



OPINIA TECHNICZNA

W dniu 21.05.2024 r. przeprowadzona została wizja lokalna budynku mieszkalnego położonego przy ul. Dąbrowskiego 5 w Łodzi. W wyniku oględzin, stwierdzono co następuje:

Istniejące zagospodarowanie działki i terenu:

Przedmiotowy budynek mieszkalny zlokalizowany jest wzdłuż północnej i zachodniej granicy działki nr G14-6/1. Budynek mieszkalny czterokondygnacyjny wolnostojący. Ściana północna budynku usytuowana jest bezpośrednio przy drodze gminnej od strony ulicy Dąbrowskiego. Od strony południowej i wschodniej działka posiada bezpośredni dostęp do obszaru sąsiadującego parku im. J. Dąbrowskiego.

Opis stanu istniejącego:

Budynek mieszkalny wolnostojący czterokondygnacyjny został wzniesiony w I-szej połowie XX wieku, w technologii tradycyjnej. Ściany nośne budynku murowane z cegły ceramicznej pełnej. Dach dwuspadowy w konstrukcji drewnianej. Stropy międzykondygnacyjne drewniane ze ślepym pułapem. Zastosowano stolarkę okienną drewnianą i nową PCV. W pomieszczeniach wykonano podłogi drewniane.

W dniu wykonywania wizji lokalnej budynek wyłączony z użytkowania i zabezpieczony przed dostępem osób postronnych, oraz odłączony od mediów.

Ściany konstrukcyjne

Wbudowano ściany nośne i usztywniające z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. Grubości ścian nośnych wynoszą od ok. 41 – 27 cm (1,5-1 cegły). Od strony wewnętrznej i zewnętrznej wyposażone w wyprawę tynkarską z tynku cementowo-wapiennego kat. II i III.

Posadowienie budynku bezpośrednio. Ściany działowe murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej.

Wieżba i pokrycie dachowe

Pokrycie dachowe z papy asfaltowej ułożonej na deskowaniu z desek gr. 2,5 cm.

Wieżba dachowa płaskiowo-krokwiowa. Obciążenia zbierane z powierzchni dachu przekazywane są na ściany nośne murowane za pośrednictwem krokwi drewnianych, opartych bezpośrednio na ścianach nośnych oraz za pośrednictwem drewnianych płatwi.

Elementy drewniane wykonano z drewna sosnowego.

Analiza techniczna:

Przedmiotowy budynek stanowi wolnostojący czterokondygnacyjny budynek mieszkalny wzniesiony w I-szej połowie XX wieku. Do budowy zastosowano materiały o przeciętnej jakości. W dniu wykonywania wizji lokalnej budynek jest wyłączony z użytkowania i zabezpieczony przed dostępem osób postronnych. Instalacje wewnętrzne w budynku zostały odłączone. **Stan techniczny budynku należy określić jako awaryjny.**

Stan techniczny ścian zewnętrznych nośnych określa się jako awaryjny. Widoczne liczne spękania ścian zewnętrznych nośnych w postaci rys pionowych i ukośnych, w obszarze nadproży i otworów okiennych, klatki schodowej oraz gzymsu. Szczególnie niebezpieczne spękanie pionowe ściany zewnętrznej południowej klatki schodowej, o szerokości rozwarcia rysy do 4 cm, występujące na wszystkich kondygnacjach.

Rury spustowe uszkodzone – brak fragmentów na wysokość ok. 2,5 m powyżej poziomu gruntu, powoduje silne skoncentrowane oddziaływanie wody opadowej na ściany zewnętrzne w narożach budynku – w efekcie wzmożona korozja i erozja muru oraz występowanie nierównomiernych, niepożądanych osiadań przedmiotowego budynku. Stwierdzono występowanie licznych śladów korozji i erozji oraz miejscowych ubytków cegły i zaprawy ścian zewnętrznych, stopień zjawiska silny. Na dużej powierzchni uszkodzenia i ubytki wyprawy tynkarskiej, która chroni mur przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

Stoalrka okienna i elementy wykończeniowe zniszczone, ze śladami silnego zużycia.

