

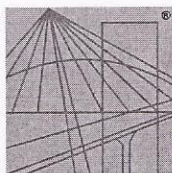
Ekspertyza techniczna

stanu konstrukcji ścian oraz stropów
budynku Stajni/Wozowni znajdującej się
na terenie Parku Kolibki

Obiekt:	częściowo użytkowany obiekt gospodarczy / magazynowy
Kategoria obiektu budowlanego:	II / XVIII
Lokalizacja:	Al. Zwycięstwa 291, 81-525 Gdynia dz. nr 3290 obręb 0022 Orłowo jedn. ewid. 226201_1
Inwestor:	Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni ul. Hugo Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia
Autor opracowania:	mgr inż. Maciej Kosal uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej DOŚ/0310/WBKb/19

Spis treści

Decyzja o nadaniu uprawnień budowlanych	3
Zaświadczenie o przynależności do Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa	5
Opis techniczny	6
1. Podstawa opracowania	6
2. Przedmiot i zakres opracowania	6
3. Lokalizacja obiektu	7
4. Informacja dotycząca wpisu do rejestru zabytków i ochrony konserwatorskiej	7
5. Informacja określająca wpływ eksploatacji górniczej na działkę	7
6. Ochrona na podstawie MPZP i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	7
7. Rys historyczny	10
8. Warunki i ograniczenia wykonania opracowania	11
9. Cechy obiektu	12
10. Analiza udostępnionej dokumentacji technicznej obiektu budowlanego	12
11. Stan techniczny poszczególnych elementów obiektu	13
12. Zestawienie uszkodzeń	21
13. Dokumentacja fotograficzna	24
14. Wnioski i zasadność przeprowadzenia remontu	33
15. Program prac naprawczych	34
16. Uwagi końcowe	39
Karta adresowa zabytku (strona 1)	40
Karta adresowa zabytku (strona 2)	41
Karta adresowa zabytku (strona 3)	42
Załącznik nr 1	43
Załącznik nr 2	48
Część rysunkowa	58



DOLNOŚLĄSKA
OKRĘGOWA
I Z B A
INŻYNIERÓW
BUDOWNICTWA

Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna
OKK.7132-451/2019/19

Wrocław, dnia 16 grudnia 2019 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (*tekst jednolity: Dz.U. z 2019r., poz. 1117*) i art.12 ust. 2 i ust. 3, ust. 4c pkt 2, art. 14 ust. 1 pkt 2, art. 15a ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (*tekst jednolity: Dz.U. z 2019r., poz.1186, z późniejszymi zmianami*), po ustaleniu, że zostały spełnione warunki w zakresie przygotowania zawodowego oraz po złożeniu egzaminu na uprawnienia budowlane z wynikiem pozytywnym

Pan Maciej Jakub Kosal

magister inżynier z kierunku budownictwo
urodzony dnia 4 czerwca 1993 r. w Kamiennej Górze

otrzymuje

UPRAWNIENIA BUDOWLANE
numer ewidencyjny DOŚ/0310/WBKb/19

w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń

UZASADNIENIE

W związku z uwzględnieniem w całości żądania strony, na podstawie art. 107 § 4 KPA 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 Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (*tekst jednolity: Dz.U. z 2018r., poz. 2096, z późn. zm.*) w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Otrzymują:

1. Pan Maciej Jakub Kosal
Ul. Karkonoska 10
58-420 Lubawka
2. Okręgowa Rada Dolnośląskiej Okręgowej
Izby Inżynierów Budownictwa
3. Główny Inspektor
Nadzoru Budowlanego
4. a/a



Skład orzekający OKK

DOLNOŚLĄSKA OKRĘGOWA
IZBA INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA

prof. dr hab. inż. Antoni Szydło
Przewodniczący Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej
1. prof. dr hab. inż. Antoni Szydło

2. mgr inż. Jacek Oszytko

3. mgr inż. Anna Seczkowska

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 2, 3, 4 i 5 oraz art. 15a ust. 4 ustawy Prawo budowlane,

Pan Maciej Jakub Kosal

jest upoważniony
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej

do:

- kierowania budową lub innymi robotami budowlanymi w odniesieniu do konstrukcji oraz architektury obiektu,
 - kierowania wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzoru i kontroli technicznej wytwarzania tych elementów,
 - wykonywania nadzoru inwestorskiego,
 - sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych
- bez ograniczeń.**

Skład orzekający OKK

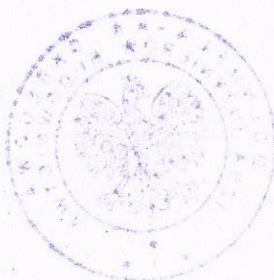
**DOLNOŚLĄSKA OKRĘGOWA
IZBA INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA**

prof. dr hab. inż. Antoni Szydło
Przewodniczący Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej

1. prof. dr hab. inż. Antoni Szydło

2. mgr inż. Jacek Oszytko

3. mgr inż. Anna Sęczkowska





Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

DOŚ-57D-4KG-DQM *

Pan Maciej Jakub Kosal o numerze ewidencyjnym DOŚ/BO/0046/20
adres zamieszkania ul. Karkonoska 10, 58-420 Lubawka
jest członkiem Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2023-02-01 do 2024-01-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2022-12-22 roku przez:

Marek Kalinski, Zastępca Przewodniczącego Rady Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Zgodnie z art. 78¹ K.c.

§ 1. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarcza złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go
kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§ 2. Oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na
stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa www.piib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów
Budownictwa.



Opis techniczny

1. Podstawa opracowania

- Uzgodnienia (dane wyjściowe) z przedstawicielami Inwestora
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r *Prawo budowlane* (t.j. Dz.U. 2023 poz. 682 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece na zabytkami (t.j. Dz.U. 2022 poz. 840 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 27 lipca 2011 r w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (t.j. Dz.U. 2021 poz. 81 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 30 sierpnia 2004 r w sprawie warunków i trybu postępowania w sprawach rozbiórek, nieużytkowanych lub niewykończonych obiektów budowlanych (t.j. Dz.U. 2004 nr 198, poz 2043)
- Uchwała nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni
- Uchwała nr XLV/1021/10 Rady Miasta Gdyni z dnia 25 sierpnia 2010 r w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon alei Zwycięstwa i ulicy Świętopętka
- Opracowanie „Projekt rewaloryzacji części dworsko-folwarcznej zabytkowego zespołu przestrzennego Kolibki w Gdyni”, aut. dr hab. inż. arch. Maria Jolanta Sołtysik, dr inż. arch. Bogna Lipińska, mgr inż. arch. Anna Orchowska-Smolińska, lipiec 2008
- Artykuł „Propozycja zagospodarowania terenów po dawnych szkółkach na obszarze zespołu folwarcznego w Gdyni Orłowie”, aut. inż. arch. kraj. Karolina Iwińska
- Praca dyplomowa magisterska „Nowa kreatywność w starych murach. Rewaloryzacja zespołu dworsko-krajobrazowego Kolibki w Gdyni”, aut. Ada Lemka
- Rejestr zabytków woj. Pomorskiego
- protokół nr 3/09/2022 z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku z dnia 30.09.2022 r, aut. mgr inż. Sławomir Kubik
- inwentaryzacja w terenie – wizja lokalna z dnia 12.05.2023 r

2. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza techniczna stanu konstrukcji ścian oraz stropów budynku Stajni/Wozowni znajdującego się na terenie Parku Kolibki przy Al. Zwycięstwa 291 w Gdyni i określenie możliwości wzmocnienia i remontu wraz z oszacowaniem kosztów przedmiotowych prac.

3. Lokalizacja obiektu

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest na działce ewid. nr 3290 obręb 0022 Orłowo, przy budynku dawnego dworu w Parku Kolibki, przy Al. Zwycięstwa 291, 81-525 Gdynia.

4. Informacja dotycząca wpisu do rejestru zabytków i ochrony konserwatorskiej

Na podstawie wpisu pod numerem A-1004 z dnia 11.05.1982 roku do rejestru zabytków województwa pomorskiego (dawny rejestr zabytków woj. gdańskiego - nr A-849) ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty oraz ich otoczenie:

- zespół dworsko-parkowy Kolibki (dwór; **budynek gospodarczy**; park),
- ogrodzenie,
- spust wody.

5. Informacja określająca wpływ eksploatacji górniczej na działkę

Działka nr 3290 obręb 0022 Orłowo znajduje się poza obszarami wpływu eksploatacji górniczej.

6. Ochrona na podstawie MPZP i studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni określa zespół dworsko-krajobrazowy Kolibki jako bardzo cenny architektonicznie i przestrzennie zespół ukształtowany w XVIII-XIX stuleciu, którego tradycje przestrzenne i historyczne sięgają średniowiecza. Zespół związany z wybitnymi rodami pomorskimi (Sobiescy, Przebendowscy), a w okresie międzywojennym z osobą i działalnością Witolda Kukowskiego.

Zespół został wpisany do rejestru zabytków i znajduje się w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów.

W I strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące zasady ochrony, zatwierdzone w ustaleniach planów miejscowych:

- Zachowanie walorów historycznych i kompozycyjnych zespołu, jego rozplanowania oraz dyspozycji przestrzennej. W szczególności zachowanie historycznej kompozycji ulic, placów, wnętrz urbanistycznych, wnętrz parkowych i wnętrz zieleni komponowanej, a także ich związków widokowych z otaczającym krajobrazem.
- Ochrona historycznej formy i wyrazu architektonicznego wartościowej zabudowy oraz zachowanie najcenniejszych obiektów historycznych.
- Przywrócenie i rewaloryzacja przekształconych lub zniszczonych cennych elementów zespołu zabytkowego, a w szczególności jego historycznego rozplanowania, układu zabudowy, elewacji, detalu architektonicznego oraz historycznych kompozycji parkowych i krajobrazowych.
- Nowe obiekty, stanowiące uzupełnienie historycznego układu, winny nawiązywać pod względem lokalizacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji, form architektonicznych i materiałów wykończeniowych do zabudowy i rozplanowania historycznego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon Alei Zwycięstwa i Świętopętka lokalizuje zespół dworsko-krajobrazowy Kolibki w strefie „A” pełnej ochrony konserwatorskiej, w grupie A – obiekty o wysokich walorach kulturowych.

Dla obiektów grupy A obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku tj.: zachowanie w niezmienionej postaci bryły oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki; dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi, itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej tradycyjnej formy tych elementów;

W przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu grupy A (na skutek wypadków losowych lub całkowitego zużycia materiału) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły obiektu z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie wszelkich dostępnych źródeł informacji.

W przypadku prac budowlanych podejmowanych przy budynkach grupy A oraz grupy B, przekształconych w sposób naruszający ich wartościową formę historyczną, należy przywrócić formę historyczną w zakresie podejmowanych działań.

Ochronie podlegają historyczne ogrodzenia i elementy małej architektury w otoczeniu obiektu objętego ochroną konserwatorską, nowe powinny nawiązywać stylowo i materiałowo do elementów historycznych.

Przewiduje się przeznaczenie terenu ZP/UN, UK, UT – zieleń urządzona, usługi nauki i szkolnictwa wyższego, usługi kultury, usługi turystyki – ogród botaniczny z usługami towarzyszącymi.

Rejony A1, A2, A3, A4 (7,94 ha), obejmujące część dworsko-folwarczną, ogrodów użytkowych i sadów historycznego zespołu Kolibki: funkcje turystyki i rekreacji oraz obiekty kubaturowe usług turystyki (rejony A1 i A2); funkcje rekreacji, kolekcje roślin, obiekty ekspozycyjne oraz zaplecze naukowo-administracyjno-techniczne parku/ogrodu botanicznego (rejony A3 i A4).

Funkcje adaptowane:

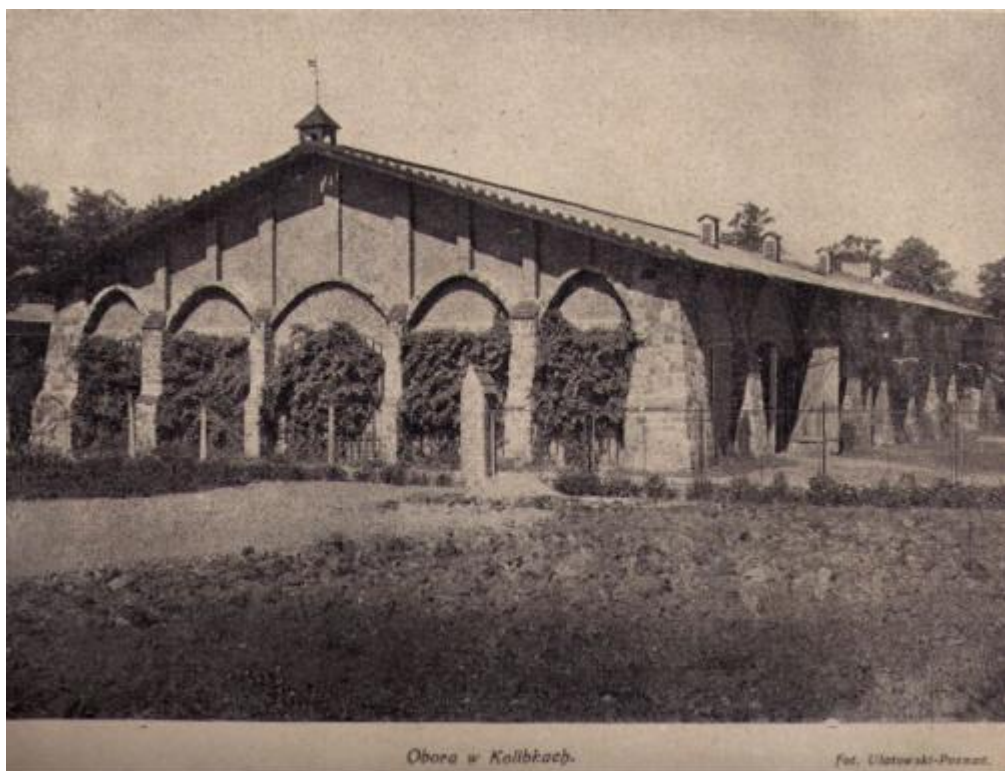
- działalność rekreacyjno-sportowa,
- hodowla koni w istniejącej stajni, szkołka jeździecka, hipoterapia,
- uprawy związane z prowadzeniem gospodarstwa ogrodniczego ukierunkowanego na produkcję roślin ozdobnych, cele edukacyjne i promocyjne,
- usługi z zakresu regionalnego rzemiosła artystycznego.



Fot. nr 1

Dwór w Kolibkach

(źródło: http://www.wolneforumgdansk.pl/files/kolibki_dwr_165.jpg)



Fot. nr 2

Obora w Kolibkach

(źródło: http://www.wolneforumgdansk.pl/files/kolibki_obora_674.jpg)

7. Rys historyczny

Na podstawie artykułu „Propozycja zagospodarowania terenów po dawnych szkółkach na obszarze zespołu folwarcznego w Gdyni Orłowie”, aut. inż. arch. kraj. Karolina Iwińska:

„Nazwa Kolibki wywodzi się od słowa Colypka, które określało kolebkowatą dolinę w środkowej części parku, a pierwsze wzmianki o Kolibkach pojawiły się w 1323/1324 r. Teren ten należał najpierw do Zakonu Krzyżackiego, który podarował posiadłość Piotrowi z Kacka. W wyniku rozwoju, w pobliżu Potoku Kolibkowskiego pojawiła się wieś folwarczna. Na przestrzeni wieków dwór był w posiadaniu wielu rodów, między innymi Wejherów, Radziwiłłów, Sobieskich i Przebendowskich. Zespół dworski został wpisany do księgi zabytków w 1946 r. Znajduje się w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej i restytucji zasobów, co oznacza, że trzeba zachować walory historyczne, jak również kompozycję wnętrza parkowych i zieleni komponowanej.

