

Spis treści

1.	Podstawa opracowania	3
2.	Przedmiot opracowania.....	3
3.	Cel i zakres opracowania	3
4.	Ogólny opis obiektu.....	3
5.	Opis i ocena stanu technicznego poszczególnych elementów obiektu	8
5.1.	Informacje ogólne	8
5.2.	Ocena poszczególnych elementów budynku.....	8
5.2.1.	Fundamenty	9
5.2.2.	Ściany zewnętrzne	9
5.2.3.	Wsporcza konstrukcja drewniana	15
5.2.4.	Elementy pokrycia dachowego.....	17
6.	Podsumowanie	20
6.1.	Wnioski	20
6.2.	Zalecenia w przypadku rozbiórki obiektu.....	20
6.3.	Zalecenia w przypadku remontu.....	20

Załączniki

1. Uprawnienia projektowe oraz potwierdzenie przynależności do Izby Inżynierów

1. Podstawa opracowania

Podstawę opracowania stanowią:

- (1) Umowa nr DOT/26/O/2018 z dnia 07.01.2019r. na wykonanie prac oraz ustalenia z inwestorem
- (2) Wizja lokalna w terenie przeprowadzona w dniu 10.01.2019r.
- (3) Materiały archiwalne zasobów Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków
- (4) Normy i przepisy prawne

2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest ekspertyza techniczna budynku zabytkowego – stodoły, która znajduje się na terenie Zespołu Dworsko-Parkowego Uniwersytetu Szczecińskiego w miejscowości Kulice w gminie Nowogard w powiecie goleniowskim. Dwór został wraz z zabudowaniami gospodarczymi wpisany został decyzją Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie do rejestru zabytków o nr A-1145 z dnia 26.09.1990r.

3. Cel i zakres opracowania

Celem jest określenie stanu technicznego budynku zabytkowej stodoły. W zakresie opracowania jest analiza dostępnej dokumentacji budynku, dokumentacja fotograficzna z wizji lokalnej, opis elementów konstrukcyjnych, ocena stanu budynku, opis uszkodzeń powstałych w badanych elementach (rysy, pęknięcia, zawilgocenia), wnioski i zalecenia.

4. Ogólny opis obiektu

Zespół Dworsko-Parkowy położony jest w Kulicach oddalonych o około 2,5 km na wschód od Nowogardu. Skład Zespołu tworzą - pałac, stodoła, podwórze gospodarcze, park oraz droga dojazdowa do pałacu.

Przedmiotowa stodoła jest najstarszym z komponentów zabudowy, posadowiona we wschodniej części zespołu i pochodzi z końca XIX w. Do części północno-zachodniej obiektu przylegają współczesne garaże.

Dawny Dworek w latach 1994-1995 został przekształcony na ośrodek konferencyjno-szkoleniowy. Budynek stodoły nie był przedmiotem projektu przekształcenia Dworku i od

czasu przejęcia go od zlikwidowanego o PGR-u nie był poddany koniecznym pracom remontowym ani naprawczym. W chwili obecnej znajduje się w złym stanie technicznym, uniemożliwiającym jego bezpieczne użytkowanie.

Podstawowe dane liczbowe dotyczące zabytkowego budynku - stodoły:

- Długość obiektu – 24,50 m
- Szerokość obiektu – 22,00 m
- Wysokość w kalenicy – 11,00 m
- Wysokość ścian bocznych – 6,70 m



Fot. 1. Widok z góry Zespołu Dworsko-Parkowego w Kulicach z zaznaczonym budynkiem zabytkowej stodoły



Fot.2. Usytuowanie przedmiotowej stodoły



Fot.3. Elewacja południowo-wschodnia stodoły przyległa do drogi powiatowej



Fot.4. Elewacja południowo-zachodnia przedmiotowego budynku



Fot.5. Elewacja północno-zachodnia zabytkowej stodoły



Fot.6. Elewacja północno-zachodnia zabytkowej stodoły



Fot.7. Detale architektoniczne elewacji południowo-wschodniej



Fot.8. j.w

5. Opis i ocena stanu technicznego poszczególnych elementów obiektu

5.1. Informacje ogólne

Na stan techniczny elementów budynku główny wpływ ma jego zużycie techniczne, które wynika z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, w także prowadzonych remontów. Ocena tych elementów w końcowym efekcie wpłynie na ocenę całego obiektu.

