

EKSPERTYZA TECHNICZNO-BUDOWLANA

STWIERDZENIE STANU BEZPIECZEŃSTWA I PRZYDATNOŚCI DO UŻYTKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO GOSPODARCZEGO

Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim
powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

SPIS ZAWARTOŚCI:

A. CZĘŚĆ OPISOWA:

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL OPRACOWANIA
2. PODSTAWY WYKONANIA EKSPERTYZY
3. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKÓW PODLEGAJĄCYCH OPRACOWANIU
4. STAN TECHNICZNY ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH OPIS USZKODZEŃ
5. WNIOSKI
6. OKREŚLENIE SPOSOBU USUNIĘCIA ZAGROŻEŃ, WAD, NIEPRAWIDŁOWOŚCI W CELU
ZABEZPIECZENIA OBIEKTU PRZED KATASTROFĄ BUDOWLANĄ

1 PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES EKSPERTYZY :

1.1 Przedmiot ekspertyzy :

Przedmiotem opracowania jest budynek gospodarczy, jako budynek skrajny w zabudowie szeregowej, dla potrzeb opracowania wydzielono przęsła budynku licząc pomiędzy pilastrami ścian zewnętrznych podłużnych. Budynek podlega częściowej rozbiórce – 3 przęsła obiektu są we władaniu prywatnego inwestora, zlokalizowane na działce sąsiedniej nr 139/1.

Obiekt jest wpisany do ewidencji gminnej zabytków jako: zabudowa przy ul. Cmentarnej 13 wraz z budynkami gospodarczymi.

1.2 Cel ekspertyzy :

- Ustalenie aktualnego stanu technicznego obiektu, ujawnienie zagrożeń i wad oraz nieprawidłowości,
- Ustalenie sprawności użytkowej obiektu (fundamentów, ścian, stropów, dachu),
- Analiza bezpieczeństwa konstrukcji,
- Określenie sposobu usunięcia zagrożeń i wad oraz nieprawidłowości,

1.3 Zakres ekspertyzy :

- Wizja lokalna z wykonaniem oględzin,
- Sporządzenie dokumentacji fotograficznej,
- Opis stanu istniejącego oraz analiza stanu technicznego,
- Podanie wniosków i zaleceń,

2 PODSTAWY WYKONANIA EKSPERTYZY :

- Zlecenie INWESTORA,

- Materiały wykorzystane :

1. Pomiary i badania własne na obiekcie,
2. „Prawo budowlane” Ustawa z dnia 7 lipca 1994r (Dz.U.Nr89. poz. 414 z dn. 25 sierpnia 1994 z późniejszymi zmianami),
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 nr 75 poz. 690 z 2003r nr 33 poz. 270 oraz 2004r nr 109 poz. 1156)
4. Aktualne Polskie Normy.

3 OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO :

3.1 Lokalizacja i sposób użytkowania :

Budynek zlokalizowany jest w miejscowości Trzcińsko-Zdrój, gmina Trzcińsko-Zdrój, powiat Gryfiński, przy ul. Cmentarnej 13 na terenie działki nr 139/3. Obiekt stanowi skrajny budynek w zabudowie szeregowej – przeszłowej budynków gospodarczych. Usytuowanie kalenicowe równoległe do ulicy.

Budynek aktualnie nie jest użytkowany.

3.2 Konstrukcja ogólna :

Budynek gospodarczy murowany z cegły pełnej, fragmentarycznie otynkowany – ściany wewnętrzne. Obiekt niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny (przyziemie oraz poddasze-strych), jedno z przęseł – prześwit bramny (brama przejazdowa) oraz przeszło III kondygnacyjne (wydzielona niska kondygnacja pośrednia przęsła 9) .

Konstrukcja główna układ podłużny ze wzmocnieniami poprzecznymi (wydzielone przęsła).

Ściany podłużne konstrukcyjne, z przemurowaniami słupów ceglanych pod więzarami dachowymi. Ściany poprzeczne konstrukcyjne z przemurowaniami słupów ceglanych pod podłużnymi belkami stalowymi i drewnianymi kondygnacji przyziemnej.

Słupy z mieczami konstrukcyjne wspierające płatew główną podłużną.

Przekryty dachem stromym dwuspadowym o kącie nachylenia połaci ok 43st., pokrycie dachu - dachówka ceramiczna karpiówka.

Konstrukcja budynku:

- **fundamenty** kamienne, fragmentarycznie ceglane ściany fundamentowe,

- **ściany zewnętrzne** konstrukcyjne podłużne gr. 38-40cm w poziomie I kondygnacji, gr. 25cm z cegły pełnej, wzmocnienia konstrukcji ścian przenoszące więzary dachowe - słupy ceglane wystające w stronę zewnętrzną (pilastry), całkowity wymiar słupów 38x52 - lokalizacja osiowo co ok. 380-450cm,

- **strop nad I kondygnacją** typu lekkiego z belek drewnianych wypełniony wsuwkami drewnianymi owiniętymi mieszanką słomy i gliny, podłoga drewniana ułożona na legarach drewnianych, oraz ceramiczne (ceglane) odcinkowe na belkach stalowych, posadzka betonowa.

- **posadzka** wykonana częściowo z betonu a w części jako klepisko

- **nadproża ceglane** łukowe nad wrotami, nad drzwiami oraz oknami, jak również wymienione na nadproże stalowe z wypełnieniem betonowym nad bramą przejazdu oraz wrotami od strony zachodniej przęsła 11,

- **konstrukcja dachu**: drewniany, dwuspadowy, z więzarami wieszakowymi, z podwójnym stolcem wzmocnionym zastrzałami

- krokwie 20x16cm,
- płatwie podłużne i poprzeczne (wieszaki) 20x20cm,
- murlaty 20x20cm,
- słupy 20x20cm,
- miecze 16x16cm,
- zastrzały 20x20,
- kleszcze 15x8m,

- **kominy**: brak, w dachu zamontowane są okienka wyłazowe 4 szt,

- **stolarka**:

- okienna częściowo przeszklona z licznymi uszkodzeniami (jednoszybowa ze stalowymi szprosami) oraz okratowanie w pustych otworach okiennych,
- drzwiowa - wrota dwuskrzydłowe drewniane deskowe, drzwi drewniane deskowe, wymienione wrota na stalowe w przęsle 11.