W skład założenia dworsko-parkowego wchodzi dworek, stajnia, budynki ujeżdżalni, kuźnia, młyn, budynki gospodarcze i ruiny pawilonu widokowego, jak również pozostałości ogrodu geometrycznego. W parku znajdują się również stawy: młyński i parkowy, a także wiele pomników przyrody. Ze względu na zaniedbanie niektórych miejsc, ich walory są obecnie niedoceniane. Zachowało się również historyczne ogrodzenie, które zostało wykonane z żelaznych pręseł i cegieł. Na dawnych fundamentach budynku gospodarczego powstała szklarnia, której szkielec pozostał do dziś. Dawny bruk dziedzińca znajduje się pod warstwą asfaltu, pokrywającego parking.

Przypuszcza się, że pierwszy budynek dworu Kolibki powstał w XIV w., ale nie znana jest jego dokładna lokalizacja. Bryła, którą można dziś oglądać, pochodzi z XIX w. W pierwszej połowie tego stulecia zbudowano środkową i zarazem najniższą część dworu. W centralnej, reprezentacyjnej części elewacji obiektu umieszczono podwójne wejście. Wyższe części – wschodnią i zachodnią (o trzech kondygnacjach) dobudowano w drugiej połowie XIX stulecia. W latach dwudziestych XX w. nad głównym wejściem powstał taras. Lata świetności dwór ma już za sobą, a próby odrestaurowania budynku, podejmowane przez władze miasta, wstrzymuje konflikt z potomkiem ostatniego prywatnego właściciela nieruchomości: Witolda Kukowskiego.

Na dziedzińcu paradnym znajdował się kiedyś ogród ozdobny z fontanną i placem wypoczynkowym. Z trzech stron otaczała go zabudowa dworska. Posiadał oś północ-południe, przesuniętą względem werandy w stronę wschodnią, która łączyła wejście do pałacu alejką do fontanny i dalej, do wejścia do ogrodów użytkowych. Obecnie został po nim basen fontanny i kasztanowiec pospolity, który jest pomnikiem przyrody.

Dawniej po wschodniej stronie dziedzińca znajdowała się oficyna, która powstała przypuszczalnie w XIX w. Zaprojektowana na planie kwadratu, wyglądem przypominała architekturę dworu. Był to budynek mieszkalno-gospodarczy. Nie

przetrwiał II wojny światowej. Reszta zabudowań gospodarczych, które zostały częściowo przebudowane (XVIII, XIX i XX w.) służą firmom: „Fab Lab Trójmiasto” i „tuBaza”. Swą siedzibę ma tu również Straż Miejska.

Dawną atrakcją parku był pawilon widokowy zwany „Grotą Marysieńki”. Znajdował się on na brzegu ok. 40-metrowego klifu, z którego można było obserwować Zatokę Gdańską. Został zbudowany około połowy XIX w. Jego nazwa upamiętnia żonę króla Jana III Sobieskiego. Niestety, po II wojnie światowej, coraz bardziej podupadał, aż został całkowicie zdewastowany. Dziś pozostały po nim jedynie betonowe fragmenty ścian.

(...)

W skład założenia dworsko-parkowego wchodziła również cegielnia z XIX w., która była jedną z większych na Pomorzu (dzisiejsza ul. Bernadowska). Cegły wykorzystano między innymi do wzniesienia stajni w Kolibkach oraz wielu budowli w Gdyni i Gdańsku. Można je łatwo rozpoznać po charakterystycznym wytłoczonym napisie KOLIEBKEN (litera N jest odbiciem lustrzanym). Poza granicami dzisiejszego parku znajduje się cmentarz z XX w., który był czynny od roku 1904 do 1946. Obok znajdował się kościół katolicki pw. św. Józefa. W 1999 roku, z inicjatywy Towarzystwa Przyjaciół Orłowa, odtworzono jego fundamenty, by upamiętnić budowlę.”

8. Warunki i ograniczenia wykonania opracowania

Podczas dokonywania czynności technicznych zostały udostępnione pomieszczenia przyziemia (poza częścią zajmowaną przez JadłoStajnię) oraz poddasza.

Ze względu na stopień skomplikowania konstrukcji (w szczególności poszczególnych części murów), występujące wtórne przebudowania i roboty remontowe oraz ogólne zagrącenie obiektu, w części rysunkowej dokonano uproszczeń geometrii obiektu.

Pomiaru w terenie dokonano przy użyciu:

- dalmierza laserowego Einhell TC LD 50 o nr seryjnym 2017/11/EB058871,
- niwelatora optycznego Nivel System N32x o nr seryjnym N32X06966,
- wilgotnościomierza FHM 20 o nr seryjnym 211139928,
- taśmy zwijanej fiberglasowej 20 m,
- metrówek i przymiarów.

Stan pogody w czasie dokonywania oględzin:

- | | |
|--|-----------------------|
| – temp. minimalna/maksymalna w ciągu dnia: | +11,1°C/+15,0°C |
| – maksymalne porywy wiatru: | 31,3 km/h (wietrznie) |
| – prędkość wiatru: | 22,3 km/h (wietrznie) |
| – opady: | brak |
| – zachmurzenie: | brak - słonecznie |

9. Cechy obiektu

Dawny budynek stajni/wozowni, obecnie w głównej części magazynowy, o 1 kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczony, wolnostojący. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowany z kamienia i cegły pełnej, z dachem dwuspadowym o niewielkim nachyleniu krytym papą na więźbie ciesielskiej. Strop belkowy drewniany. Wejścia do budynku na wszystkich elewacjach, bezpośrednio z poziomu terenu.

Parametry charakterystyczne obiektu:

- | | |
|------------------------------|---|
| ➤ funkcja obiektu: | gospodarczy, magazynowy |
| ➤ długość ściany frontowej: | ok. 51,00 m (przy pow. terenu) |
| ➤ długość ściany szczytowej: | ok. 26,90 m (przy pow. terenu) |
| ➤ wysokość: | średnia ok. 6,35 m (do okapu)
ok. 8,50 m (do kalenicy) |
| ➤ powierzchnia użytkowa: | nie określono |
| ➤ powierzchnia zabudowy: | 1293 m ² (wg EGiB), 1285,7 m ² (pomierzona) |
| ➤ wiek obiektu: | ok. 2 poł. XIX (wg karty zabytku) |

Wyposażenie w instalacje:

- istniejące przyłącze kanalizacji sanitarnej (do sieci miejskiej),
- istniejące przyłącze instalacji wodnej (z wodociągu miejskiego),
- brak przyłącza gazu do sieci miejskiej,
- istniejące przyłącze kablowe instalacji teletechnicznej.

10. Analiza udostępnionej dokumentacji technicznej obiektu budowlanego

Zarządca obiektu udostępnił protokół nr 3/09/2022 z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego budynku z dnia 30.09.2022 r, przeprowadzonej przez mgr inż Sławomira Kubika.

W protokole osoba przeprowadzająca kontrolę wskazuje, że nie wykonano szeregu zaleceń z poprzedniej kontroli okresowej obiektu. W szczególności nie wykonano:

- odtworzenia sklepienia ceglanego w miejscu porośniętym bluszczem,
- lokalnej reprofilacji, napraw i spoinowania murów,
- wzmocnienia uszkodzonych elementów stropu
- uzupełnienia dachówek na uskokach ścian zewnętrznych,
- konserwacji okapu i wymiany uszkodzonych elementów drewnianych okapu,
- konserwacji elementów inst. odgromowej,
- napraw pokrycia dachowego i usunięcia przecieków,
- konserwacji trzonów kominowych,
- usunięcia bluszczu z elewacji,
- oczyszczenia rynien i rur spustowych,
- renowacji stolarki okiennej i drzwiowej.

W protokole wskazano zakres robót remontowych do wykonania:

1. wykonanie zaleceń z poprzedniej kontroli stanu technicznego z dnia 09.09.2021 r,
2. uzupełnienie opierzenia pilastrów z dachówki (w okresie do 2 lat),

3. uzupełnienie ubytków spoin w murowanych słupach z kamienia łupanego w przyporach (w okresie do 2 lat),
4. dokonanie konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej (w okresie do 1 roku),
5. dokonanie konserwacji drewnianych elementów konstrukcyjnych budynku (w okresie do 2 lat).

Końcowym wnioskiem osoby przeprowadzającej kontrolę jest: „**budynek, pomimo tego, iż nie znajduje się w należyтым stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwo mienia lub środowisku, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu**”.

Należy zauważyć, że w protokole kontroli z 09.09.2021 r zawarto zalecenia wykonania ekspertyzy i projektu naprawy powstałych spękań i uszkodzeń ścian oraz oceny uszkodzonych elementów stropów i konieczności ich wzmocnienia. Do czasu wykonania ekspertyzy stropu należało wyłączyć strop-pomieszczenia poddasza z eksploatacji.

11. Stan techniczny poszczególnych elementów obiektu

Przy ustaleniu stopnia pilności remontu zastosowano następującą klasyfikację:

- I stopień** - Remont w wypadku istnienia uszkodzeń, które zagrażają bezpieczeństwu użytkowników lub mogą stać się przyczyną zniszczenia / awarii konstrukcji. Wskazane rodzaje robót wymagają natychmiastowego wykonania, zabezpieczenia, naprawy bądź wymiany na nowe.
- II stopień** - Remont, który może być odłożony na okres jednego roku lub do okresu zimowego bez szkody dla użytkowników lub bezpieczeństwa konstrukcji.
- III stopień** - Remont, który może być odłożony na okres do trzech lat bez szkody dla użytkowników lub bezpieczeństwa konstrukcji.
- IV stopień** - Remont, który może być odłożony na okres dłuższy niż trzy lata bez szkody dla mieszkańców.

Czas odsunięcia remontu należy wykorzystać na opracowanie dokumentacji projektowej, uzyskania pozwolenia na budowę i zlecenia robót remontowych.

Przy ustaleniu stopnia zużycia elementów konstrukcji zastosowano następującą klasyfikację:

- 0 – 15 %** - elementy konstrukcji, wykończenia lub wyposażenia są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń – brak konieczności konserwacji i napraw
- 16 – 35 %** - elementy konstrukcji wykazują nieznaczne cechy zużycia – celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji

- 36 – 55 %** - w elementach konstrukcji występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, niezagrożające bezpieczeństwu ludzi lub mienia – celowe jest przeprowadzenie naprawy bieżącej
- 56 – 75 %** - w elementach konstrukcji występują uszkodzenia lub ubytki mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia lub elementy wykazują wysokie zużycie techniczne – celowe jest wykonanie naprawy głównej o charakterze odtworzeniowym
- 76 – 100 %** - w elementach konstrukcji występują znaczne uszkodzenia powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia – zahamowanie zagrożenia wymaga remontu kapitalnego w bardzo dużym zakresie lub rozbiórki i wykonania nowego elementu

[0] zagospodarowanie terenu

Teren przy omawianym budynku częściowo zagospodarowany. Teren utwardzony, występuje nawierzchnia szutrowa z fragmentów kamienia łupanego oraz zdegradowana droga z brukowca, od strony elewacji tylnej nawierzchnia z trylinki betonowej i betonowych płyt drogowych (**Fot. nr 1**), od strony ściany szczytowej północnej jezdnia asfaltowa. Wejścia do budynku zlokalizowano na ścianach podłużnych.

Działka budynku jest skomunikowana z drogą publiczną – Al. Zwycięstwa.

Budynek nieogrodzony, stanowi część kompleksu parkowego, częściowo ogrodzonego.

W bezpośredniej bliskości ściany północnej budynku występują drzewa liściaste średniej wysokości i wysokie. Konary drzew zaczepiają o elewację budynku i zachodzą na pokrycie dachowe, elewacja miejscowo silnie porośnięta bluszczem (**Fot. nr 2, 3**).

Ukształtowanie terenu wokół budynku i brak części rur spustowych powoduje zalewanie ścian przyziemia przez wody deszczowe (**Fot. nr 4**).

[1] fundamenty

W czasie wizji lokalnej nie wykonywano odkrywek fundamentów. Wg oceny powierzchni terenu i uszkodzeń ścian przyziemia fundamenty posadowione na dostatecznej głębokości ze względu na strefy przemarzania gruntu. Ławy obsypane gruntem rodzimym.

Widoczne zawilgocenie fundamentów spowodowane brakiem izolacji pionowej fundamentów jak i napływem wód opadowych, spowodowanym brakiem fragmentów rynien i rur spustowych odprowadzających wodę.

stan techniczny określa się jako: średni

stopień zużycia: 40 %

[2] izolacje przeciwwilgociowe

Brak izolacji pionowych i poziomych ścian fundamentowych.

Obiekt posadowiony najprawdopodobniej na fundamentach z kamienia twardego, dzięki czemu podciąganie kapilarne jest ograniczone.

[3] ściany konstrukcyjne

Obiekt o układzie konstrukcyjnym podłużnym. Ściany budynku nośne murowane z cegły pełnej, ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej. Przypory i łęki murowane z kamienia twardego, magmowego (prawdopodobnie bazaltu), występują przemurowania z granitu (**Fot. nr 5**). W obiekcie zastosowana cegła wyprodukowana w cegielni w Kolibkach, w poziomie piwnicy widoczne odstłonięte cegły z odcisniętym napisem „KOLIEBKEN” (z odwróconą literą N) (**Fot. nr 6**).

We wszystkich elewacjach kamienne przypory (dziesięć przypór w elewacjach podłużnych i sześć w szczytowych), biegnące przez całą wysokość budynku, lekko pochylone w kierunku wnętrza budynku. Między przyporami rozpięto kamienne łęki. Łęki kamienne pierwotnie wyznaczały podział budynku na kondygnacje. Poniżej łęków ściana grubsza, grubości do 2 cegieł, powyżej grubości tylko 1 cegły (wokół okienek strychu grubości 1/2 cegły). W części wozowni łęki rozpięte przez całą wysokość budynku, w części stajni tylko do wysokości 1 kondygnacji, nad łękami odsadzka z cegły, zwieńczona dachówką ceramiczną karpiówką układaną na zaprawie. W ścianach szczytowych mocno wypuszczone lizeny ceglane.

W pasie dolnym ściany stajni zlokalizowane kamienne łuki, pod nimi szerokie otwory okienne. W elewacjach podłużnych pierwotnie zlokalizowane prawdopodobnie trzy wysokie wrota wjazdowe, szersze i wyższe niż pozostałe - sięgały do wysokości łuków kamiennych stajni. Obecnie, w wyniku licznych przemurowań, rytm otworów okiennych i drzwiowych zatarty. Wszystkie nadproża okienne i drzwiowe w formie łuków murowanych z cegły lub kamienia.