5.2. Ocena poszczególnych elementów budynku

Poniżej opisano poszczególne elementy budowlane obiektu zabytkowej stodoły, przedstawiono zaistniałe uszkodzenia i dokonano ich oceny technicznej.

5.2.1. Fundamenty

Zabytkowy budynek stodoły posadowiony jest na kamiennych ławach fundamentowych. Nie dokonano odkrywek fundamentów oraz nie określono głębokości posadowienia obiektu. Szerokość ściany fundamentowej wynosi 75cm, natomiast wysokość ponad terenem jest różna i wynosi od 1,0m do 1,45m.



Fot.9. Ściana fundamentowa kamienna od strony drogi powiatowej o wysokości 1,40m

Podczas wizji lokalnej nie odnotowano istotnych spękań, ani zarysowań ścian fundamentowych, które mogłyby świadczyć o niewłaściwej pracy fundamentów.

5.2.2. Ściany zewnętrzne

Ściany zewnętrzne nośne wykonane w większości są z cegły ceramicznej z zaprawą glinianą. Lokalnie, to jest w części elewacji północno-zachodniej nad garażami oraz zamurowania okrągłych otworów elewacji południowo-zachodniej i lokalne naprawy – z cegły silikatowej na zaprawie cementowo-wapiennej. Brak jest izolacji przeciwwilgociowych murów. Grubość ścian szczytowych wynosi około 37,5cm. Natomiast grubość ścian bocznych w części dolnej 50cm (2 cegły) oraz 65cm w miejscach pilastrów. W obiekcie nie występują żadne ściany wewnętrzne.

Elewacja północno-zachodnia, jako jedyna pokryta jest tynkiem, na którym widoczne są ubytki, spękania, zawilgocenie i zasolenie, (fot. 8). W prawym narożniku elewacji

widoczne jest głębokie pęknięcie na całej wysokości ściany, spowodowane „rozchodzeniem się” uszkodzonej drewnianej konstrukcji dachu oraz zawilgoceniem muru z powodu bezpośrednio napływającą wodą z dachu: zdegradowane pokrycie dachowe i obróbki blacharskie okapu.



Fot. 10. Ściana szczytowa pokryta tynkiem



Fot. 11. Widoczna głęboka rysa na całej wysokości ściany, dająca wrażenie „rozchodzenia się” budynku („oderwanie” ściany południowo-zachodniej)



Fot. 12. Obiekt został częściowo ogrodzony z powodu odpadających cegieł, obecny stan stanowi zagrożenie dla osób przebywających w pobliżu budynku, a także w jego wnętrzu

Stan ścian murowanych z uwagi na bezpośredni spływ wód opadowych z uszkodzonego pokrycia dachu ulega zawilgoceniu i szybkiej lokalnej (w miejscach nieszczelności) degradacji, Widoczne są lokalne ubytki cegieł, wypłukiwanie zapraw glinianych oraz spękania (fot. 10-20).



Fot.13. Zawilgocony fragment elewacja południowo-zachodniej z widocznymi spękaniami, ubytkami zaprawy i cegieł;