Z treści decyzji PINB nr 589/2018 z 20 lipca 2018 r. wynika, że w złym stanie technicznym znajdują się również elementy występujące w pomieszczeniach przedmiotowego budynku:

- **więźba dachowa** – posiada liczne uszkodzenia. Wtórne elementy płatwi i słupków zostały zamontowane w innej lokalizacji niż pierwotnie występujące. Krowkie posiadają ubytki i uszkodzenia, częściowo spróchniałe. Więźba dachowa ze śladami zalewania poprzez liczne nieszczelności dachu.

W wyniku zalewania wodą opadową przez nieszczelne pokrycie dachowe w lokalu nr 17 stwierdzono występowanie silnego zagrzybienia oraz zawilgocenia ścian.

- **stropy międzykondygnacyjne** – strop nadparterem oraz III-cim piętrem z widocznym ugięciem, w narożu północno-zachodnim stropu nad III-cim piętrem dopuszczalna wartość ugięcia została przekroczona.

- **spoczniki i podesty klatki schodowej** – wykonane jako odcinkowe ceramiczne na belkach stalowych, występują spękania ceramicznych skepień w kierunku podłużnym.

Dodatkowo w treści w/w decyzji PINB wskazano, że "[...] w dniu oględzin stwierdzono, że obecny nieodpowiedni stan techniczny przedmiotowego budynku frontowego mieszkalnego wielorodzinnego z uwagi na uszkodzenia więźby dachowej, znaczne ugięcia stropów międzykondygnacyjnych, spękania ścian nośnych, spoczników i podestów klatki schodowej oraz fakt oddzielenia się części budynku od części komunikacji ogólnej budynku stwarza zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców [...]".

Powyższy opis przedstawia stan faktyczny na dzień przeprowadzonych przez przedstawiciela PINB oględzin budynku, tj. 12 lipca 2018 r. Obecnie brak dostępu do pomieszczeń budynku, stąd uzasadnionym jest przypuszczać iż stan techniczny w/w elementy uległ pogorszeniu.

W związku z powyższym należy określić, iż budynek w obecnym stanie technicznym stanowi już zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa konstrukcji. Część konstrukcji budynku znajduje się już w stanie awarii budowlanej. Pogłębianie się korozji i erozji, nierównomierne osiadanie oraz znaczna redukcja właściwości mechanicznych materiałów, prowadzić będzie do pogłębiania się niepożądanych zjawisk w kolejnych elementach, w szczególności wątpliwość budzi stan techniczny ściany południowej budynku oraz odspojenie się fragmentu ściany klatki schodowej.

Z uwagi na bardzo wysoki stopień zużycia technicznego (awaria budowlana) oraz zużycie funkcjonalne przedmiotowy budynek należy przeznaczyć do rozbiórki.

Mając na uwadze lokalizację budynku, bezpośrednio przy drodze gminnej od strony ulicy Gen. Jarosława Dąbrowskiego, oraz jego stan techniczny w celu usunięcia bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia roboty rozbiórkowe zaleca się wykonać w trybie art. 31a ustawy Prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414, z późn. zm.).

Zalecenia docelowe:

- wykonać niezwłocznie rozbiórkę przedmiotowego budynku.

W celu usunięcia bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia roboty rozbiórkowe zaleca się wykonać w trybie art. 31a ustawy Prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414, z późn. zm.).

Opinię sporządził:



mgr inż. Jarosław Kłopecki
podinspektor
Wydziału Nadzoru Właścicielskiego

INSPEKTOR NADZORU
INWESTORSKIEGO



Andrzej Lorentowicz

Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych dostępna na www.zlm.lodz.pl/rodo.



Fot. 1 Elewacja północna.