Stwierdzono liczne uszkodzenia ścian.

Na szczycie ścian obwodowych (południowo-wschodni narożnik, południowo-zachodni narożnik i cała ściana zachodnia) wykonane poduszki betonowe w miejscu usuniętych namurnic (**Fot. nr 7**). Poduszki betonowe szersze niż mury, wystają znacznie poza lico murów. Brak wykończenia betonu, wystają pozostawione pręty i druty (**Fot. nr 8**). W miejscach wykonania poduszki występują pionowe pęknięcia i zarysowania ścian od okapu do poziomu stropu, część zarysowań przechodzi do poziomu posadzki parteru. Zarysowania widoczne jedynie od wnętrza budynku (**Fot. nr 9, 10**), zaobserwowane rysy powierzchniowe (do 0,2 mm) i zanikające (od 0,5 mm).

Na ścianach szczytowych w poziomie strychu, od strony wewnętrznej, widoczne łukowe zarysowania tynku w linii przebiegu łęków (**Fot. nr 11**).

Na wszystkich elewacjach liczne ubytki spoin murów ceglanych i przypór, spoiny wypłukane i ścięte (**Fot. nr 12, 13**). Występują ubytki cegły w obrębie otworów okiennych i drzwiowych i przy otworach wentylacyjnych strychu (**Fot. nr 14, 15**).

Występują liczne duże ubytki cegły i kamienia w łękach (**Fot. nr 16, 17**). Ubytki w miejscach łęków i łuków odsłaniają niezabezpieczone belki podwalinowe i stropowe (**Fot. nr 18**). Występują liczne ubytki dachówek odsadzek, gzymsów i podokienników (**Fot. nr 19, 20**).

Na wszystkich elewacjach (w szczególności na elewacji zachodniej oraz na zwieńczeniu ścian szczytowych) widoczne przemurowania. Przemurowania wykonane z cegły nowszej, zwykłej cegły ceramicznej oraz cegły klinkierowej. Lica cegieł zabrudzone błędnie zastosowaną zaprawą cementową. Wątek murowy niezachowany, zaburzony, zastosowano inne grubości spoin. Sama zaprawa dobrana nieprawidłowo, o odmiennej barwie i najprawdopodobniej o innych cechach wytrzymałościowych (**Fot. nr 21, 22**). Powoduje powstawanie wykwitów solnych, a w przyszłości może doprowadzić do zarysowań i uszkodzeń konstrukcji.

Autor ekspertyzy zauważa, że z punktu widzenia konserwatorskiego wprowadzone modyfikacje opinane powyżej wpływają negatywnie na historyczną substancję obiektu i stanowią pogwałcenie sztuki konserwatorskiej.

stan techniczny określa się jako: dostateczny stopień zużycia: 60 %

[4] ściany działowe

Ściany działowe w poziomie parteru występują jako ścianki o wysokości do 1 m, wydzielające boksy dla koni, murowane z cegły kolibkowskiej oraz przypuszczalnie z cegły współczesnej, tynkowane. Powyżej ścianek boksy wydzielone konstrukcjami z rur stalowych, malowanych (**Fot. nr 23**).

Pomiędzy pomieszczeniami dawnej stajni a obecnymi pomieszczeniami JadłoStajni (oś 2''-3) ściana działowa arkadowa znacznej grubości, murowana, obustronnie tynkowana. W ścianie wykonane otwory drzwiowe i otwory okienne znacznych rozmiarów, zakończone łukami gotyckimi. W otworach okiennych wykonane kraty z rur i prętów stalowych, malowanych (**Fot. nr 24**).

W poziomie piętra wykonane przepierzenie z desek niestruganych (oś 2''), mocowanych na ruszcie z łąt i na słupach konstrukcji dachowej, oddzielające strych od reszty obiektu (**Fot. nr 25**).

W kontrolowanych częściach obiektu nie stwierdzono widocznych uszkodzeń ścian działowych. Przepierzenie z desek uznaje się za prowizoryczne (tymczasowe) i nie ocenia się jego stanu.

stan techniczny określa się jako: średni stopień zużycia: 30 %

[5] stropy

Układ konstrukcyjny i stan techniczny stropu różne w różnych częściach budynku. Dla jasności opisu przyjęto następujące oznaczenie pomieszczeń budynku:

- Część A - obejmuje północną część obiektu (pomieszczenie dawnej stajni w poziomie parteru i znajdujące się nad nim pomieszczenie strychu - od osi 4 do osi 10) (**Fot. nr 26**),

- Część B - obejmuje południową część obiektu (pomieszczenia Jadłostajni i część budynku z antresolą - od osi 1 do osi 4) (**Fot. nr 27**).

Lokalizacja uszkodzeń na **Rysunku nr 8** w części rysunkowej opracowania.

Część A:

Strop międzykondygnacyjny drewniany, nagi. Od góry (w poziomie strychu) podłoga z desek gr. 45 mm. Belki oparte na ścianach podłużnych i na podciągach. Podciąg oparte na drewnianych słupach i na ścianach poprzecznych w osiach kamiennych przypór. Słupy o przekroju okrągłym z drewna twardego, prawdopodobnie dębowe, oparte na murowanych filarach o przekroju kwadratowym poprzez podkładkę z drewna twardego (**Fot. nr 28**).

Wymiary belek stropowych zróżnicowane, zinwentaryzowano belki o wymiarach ok. 240 x 240 mm, w rozstawach ok. 110-125 cm. Podciąg o wymiarach ok. 290 x 290 mm. Podciąg oparte na głównych słupach o śr. ok. 320 mm, poprzez słupki o wymiarach ok. 200 x 200 mm. Filary ceglane zbieżne na wysokości od przekroju ok. 520 x 520 mm do ok. 340 x 340 mm, pomiędzy filarem a słupem podkładka o grubości ok. 80 mm. Miecze na słupach o wymiarach ok. 180 x 170 mm i ok. 160 x 150 mm. W pasie między słupami pod kalenicą wykonane elementy w formie rozporów z mieczy i desek podłużnych o wymiarach ok. 290 x 60 mm (**Fot. nr 29**).

Belki stropowe i deskowanie podłogi wymienione i oczyszczone. Podciąg i słupy niewymienione.

Jeden z podciągów uszkodzony, spróchniały, nośność belki znacznie obniżona (podciąg w osi B, odcinek pomiędzy osiami 7 i 8). Widoczne ślady żerowania owadów (**Fot. nr 30**). Uszkodzenie spowodowane prawdopodobnie zawilgoceniem stropu poprzez nieszczelne pokrycie dachowe i w konsekwencji porażeniem przez techniczne szkodniki drewna.

Stwierdzono mykologiczne uszkodzenia słupów o przekroju okrągłym i podładek pod nimi, większość podładek silnie porażona przez owady, widoczne również ślady żerowania w dolnej części słupów (**Fot. nr 31**).

Część połączeń stropu poluzowana. Stwierdzono wadliwe oparcia belek stropu na podciągach, w szczególności na podciągu w północno-wschodniej części budynku. Pomiędzy belkami stropu a podciągami zastosowane drewniane przekładki, ułożone w gniazdach naciętych w podciągu. Przekładki miały zapewnić poprawne przenoszenie obciążeń z belek na podciąg. Część oparć luźna, pomiędzy belką stropową a podciągiem występuje luźna przestrzeń, podkładki wysunięte (**Fot. nr 32**).

W północno-zachodniej części budynku (na przecięciu osi B i 8) stwierdzono błędne połączenie ciesielskie - luźne obsadzenie spodu miecza w słupie (**Fot. nr 33**). Brak podparcia elementu w gnieździe powoduje, że miecz nie może przenosić obciążeń.

W ocenie autora ekspertyzy zasadność i sposób wykonania elementów „rozporów” w pasie środkowym stropu może budzić wątpliwości.

stan techniczny określa się jako: średni

stopień zużycia: 40 %

Część B:

W części B (poza pomieszczeniem Jadłostajni) budynek 1-kondygnacyjny. W poziomie stropu sąsiedniego pomieszczenia wykonana antresola o konstrukcji drewnianej, zbliżonej do konstrukcji stropu. Konstrukcja antresoli z belek opartych na ścianach podłużnych i na podciągach. Podciąg oparty na drewnianych słupach i na ścianach poprzecznych w osiach kamiennych przypór. Słupy oparte na betonowych stopach poprzez drewniane podwaliny (**Fot. nr 34**).

Wymiary belek antresoli ok. 200 x 175 mm, w rozstawach ok. 100-110 cm. Podciąg o wymiarach ok. 190 x 175 mm. Podciąg oparty na głównych słupach o wymiarach ok. 175 x 175 mm, podwaliny ok. 190 x 240 mm. Miecze na słupach o wymiarach ok. 130 x 115 mm, zastrzały ok. 160 x 115 mm. Na ścianie oddzielającej pomieszczenia w poziomie parteru ułożona podwalina o wymiarach ok. 285 x 285 mm. Podłoga antresoli z desek grubości ok. 42 mm.

Całość konstrukcji drewnianej nowa lub oczyszczona.

W konstrukcji tej części stropu nie stwierdzono błędów i uszkodzeń.

stan techniczny określa się jako: dobry

stopień zużycia: 5 %

[6] schody wewnętrzne

W południowej części obiektu zlokalizowane schody wewnętrzne pomiędzy parterem a strychem, dwubiegowe policzkowe, proste, ze spocznikiem (**Fot. nr 35**). Konstrukcja w całości drewniana, wolnostojąca. Schody wyposażone w balustradę jednostronną z krawędziaków. Szerokość brutto biegu ok. 100 cm, stopnie 27 x 18 cm, wysokość balustrady 99 cm.

Stopnice kompletne, równe. Balustrada kompletna, stabilna, malatura kompletna.

stan techniczny określa się jako: dobry

stopień zużycia: 10 %

[7] schody zewnętrzne

Nie występują

[8] tynki i okładziny wewnętrzne

Ściany murowane z cegły nośne i działowe w większości tynkowane tynkiem cem.-wap. gładkim, malowanym farbą emulsyjną.

W południowej części obiektu oraz w poziomie strychu występują miejscowe duże ubytki tynków, istniejące tynki nierówne, wykonane w niskich kategoriach, cegła pozbawiona tynków pomalowana farbą emulsyjną (**Fot. nr 36**). Tynki miejscowo zarysowane, szczególnie w poziomie strychu, w miejscach zmiany grubości ścian zewnętrznych i wzdłuż łęków kamiennych (**Fot. nr 37**), zaobserwowane rysy powierzchniowe (do 0,2 mm).

stan techniczny określa się jako: średni

stopień zużycia: 40 %

[9] tynki i okładziny zewnętrzne

Brak okładzin i tynków zewnętrznych. Ściany zewnętrzne murowane z cegły i kamienia bez dodatkowego wykończenia. Podokienniki murowane z kamienia oraz wykładane dachówką ceramiczną karpiówką na zaprawie (**Fot. nr 38**). Miejsca uskoków grubości ścian i odsadzki murów wykończone dachówką jw.

Występują liczne ubytki spoinowania murów kamiennych i ceglanych - opisano w pkt [3]. Występują liczne ubytki dachówek podokienników i odsadzek murów (**Fot. nr 39**).

stan techniczny określa się jako: dostateczny stopień zużycia: 50 %

[10] posadzki

W poziomie parteru posadzka betonowa, bez wykończenia. W posadzce w części stajni wykonane kanały odwadniające. W poziomie strychu podłoga z desek niestruganych.

W części południowej obiektu posadzka betonowa nierówna, z ubytkami (**Fot. nr 40**). Podłoga drewniana w poziomie strychu wytarta.

stan techniczny określa się jako: średni stopień zużycia: 40 %

[11] więźba

Więźba dachowa ciesielska, drewniana, płatwiowo-kleszczowa, 2-stolcowa, ze ścianką kolankową (z ramą stolcowo-kolankową). Konstrukcja dachu dwuspadowa, nachylenie połaci dachowych około 15 % (**Fot. nr 41**).

Elementy więźby kilkakrotnie wymieniane i naprawiane. Nad południową częścią obiektu więźba wymieniona całkowicie. Wbudowane nowe elementy o przekrojach odbiegających od elementów starszych. Ze względu na charakter i zakres niniejszego opracowania odstąpiono od szczegółowej inwentaryzacji poszczególnych elementów. Poniżej podano wymiary przeważające w kontrolowanym obiekcie.

Krokwie główne o wymiarach od ok. 115 x 115 mm do ok. 140 x 120 mm w pasach pomiędzy ściankami stolcowymi i ok. 140 x 150 mm w pasach przy okapach, w rozstawie 94-105 cm, oparte na namurnicy o wymiarach ok. 135 x 135 mm i ok. 115 x 115 mm. Płatwie pośrednie ok. 195 x 175 mm i ok. 180 x 180 mm, płatew kalenicowa ok. 140 x 140 mm. Słupy o wymiarach ok. 175 x 175 mm, przy okapie ok. 135 x 135 mm, w większości oparte bezpośrednio na belkach stropowych. Część słupków oparta na podwalinie o wymiarach ok. 135 x 135 mm. Główne kleszcze o wymiarach ok. 2 x 140 x 120 mm, boczne ok. 2 x 135 x 100 mm, zastrzały główne ok. 140 x 100 mm, boczne ok. 155 x 120 mm i ok. 170 x 140 mm. Miecze o wymiarach ok. 165 x 135 mm (**Fot. nr 42, 43**).

Dwie krokwie połaci wschodniej wzmocnione obustronnymi nakładkami z desek o niewielkiej grubości (**Fot. nr 44**).

Część nowej więźby oparta na ścianach piętra poprzez podlewkę betonową, która w teorii miała spełniać rolę wieńca (**Fot. nr 45**). Zmiana sposobu oparcia mogła doprowadzić do powstania zarysowań ścian - opisano w pkt [3].

Przy wyłazie dachowym widoczna spróchniała poprzeczna belka poniżej wyłazu (**Fot. nr 46**). Na belce, krokwi i deskowaniu widoczne ślady porażenia przez owady i grzyby, powodujące rozkład drewna. Uszkodzenie spowodowane nieuszczelnością pokrycia dachowego i długotrwałym zawilgoceniem więźby.

W czasie oględzin nie dokonano pomiaru wilgotności elementów więźby. Poza zawilgoceniem przy wyłazie brak innych widocznych zawilgoceń. Liczne otwory wentylacyjne oraz brak oszkleń w otworach okiennych zapewniają dobrą wymianę powietrza w obiekcie.

stan techniczny określa się jako: średni

stopień zużycia: 40 %

[12] pokrycie dachu, instalacja odgromowa

Pokrycie dachowe z papy bitumicznej na deskowaniu pełnym (**Fot. nr 47**). Pokrycie papowe na części budynku starsze, prawdopodobnie wymieniane etapami na przestrzeni lat. Na połaciach dachu i na kominach zwody poziome i pionowe instalacji odgromowej na wspornikach stalowych. Zwody pionowej i przewody odprowadzające inst. odgromowej prowadzone po ścianach na wspornikach stalowych. Rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej, odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio pod budynek.

