



WAMI Waldemar Niedbała
ul. Polna 11f, 56-300 Sułów
tel. 692-179-553 e-mail: wa.mi@wp.pl

EKSPERTYZA TECHNICZNA
„OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW
KONSTRUKCJI BUDYNKÓW ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W
SĄSIEDZTWIE PLANOWANEJ INWESTYCJI.”

INWESTOR: **Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.**
al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 150/152, 92-230 Łódź

ZAKRES: **Ocena stanu technicznego elementów konstrukcji budynków**
znajdujących się w sąsiedztwie planowanej inwestycji

ADRES: **ul. Lubelska 9/11, 93-129 Łódź**
dz. nr 144/6, 144/7, 144/8, 144/11, 154/7, 154/8, 154/9; obręb G-4;
Łódź

KATEGORIA OBIEKTU: **n.d.**

DATA OPRACOWANIA: **02.06.2022**

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:
WAMI Waldemar Niedbała
ul. Polna 11f, 56-300 Sułów

PROJEKTANT mgr inż. **Waldemar Niedbała nr upr. 5/DOS/15**
(spec. konstr.)

SPIS TREŚCI

1. Podstawa opracowania	4
2. Cel opracowania	4
3. Zakres opracowania	4
4. Charakterystyka ogólna obiektów	4
5. Ocena stanu technicznego	5
6. Bezpieczeństwo pożarowe	5
7. Wnioski i zalecenia	6
8. Załączniki:	
Załącznik nr 1 - Plan sytuacyjny	8
Załącznik nr 2 - Dokumentacja fotograficzna	9

1. Podstawa opracowania

- Zlecenie Inwestora na sporządzenie oceny technicznej,
- Wizja lokalna oraz dokumentacja fotograficzna dokonana na miejscu lokalizacji budynków w celu oceny stanu technicznego elementów konstrukcyjnych,
- Obowiązujące Polskie Normy Budowlane i inne instrukcje techniczne,
- Literatura i strony internetowe tematycznie związane z niniejszym opracowaniem.

2. Cel opracowania

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynków znajdujących się w sąsiedztwie planowanej inwestycji, przewidzianej do realizacji przy ul. Lubelskiej 9/11, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią garażową w parterze oraz ustalenie sposobów zapewnienia odpowiednich środków ochrony przeciwpożarowej tych budynków.

3. Zakres opracowania

Zakres opracowania obejmuje:

- a) ogólną charakterystykę obiektów,
- a) ocenę stanu technicznego,
- c) sposoby zapewnienia ochrony przeciwpożarowej dla ścian i dachów,
- d) wnioski i zalecenia,
- e) załącznik nr 1 – plan sytuacyjny
- e) załącznik nr 2 - dokumentacja fotograficzna

4. Charakterystyka ogólna obiektów

Zakres opracowania obejmuje ocenę stanu technicznego kilku budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią garażową w parterze, przewidzianej do realizacji na działkach nr ewid. 144/6, 144/7, 144/8, 144/11, 154/7, 154/8, 154/9, obręb G-4, Łódź.

- Pierwszy z w/w budynków oznaczony na planie sytuacyjnym [załącznik nr 1] jako „1” znajduje się w odległości 8 metrów od północnej ściany projektowanej zabudowy na działce ewid. nr 143/2. Budynek o nieznanej funkcji, jednokondygnacyjny o płaskim dachu, w bardzo złym stanie technicznym, przewidziany do rozbiórki.

- Kolejnym obiektem objętym niniejszym opracowaniem jest budynek oznaczony na załączonym planie jako „2”. Budynek zlokalizowany jest w odległości 3 metrów od południowej ściany projektowanego budynku na działce ewid. nr 153. Analizowany obiekt jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym w formie kamienicy o dachu płaskim, dwuspadowym i posiada trzy kondygnacje naziemne.

- Ostatnim elementem podlegającym ocenie stanu technicznego jest zespół obiektów niemieszkalnych oznaczonych na rysunku jako „3A, 3B, 3C”, z których jeden stanowi wiata śmietnikowa, kolejnym jest murowany budynek schronu, a pozostałe to budynki garaży naziemnych, wszystkie budynki posiadają jedną kondygnację naziemną i dach płaski. Zespół budynków jest zlokalizowany w odległości ponad 8 metrów od południowej ściany projektowanej zabudowy na działkach ewid. nr 314/7 i 152/13.

