

EKSPERTYZA TECHNICZNA

Obiekt: Zabytkowy budynek Domu Pomocy
Społecznej w Piskorowicach-Mołyniach

Adres: Piskorowice 295, działka nr 491/2
Obręb 0030 Piskorowice
Jednostka ewidencyjna: 180804_2 Leżajsk

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

Data: wrzesień 2018 r.

1. Przedmiot opracowania

Ekspertyza techniczna zabytkowego budynku Domu Pomocy Społecznej w Piskorowicach - Mołyniach

2. Podstawa opracowania

- wizja lokalna połączona z oględzinami i badaniami elementów dostępnych i w odkrywkach,
- inwentaryzacja konserwatorsko-architektoniczna budynku,
- literatura.

3. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego budynku, ustalenie przyczyn powstałych uszkodzeń oraz podanie sposobu ich usunięcia.

4. Dane ogólne

Budynek Domu Pomocy Społecznej w Piskorowicach-Mołyniach jest obiektem zabytkowym. Jest to budynek wolnostojący, parterowy, z użytkowym poddaszem, w części podpiwniczony. W rzucie zbliżonym do prostokąta o wym. 14,50 x 27,76 m, z portykiem od strony frontowej i dobudówkami od strony zachodniej.

Usytuowany jest na płaskiej działce przy drodze Piskorowice - Ożanna.

Zbudowany w drugiej połowie XIX wieku, a adaptowany w latach 1970-1975 na Dom Pomocy Społecznej.

5. Konstrukcja budynku

5.1. Ściany

- ściany piwnic z cegły pełnej gr. 70 cm,
- ściany parteru z cegły pełnej gr. 27 - 68 cm,
- ścianki działowe gr. 12 cm,

Układ ścian nośnych podłużny, rozpiętość traktów – 6.0 i 5,8 m.

Ściany parteru z cegły schodzą bez odsadzki w fundamencie do poziomu ok.1,5 m poniżej terenu.

Na ścianach zewnętrznych parteru i szczytowych poddasza widoczne są zarysowania w tynku typu skurczowego, stwierdza się również pęknięcia głównie w rejonach nadproży.

Cokół dokoła budynku jest zawilgocony, a tynk na nim odparzony, również mury balustrad schodów zewnętrznych od strony wschodniej są zawilgocone a tynki na nich spękałe i odparzone.

Izolacje – na murach fundamentowych izolacja pionowa z abizolu, wykonana prawdopodobnie w czasie ostatniego remontu.

W poziomie posadzki parteru występuje izolacja pozioma z papy.

5.2. Stropy

Nad piwnicami - sklepienia ceglane kolebkowe otynkowane.

Nad parterem - nad częścią główną parteru i nad klatką chodową w poddaszu - strop ceramiczno-żelbetowy tj. z płyt żelbetowych WPS układanych na stopkach dolnych stalowych belek dwuteowych NP240, nad portykiem od strony frontowej, nad wejściem od zachodu oraz przybudówką, stropy ceramiczno-żelbetowe typu FERT.

Nad poddaszem strop drewniany belkowy w poziomie jętek więźby dachowej, z podsufitką z płyt GK od dołu, oraz ociepleniem z wełny mineralnej gr. ok. 15 cm i podłogą z desek od góry, podobne warstwy są w stropodachu na skosach.

Użytkownik skarży się na duże spadki temperatur w okresach zimowych.

Stan techniczny stropów jest dobry, jednak nie spełniają wymagań normy cieplnej.

5.3. Schody wewnętrzne

Schody wewnętrzne-prowadzące z parteru na użytkowe poddasze prowadzą trójbiegowe schody żelbetowe, oparte na ścianach. Schody prowadzące na piwnic betonowe.

Stan techniczny dobry.

5.4. Schody zewnętrzne

Schody zewnętrzne od strony wschodniej to schody betonowe opierane na gruncie z ceglanymi murami w formie balustrad, nakrytymi górą betonowymi czapkami.

Do schodów od strony wschodniej przylega pochylnia dla niepełnosprawnych, wykonana w konstrukcji żelbetowej z metalowymi balustradami.

Posadzki na schodach i pochylni z płytek ceramicznych.

Schody od strony zachodniej i południowej również betonowe z murkami ceglanymi nakrytymi betonowymi czapkami.

Posadzki na tych schodach jak i pod portykiem betonowe.

Posadzki płytek są odparzone tak na pochylni jak i schodach od strony wschodniej, tynki na ścianach odparzone, spękane, odpadają od muru. Posadzki betonowe nierówne, z ubytkami.

Stan techniczny schodów zewnętrznych jest bardzo zły.

5.5. Dach

Nad częścią główną drewniany, dwuspadowy o konstrukcji krokwiowo-płatwiowej o dwu stolcach wspartych na stalowych belkach stropu nad parterem.

Nad przybudówką od strony zachodniej i wejściem, dach również drewniany dwuspadowy, krokwiowy.

Pokrycie dachu z blachodachówki na pełnym deskowaniu.

Odprowadzenie wód opadowych rynnami i rurami PCV bezpośrednio pod budynek.

Pokrycie dachowe z blachodachówki jak i obróbki blacharskie są nieszczelne powodujące lokalne zacieki oraz gnieźdzenie się osi i szerszeni.

Ocieplenie stropodachu w części użytkowej wynosi 15 cm wełny mineralnej, nie spełnia wymagań normowych i powoduje wychłodzenie pomieszczeń w okresie zimowym i przegrzanie w lecie.

Stan techniczny więźby dachowej jest dostateczny.

5.6. Stolarka

Okna dachowe połaciowe poddasza wg oświadczeń użytkownika są zimne i nieszczelne.

Okna na parterze drewniane, jednoszynowe, są nieszczelne.

Stolarka drzwiowa mocno zużyta.

Stan techniczny niezadowalający.

6. Wnioski i zalecenia

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

Uszkodzenia na ścianach w postaci spękań, zarysowań, zawilgocenia, odparzenia i odpadania tynku w rejonie cokole, schodów zewnętrznych jak i łuszczenia się farby na elewacjach, a także odstające płytki posadzkowe, sprawiają wrażenie budynku zaniedbanego.

Mała izolacyjność przegród poddasza tj. jego stropodachu, niska szczelność okien, nieszczelności w pokryciu utrudniają użytkowanie jego pomieszczeń, szczególnie w okresie zimowym.

Uszkodzenia te osłabiają budynek, zmniejszają nośność elementów konstrukcyjnych a użytkowa wartość elementów wykończeniowych 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.

Do głównych przyczyn powstałych uszkodzeń należy zaliczyć:

- wiek budynku i jego naturalne zużycie,
- niska jakość materiałów budowlanych,
- bark izolacji przeciwwilgociowych.

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

- wykonanie izolacji przeciwwilgociowych poziomych nad terenem.
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowych pionowych ścian zewnętrznych
- odprowadzenie wód opadowych poza budynek kanalizacją deszczową
- ukształtowanie terenu ze spadkiem od budynku
- ocieplenie poddasza przez dołożenie izolacji do 25 cm.
- wymianę okien połaciowych poddasza
- wzmocnienie spękanych ścian spiralnymi prętami
- wymianę tynków części cokołowej
- likwidację rys na elewacji, ich przeżyłowanie i wykonanie przecierki i malowania

Na wykonanie w/w prac należy opracować projekt budowlany wykonawczy.

Opracował: inż. Stanisław Moskal

Upr. B-209/79