Pokrycie dachowe kompletne, nierówne, występują miejscowe przecieki. Instalacja odgromowa miejscowo zdeformowana, nienaprzężona (**Fot. nr 48**). Rynny i rury spustowe miejscowo skorodowane i zdeformowane, niedrożne, zapchane liśćmi z drzew rosnących przy budynku i porośnięte bluszczem, występują braki rygaczy rur spustowych (**Fot. nr 49, 50**).

stan techniczny określa się jako: dostateczny

stopień zużycia: 50 %

[13] kominy

W budynku zlokalizowane 2 trzony kominowe, wykonane prawdopodobnie z rur stalowych. Przewody prowadzone w poziomie strychu w obudowie z desek, wyprowadzone na dach i zakończone obudową drewnianą z obiciem z papy, użytkowane jako przewody wentylacyjne (**Fot. nr 51**).

Trzony kominowe zdegradowane, zużyte elementy drewniane obudowy (**Fot. nr 52**).

stan techniczny określa się jako: średni

stopień zużycia: 50 %

[14] stolarka otworowa

Stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana, zbijana z desek.

Stolarka drzwiowa zewnętrzna drewniana. Drzwi i wrota wejściowe dwuskrzydłowe, pełne (**Fot. nr 53**).

Stolarka okienna drewniana. Okna krosnowe, malowane, brązowe (**Fot. nr 54**). Okna zwieńczone odcinkowo i podzielone na 12 niewielkich, kwadratowych, lub zbliżonych do kwadratu pól.

Stolarka drzwiowa wewnętrzna i zewnętrzna zużyta, niekompletna, nieszczelna. Stolarka okienna zużyta, niekompletna, malatura łuszcząca się, występują wybite szyby.

stan techniczny określa się jako: dostateczny stopień zużycia: 60 %

[15] instalacje wewnętrzne i zewnętrzne

W budynku zamontowane wewnętrzna instalacja elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna sanitarna.

Instalacja elektryczna doprowadzona do budynku przyłączem kablowym, szafki złącza kablowego wolnostojące, przy ścianie tylnej. Szafki licznikowe zlokalizowane wewnątrz budynku. W pomieszczeniu w południowej części budynku zlokalizowana rozdzielnica elektryczna, brak części osłon i obudowy (**Fot. nr 55**).

Na elewacjach zlokalizowane latarnie oświetlenia ulicznego (**Fot. nr 56**).

Instalacja wodociągowa poprowadzona najprawdopodobniej jedynie w pomieszczeniach Jadłostajni, brak widocznych elementów instalacji w pozostałych częściach budynku.

Nie dokonywano oceny stanu technicznego instalacji.

[16] elementy obce

Nie występują.

ogółem stopień zużycia konstrukcji (średnia arytmetyczna): 39,6 %

12. Zestawienie uszkodzeń

W Tabeli nr 1 zestawiono wykryte istotne uszkodzenia obiektu. Lokalizację miejsc podanych w tabeli oznaczono na Rysunkach nr 4 do nr 8 w części graficznej opracowania.

Tabela nr 1 – uszkodzenia elementów konstrukcji

nr na rys.	lokalizacja	opis uszkodzenia	sposób usunięcia uszkodzenia	stopień pilności remontu
1	wszystkie elewacje	błędnie wykonane przemurowania, wykonane z cegły nowszej, lica cegieł zabrudzone zaprawą, wążek murowy niezachowany, zaburzony, zastosowano inne grubości spoin, zaprawa dobrana nieprawidłowo, o odmiernej barwie	usunięcie przemurowań o zaburzonym wążku i wykonanie nowych, oczyszczenie cegieł z zaprawy, wyprofilowanie spoin	nie określa się

2	wszystkie elewacje	ścięte i wypłukane spoiny, w szczególności w pobliżu otworów okiennych i drzwiowych	uzupełnienie spoin zaprawą cementowo-wapienną o indywidualnie dobranym składzie, miejscowe przemurowanie fragmentów murów z wykorzystaniem cegły z rozbiórki	II
3	wszystkie elewacje	ubytki cegły, w szczególności w pobliżu otworów okiennych i drzwiowych	uzupełnienie i przemurowanie fragmentów murów z wykorzystaniem cegły z rozbiórki (cegły kolibkowskiej) zaprawą cementowo-wapienną o indywidualnie dobranym składzie, miejscowe przemurowanie	II
4	elewacja NE i NW	ubytki kamienia w łęgach	uzupełnienie łęgów z wykorzystaniem bazaltu i/lub granitu	IV
5	wszystkie elewacje	ubytki dachówek na odsadzkach i podokiennikach, dachówki popękane	uzupełnienie dachówek	III
6	elewacja NE w odcinkach od osi 5 do 9	elewacja porośnięta bluszczem	usunięcie bluszczu	II
7	elewacja NE, NW i SW	uszkodzona, nieszczelna stolarka okienna, spróchniałe elementy podziałów, ram i ościeżnic	przeprowadzenie renowacji stolarki okiennej	IV
8	elewacja NE, NW i SW	uszkodzona, nieszczelna stolarka drzwiowa, spróchniałe elementy skrzydeł i ościeżnic	przeprowadzenie renowacji stolarki drzwiowej	IV
9	zwody poziome na dachu	nienaprężone zwody na połaciach dachu	naprawa instalacji	III
10	ściany zewn. od strony wewn. w poziomie strychu	łukowe zarysowania tynków wewnętrznych ścian w miejscach zmiany grubości ścian i wzdłuż łęgów kamiennych	uzupełnienie i miejscowa naprawa tynków	IV
11	ściany zewn. od strony wewn. w poziomie strychu w południowej części budynku	pionowe pęknięcia ścian zewnętrznych, niektóre przechodzące do poziomu posadzki przyziemia	zainstalowanie szczelinomierzy w 3 punktach wg Rysunków nr 5 i 6	I

12	konstrukcja dachu wokół wyłazu dachowego	uszkodzona, spróchniała belka poprzeczna poniżej wyłazu dachowego, początki porażenia krokwi	wymiana uszkodzonej belki, wymiana części deskowania i wymiana końca krokwi przez przykręcenie belki o jednakowym przekroju i oparcie jej na płatwi	II
13	deskowanie wokół wyłazu dachowego	uszkodzone, spróchniałe deskowanie przy wyłazie	wymiana części deskowania i uzupełnienie pokrycia dachowego przy wyłazie	II
14	podciąg stropu w osi B, odcinek pomiędzy osiami 7 i 8)	spróchniały podciąg, nośność elementu znacznie obniżona	wymiana całego odcinka elementu podciagu (element łączony na długości)	I
15	słupy o przekroju okrągłym w północnej części budynku (szczególnie w NW cz. budynku)	słupy o przekroju okrągłym w dolnej części zaatakowane przez owady	wymiana słupów w północno-zachodniej części budynku i wymiana lub zabezpieczenie przed dalszą korozją biologiczną pozostałych słupów o przekroju okrągłym	II
16	podkładki z drewna twardego pod słupami o przekroju okrągłym w północnej części budynku (szczególnie w NW cz. budynku)	podkładki zaatakowane przez owady, część elementów znacznie uszkodzona	wymiana podkładek przy wymianie słupów j.w.	II
17	oparcia belek stropowych na podciągach w północnej części budynku (szczególnie w NE cz. budynku)	część oparć luźna, pomiędzy belką stropową a podciągami występuje luźna przestrzeń, podkładki wysunięte	wykonanie kontroli punktów oparć, wymiana przekładek na dopasowane do wielkości szczeliny	III
18	miecz stropu w kierunku poprz. na przecięciu osi B i 8	poluzowane połączenie ciesielskie miecza, brak oparcia miecza w słupie	naprawa połączenia ciesielskiego poprzez wstawienie klina pod mieczem	III
-	tynki wewnętrzne ścian	ubytki tynków wewnętrznych, cegły pozbawione tynków pomalowane	uzupełnienie tynków	IV

13. Dokumentacja fotograficzna



Fot. nr 1



Fot. nr 2



Fot. nr 3



Fot. nr 4



Fot. nr 5



Fot. nr 6



Fot. nr 7



Fot. nr 8



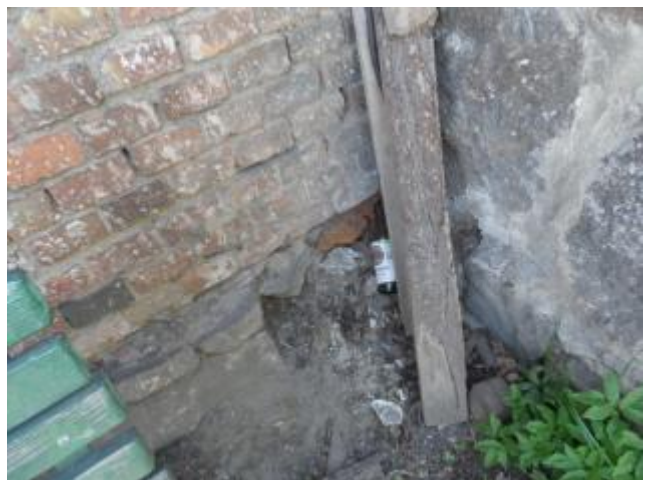
Fot. nr 9



Fot. nr 10



Fot. nr 11



Fot. nr 12



Fot. nr 13



Fot. nr 14



Fot. nr 15



Fot. nr 16



Fot. nr 17



Fot. nr 18



Fot. nr 19



Fot. nr 20



Fot. nr 21



Fot. nr 22



Fot. nr 23



Fot. nr 24



Fot. nr 25



Fot. nr 26



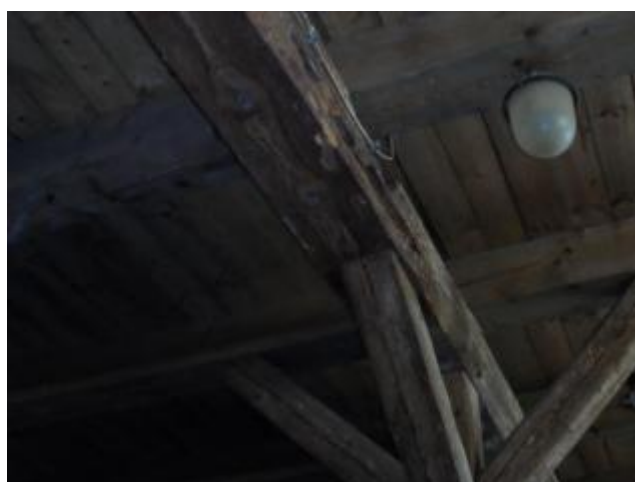
Fot. nr 27



Fot. nr 28



Fot. nr 29



Fot. nr 30



Fot. nr 31



Fot. nr 32



Fot. nr 33



Fot. nr 34



Fot. nr 35



Fot. nr 36



Fot. nr 37



Fot. nr 38



Fot. nr 39



Fot. nr 40



Fot. nr 41



Fot. nr 42



Fot. nr 43



Fot. nr 44



Fot. nr 45



Fot. nr 46



Fot. nr 47



Fot. nr 48



Fot. nr 49



Fot. nr 50



Fot. nr 51



Fot. nr 52



Fot. nr 53



Fot. nr 54



Fot. nr 55



Fot. nr 56

14. Wnioski i zasadność przeprowadzenia remontu

- A. Część elementów budynku wykazuje znaczny stopień zużycia technicznego. Na skutek braku właściwej gospodarki i otrzymania obiektu doszło do uszkodzenia elementów więźby, elementów stropu i uszkodzenia elementów elewacji oraz stolarki okiennej i drzwiowej. Strop międzykondygnacyjny znajduje się obecnie **w stanie awaryjnym**, a pozostałe wymienione części nieruchomości **wykazują wysoki stopień zużycia**.
- B. Stwierdzono zarysowania pionowe ścian zewnętrznych widoczne na wewnętrznych powierzchniach murów. Odcinki murów poddane były w przeszłości przebudowie - wykonano poduszki betonowe w miejscu namurnic i wymieniono elementy więźby. Na dzień sporządzania ekspertyzy brak możliwości jednoznacznego stwierdzenia przyczyny oraz czasu powstania zarysowań. W celu określenia sposobu i zakresu naprawy należy najpierw przeprowadzić obserwację charakteru pracy rys.
- C. Uszkodzenia elementów konstrukcji i zużycie pozostałych elementów kwalifikują obiekt do **naprawy głównej**.
- D. Pozostawienie obiektu bez wykonania remontu może doprowadzić do **nieodwracalnych uszkodzeń – destrukcji – obiektu**.
- E. Biorąc pod uwagę zakres prac koniecznych do wykonania w celu doprowadzenia budynku do stanu, w którym możliwe będzie bezpieczne jego użytkowanie, należy uznać, że przeprowadzenie remontu obiektu jest **technicznie i ekonomicznie uzasadnione**.
- F. Na dzień wykonania oględzin konstrukcja **nie stanowi zagrożenia** dla osób znajdujących się w jej pobliżu i **nie powoduje oszpeccenia otoczenia obiektu**.

G. Do czasu wymiany uszkodzonego podciagu w stropie międzykondygnacyjnym należy wyłączyć z użytkowania pomieszczenie strychu nad dawną stajnią.

H. Ze względu na występujące uszkodzenia elementów drewnianych (zwłaszcza słupów w poziomie parteru), przed przystąpieniem do opracowania dokumentacji projektowej należy zlecić wykonanie ekspertyzy mykologiczno-budowlanej celem określenia rodzaju i wielkości porażenia biologicznego i sposobu postępowania z elementami uszkodzonymi przez techniczne szkodniki drewna.

15. Program prac naprawczych

Zaleca się wykonanie następujących działań naprawczych, we wskazanej poniżej kolejności:

1) naprawa stropu drewnianego nad dawną stajnią

Ze względu na awaryjny stan stropu międzykondygnacyjnego w pierwszej kolejności należy wykonać wymianę i naprawy jego elementów.

W czasie oględzin ustalono część wymiarów i geometrii konstrukcji: strop – pkt 10 ppkt [5], więźba dachowa – pkt 10 ppkt [11].

Do odbudowy stropu należy stosować drewno konstrukcyjne klasy C24, zaimpregnowane środkami grzybobójczymi i ogniochronnymi. Ze względu na zabytkowy charakter obiektu oraz fakt, że strop jest stropem nagim (niezabudowanym, widoczne są jego wszystkie elementy), należy stosować impregnaty naturalne, bez dodatku barwników oraz tradycyjne ciesielskie metody łączenia elementów.

Ze względu na znaczną korozję biologiczną materiały konstrukcyjne pochodzące z rozbiórki nie nadają się do ponownego zabudowania, należy sukcesywnie wywozić do miejsca utylizacji.

a) wymiana podciagu - uszkodzenie [14]:

Należy wymienić podciąg w osi B:

- wykonać stemplowanie belek stropowych dochodzących do podciagu, usunąć uszkodzony element,
- wbudować nowy element o przekroju wg wymiarów zinwentaryzowanych in situ, przy wbudowaniu podciagu stosować tradycyjne połączenia ciesielskie.

b) naprawa połączenia ciesielskiego miecza - uszkodzenie [18]:

Należy wykonać połączenie ciesielskie oparcia miecza na przecięciu osi B i 8.