5. Ocena stanu technicznego

Budynek „1”

Budynek oznaczony na rysunku planu jako „1” ma wymiary w rzucie 9,0 x 5,5m. Jest to budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony o dachu płaskim.

Konstrukcję nośną budynku stanowią ściany murowane, wykonane z cegły pełnej. Obiekt jest nieocieplony, jedynie otynkowany. Dach płaski o nachyleniu połaci $<5^\circ$, pokryty papą.

Stan techniczny obiektu jest bardzo zły. Stwierdzono brak stolarki w otworach okiennych i drzwiowych, a także odpadający tynk. Powyżej dachu budynku występują niebezpieczne nawisy gałęzi. W konstrukcyjnej warstwie ceglanej ścian zauważono ubytki i uszkodzenia. Brak zabezpieczeń przeciwpożarowych, budynek docelowo przewidziany do rozbiórki podczas realizacji projektowanego przedsięwzięcia.

Budynek „2”

Obiekt oznaczony jako „2” na planie sytuacyjnym, stanowi budynek mieszkalny, wielorodzinny o wymiarach w rzucie 11,6 x 8,5m. Budynek posiada trzy kondygnacje nadziemne i dach płaski. Obiekt posiada niezbędną do funkcjonowania jako budynek mieszkalny infrastrukturę w postaci instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, elektryczno-energetycznej i gazowej. Ponadto budynek jest wyposażony w instalację telekomunikacyjną oraz odgromową.

Konstrukcja nośna obiektu murowana, w postaci ścian wykonanych z cegły pełnej. Konstrukcja dachu dwuspadowa o nachyleniu połaci $<5^\circ$, pokryta papą. W dachu występują dwa otwory na kominy murowane, ceglane, które wystają ok. 50cm powyżej kalenicy. Pojedyncze elementy dachu pokryte blachą. Budynek zwrócony ścianą pełną, bez żadnych otworów okiennych ani drzwiowych do planowanej inwestycji.

Obiekt znajduje się w stanie pozwalającym na dalsze użytkowanie, posiada wszystkie niezbędne, sprawnie działające instalacje, a konstrukcja nośna nie wykazuje szczególnych oznak zużycia. Na ścianie zewnętrznej tyłu budynku zauważono wizualne uszkodzenia w elewacji w postaci ubytków tynku.

Zespół obiektów „3A, 3B, 3C”

Wspomnianą grupę obiektów stanowi wiatła śmietnikowa, schron oraz zespół garaży umiejscowiony w sąsiedztwie placu manewrowego/parkingu na działkach 314/7 i 152/13.

Większość budynków garaży („3B”) wykonana jest z blachy stalowej, a ich pokrycie stanowi papa ułożona na blachach trapezowych lub bezpośrednio na konstrukcji zadaszenia z wyjątkiem garażu skrajnego od strony wschodniej, umiejscowionego bezpośrednio przy budynku schronu oznaczonego jako 3a, który w całości wykonany jest z blachy. Skrajny, zachodni budynek garażu został wybudowany w technologii murowanej z cegły pełnej i jest pokryty papą. Budynek schronu z częścią podziemną („3A”) wykonany został z cegły pełnej, a jego stropodach w technologii betonowej i również jest pokryty papą. Ostatnim obiektem wchodzącym w skład w/w zespołu jest wiatła śmietnikowa („3C”), wykonana w technologii stalowej, pokryta blachą. Budynki są nieocieplone. Obiekt zaznaczony jako 3a jest dodatkowo wyposażony w instalacje wodociągową, kanalizacyjną oraz elektryczno-energetyczną. Zespół budynków o charakterze jednokondygnacyjnym, posiada dachy płaskie o różnych układach połaci. Kąt nachylenia połaci dachowych żadnego z budynków nie przekracza 10° .

Budynki garaży jak i wiatła są w dobrym stanie technicznym, chociaż podczas wizji lokalnej udało się zaobserwować uszkodzenia warstw zewnętrznych jak tynki czy poszycia z blachy. Stan techniczny schronu jest umiarkowany, jednak pozwala na użytkowanie zgodnie z funkcją obiektu.