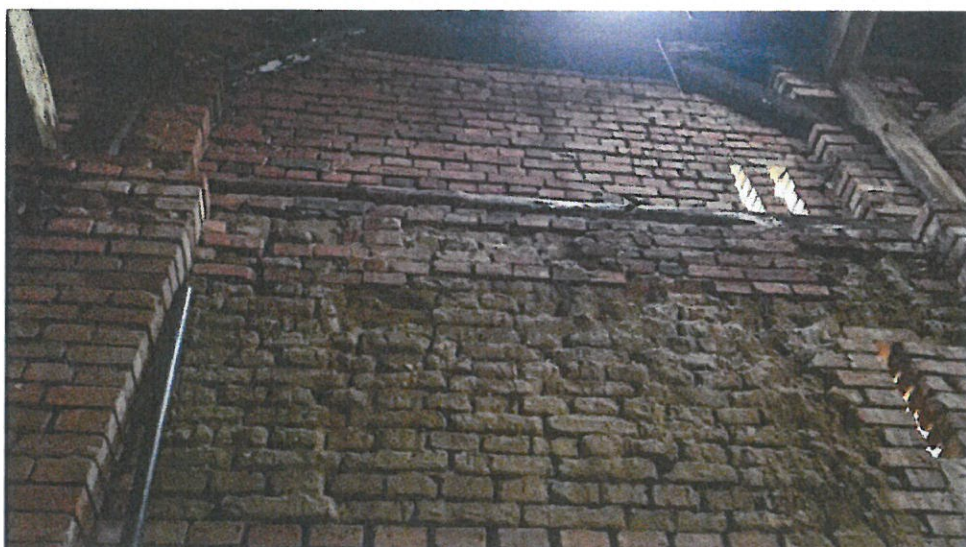
Fot.14. Pęknięcie na ścianie elewacji frontowej od strony drogi powiatowej



Fot.15. Zawilgocenie i ubytki cegieł na połączeniu stodoły ze ścianą budynku garaży

Wewnątrz obiektu stodoły na ścianach stwierdzono duże ich zawilgocenie z uwagi na nieszczelne pokrycie dachowe. W ścianach występują znaczne ubytki cegieł i zaprawy.

Aktualny stan techniczny muru lokalnie awaryjny, istnieje zagrożenie odpadającymi fragmentami. Dalsze narastanie przechylenia naroża ściany południowo-zachodniej grozi obaleniem tej części muru na przyległy teren.



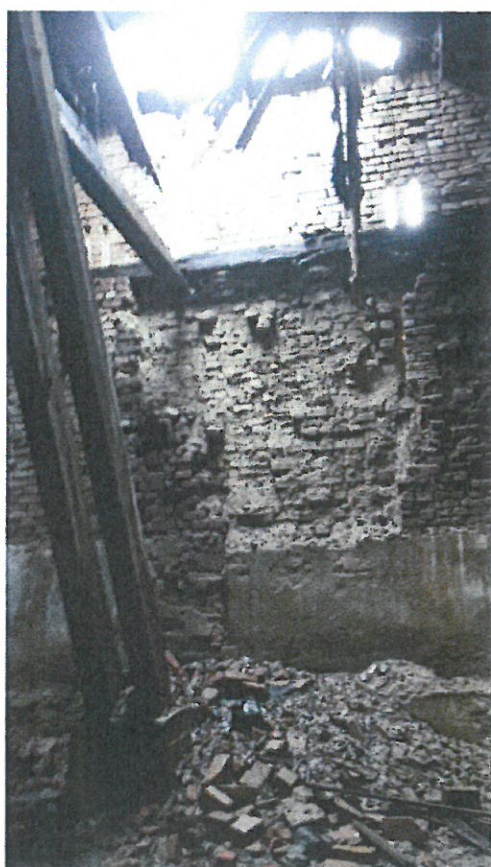
Fot.16. Wypłukana zaprawa gliniana



Fot.17. Częściowe zawalenie ściany, stan techniczny stanowi aktualnie zagrożenie dla osób przebywających wewnątrz stodoły



Fot.18. Uszkodzenia wewnętrznego lica muru ściany północno-zachodniej



Fot.19. j.w



Fot.20. j.w

5.2.3. Wsporcza konstrukcja drewniana

Pokrycie dachowe wspiera ramownica drewniana o schemacie pięcionawowego układu zastrzałowo-kleszczowego, ze słupami wewnątrz budynku. Słupy prostokątne o wymiarach 22x24cm, lub stanowiące uzupełnienia okrągłe o średnicy 22cm, w części środkowej wsparte na belce podwalinowej, w nawach bocznych na własnych fundamentach lub na pilastrach ceglanych. Zastrzały o wymiarach 2x28x18cm wsparte na samodzielnych fundamentach.