W wykonanym błędnie gnieździe miecza wstawić odpowiedni docięty klin z drewna twardego (dębowy) i unieruchomić poprzez przykręcenie do słupa odpowiednio dobranymi wkrętami ciesielskimi - rodzaj połączenia zgodnie z projektem technicznym - łączniki dobrać zgodnie z zaleceniami ich producenta.

c) kontrola oparć belek stropowych na podciągach - uszkodzenie [17]:

Należy wykonać kontrolę punktów oparć belek stropowych na podciągach.

W przypadku stwierdzenia luzów należy naprawić połączenia poprzez wymianę przekładek drewnianych na elementy dostosowane do szerokości szczeliny.

2) wymiana słupów stropu drewnianego nad dawną stajnią - uszkodzenia [15], [16]:

Należy wykonać naprawy i/lub wymianę słupów o przekroju okrągłym oraz podkładek pod słupami:

- podstemplować i podlewarować podciąg,
- rozebrać połączenia ciesielskie, zdemontować miecze,
- wymienić i wypionować słup o przekroju okrągłym oraz podkładkę pod słupem,
- odbudować połączenia ciesielskie i zmontować miecze.

Do wymiany należy przeznaczyć przynajmniej elementy w osi B. Pozostałe słupy należy poddać szczegółowej kontroli i w razie konieczności również wymienić. W przypadku braku konieczności wymiany należy bezwzględnie oczyścić te elementy, usunąć siedliska szkodników drewna (np. metodami mikrofalowymi, poprzez impregnację owadobójczą drewna preparatem Xilix Gel lub Xirein). Metodę powinien określić rzeczoznawca w ekspertyzie mykologiczno-budowlanej.

Do odbudowy stropu należy stosować drewno twarde, dębowe lub podobne, zaimpregnowane środkami grzybobójczymi i ogniochronnymi. Stosować drewno gatunków rodzimych, występujących w Polsce. Ze względu na zabytkowy charakter obiektu oraz fakt, że strop jest stropem nagim (niezabudowanym, widoczne są jego wszystkie elementy), należy stosować impregnaty naturalne, bez dodatku barwników oraz tradycyjne ciesielskie metody łączenia elementów.

Ze względu na znaczną korozję biologiczną materiały konstrukcyjne pochodzące z rozbiórki nie nadają się do ponownego zabudowania, należy sukcesywnie wywozić do miejsca utylizacji.

3) zainstalowanie szczelinomierzy na ścianach zewnętrznych - uszkodzenie [11]:

W celu określenia charakteru uszkodzeń (zarysowań) ścian zewnętrznych należy we wskazanych miejscach zainstalować szczelinomierze.

Zaleca się zastosowanie szczelinomierza umożliwiającego pomiar zmiany rozwarcia rys w dwóch prostopadłych kierunkach a w konsekwencji wyznaczenie kąta obrotu oddzielonych rysą części konstrukcji poprzez wykorzystanie zależności geometrycznych. Powszechnie stosowanym szczelinomierzem tego typu jest wskaźnik rozwarcia rys WR05 NeoStrain wykonany ze stali nierdzewnej, rozdzielczość odczytu wskaźnika wynosi 0,05 mm a zakres pomiarowy od -15 mm do + 20 mm.

Szczelinomierz montuje się na ścianie po skuciu tynku, stosując śruby stalowe mocowane w kotwach chemicznych, w otworach ϕ 8 mm, głębokości min. 65 mm.

Proponowana lokalizacja szczelinomierzy wg **Rysunku nr 6** w części rysunkowej opracowania.

Z uwagi na możliwość rozwierania i zamykania się rys w zależności od warunków zewnętrznych wskaźniki te powinny być monitorowane przez min. 1 rok. Odczyty należy wykonywać przynajmniej 1 raz w miesiącu oraz dodatkowo przy znaczących zmianach temperatury lub wilgotności otoczenia i zapisywać w Dzienniku Obserwacji.

Oprócz odczytów pomiarów rozwarcia rys należy zapisywać datę, godzinę oraz temperaturę elementu zarysowanego i powietrza. Na tej podstawie będzie możliwa do ustalenia charakterystyka pracy konstrukcji oraz stopień jej zagrożenia.

W przypadku stwierdzenia zmiany szerokości rozwarcia rysy o więcej niż:

- 0,2 mm mm w stosunku do poprzedniego pomiaru,
- 0,5 mm mm w stosunku do odczytu początkowego,

należy pilnie powiadomić autora ekspertyzy i dokonać kontroli stanu technicznego konstrukcji.

4) naprawa pokrycia dachowego i deskowania przy wyłazie - uszkodzenia [12], [13]:

Należy wykonać naprawy pokrycia dachowego i deskowania wokół wyłazu:

- rozebrać część pokrycia dachowego (papy i deskowania) wokół wyłazu dachowego oraz ramę (belki) wyłazu,
- wymienić uszkodzoną belkę, wbudować nowy element o przekroju wg wymiarów zinwentaryzowanych in situ, przy wbudowaniu elementu stosować tradycyjne połączenia ciesielskie,
- wykonać deskowanie z desek gr. 38 mm, a następnie uzupełnić pokrycie dachowe z papy termozgrzewalnej SBS w układzie 2-warstwowym.

Należy dokonać dokładnych oględzin pokrycia dachowego i dokonać napraw z 1 warstwy papy wierzchniego krycia termozgrzewalnej SBS.

Papę z rozbiórki należy usuwać poprzez specjalne zsypy, mogą to być np. rynny wykonane z desek. Wszelki gruz należy natychmiast usuwać na zewnątrz, nie gromadzić na stropach. Papę i inne odpady bitumiczne należy obowiązkowo przekazać do utylizacji.

5) usunięcie bluszczu z elewacji - uszkodzenie [6]:

Należy usunąć nadmiernie rozrośnięte pędy bluszczu na elewacji NE w odcinkach od osi 5 do osi 9. Należy oczyścić i udroźnić rynny i rury spustowe oraz skorygować korony drzew na elewacji północnej w taki sposób, aby nie zachodziły na elewacje i dach budynku.

6) naprawa i uzupełnienie murów zewnętrznych/elewacji w części elementów nośnych

Należy wykonać miejscowe naprawy, uzupełnienia i przemurowania odcinków ścian zewnętrznych.

Ze względu na zabytkowy charakter obiektu należy stosować cegłę z rozbiórki (cegłę kolibkowską) lub cegłę nową, ręcznie formowaną, o wymiarach, kolorystyce i cechach wytrzymałościowych dobranych do cegły oryginalnej.

Do murowania należy stosować specjalistyczną zaprawę cementowo-wapienną lub wapienną o indywidualnie dobranym składzie, przeznaczoną do murów zabytkowych.

Roboty murarskie na elewacji należy prowadzić:

- pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane oraz praktykę przy robotach prowadzonych na zabytkach,
- pod nadzorem osoby wykształconej w kierunku renowacji obiektów zabytkowych,
- w ścisłym uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

a) uzupełnienie i naprawa wypłukanych i ściętych spoin - uszkodzenie [2]:

Należy dokonać napraw, uzupełnienia i reprofiliacji uszkodzonych spoin murów ceglanych, w szczególności przy otworach okiennych drzwiowych oraz w pobliżu otworów wentylacyjnych.

b) uzupełnienie ubytków cegły - uszkodzenie [3]:

Należy dokonać napraw i uzupełnienia, względnie przemurowania uszkodzonych odcinków murów ceglanych, oraz uzupełnić brakujące elementy murowe w szczególności przy otworach okiennych drzwiowych oraz w pobliżu otworów wentylacyjnych.

W dalszej kolejności:

Po wykonaniu zaleceń zawartych powyżej zaleca się wykonanie następujących działań naprawczych, w kolejności dostosowanej do możliwości finansowych zarządcy:

1) naprawa i uzupełnienie murów zewnętrznych/elewacji w części elementów podziałów architektonicznych

Zaleca się wykonać miejscowe naprawy, uzupełnienia i przemurowania elementów elewacji jak gzymsy, podokienniki i łęki.

Ze względu na zabytkowy charakter obiektu należy stosować elementy z kamienia twardego (bazaltu, granitu) o wymiarach, kolorystyce i cechach wytrzymałościowych dobranych do elementów oryginalnych. Należy stosować dachówkę ceramiczną karpiówkę w kolorze naturalnym ceglastym, o wykroju półokrągłym, mocowanej na zaprawę. Przed wyborem dachówki zaleca się dokonanie dokładnych oględzin dachówki już wbudowanej, celem dobrania dachówki jak najbardziej zbliżonej do istniejącej.

Do murowania należy stosować specjalistyczną zaprawę cementowo-wapienną lub wapienną o indywidualnie dobranym składzie, przeznaczoną do murów zabytkowych.

Czyszczenie murów z nalotów i wykwitów należy prowadzić metodami mieszanymi, metodę dobrać doświadczalnie w taki sposób, aby nie uszkodzić warstw licowych cegły.

Roboty murarskie na elewacji należy prowadzić:

- pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane oraz praktykę przy robotach prowadzonych na zabytkach,
- pod nadzorem osoby wykształconej w kierunku renowacji obiektów zabytkowych,
- w ścisłym uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

a) uzupełnienie i naprawa ubytków kamienia w łękach - uszkodzenie [4]:

Zaleca się dokonanie napraw i uzupełnienia brakujących elementów murowych kamiennych łęków.

Do czasu wykonania tego zakresu prac zaleca się zabezpieczenie uszkodzonych kamiennych łęków poprzez zamontowanie drewnianych rozporów i klinów pomiędzy zachowanymi elementami łuku w taki sposób, aby możliwe było przenoszenie obciążeń klimatycznych oraz ciężaru własnego poprzez ściskanie łuku.

b) uzupełnienie i naprawa podokienników i okładzin gzymsów i odsadzek - uszkodzenie [5]:

Zaleca się dokonanie napraw i uzupełnienia brakujących elementów dachówek na gzymsach, podokiennikach i odsadzkach murów.

c) ponowne przemurowanie i spoinowanie murów - uszkodzenie [1]:

Ze względu na błędne wykonanie zamurować, przemurować i spoinować murów zewnętrznych zaleca się ponowne wykonanie tych prac.

Zaleca się odcinkowe rozbieranie wtórnych zamurowań (w etapowym wykonywaniem stemplowań, rozpór i klinów) i ponowne zamurowanie ubytków z wykorzystaniem odpowiedniej cegły, zaprawy i przestrzeganiem pierwotnego wątku spoin.

W miejscach, gdzie zastosowano akceptowalną cegłę ale nieodpowiednią cementową zaprawę, zaleca się usunięcie wtórnego spoinowania z zaprawy cementowej, oczyszczenie elementów murowych z nalotu i wykonanie nowego spoinowania zaprawą wapienną lub specjalistyczną zaprawą cementowo-wapienną przeznaczoną do murów zabytkowych.

2) renowacja stolarki okiennej i drzwiowej - uszkodzenia [7], [8]:

Zaleca się przeprowadzić renowację i uzupełnienie stolarki okiennej i drzwiowej.

Renowację powinien przeprowadzić zakład stolarski wyspecjalizowany w naprawach elementów zabytkowych.

Zaleca się zachowanie oryginalnych ram okiennych, w razie potrzeby wymianę oszkleń. W przypadku stwierdzenia znacznych zniszczeń elementów drewnianych należy wykonać nową stolarkę okienną z zachowaniem oryginalnych podziałów i kolorystyki.

Stolarkę drzwiową zewnętrzną należy naprawić, wymienić okucia, elementy ślusarki i zabezpieczyć przeciwgrzybiczo.

Kolorystykę impregnatów elementów drewnianych należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3) naprawa instalacji odgromowej - uszkodzenie [9]:

Zaleca się dokonanie kontroli i napraw, naciągnięcia i wyprostowania zwodów poziomych na połaciach dachowych.

Po odbudowaniu instalacji należy wykonać pomiar ciągłości przewodów i rezystancji uziemienia.

4) uzupełnienie tynków wewnętrznych- uszkodzenie [10]:

Zaleca się uzupełnienie tynków wewnętrznych na ścianach w poziomie strychu oraz na ścianach wewnętrznych w poziomie parteru w pomieszczeniu dawnej wozowni.

Zarysowania łukowe na ścianach szczytowych można pozostawić bez napraw lub zbić tynki wewnętrzne i wykonać nowe.

Do tynkowania należy stosować wysokohydrauliczne wapienne zaprawy tynkarskie. W przypadku malowania wykonania powłok malarskich należy stosować farby wysokoparoprzepuszczalne.

16. Uwagi końcowe

Zgodnie z zapisami ustawy Prawo Budowlane – roboty budowlane obejmujące wymianę lub wzmocnienie elementów konstrukcyjnych oraz roboty budowlane wykonywane przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków wymagają sporządzenia projektu budowlanego i uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ze względu na szeroki zakres prac, w tym odtworzenie elementów konstrukcyjnych:

- należy opracować program wykonania prac zabezpieczających w odniesieniu do możliwości technicznych wykonawcy,
- w przypadku wykrycia: uszkodzeń obiektu niewykazanych w ekspertyzie lub stanu obiektu odbiegającego od tego wskazanego w ekspertyzie, należy poinformować autora ekspertyzy celem dostosowania sposobu zabezpieczenia obiektu,
- roboty budowlane należy prowadzić pod nadzorem osoby posiadającej stosowne uprawnienia budowlane.

Ustala się okres ważności opinii na 2 lata.