Charakterystyczne dane liczbowe:

- długość budynku: 47,42m,
- szerokość budynku: 11,62m
- max. wysokość w kalenicy: 10,10m
- powierzchnia zabudowy: 518,93m²
- kubatura: 4526m³

4 STAN TECHNICZNY ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH OPIS USZKODZEŃ:

Elementy konstrukcyjne budynku to :

- Fundamenty - ławy,
- Ściany fundamentowe,
- Ściany konstrukcyjne nadziemne wraz z murlatą i nadprożami okiennymi i drzwiowymi,
- Konstrukcja dachu pokrycie z obróbkami,

▪ **Stan techniczny elementów konstrukcyjnych stwierdzony w trakcie wizji lokalnej, szczegółowe ujęcia uszkodzeń zostały pokazane na inwentaryzacji zdjęciowej:**

Ławy fundamentowe kamienno- ceglane, nie badano poziomu posadowienia, niemniej wnioskując na podstawie pęknięć ścian, stan techniczny dostateczny,

Ściany fundamentowe stan techniczny dostateczny oraz zły,

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne wykazują stan techniczny zły i dostateczny - stwierdzono wybrzuszenia, zwichrowania ścian oraz ubytki jak również liczne wykruszenia zaprawy murarskiej.

Określono również zły stan techniczny budulca, tj. cegły uległy dużemu stopniowi erozji, badano ręcznie, pod wpływem drobnego tarcia cegły kruszą się i "sypią", co stanowi o braku odpowiedniej wytrzymałości budulca.

Stan techniczny słupów ceglanych (pilastrów) oraz słupów ceglanych (pogrubień ścian) konstrukcyjnych poprzecznych określa się jako dostateczny ze względu na wybrzuszenia, spękania w osi pod ciężarem stalowych płatwi podłużnych.

Nadproża stan techniczny dostateczny w nadprożach drzwiowych (wrota) i okiennych ceglanych łukowych, nadproże stalowe z wypełnieniem betonowym nad prześwitem bramnym - stan techniczny dostateczny.

Stropy stan techniczny zły - typu lekkiego z belek drewnianych wypełniony wsuwkami drewnianymi owiniętymi mieszanką słomy i gliny lub bez wypełnienia, fragmentarycznie zawalony, widoczne liczne ubytki i zarysowania, na chwilę obecna zagrażający katastrofą budowlaną, - brak bezpiecznego dostępu do II kondygnacji.

Dach stan techniczny zły, - dach stromy dwuspadowy, wskazano miejsca w dokumentacji fotograficznej zawalenia konstrukcji, ponadto konstrukcja dachu : krokwie, płatwie oraz słupy drewniane wykazują ugięcia, spękania oraz zawilgocenia, jak również bardzo duży stopień degradacji wywołanej poprzez owady - głównie korniki, spróchnienie drewna; jako zły również określa się stan murłat wykazujących ugięcia oraz skręcenia, co powoduje nierównomierne obciążenia ścian, co uniemożliwia ich użytkowanie oraz przydatność konstrukcyjną

Pokrycie dachu - stan techniczny zły - pokrycie dachówka ceramiczna karpiówka, fragmentarycznie zniszczona całkowicie, wykazuje duże nieszczelności, zawilgocenie, pokryta w znacznym stopniu przez mech, brak obróbek blacharskich, rynien oraz rur spustowych.

5.WNIOSKI :

Na podstawie:

- oględzin budynków
- dokumentacji fotograficznej

ustalono:

- 1) Obiekt budynku gospodarczego, nie był użytkowany, nie ogrzewany, nie zamknięty (braki w szczelności drzwi, brak szklenia okien, zawalenia oraz nieszczelności dachu oraz liczne pęknięcia i ubytki ścian), lecz zabezpieczony przed wejściem osób nieupoważnionych,
- 2) Konstrukcja budynku ogólnie jest w stanie niedostatecznym z względu na zły stan techniczny wskazanych elementów,
- 3) Posadowienie obiektu nie możliwe do rzetelnego stwierdzenia jego prawidłowości,
- 4) Nie jest spełniony warunek zawarty w Prawie Budowlanym :

" Art. 5. [Podstawy prawidłowej budowy]

1.[4] Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:

- 1) spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:

a) bezpieczeństwa konstrukcji,

- b) bezpieczeństwa pożarowego,
- c) bezpieczeństwa użytkowania,
- d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
- e) ochrony przed hałasem i drganiami,
- f) odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii;"

6. OKREŚLENIE SPOSOBU USUNIĘCIA ZAGROŻEŃ, WAD, NIEPRAWIDŁOWOŚCI W CELU ZABEZPIECZENIA OBIEKTU PRZED KATASTROFĄ BUDOWLANĄ :

Na podstawie wizji lokalnej oraz zgromadzonego materiału obiektu w obecnym stanie technicznym nie wykazuje on sprawności użytkowej, a doprowadzenie budynku do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami Prawa oraz Normami nieopłacalne, a ze względu na zagrożenie katastrofą budowlaną **zaleca się rozbiórkę obiektu.**

OPRACOWAŁ:

mgr inż. Bolesław Gąsiorowski
upr. bud. 309/Sz/87