Fot.21. Widok ramownicy wewnątrz stodoły



Fot.22. j.w



Fot.23. Stężenie słupów zastrzałami



Fot.24. Oparcie zastrzałów na samodzielnych fundamentach



Fot.25. Spróchniałe i zwalone belki wewnątrz obiektu

Belki drewniane ramownicy zawilgocone spływającą z nieszczelnej połaci dachu wodą zagrzybione i spróchniałe. Szacuje się że około 40% elementów uległy lokalnemu lub całkowitemu zniszczeniu. Konstrukcja drewniana w stanie awaryjnym, istnieje bezpośrednie zagrożenie zawaleniem uszkodzonych belek

5.2.4. Elementy pokrycia dachowego

Dach dwuspadowy drewniany, pokryty papą asfaltową na deskowaniu na krokwiach. Z uwagi na brak bieżących prac konserwacyjnych i remontowych w ostatnich dziesięcioleciach papa uległa degradacji i obecnie nie chroni przed zawilgoceniem, Elementy drewniane zawilgocone, zniszczone przez korozję biologiczną, dach lokalnie uległ zawaleniu, widoczne są liczne prześwity.



Fot.26. Widoczne ubytki pokrycia dachowego, uszkodzenia okapu



Fot.27. j.w.



Fot.28. Widok uszkodzonego deskowania i pokrycia wewnątrz obiektu



Fot.28. j.w.

Pokrycie dachowe z papy w stanie awaryjnym nie spełnia swoje funkcji. Deskowanie i krokwie zagrzybione i spróchniałe uszkodzone w całości, stan awaryjny stanowi bezpośrednie zagrożenia zawaleniem zdegradowanej konstrukcji.

6. Podsumowanie

6.1. Wnioski

Dokonano oceny technicznej elementów konstrukcyjnych w zakresie dostępności. Na podstawie wizji lokalnej i przeprowadzonej analizy stwierdza się, iż stan budynku jest awaryjny i stwarza zagrożenie dla osób przebywających wewnątrz obiektu lub w jego okolicy. Podstawową przyczyną zaistniałej sytuacji są zaniedbania w utrzymaniu obiektu w przeciągu ostatnich kilkudziesięciu lat w postaci braku wymaganych zabiegów konserwujących i remontów przekrycia z papy asfaltowej. Obecnie następuje przyśpieszona degradacja całej konstrukcji narażonej na bezpośrednie oddziaływanie wód opadowych.

W celu likwidacji zagrożenia wymagana jest rozbiórka budynku, ewentualnie natychmiastowy remont.

Stwierdza się, że:

1. Fundamenty kamienne budynku są w zadowalającym stanie technicznym.
2. Ściany budynku są lokalnie w złym stanie technicznym i wymagają natychmiastowego remontu (osuszenia, częściowych przemurowań, uzupełnień cegieł i zaprawy, wykonania połączenia przy użyciu kotew w celu likwidacji „rozchodzenia” obiektu).
3. Konstrukcja drewniana ramowa i przykrycie dachu jest w awaryjnym stanie technicznym i wymaga natychmiastowego remontu.

6.2. Zalecenia w przypadku rozbiórki obiektu

Wykonanie rozbiórki obiektu musi być poprzedzone sporządzeniem projektu budowlanego rozbiórki, zgodnego z aktualnymi wymaganiami i przepisami prawa.

6.3. Zalecenia w przypadku remontu

Poniżej przedstawiono podstawowe minimalne prace remontowe zabezpieczające obiekt przed dalszą degradacją:

Pokrycie dachu:

- Całościowa wymiana deskowania dachu wraz z krokwiami
- Zabezpieczenie konstrukcji drewnianej preparatami ognioochronnymi i przed korozją biologiczną
- Wykonanie obróbek blacharskich i okapów
- Wykonanie nowego pokrycia dachowego np. z papy termozgrzewalnej

Drewniana konstrukcja ramownicy

- Wymiana zdegradowanych belek ramownicy. Szacuje się że wymiany wymaga około 40% elementów konstrukcji.
- Zabezpieczenie preparatami ognioochronnymi i przed korozją biologiczną

Ściany zewnętrzne

- Przemurowanie obłuzowanych cegieł.
- Uzupelnienie ubytków cegieł i zapraw na zewnątrz oraz wewnątrz obiektu z zachowaniem wymiarów i kształtu analogicznego do istniejących.
- Przemurowanie spękań. W celu likwidacji „rozchodzenia” ściany południowo-zachodniej pęknięcie spiąć przy użyciu kotew systemowych.