Sporządził:

mgr inż. Maciej Kosal

DOŚ/0310/WBKb/19

Karta adresowa zabytku (strona 1)

(źródło: https://zabytek.pl/pl/obiekty/g-283222/dokumenty/PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_22_EN.489304/1)

Nr 10	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z
1. Obiekt zabytkowy OBORA (UL. GRUNWALDZKA NR. 37) Gdynia																									
2. Miejsowość KOLIBKI ORLEND																									
20. Przynależność administracyjna a) województwo: GDANSKIE b) powiat: GDYNIA-ORLEND c) gmina:																									
21. Stacja a) kolejowa: GDYNIA-ORLEND 15 b) autobusowa: Miejska 1.0 22. Właściciel i jego adres: SKARB PAŃSTWA																									
23. Użytkownik i jego adres: ZARZĄD ZIELENI MIEJSK. GDYNIA 24. Inwestor i jego adres:																									
25. Rejestr zabytku Nr 849 rok 1982 miejsce przechowywania																									
26. Nazwa księgi hipotecznej 27. Nr hipoteczny																									
28. Akta 29. Fotografie 30. Inwentaryzacja pomiarowa																									
5. Kubatura m ³ ~9.000 6. Powierzchnia w m ² a) zabudowa: b) użytkowa: ha																									
14. Grunty należące do zabytku: a) ogrody stylowe b) sady i grunty uprawne c) lasy d) wody e) inne																									
15. Przeznaczenie pierwotne budynku GOSPODARSTWO 16. Użytkowanie w latach ubiegłych J.W. 17. Użytkowanie obecne J.W. 18. Nadaje się do użycia na J.W.																									
19. Data, rodzaj i stopień zniszczeń i odbudowy Data O P I S VIII.1939 r. DOBRE XI.1939 r. --- XII.1945 r. --- XI.65 DOBRE																									
9. Autorzy i data budowy i przebudowy 2 pol. XIX w.																									
10. Udośćpienie DOBRE																									
4. Wiek XIX 7. Materiał budowlany a) ściany: KAMIEŃ/CEGLA b) sklepienia: --- c) stropy: --- d) więzanie dachu: DREWNO e) krycie dachu: PAPIER																									
3. Wyposażenie architektoniczne: BEZK																									

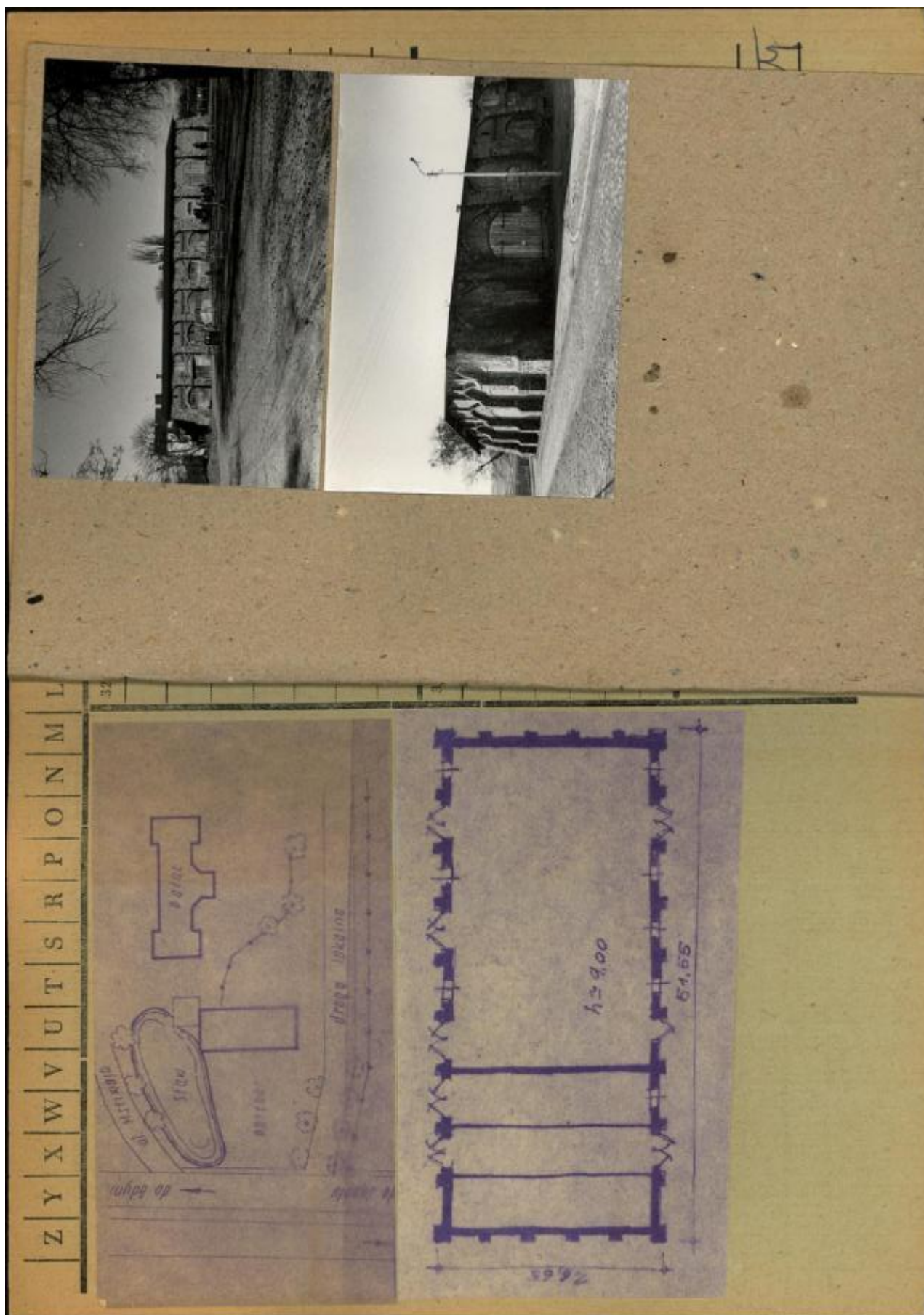
Karta adresowa zabytku (strona 2)

(źródło: https://zabytek.pl/pl/obiekty/g-283222/dokumenty/PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_22_EN.489304/2)

[illegible]

Karta adresowa zabytku (strona 3)

(źródło: https://zabytek.pl/pl/obiekty/g-283222/dokumenty/PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_22_EN.489304/3)



Załącznik nr 1

wyciąg z opracowania
*„Projekt rewaloryzacji części dworsko-folwarcznej
zabytkowego zespołu przestrzennego Kolibki w Gdyni”*

dr hab. inż. arch. Maria Jolanta Sołtysik
dr inż. arch. Bogna Lipińska
mgr inż. arch. Anna Orchowska-Smolińska

lipiec 2008

strony 17-18 oraz 33-37

II. Zasady rewaloryzacji zabudowy

Wprowadzenie: obiekty, terminy i pojęcia

Zabudowa na terenie zespołu dworsko-folwarcznego w Kolibkach obejmuje kilkanaście obiektów posiadających walory historyczne. Należą do nich budynki, które w różnym stopniu zachowały swą wartość historyczną, a ich walory zabytkowe są zróżnicowane. Do obiektów tych należą:

- Budynki, które zachowały się w swej historycznej formie i ze względu na wybitne walory zostały wpisane do rejestru zabytków (**dwór i stajnia z wozownią**);
- Budynki, które zachowały się w swej historycznej formie pochodzącej z XVIII, XIX, lub pierwszej połowy XX w. (tzw. „browar”, **kuźnia** i „Dom Ogrodnika”);
- Obiekty o dużej wartości pamiątkowej w dużym stopniu zniszczone (**pawilon widokowy „Grota Królowej Marysieńki”**);
- Budynki, które zostały przebudowane w XX w., lecz stoją na historycznych fundamentach dawniej istniejących obiektów (**dawny młyn przebudowany na pracownię architektoniczną, dawny budynek gospodarczy przebudowany na ujeżdżalnię i dawny budynek gospodarczy przebudowany na szklarnię**);
- Zachowane pod ziemią lub częściowo odsłonięte w trakcie prac archeologicznych fundamenty budynków historycznych (**dawnej „oficyny”, prawdopodobnie dawnej kuźni i dawnego dworu z Radziwiłłów, Sobieskich i Przebendowskich z XVII i XVIII w.**).

Prócz budynków o walorach historycznych na terenie zespołu znajdują się również obiekty bez tych wartości, dezintegrujące układ historyczny i przeznaczone do rozbioru lub rozbioru i przeniesienia na nowe miejsce poza zespołem dworsko-folwarcznym Kolibek. Są to: prowizoryczna dobudówka przed kuźnią i wieloboczna drewniana ujeżdżalnia oraz budka straży miejskiej znajdująca się przy dziedzińcu.

Zakres pojęciowy i terminologiczny

Z uwagi na to zróżnicowanie stopnia zachowania substancji zabytkowej w projekcie rewaloryzacji przewidziano różnorodny zakres działań konserwatorskich. Obejmują one prace takie jak: konserwacja, restauracja, odsłonięcie, reintegracja, restytucja, rekonstrukcja i restylizacja. W zakres pojęciowy tych terminów wchodzi następujące działania:

KONSERWACJA

zachowanie, utrzymanie bez uszkodzenia, wzmocnienie naprawa, regeneracja istniejącej tkanki historycznej;

RESTAURACJA

odnowienie i przywrócenie do dawnego wyglądu, piękna oraz trwałości konstrukcyjnej elementów historycznych;

ODSŁONIĘCIE

prace przygotowawcze usuwające nawarstwienia przykrywające lub szpecące historyczne elementy;

REINTEGRACJA

przywrócenie okaleczonemu zabytkowi jego kształtu przez odtworzenie utraconych części (np. historycznych detali);

RESTITUCJA

odtworzenie obiektu przy częściowym użyciu substancji historycznej;

REKONSTRUKCJA

budowa nowego obiektu z odtworzeniem jego zewnętrznej; formy na podstawie zachowanych przekazów ikonograficznych;

RESTYLIZACJA

budowa obiektu lub urządzenie wnętrza „w stylu epoki”.

2. Rewaloryzacja stajni-wozowni

Metryka historyczna i stylowa oraz pierwotny wystrój i rozplanowanie

Budynek stajni, a właściwie budynek stajni-wozowni – bo taka była historyczna funkcja obiektu – został wzniesiony w dekadach następujących po połowie XIX w. – prawdopodobnie w latach sześćdziesiątych lub (raczej) siedemdziesiątych tego stulecia. Powstał na planie prostokątnym (ok. 52m na 26 m) o prostych geometrycznych proporcjach dwóch złączonych bokiem kwadratów (2x26/26 m) i przekryty został dwuspadowym dachem (krytym dachówką?) o niewielkim pochyleniu połączy oraz mocno wysuniętych okapach. Skrajne krokwie osłonięto ozdobnymi listwami drewnianymi. Układ przestrzenno-funkcjonalny budynku został podzielony wzdłuż osi podłużnej na 9 przęseł. **Trzy przęsła południowe, szersze, należały pierwotnie do wozowni, a sześć pozostałych przęseł należało pierwotnie do stajni.** Wysokość stajni podzielona została lekkim pułapem drewnianym na dwie kondygnacje, a wozownia była prawdopodobnie jednoprzestrzenna (być może z przyścienną antresolą). Podział wewnętrzny na kondygnacje został zresztą wyraźnie odzwierciedlony w strukturze elewacji. (Od północy przylegał niegdyś do budynku jeszcze inny obiekt o nieznanym bliżej funkcji, po którym zachował się jedynie ślad na północnej elewacji.)

Budynek otrzymał wyrazistą, **neogotycką szatę stylową**. We wszystkich elewacjach najmocniejszymi estetycznymi elementami są **kamienne przypory** (dziesięć przypór w elewacjach podłużnych i sześć w szczytowych), biegnące przez całą wysokość budynku i lekko pochylone, odcinające się wyraźnie **na tle ceglanej ściany** (być może ułożonej wzorzystość różnych odcieni cegły). Między przyporami rozpięto **kamienne łęki** o lekko zaokrąglonym wykończeniu. W licu ściany na główkach cegieł często widoczny **napis „Kolibken”**, identyfikujący miejsce gdzie wyprodukowano cegłę. Była nim kolibkowska cegielnia, istniejąca w Kolibkach od ok. połowy XIX w.

Łęki kamienne wyznaczały podział budynku na kondygnacje – poniżej tych łęków ściana była grubsza, a powyżej miała jedynie szerokość 1 cegły. To zresztą tłumaczy niejednakową wysokość, na której łęki kamienne zostały umieszczone. W części wozowni sięgają one przez całą wysokość budynku, a w części stajni tylko do wysokości 1 kondygnacji (właściwie nieco poniżej jej wysokości, gdyż nad tymi łękami była tu jeszcze „odsadzka” z cegły, zwieńczona dachówką). Wyżej bowiem, nad stajnią, znajdowała się kondygnacja na której przechowywano siano dla koni - zrzucając je później prosto w koryta zwierząt. Właśnie ta kondygnacja miała ścianę znacznie cieńszą, dla lepszego przewietrzania siana, i dodatkowo zaopatrzono ją w wąskie, **nieprzeszkłone okienka**. W pasie dolnym ściany stajni miały umieszczone pod kamiennymi łukami, **szersze okna, zwieńczone odcinkowo** i podzielone na 12 niewielkich, kwadratowych, lub zbliżonych do kwadratu pól. W elewacjach podłużnych były pierwotnie prawdopodobnie **trzy wysokie wrota wjazdowo-wejściowe**, umieszczone symetrycznie w rytmie **a-b-a-a-b-a-a-b-a**, gdzie

„a” to przeszło bez wrot i „b” to przeszło z wrotami. **Wrota wozowni**, umieszczone były centralnie w stosunku do zajmowanych przez nią pierwotnie 3 skrajnych przęseł południowych. Wrota wozowni były szersze i wyższe niż pozostałe - sięgały do wysokości łuków kamiennych stajni.

Reprezentacyjny charakter miała szczytowa elewacja południowa. Jej architekturę tworzyło 6 kamiennych przypór z rozpiętymi w przęsłach kamiennymi łukami o jednakowej wysokości, nad którymi ściana ceglana otrzymała dodatkową artykulację ceglanyymi lizenami. W osi elewacji umieszczono jeszcze jedno wysokie wrota wjazdowe (dziś zamurowane), a nad nimi, w szczycie kamienicy umieszczono drewnianą, ażurową sygnaturkę (dziś nieistniejącą).



Ryc. 11 Elewacja zachodnia stajni-wozowni z widocznymi trzema przęsłami południowymi przeznaczonymi prawdopodobnie pierwotnie na wozownię.



Ryc. 12 Widok na południową, reprezentacyjną elewację stajni-wozowni z sygnaturką w szczycie kalenicy i ozdobnymi listwami drewnianymi osłaniającą krokwie.

Stan istniejący

Budynek stajni-wozowni zachował w bryle zewnętrznej swą substancję zabytkową, choć utracił pewne cenne detale wystroju architektonicznego, a jego ściany noszą ślady licznych przemalowań. Natomiast elementy konstrukcji dachu, podziały i wyposażenie wnętrza pochodzą w większości z lat 90-tych XX w. Elementy konstrukcyjne dachu zostały odtworzone na wzór istniejącej tu dawnej konstrukcji (wedle przekazu obecnych użytkowników stajni), natomiast podziały stanowisk dla koni są dziełem projektowym arch. Jacka Droszcza.

Budynek stajni jest wpisany do rejestru zabytków pod nr 849 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 11.05.1982 r. Chroniony jest także przez zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnicy Orłowo w Gdyni, rejon alei Zwycięstwa i ulicy Świętopełka, przyjętego Uchwałą nr IV/48/07 Rady Miasta Gdyni z 24 stycznia 2007 r. Znajduje się w „grupie A – obiektów o wysokich walorach kulturowych”, dla których obowiązuje ochrona zabytkowej formy i substancji budynku, polegająca na obowiązku zachowania w niezmienionej postaci bryły oraz dachu budynku, ochrona zabytkowych detali architektonicznych, w tym stolarki.

Wytyczne rewaloryzacji dla stajni-wozowni

Funkcja

Budynek powinien utrzymać swoją historyczną funkcję stajni i wozowni (teraz raczej powozowni). Stajnia przeznaczona byłaby dla koni wynajmowanych turystom do jazdy konnej – wierzchem lub w zaprzęgach i kuligach. W powozowni, prócz powozów mogła by być wystawa powozów, sprzętu myśliwskiego i hippicznego oraz ekspozycja związana z tradycją jeździecką i agrarną Kolibek. Abstrahując od samej historii Kolibek jako majątku ziemskiego, trzeba tu wspomnieć, że po wojnie pierwsza szkółka jazdy konnej powstała już w 1957 r., a więc ma bogatą tradycję, a mieszkająca w Gdyni córka założycieli szkółki dysponuje ciekawym materiałem fotograficznym z tamtego okresu.

