

ORZECZENIE TECHNICZNE O MOŻLIWOŚCI REMONTU BUDYNKU MIESZKALNEGO

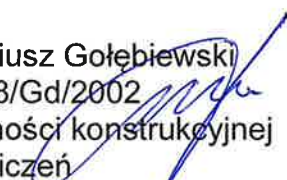
ADRES: Działka nr 139/6 obręb 0003 Bronowo
gmina Kępice, Bronowo 14, 77-230 Kępice

INWESTOR: Gmina Kępice
Niepodległości 6, 77-230 Kępice

BRANŻA: budowlana

JEDNOSTKA PROJEKTOWA: AG Logistic Arkadiusz Gołębiewski
ul. Norwida 45, 76-200 Słupsk

AUTOR: inż. Arkadiusz Gołębiewski
upr. nr 388/Gd/2002
w specjalności konstrukcyjnej
bez ograniczeń



Słupsk styczeń 2024

ORZECZENIE TECHNICZNE

1. Podstawa opracowania

- zlecenie inwestora
- obowiązujące przepisy i normy
- wizja lokalna
- inwentaryzacja budowlana obiektu
- Wytyczne konserwatorskie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 11.10.2023r. znak pisma: ZND.,5183.474.2023.KB

2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest orzeczenie techniczne określające stan techniczny i możliwość remontu istniejącego budynku mieszkalnego, położonego w m. Bronowo 14, na działce nr 139/6 obręb 0003 Bronowo gm. Kępice. Budynek nr 17 wpisany jest do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3. Opis ogólny budynku

Obiekt zlokalizowany jest na działce nr 139/6 obręb 0003 Bronowo gm. Kępice. Obiekt jednokondygnacyjny, z poddaszem częściowo użytkowym, przykryty jest dachem konstrukcji krokwiowo-płatwiowym z kleszczami, z poszyciem z dachówki betonowej, zakładkowej. Obiekt w kształcie litery L z wejściem głównym od strony południowej – drogi dojazdowej, dwa wejścia dodatkowe od strony podwórza. Ściany przyziemia murowane z cegły czerwonej pełnej. Nad parterem strop drewniany oparty na ścianach podłużnych, dodatkowe podparcie naciągiem drewnianym w poziomie nieużytkowanego poddasza (belki stropowe mocowane do nadciągu śrubami stalowymi). Nad budynkiem istnieje złożona konstrukcja więźby dachowej. W części budynku istnieje więźba o ustroju krokwiowo-płatwiowym z jętkami i słupami stolcowymi, na jej przedłużeniu istnieje konstrukcja krokwiowo-jętkowa. Prostopadle do tej części budynku istnieje konstrukcja krokwiowo-płatwiowa.

Budynek częściowo podpiwniczony, posadowiony jest na kamiennych ławach i stopach. Budynek wykorzystywany jest jako obiekt mieszkalny.

4. Opis stanu technicznego istniejącego obiektu

W wyniku dokonanej wizji lokalnej stwierdzono, iż na ścianach budynku widoczne są zawilgocenia, zabrudzenia, pęknięcia i ubytki cegieł. Widoczne są również ślady wcześniejszych prac budowlano-montażowych (przemurowania części otworów

okiennych, prowadzeni części instalacji na elewacji, ubytki tynków w podcieniu). Pomimo tych uszkodzeń budynek znajduje się w zadowalającym stanie technicznym. Po przeglądzie lokali mieszkalnych w poziomie przyziemia i jednego w poziomie poddasza nie stwierdzono odkształceń stropów i zagrożenia w użytkowaniu obiektu. W dobrym stanie znajduje się piwnica, brak jest śladów zawilgocenia i nieprawidłowości.

W poziomie nieużytkowanego poddasza, stwierdzono natomiast silne zniszczenie nadciagu drewnianego, zawilgocenie części elementów więźby dachowej, miejscowe ubytki i zawilgocenia słupów drewnianych. Stopień ich wymiany i możliwość wykorzystania poszczególnych belek ocenić należy po odsłonięciu wszystkich elementów, na etapie realizacji remontu po konsultacji Projektanta i Kierownika budowy. **W poziomie poddasza zniszczeniu uległ naciąg drewniany nad stropem przyziemia oraz całkowicie zdegradowana została podłoga drewniana. Elementy te nie spełniają swoich celów w sposób bezpieczny.**

Pokrycie dachu z dachówki – miejscowe ubytki i odkształcenia, od strony podwórza brak dachówki uzupełniony blacha trapezową, kominy ponad dachem mocno zniszczone, zniszczone deski podbitki okapu. Rynny i rury spustowe blacha ocynkowana z licznymi śladami korozji i nieuszczelności, część rynien i rur wymieniona na tytank-cynk.

