniu tynków zaleca się szczegółowe oględziny w celu wyjaśnienia przyczyny, następnie dobranie metody zabezpieczenia i naprawy pęknięcia.Zalecane zastosowanie tynku renowacyjnego na wysokości ok. 0,4m nad cokołem.

c) Stropy

Typowe dla tego okresu budowy - drewniane ze ślepym pułapem i w zależności od kondygnacji zasadniczo można je podzielić na dwa rodzaje:
- z podłogą drewnianą (od warstwy spodniej: tynk wapienny, trzcina, podbitka z desek od2,2 – 2,7cm, drewniana belka nośna od 18 – 24cm, deski 2,2-2,7cm, zwieńcowana słoma z polepą glinianą, deska podłogowa 3,0-3,5cm)
- z polepą glinianą (układ jak powyżej bez deski podłogowej)

Widoczne poważne uszkodzenia stropów na styku ryzalitu północnego z trzonem zasadniczym. Jest to obszar o powierzchni sumarycznej ~40m^2.

Wnioski:

Obszar z zawalonym stropem w ryzalicie północnym wpłynął zasadniczo na rozkład naprężeń. Napierająca konstrukcja dachu bez belek stropowych powoduje niebezpieczne rozpychanie ścian na zewnątrz. Postępujący niekorzystny układ naprężeń, może spowodować zawalenie się tej części konstrukcji dachowej wraz ze ścianami tej strefy.

Należy bezzwłocznie przystąpić do prac remontowych polegających na:
- rozbiórce pokrycia dachowego
- wymianie, uzupełnieniu elementów konstrukcji dachu
- rekonstrukcji stropów wg. wzorca stropu istniejącego
- wymianie łat
- wymianie pokrycia na nowe – dachówka karpiówka w koronkę

Trzon zasadniczy, poziom Ip. miejscowe uszkodzenie stropu

Ryzalit północny, widok fragmentu uszkodzonego stropu – brak stropów nad parterem i piętrem

Ryzalit południowy

Konstrukcja o układzie krokwiowo – jętkowym. Rozstaw osiowy konstrukcji ~750cm. Rozstaw krokwi od 91 - 96cm.

konstrukcja dachowa – trzon zasadniczy
Widoczne nieliczne zacieki spowodowane miejscowymi nieszczelnościami pokrycia

konstrukcja dachowa , trzon zasadniczy – skrzydło północne

Wnioski:
Trzon zasadniczy – ogólny stan zachowania konstrukcji dobry, występują uszkodzone elementy w miejscach nieszczelności, które należy naprawić lub wymienić po uprzednim naprawieniu pokrycia.

Ryzality środkowe – należy uporządkować rodzaj pokrycia z blachy trapezowej, stalowej ocynkowanej na kamienny łupek dachowy.

Ryzalit północny – należy przeprowadzić gruntowny remont/wymianę konstrukcji wraz z pokryciem.

Ryzalit południowy – przeprowadzone ogólne oględziny wskazują na dokonany niedawno remont konstrukcji i pokrycia. Brak uwag

konstrukcja dachowa , ryzalit południowy

2.3. INSTALACJE WEWNĘTRZNE BUDYNKU

a) Instalacja kanalizacyjna

Brak spójnego rozwiązania instalacji. Część obiektu posiada czynną instalację pierwotną, część nie posiada jej wcale. Pozostałe lokale posiadają instalacje wykonane we własnym zakresie niektóre z pionami na elewacji.
Widoczne wyprowadzenia kanalizacji na korytarzach.
Na działce znajduje się przyłącze kanalizacyjne z wyprowadzeniem do sieci oraz zbiornik na nieczystości – szambo.

Wnioski
Zaleca się przeprowadzenie remontu instalacji w postaci uporządkowania ich przebiegu – dotyczy pionów kanalizacyjnych widocznych na elewacjach. Szczegóły w części graficznej.