Dopuszcza się również wykorzystanie pomieszczenia dawnej stajni na funkcję gastronomiczną, przy jednoczesnym przeznaczeniu dawnej wozowni na funkcję związaną z kulturą hippiczną (wystawa powozów, sprzętu myśliwskiego i jeździeckiego oraz ekspozycja związana z tradycją jeździecką i agrarną Kolibek). Warunkiem wprowadzenia funkcji gastronomicznej do dawnej stajni jest jednak zachowanie oraz wyeksponowanie oryginalnych i odrestaurowanych elementów konstrukcji i wystroju jej wnętrza. Chodzi zwłaszcza o zachowanie i wyeksponowanie oryginalnych materiałów konstrukcyjno-budowlanych, a w tym mocno rozbudowanej, drewnianej struktury wewnętrznej budynku. Układ plastyczny nowych elementów wystroju należy dostosować do charakteru jego zabytkowego wnętrza, a na ścianach powinny się pojawić elementy (obrazy, fotografie i rekwizyty) związane z jeździectwem. Na przylegającym do stajni od południa terenie dopuszcza się możliwość urządzenia sezonowego, letniego ogrodu

gastronomicznego, którego wyposażenie powinno nawiązywać pod względem plastycznym do charakteru plastycznego wnętrza stajni.

Rewaloryzacja formy i substancji architektonicznej

Celem do którego należy dążyć w rewaloryzacji formy i substancji architektonicznej stajni-wozowni powinno być przywrócenie stanu budynku z lat trzydziestych XX w., z którego zachowały się przekazy ikonograficzne dotyczące jego wyglądu. W przypadku znalezienia przekazów wcześniejszych lub w wyniku odkryć lub badań historycznych powinien zostać uwzględniony również wcześniejszy wygląd budynku.

Prace wstępne do rewaloryzacji

Działanie rewaloryzacyjne należy poprzedzić pracami wstępnymi, które obejmować będą:

- Badania architektoniczne substancji architektonicznej stajni-wozowni, pozwalające zweryfikować przedstawiony powyżej przypuszczalny układ pierwotny wrót wjazdowo-wejściowych i ustalić zasadę podziałów wnętrza.
- Projekt architektoniczno-budowlany rewaloryzacji stajni-wozowni, który dotyczy będzie wymienionych poniżej prac konserwatorskich i rekonstrukcyjnych, a także prac adaptujących budynek do zalecanych w niniejszym opracowaniu funkcji.

Rewaloryzacja substancji architektonicznej stajni-wozowni obejmować będzie takie działania jak:

- Konserwacja i restauracja wszystkich historycznych elementów substancji budowlanej i architektonicznej budynku, które należą do stanu, w jakim znajdował się on w latach trzydziestych XX w. (i które przedstawione są na przekazach ikonograficznych z tego okresu), lub stanu wcześniejszego, który da się ustalić w trakcie badań architektonicznych i kwerendy źródłowej. Najważniejsze elementy historycznej substancji budowlanej, które muszą podlegać tym zabiegom zostały wymienione w punkcie zatytułowanym „Metryka historyczna i stylowa oraz pierwotny wystrój i rozplanowanie”;
- Reintegracja (przywrócenie utraconych elementów) wystroju elewacji stajni-wozowni na podstawie zachowanych przekazów ikonograficznych z okresu międzywojennego i na podstawie badań, a więc przede wszystkim przywrócenie następujących detali:
 - sygnaturki nad szczytami elewacji południowej;
 - wrót wjazdowych w osi elewacji południowej;
 - pierwotnego materiału pokrycia dachowego, które zostanie ustalone w drodze badań architektonicznych lub przez analizę przekazów ikonograficznych;
 - ozdobnych zakończeń krokwi dachowych (na wzór np. krokwi skrzydła wschodniego dworu).

- Usunięcie elementów dezintegrujących historyczną formę elewacji, takich jak np. przypadkowo umieszczone, niezgodne ze stanem historycznym wejścia do budynku i in.

Rewaloryzacja rozplanowania i wnętrza stajni-wozowni obejmować będzie następujące działania:

- Przywrócenie dawnych zasadniczych podziałów funkcjonalnych wnętrza na trójpřesłową wozownię i sześciopřesłową stajnię (jeżeli taki podział zostanie potwierdzony w drodze badań architektonicznych);
- Wyeksponowanie widokowe atrakcyjnej plastycznie konstrukcji zabytkowego stropu belkowego dolnej kondygnacji stajni, wraz z wiązaniami ciesielskimi i słupami;
- Wyeksponowanie widokowe arkadowej ściany pomiędzy stajnią a wozownią;
- Restylizacja elementów wystroju wnętrza stajni i wozowni z dostosowaniem do zakładanych funkcji.



Ryc. 13 Wnętrze stajni z widokiem na: (1) ściankę arkadową oddzielającą stajnię od wozowni i podziały stanowisk dla koni wprowadzone w latach 90. XX w., (2) widok na słupek i konstrukcję belkowania stropu parteru oraz ściankę arkadową oddzielającą stajnię od wozowni.

Załącznik nr 2

protokół nr 3/09/2022
z okresowej rocznej
kontroli stanu technicznego budynku
z dnia 30.09.2022 r

aut. mgr inż. Sławomir Kubik

PROTOKÓŁ 3/09/2022

z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego budynku
mieszkalnego/użytkowego*

* niepotrzebne skreślić

Podstawa prawna: art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. 2021 poz. 2351) § 4 - § 6 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 roku w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 1999 nr 74 poz. 836).

Data kontroli:	30.09.2022	Data następnej kontroli:	ROCZNA : 09.2023r.
Imię i nazwisko osoby przeprowadzającej kontrolę:	Sławomir Józef Kubik	Nr uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością:	UAN.V.8388(18)90 UAN.V.8388(19)90 ŁOD-CYR-6P2-I4G



I. Informacje ogólne o budynku:

Nazwa, funkcja budynku	Budynek Gospodarczy Stajnia	
Adres:	Gdynia Ul. Al. Zwycięstwa 291 STAJNIA	
Właściciel lub zarządcą:	nazwa:	Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni

adres:	Kołatąja 1 81-332 Gdynia
telefon:	-----

Konstrukcja budynku, rodzaj materiałów budowlanych:	Budynek nie podpiwniczony Konstrukcja nośna – ściany murowane Konstrukcja dachu – drewniana Pokrycie dachu- papa Strop nad piwnicą –nie występuje		
Powierzchnia zabudowy: 1250 m2	Kubatura b/d	Wysokość: 1 kondygnacje	Powierzchnia użytkowa: b/d

II. Zakres kontroli obejmuje sprawdzenie:

- 1) wykonanie zaleceń z poprzednich kontroli,
- 2) stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego.

III. Sprawdzenie wykonania zaleceń z poprzednich kontroli:

Element, urządzenie, instalacja	Zalecenia	Stopień wykonania zaleceń	Uwagi
1.Ściany	-należy odtworzyć sklepienie ceglane w miejsce silnie porastającego tłuszczu; -należy wykonać lokalną reprofilację murów ceglanych i kamiennych wraz ze spoinowaniem; -należy ograniczyć porost bluszczu uwagi na destrukcyjny wpływ na ściany zewnętrzne; -podtrzymuję się zalecenia z poprzednich protokołów o konieczności wykonania oceny wpływu powstałych spękań i uszkodzeń na nośność konstrukcji ścian oraz opracowanie projektu naprawy uszkodzeń.	Nie wykonano	
2.Stropy/podciagi	-należy dokonać szczegółowej oceny stanu technicznego elementów stropów w miejscu stwierdzonej korozji biologicznej ,wykonać odpowiednie wzmocnienia uszkodzonych elementów. -podtrzymuję się zalecenia o wykonaniu ekspertyzy stanu technicznego stropu; do czasu wykonania ekspertyzy wraz z projektem naprawy/wzmocnienia strop (poddasze)należy wyłączyć z eksploatacji.	Nie wykonano	
3.Okładziny	-należy wymienić uszkodzone i uzupełnić brakujące dachówki podokienników oraz w miejscu uskoku grubości ścian zewnętrznych.	Nie wykonano	
4.Okap	-zaleca się konserwację drewnianego okapu ;uszkodzone elementy należy wymienić.	Nie wykonano	
5.Instalacja odgromowa	-zaleca się konserwację łączników instalacji odgromowej.	Nie wykonano	

6.Konstrukcja dachu	-wykonać prace naprawcze pokrycia w obrębie wylazu dachowego; -w miejscu przecieków konstrukcję wraz z deskowaniem poddać konserwacji.	Nie wykonano	
7.Kominy powyżej dachu	-zaleca się przeprowadzić konserwację stalowych trzonów kominowych.	Nie wykonano	
8.Obróbki blacharskie	-należy ograniczyć porost bluszczu z uwagi na destrukcyjny wpływ na elementy odwodnienia; -należy oczyścić obróbki blacharskie z zanieczyszczeń ,podać konserwacji.	Nie wykonano	
9.Rynny	-należy ograniczyć porost bluszczu z uwagi na destrukcyjny wpływ na elementy odwodnienia; -należy oczyścić rynny z zanieczyszczeń ,podać konserwacji.	Nie wykonano	
10.Rury spustowe	-należy ograniczyć porost bluszczu z uwagi na destrukcyjny wpływ na elementy odwodnienia; -należy oczyścić rury spustowe z zanieczyszczeń ,podać konserwacji.	Nie wykonano	
11.Wylaz Dachowy	-wyposażyć budynek w drabinę umożliwiającą kontrolę dachu .	Nie wykonano	
12.Stolarka drzwiowa	-zaleca się renowację drewnianej stolarki drzwiowej.	Nie wykonano	
13.Stolarka okienna	-niezwłocznie należy uzupełnić brakujące szklenie okien; -zaleca się renowację drewnianej stolarki okiennej.	Nie wykonano	
14.Parapety zewnętrzne	-należy wymienić uszkodzone i uzupełnić brakujące dachówki podokienników.	Nie wykonano	
15. Opaska	-zaleca się wykonanie opaski na brakujących odcinkach.	Nie wykonano	
16.Tynki	-zaleca się miejscowe prace tynkarsko-malarskie.	Nie wykonano	
17. Dojścia/dojazd y	-zaleca się bieżące utrzymywanie czystości na dojazdach i drodze dojazdowej do budynku; -należy przewidzieć w planie inwestycyjnym usunięcie nierówności na drodze dojazdowej w celu poprawy komfortu użytkowania obiektu.	Nie wykonano	
18.Ogrodzenie	-zaleca się konserwację.	Nie wykonano	
19.Mała architektura	-zaleca się konserwację.	Nie wykonano	
20.Altany śmietnikowe	-należy wygrodzić miejsce na zamykane pojemniki do gromadzenia odpadów ;nawierzchnia miejsca gromadzenia odpadów musi być utwardzana.	Nie wykonano	

IV. Ustalenia oraz wnioski po sprawdzeniu stanu technicznego:

W trakcie kontroli ustalono:

Element, urządzenie, instalacja	Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie	Stan techniczny, zużycie	Uwagi
Elementy konstrukcyjne			
1. fundamenty	Ceglane/Kamienne	Średni	Brak uwag
2. ściany nośne	Ceglane/Kamienne	Średni	Drobne zawilgocenia
3. filary	Występuje	Zadowalający	Brak uwag
4. stropy	Drewniane	Średni	Drobne przecieki w obrębie wylazu dachowego
5. elewacja	Brak tynku	Średni	Ubytki spoin
Elementy ścian zewnętrznych			
1. gzymsy	Nie występuje	Nie dotyczy	Brak uwag
2. attyki	Nie występuje	Nie dotyczy	Brak uwag
3. filary	Nie występuje	Nie dotyczy	Brak uwag
4. balkony, loggie	Nie występuje	Nie dotyczy	Brak uwag
5. Stolarka okienna/drzwiowa	Drewniana	Średni	Drewniana do konserwacji, uszkodzenia w szkleniu okien
Urządzenia i instalacje zamocowane do ścian i dachu			
1. szyldy, reklamy	Nie występuje	Nie dotyczy	Brak uwag
2. anteny	Nie występuje	Nie dotyczy	Brak uwag
3. zewnętrzne przewody kominowe	Nie występuje	Nie dotyczy	Brak uwag
Pokrycie dachowe i elementy odwodnienia			
1. pokrycie dachu	Papa	Średni	Drobne przecieki w obrębie wylazu dachowego
2. kominy	Murowane	Średni	Brak uwag
3. obróbki blacharskie	Blacha ocynkowana	Dobry	Brak uwag
4. rynny	Metalowe ocynkowane	Dobry	Brak uwag
5. rury spustowe	Metalowe ocynkowane	Średni	Konserwacja, czyszczenie

Zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku			
1. hydranty zew./wew.	Nie występuje	Nie dotyczy	Brak uwag
2. drogi ewakuacyjne	Nie występuje	Nie dotyczy	Brak uwag

Instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska (ogólny stan techniczny)			
1. kanalizacja sanitarna	Żeliwo / PCV	Średni	Do bieżącej konserwacji
2. kanalizacja deszczowa	Nie występuje	Nie dotyczy	Brak uwag
3. zbiorniki bezodpływowe	Nie występuje	Nie dotyczy	Brak uwag
4. urządzenia do oczyszczania ścieków	Nie występuje	Nie dotyczy	Brak uwag
5. urządzenia filtrujące	Nie występuje	Nie dotyczy	Brak uwag
6. urządzenia wygłuszające	Nie występuje	Nie dotyczy	Brak uwag
7.			

Instalacja telekomunikacyjna (ogólny stan techniczny)			
1. przewody	Nie występuje	Nie dotyczy	Brak uwag

Estetyka			
1. otoczenie	Zieleń	Średni	Zabiegi ogrodnicze
2. ogrodzenie z siatki i drewniane	Nie występuje	Nie dotyczy	Brak uwag

Inne elementy, urządzenia i instalacje			
1. studnie	Nie występują	Nie dotyczy	Brak uwag
2. miejsca do gromadzenia odpadów stałych	Wyznaczone	Dobry	Brak uwag
V. Określenie			
zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania wraz z terminem			

1. Do wykonania zalecenia z poprzedniego protokołu rocznego z dnia :09.09.2021r.
2. Uzupełnić opierzenia pilastrów z dachówki karpiówki (ST III) fot. 2
3. Uzupełnić ubytki spoin w murowanych słupach z kamienia łupanego w tzw. Przyporach (w dolnych partiach) (ST III) fot. 5
4. Dokonać konserwację stolarki okiennej i drzwiowych (ST II) fot. 3
5. Konserwacja drewnianych elementów konstrukcyjnych budynku (ST III) fot. 1, 4

I (awaryjny) remont w przypadku uszkodzeń, które zagrażają bezpieczeństwu użytkowania lub mogą stać się przyczyną zniszczenia lub awarii obiektu. Wytypowane elementy obiektu budowlanego lub wytypowane roboty budowlane wymagają natychmiastowego zabezpieczenia, naprawy głównej, wymiany lub rozbiórki.

II (do 1 roku) remont, który może być odłożony na okres do 1 roku lub do okresu zimowego bez szkody dla użytkowników obiektu. Okres przesunięcia remontu winien być wykorzystany do opracowania dokumentacji projektowej oraz przeprowadzenia postępowania przetargowego na wybór wykonawcy robot budowlanych.