W budynku istnieją w dobrym stanie trzy drzwi zewnętrzne (dwa PCV, jedno drewniane wtórne), stolarka okienna w lokalach mieszkalnych z PCV oraz zniszczona drewniana stolarka okienna w poziomie nieużytkowego poddasza. Do wszystkich trzech drzwi zewnętrznych prowadzą niezależne betonowe schody, ich stan jest niezadowalający. Widoczne są odkształcenia, spękania i ubytki. Na elewacji zachodniej, południowej, (w części lewej-zachodniej), i części elewacji wschodniej, pod oknami istnieją parapety ceglane z oblachowaniem. Na elewacji południowej (trzy okna od strony prawej) istnieją parapety betonowe, lastrykowe, w pozostałej części budynku – parapety stalowe. Wszystkie obróbki parapetów należy wymienić na nowe i ujednolicić.

W związku z powyższym dla przedmiotowej inwestycji wymagane jest wykonanie projektu budowlanego uwzględniającego stwierdzone nieprawidłowości. Projekt wymaga uzgodnienia z WUOZ w Słupsku.

5. Przewidywane zmiany

W ramach remontu przewidziano:

1. Wymiana zdegradowanego pokrycia dachowego na blachodachówkę, która będzie nawiązywała do pierwotnego pokrycia dachowego. Bez zmiany kształtu dachu.

2. Wymiana orygnowania na tytanowo cynkowe, z odprowadzeniem rur spustowych od elewacji na około 50 cm za pomocą koryt kamiennych (granitowych).
3. Wymiana okien z PCV na drewniane, na wzór pierwotnej stolarki okiennej wg. wzoru okna zachowanego na poddaszu.
4. Wymiana pokrycia dachowego na wykuszach z papy na papę.
5. Przemurowanie kominów z cegły licowej (elewacyjnej) od poziomu dachu. Skucie i otynkowanie kominów w poziomie poddasza.
6. Oczyszczenie elewacji bez naruszania lica cegieł. Uzupełnienie ubytków oraz fug (fugami konserwatorskimi).
7. Oczyszczenie kamiennego cokołu i uzupełnienie spoin, spoinami konserwatorskimi.
8. Wzmocnienie krokwi, uzupełnienie i naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji więźby dachowej i wymiana łąt.
9. Rozbiórka wypełnienia stropu poddasza i wykonanie nowej izolacji cieplnej stropu, wykonanie nowego poszycia z desek gr. min. 28mm oraz wymiana nadciagu konstrukcji stropu.
10. Wykonanie wyłazów dachowych wraz z ławkami kominarskimi.
11. Udrożnienie istniejącej wentylacji.
12. Docieplenie wykuszy wełną mineralną (ściany i dach) i oszalowanie ścian na wzór istniejący.
13. Remont schodów zewnętrznych wejściowych do budynku.

6. Wnioski końcowe.

Wykorzystując dane zebrane w trakcie przeprowadzonej wizji lokalnej i wykonanej inwentaryzacji budowlanej stwierdzono, iż **ogólny stan budynku jest zadowalający należy w trybie pilnym przystąpić jednak do remontu więźby dachowej, odciążenia stropu i wymiany nadciagu w dalszej kolejności do remontu elewacji i wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.**

opracował:

inż. Arkadiusz Gołębiewski

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA:



Zdj. nr 1 – Widok ogólny od strony drogi dojazdowej



Zdj. nr 2 – Okap narożnika zachodniego



Zdj. nr 3 – Wejście od strony drogi (zniszczone schody, ślady przeprowadzanych instalacji, odpadający tynk podcienia).



Zdj. nr 4 – Zachowany „kształt” okna poddasza



Zdj. nr 5 – Lukarna z szalunkiem z desek



Zdj. nr 6 – Pęknięty okap od strony wejścia głównego.