6. Bezpieczeństwo pożarowe

Budynek „1”

Budynek oznaczony jako „1” znajduje się na działce 143/2, która jest własnością inwestora. Docelowo planuje się rozbiórkę tego obiektu podczas realizacji projektowanego przedsięwzięcia budowy budynku mieszkalnego wielolokalowego z częścią garażową w parterze. Dlatego nie przewiduje się wykonywania robót

remontowych mających na celu zwiększenia ochrony przeciwpożarowej czy zapobiegania rozprzestrzeniania się ognia.

Budynek „2”

Obiekt oznaczony na planie sytuacyjnym jako „2” stanowi budynek mieszkalny dwu lokalowy o trzech kondygnacjach naziemnych.

Północna ściana budynku zwrócona w kierunku projektowanej zabudowy jest zbudowana z cegły pełnej i nie występują w niej otwory okienne ani drzwiowe. Dla uzyskania odporności ogniowej REI 60 przegrody zbudowanej z takiego materiału, minimalna grubość muru musi wynosić min. 100mm. Stwierdzono, że grubość istniejącej ściany budynku jest zdecydowanie większa i zapewnia wymaganą odporność REI 60. W związku z tym ściana spełnia wymagania „ściany oddzielenia pożarowego REI60 i nie wymaga wykonania żadnych robót spowodowanych planowaną inwestycją budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w bliskim sąsiedztwie.

Dach budynku jest dwupołaciowy, płaski o kącie nachylenia $<5^\circ$. Pokrycie dachu stanowi papa, nie jest wiadome czy pokrycie spełnia warunek NRO. Konstrukcja dachu powinna spełniać wymagania RE30, zabezpieczenie konstrukcji jak i połączenia dachowej należy wykonać po przez systemowe zabezpieczenie np. Promat, Sinat; należy indywidualnie dostosować/przeliczyć zabezpieczenie do RE 30 danego producenta do konstrukcji i połączenia budynku.

Zespół obiektów „3A, 3B, 3C”

Wspomnianą grupę obiektów stanowią garaże stalowe z elementami murowanymi, murowany schron oraz wiatła śmietnikowa o konstrukcji stalowej. Zgodnie z klasyfikacją zawartą w PN-EN 13501-1:2008 „Klasyfikacja ogniowa wyrobów budowlanych i elementów budynków” są to materiały nierozprzestrzeniające ognia.

Budynek 3A wykonany z konstrukcji murowej/betonowej, typu bunkier, prowadzą do niego schody, konstrukcja dachu betonowa, pokrycie dachu papą. Nie jest wiadome czy pokrycie spełnia warunek NRO dlatego należy je wymienić na pokrycie z materiału sklasyfikowanego jako nierozprzestrzeniający ognia.

Budynki 3B to budynki garaży znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Skrajny, zachodni garaż wybudowany jest w technologii murowanej z cegły pełnej. Pozostałe trzy garaże sąsiadujące z nim zostały wykonane z blachy metalowej. Pokrycie dachu garaży stanowi papa, o nieznanych parametrach dotyczących nierozprzestrzeniania ognia, ułożona na blachach trapezowych lub bezpośrednio na konstrukcji dachu. Wyjątek stanowi skrajny, wschodni garaż, który jest wykonany w całości z blachy trapezowej, a więc z materiałów zaliczanych do NRO. W celu zabezpieczenia pozostałych budynków do stanu spełniającego warunki NRO należy przeprowadzić roboty w zakresie wymiany pokrycia dachu na materiał, który nie rozprzestrzenia ognia.

Budynek 3C, wiatła śmietnikowa, wykonana w całości z elementów stalowych, blach, profili i siatek, spełnia wymagania NRO.

7. Wnioski i zalecenia

W oparciu o wykonaną wizję lokalną oraz analizę stanu technicznego stwierdzono, że budynki wymagają przeprowadzenia prac remontowych, aby zapobiegać rozprzestrzenianiu się ognia poprzez stosowanie materiałów ognioodpornych i nierozprzestrzeniających ognia co pozwoli zapewnić dobry stan techniczny, uzyskanie pełnych walorów użytkowych oraz bezpieczeństwa pracy konstrukcji.

Ze względu na zamieszkały budynek i czynne pomieszczenia lokali użytkowych w budynku „2” a także przyległy do budynku chodnik, należy w sposób trwały ogrodzić i oznakować strefę ochronną oraz wykonać daszki ochronne i bariery zabezpieczające na przejściach.