Ponadto należy usunąć gruz i zalegające spróchniałe belki w wnętrza obiektu.

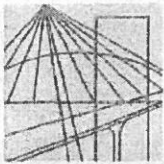
Przed przystąpieniem do prac remontowych należy opracować szczegółową dokumentację, zgodnej z aktualnymi wymaganiami i przepisami prawa. Wykonanie powyższych robót remontowych umożliwi spełnienie wymagań w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania.

Niniejsze opracowanie nie spełnia wymogów dokumentacji konserwatorskiej ze względu na zakres ujętych prac.

Opracował:



.....



ZACHODNIOPOMORSKA
OKRĘGOWA
IZBA
INŻYNIERÓW
BUDOWNICTWA

OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Sygn. akt ZAP.OKK-7131, 7132k/19/06

Szczecin, dnia 30 czerwca 2006r.

DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (*Dz. U. z 2001r. Nr 5, poz. 42, z późn. zm.*) i art. 12 ust. 1 pkt 1 - 5, art. 12 ust. 3, art. 13 ust. 1 pkt 1 i 2, art. 14 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (*tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.*), § 28 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (*Dz.U. z 2006r. Nr 83, poz. 578*), w związku § 12 pkt 1 i § 17 ust. 1 pkt 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2005r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (*Dz. U. z 2005r Nr. 96, poz. 817*), oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (*Dz. U. z 2000r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.*)

Zachodniopomorska Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna

n a d a j e

Panu PAWŁOWI DANIELOWI MIELESZKO

mgr inż. o kierunku budownictwo

ur. dnia 26 lipca 1976r. w Szczecinie

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

Nr ewid. ZAP/0036/PWOK/06

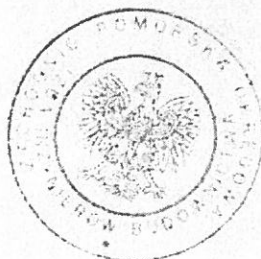
**DO PROJEKTOWANIA i KIEROWANIA ROBOTAMI BUDOWLANYMI
BEZ OGRANICZEŃ
W SPECJALNOŚCI KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANEJ**

UZASADNIENIE

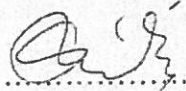
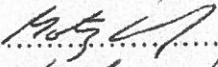
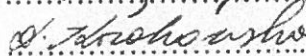
W związku z uwzględnieniem w całości żądania strony, na podstawie art. 107 § 4 K.p.a. odstępuje się od uzasadnienia decyzji. Zakres nadanych uprawnień budowlanych wskazano na odwrocie decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, za pośrednictwem Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Szczecinie w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



Skład orzekający OKK:

1. Stanisław Kamiński 
2. Krzysztof Motylak 
3. Daria Kozakowska 

**Szczegółowy zakres uprawnień
do projektowania i kierowania robotami budowlanymi
bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej**

I. Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 - 5 i art. 13 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Prawo budowlane, w zakresie objętym wyżej wymienioną specjalnością, niniejsze uprawnienia stanowią podstawę do:

- 1) projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowania nadzoru autorskiego,
- 2) kierowania budową lub innymi robotami budowlanymi,
- 3) kierowania wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzoru i kontroli technicznej wytwarzania tych elementów,
- 4) wykonywania nadzoru inwestorskiego,
- 5) sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

II. Na podstawie § 28 ust. 1 powołanego na wstępie rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa, w związku z § 17 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz § 16 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2005r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie - niniejsze uprawnienia budowlane stanowią podstawę do:

- 1) sporządzania projektu architektoniczno-budowlanego w odniesieniu do konstrukcji obiektu,
- 2) kierowania robotami budowlanymi związanymi z obiektem budowlanym,
- 3) kierowania robotami budowlanymi, w odniesieniu do architektury obiektu.

Otrzymują:

1. Pan Paweł Daniel Mieleszko
ul. Kazimierza Wielkiego 7A/19
73-110 Stargard Szczeciński
2. Okręgowa Rada Izby
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
4. a/a