Zdj. nr 7 – Pęknięcia ściany nad nadprożem



Zdj. nr 8 – Elewacja zachodnia, zniszczone kominy, „falowana” linia kalenicy



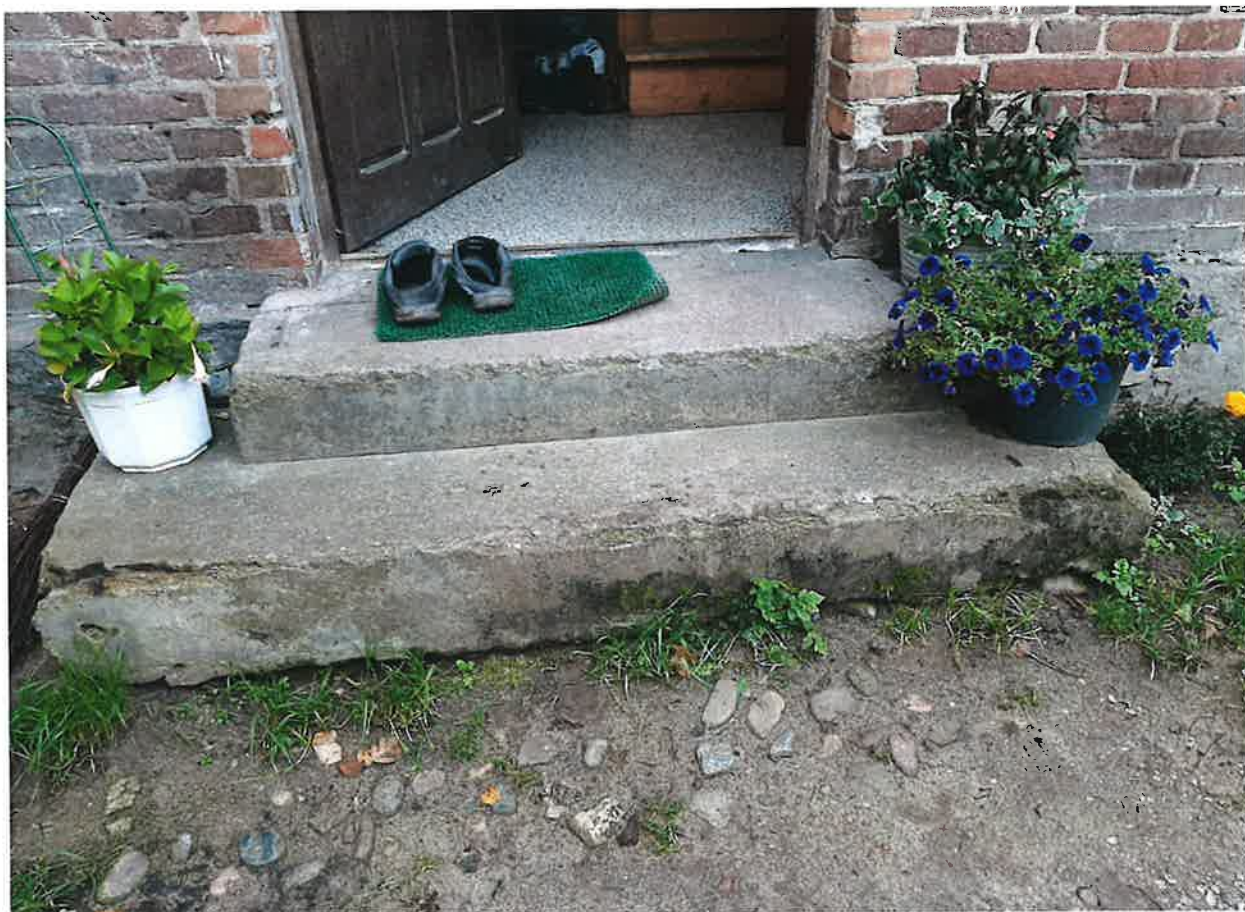
Zdj. nr 9 – Przemurowanie dwóch części obiektu



Zdj. nr 10 – Uszkodzona rynna



Zdj. nr 11 – Ścian szczytowa wschodnia i ściana północna



Zdj. nr 12 – Schody wejściowe na elewacji północnej



Zdj. nr 13 – Ubytki fugi i zniszczenie cegły w narożniku ściany szczytowej i ściany północnej