Wykonywanie robót w zasiedlonym budynku mieszkalnym wielorodzinnym powoduje nieuniknione uciążliwości dla mieszkańców. Dla maksymalnego ich ograniczenia, należy posługiwać się narzędziami bezударowymi oraz przecinarkami szybkoobrotowymi z odpowiednimi tarczami do cięcia.

Szczególną uwagę w czasie wykonywania robót remontowych należy zwracać na:

„Ekspertyza konstrukcji sąsiednich obiektów, planowanej inwestycji przy ul. Lubelska 9-11 Łódź”

a - zabezpieczenie wszystkich elementów drewnianych konstrukcji dachu preparatami ognioochronnymi do granicy nierozprzestrzeniania ognia oraz przed korozją biologiczną,

b - przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ppoż. przy wykonywaniu robót remontowych.

Kierowanie budową wykonawca powinien powierzyć osobie legitymującej się właściwymi uprawnieniami budowlanymi do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, o których mowa w treści Art. 12 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. Ustaw z 2003 roku, Nr 207, poz. 2016).

Do obowiązków Wykonawcy należy zorganizowanie budowy z zachowaniem bezpiecznych warunków wykonywania robót, w sposób zgodny z przepisami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 roku w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tekst jednolity: Dz. Ustaw z 2003 roku, Nr 169, poz. 1650) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 6 lutego 2003 roku w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. Ustaw Nr 47, poz. 401).

Przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby o właściwościach użytkowych umożliwiających zrealizowanie zaprojektowanego zakresu w sposób spełniający podstawowe wymagania określone w treści Art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. Ustaw z 2003 roku Nr 207, poz. 2016). Wyroby te powinny również być dopuszczone do obrotu " powszechnego i stosowania w budownictwie, powinny również odpowiadać wymaganiom określonym w Art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

Informacje o aprobatkach technicznych i certyfikatach dotyczących materiałów oraz innych elementów dostarczanych do wykonania robót powinny być przekazywane do wiadomości i akceptacji inspektorowi nadzoru jako załączniki do protokołu odbioru po zakończeniu realizacji.

8

Imię i nazwisko projektanta (nazwa firmy)	P. 105/103 z 2021.304
Data wydania projektu (data, do której)	23.02.2021r.
Opis robót (nazwa, adres, rodzaj robót)	LODZI OŚRODEK WZROZU
Wykazanie prac projektowych	PRACOWNIA WZROZU
Na wieżę dla określonej ilości	Protokół z weryfikacji
Wzrost/rozmiar projektu (nazwa)	Nr 1 z dn. 22.02.2021r.

Geodezyjne plany sytuacyjne
 AL. LON. POLSKIEGO
 102/101

Uwaga: W miejscach oznaczonych ① ②
Brak danych branżowych i możliwości pomiaru.
Próba wykrycia aparatury nie dała rezultatu.
Proszę uważać przy pracach ziemnych.

m. Łódź Łódź-Górze Ogrzebi: G-4 108103_9.0004 ul.Lubelska 9/11	<p align="center">MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH w skali 1:500</p> <p>Mapa niniejszą wykonano na podstawie numerycznej mapy zasadniczej (1:5000) IV etapu: 6. 763.22.24.8.1 1. Linia sąsiedztwa: 20027 2. Rodzaj zabudowy: 100 3. Rodzaj: 1. Łódź</p>	<p align="center"><small>PRACOWNIA GEODEZYJNA "GOMET-BIS"</small> "GOMET-BIS" PRACOWNIA GEODEZYJNA <small>ul. Wolności 11, 91-654 Łódź, tel. 42 63 10 10 10</small></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <small>Kierownik Zakładu</small> </div> <div style="text-align: center;">  <small>Geodeta</small> </div> </div> <p align="center"><small>ul. Lubańska 9/11, 100-000 Łódź</small></p>
--	--	---

ZAŁĄCZNIK NR 2 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

Budynek „1”



Budynek „2”



Zespół obiektów „3A, 3B, 3C”. Część „3B” oraz fragment bunkra „3A”



Część „3C” wiaty śmietnikowej oraz sąsiadujące budynki garaży



Część „3B”



Część „3A” budynek bunkra oraz sąsiadujący garaż z grupy „3B”