Fot. 2 Elewacja południowa



Fot. 3 Elewacja zachodnia.



Fot. 4 Elewacja północna i wschodnia.



Fot. 5 Elewacja południowa - widoczne spękanie ściany klatki schodowej.



Fot. 6 Spękanie ściany południowej w obszarze klatki schodowej.



Fot. 7J.w.



Fot. 8J.w.



Fot. 9 Uszkodzony gzyms od strony południowej.



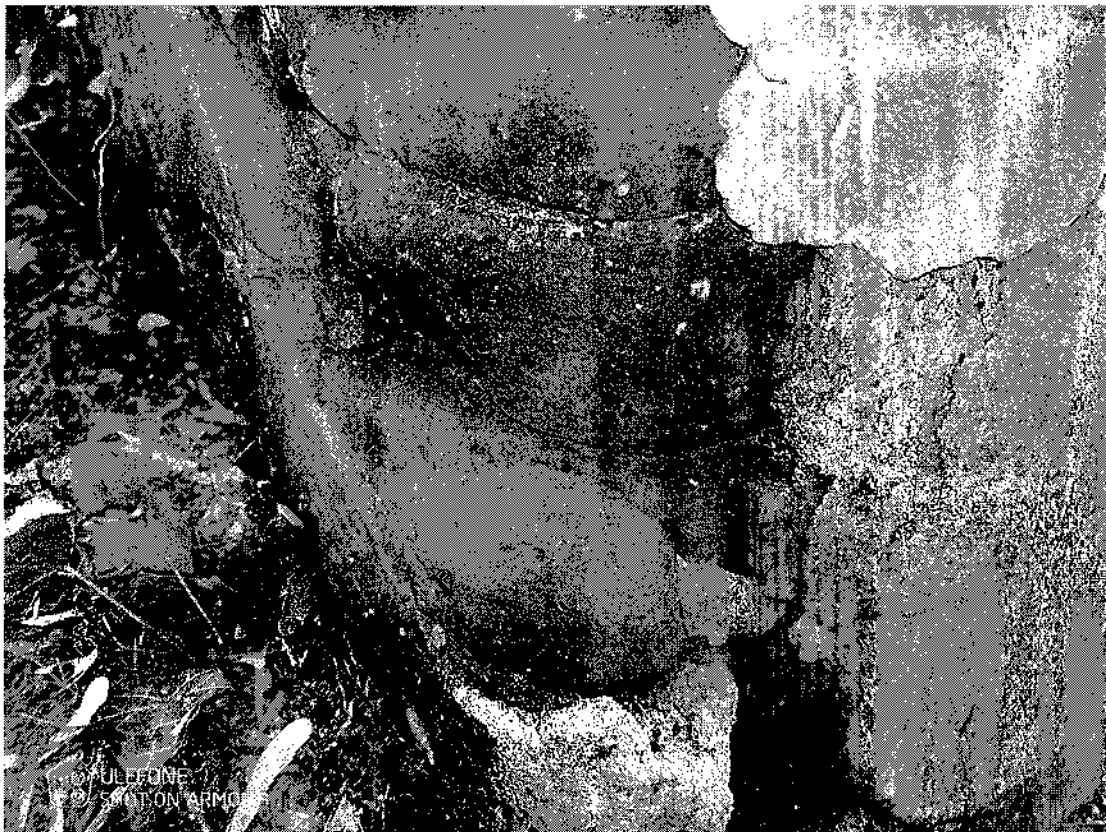
Fot. 10 Widoczne spękania ściany zewnętrznej północnej budynku. Uszkodzona wyprowa tynkarska.



Fot. 11 Naroże południowo-wschodnie i naroże północno-wschodnie.



Fot. 12 Naroże północno-zachodnie.



Fot. 13 Naroże południowo-zachodnia - widoczna korozja i erozja muru.



Fot. 14 Naroże południowo-wschodnie - j.w.

Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych dostępna na www.zlm.lodz.pl/rodz.