Zdj. nr 14 – Ubytki i zniszczenia cegły



Zdj. nr 15 – Elewacja wschodnia



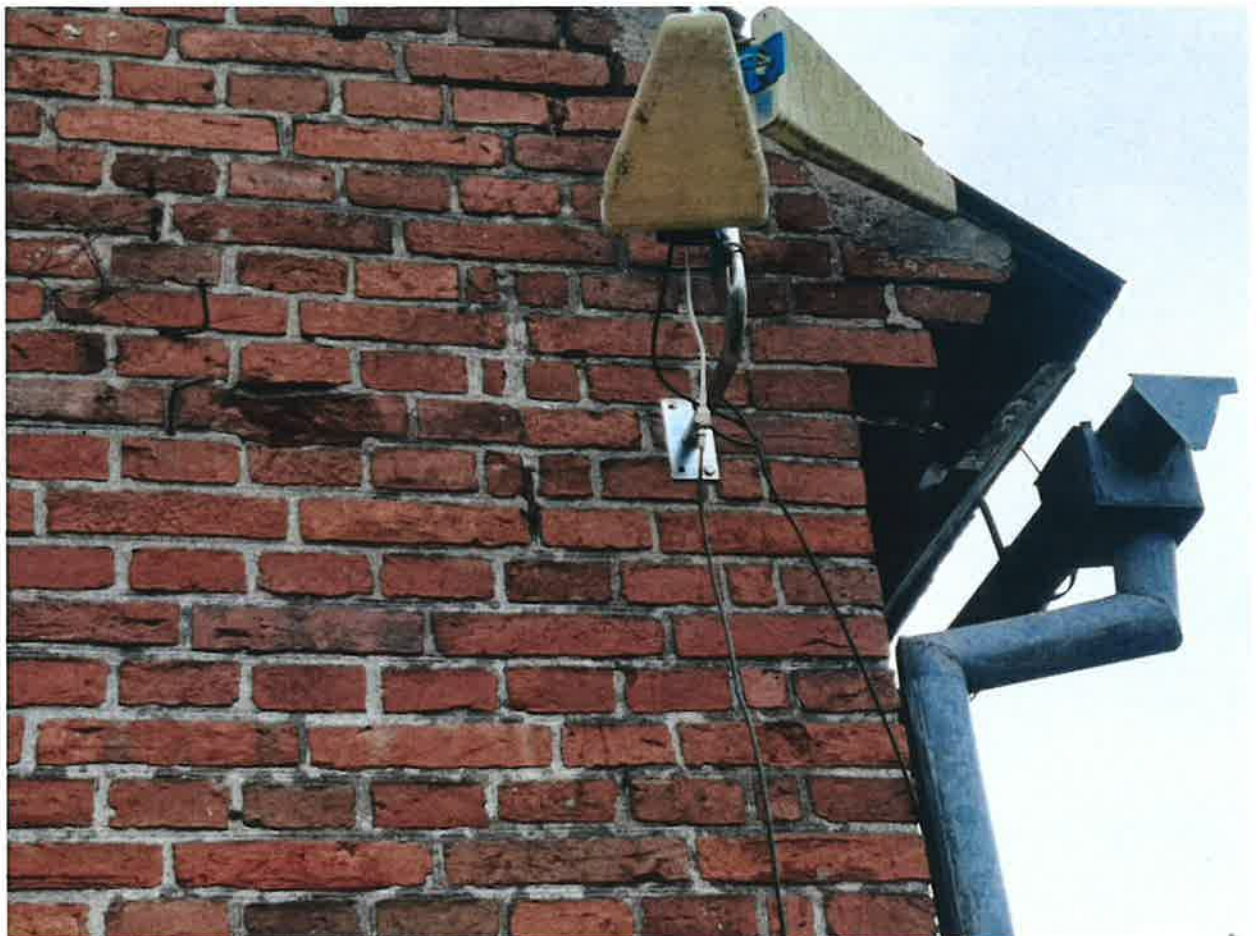
Zdj. nr 16 – Schody zew., przemurowany otwór okienny, uzupełnienie pokrycia dachu bl. trapezową



Zdj. nr 17 – Przemurowany otwór okienny, zabrudzenia ściany



Zdj. nr 18 – Ściana szczytowa północna



Zdj. nr 19 – Uszkodzenia okapu



Zdj. nr 20 – Uszkodzenia i ubytki cegieł w ścianie północnej



Zdj. nr 21 – Konstrukcja krokwiowo-jętkowa nad częścią budynku



Zdj. nr 22 – Konstrukcja krokwiowo-płatwiowa z jętkami nad główną częścią budynku



Zdj. nr 23 – Konstrukcja krokwiowo - płatwiowa



Zdj. nr 24 – Połączenie słupa, płatwi, jętki i mieczy



Zdj. nr 25 – Zniszczony komin



Zdj. nr 23 – Zawilgocenia części krokwi



Zdj. nr 24 – Zawilgocenia i ubytki jętki



Zdj. nr 25 – „Jętka” – tymczasowe wzmocnienie konstrukcji



Zdj. nr 26 – Zniszczony słup drewniany



Zdj. nr 27 – Naciąg i zniszczone deski poddasza



Zdj. nr 28 – Zniszczony naciąg i śruby stalowe – połączenie z belkami stropowymi

INWENTARYZACJA BUDOWLANA