III (do 2 lat) remont, który może być odłożony na okres do 2 lat bez specjalnej szkody dla użytkowników obiektu.

IV (do 3 lat) remont, który może być odłożony na okres do 3 lat bez specjalnej szkody dla użytkowników obiektu.

V (do następnej kontroli 5- letniej)

metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników

Systematyczna konserwacja pokrycia dachu i elementów odprowadzających wody opadowe.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

VI. WNIOSKI KOŃCOWE: *

- budynek znajduje się w należytych stanie technicznym, zapewniającym dalsze, bezpieczne jego użytkowanie,
- budynek, pomimo tego, iż nie znajduje się w należytych stanie technicznym, nie zagraża życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku, jednakże wymaga wykonania niezbędnego remontu,
- budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym, mogącym zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku — należy sporządzić ekspertyzę jego stanu technicznego,
- budynek może zagrażać życiu lub zdrowiu, bezpieczeństwu mienia lub środowisku — należy zakazać jego użytkowania,
- budynek jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowisku — należy zakazać jego użytkowania,
- budynek znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, bezpośrednio grożącym zawaleniem, niezbędny zakaz jego użytkowania oraz dokonanie rozbiórki budynku lub jego części.

W przypadku stwierdzenia uszkodzeń lub braków, które mogą spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch, porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem — osoba dokonująca kontroli, na podstawie art. 70 ust. 2 Prawa budowlanego, niezwłocznie prześle kopię niniejszego protokołu do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Gdańsku.

* niepotrzebne wykreślić lub usunąć

W celu usunięcia zagrożenia dla ludzi lub mienia należy niezwłocznie wykonać:

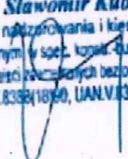
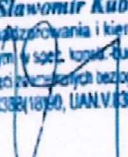
.....

.....

.....

.....

**Oświadczamy, iż ustalenia zawarte w protokole są zgodne ze stanem faktycznym.
Dokonujący kontroli stanu technicznego:**

<p>elementów budynku/obiektu budowlanego <i>Sławomir Kubik</i> ŁOD-CYR-6P2-I4G Imię i nazwisko oraz nr uprawnień</p>	<p><i>mgr inż. Sławomir Kubik</i> Uprawniony do nadzoru i kierowania robotami budowlanymi w spec. kopalni budowlanej oraz instal. sanit. i sieci hydraulicznych bez ograniczeń nr ew. upr. UAN V.8338(18)90, UAN V.1388(18)90  (czytelny podpis oraz pieczęć)</p>
<p>instalacji sanitarnych <i>Sławomir Kubik</i> ŁOD-CYR-6P2-I4G Imię i nazwisko oraz nr uprawnień</p>	<p><i>mgr inż. Sławomir Kubik</i> Uprawniony do nadzoru i kierowania robotami budowlanymi w spec. kopalni budowlanej oraz instal. sanit. i sieci hydraulicznych bez ograniczeń nr ew. upr. UAN V.8338(18)90, UAN V.1388(18)90  (czytelny podpis oraz pieczęć)</p>

Załączniki do protokołu np. protokoły pomiarów, kserokopie uprawnień do wykonywania kontroli	
1	Fotografie
2	Odpowiednie uprawnienia
3	Zaświadczenie Izby Inżynierów
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	

Uwaga:

W przypadku, gdy kontrolę przeprowadza zespół, składający się z osób posiadających różne uprawnienia, może być sporządzony jeden protokół np. według tego wzoru, natomiast gdy kontrole przeprowadzane są osobno - to każda osoba posiadająca uprawnienia sporządza protokół z przeprowadzonej kontroli w danym zakresie.

fot.1



fot.4



fot.2



fot.5



fot.3



fot.6



Część rysunkowa

Rysunek nr 1 - lokalizacja obiektu

Rysunek nr 2 - koncepcja zagospodarowania przestrzeni

Rysunek nr 3 - koncepcja zagospodarowania przestrzeni

Rysunek nr 4 - widok ścian zewnętrznych

Rysunek nr 5 - stan istniejący - rzut przyziemia

Rysunek nr 6 - stan istniejący - rzut piętra

Rysunek nr 7 - stan istniejący - rzut dachu

Rysunek nr 8 - stan istniejący - rzut stropu nad parterem

Rysunek nr 9 - stan istniejący - przekrój A-A

DOCUMENT
CREATED
WITH



PDF
COMBINER

PDF Combiner is a free application that you can use to combine multiple PDF documents into one.

Three simple steps are needed to merge several PDF documents. First, we must add files to the program. This can be done using the Add files button or by dragging files to the list via the Drag and Drop mechanism. Then you need to adjust the order of files if list order is not suitable. The last step is joining files. To do this, click button Combine PDFs.

Main features:

secure PDF merging - everything is done on your computer and documents are not sent anywhere

simplicity - you need to follow three steps to merge documents

possibility to rearrange document - change the order of merged documents and page selection

reliability - application is not modifying a content of merged documents.

Visit the homepage to download the application:

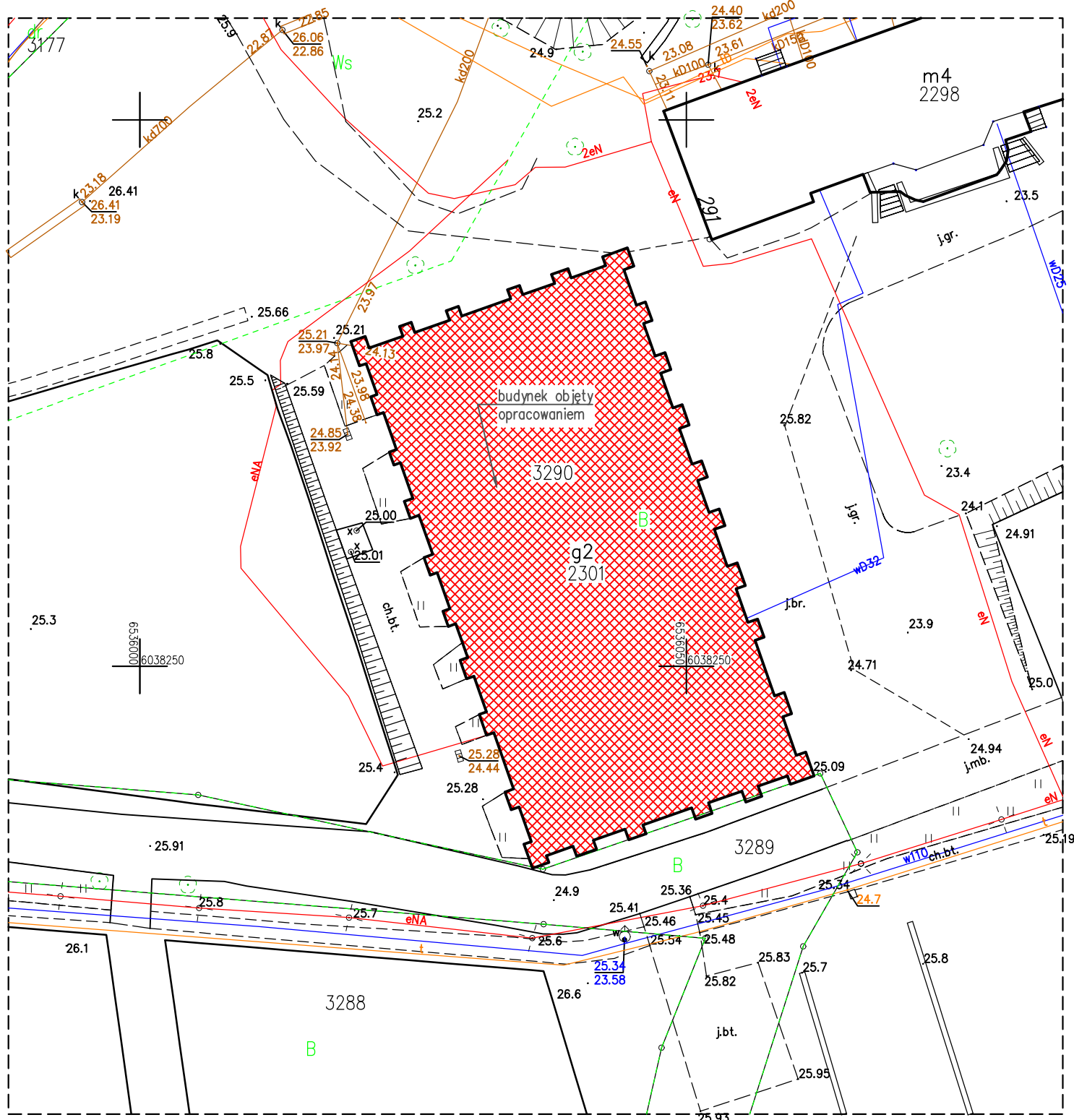
www.jankowskimichal.pl/pdf-combiner

To remove this page from your document, please donate a project.

MAPA DO CELÓW INFORMACYJNYCH

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Prezydent Miasta Gdyni
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PND.6642.3.83.2023
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Data wykonania kopii materiału zasobu	2023.04.28
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Karolina Popiel

UWAGA 1
Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej nie ponosi odpowiedzialności za treść mapy w formacie DGN lub DXF z powodu braku możliwości dokładnej konwersji z formatu KOD, co może skutkować utratą niektórych elementów oraz powoduje, że postać graficzna mapy odbiega od symboliki elementów mapy zasadniczej.



Uwaga:
W wyniku inwentaryzacji w terenie ustalono, że rzeczywista geometria budynku w znacznym stopniu odbiega od mapy z EGIB, widocznej powyżej.

Opracował:	mgr inż. Maciej Kosal upr. do kier. rob. bud. bez ogr. w specj. konstr.-bud. DOŚ/0310/WBKb/19	Podpis:	Data: 06.2023 r
Inwestor:	Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni ul. Hugo Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia	Stadium:	---
Temat:	Ekspertyza tech. konstr. ścian oraz stropów Stajni/Wozowni w Parku Kolibki Al. Zwycięstwa 291, dz. nr 3290 obr. 0022 Orłowo, jedn. ewid. 226201_1	Skala:	1:500
Tytuł rys.:	Lokalizacja obiektu	Nr. rys.:	1



Głównym zamierzeniem projektu jest wykorzystanie potencjału częściowo opuszczonego zespołu dworsko-krajobrazowego w Kolibkach poprzez jego rewitalizację oraz wprowadzenie nowej, propulsyjnej i aktywizującej oferty. Propozycyjny program stwarza możliwości rozwoju potencjalnych użytkowników niezależnie od wieku, posiadanego statusu czy wykonywanego zawodu. Projekt zakłada utworzenie Centrum Kreatywności – instytucji integrującej twórcze środowiska oraz promującej kreatywność.

LOKALIZACJA,
DOSTĘPNOŚĆ

BLISKIŚĆ
NATURY

TOŻSAMOŚĆ,
AUTENTYCZNOŚĆ

INTEGRACJA,
PRZYNALEŻNOŚĆ

WIELOFUNKCYJNOŚĆ

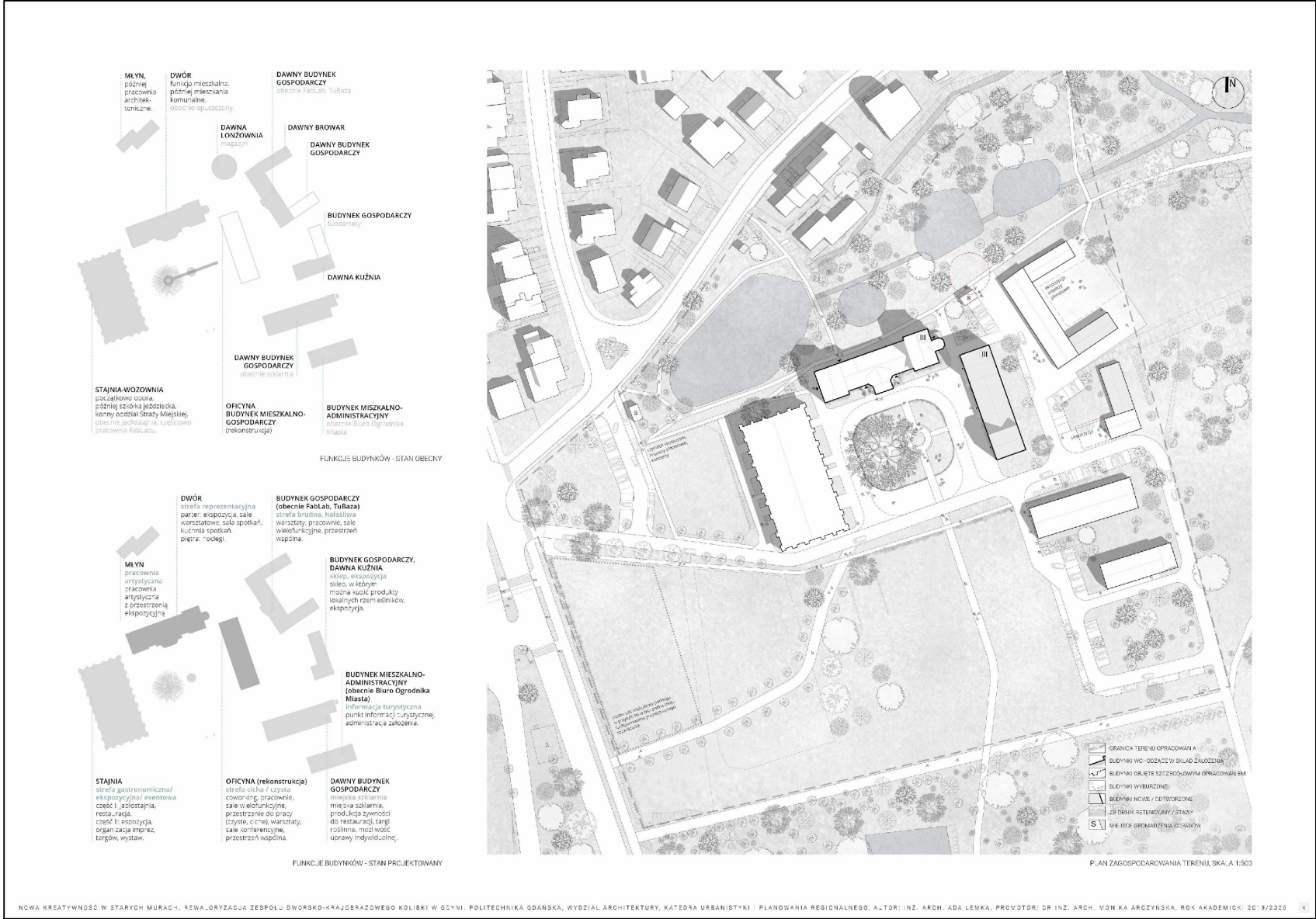
ERGONOMIA,
RÓŻNORODNOŚĆ

CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE POZYTYWNE NA ROZWÓJ FUNKCJI KREATYWNEJ

NOWA KREATYWNÓŚĆ W STARYCH MURACH. REWALORYZACJA ZESPOŁU DWORSKO-KRAJOBRAZOWEGO KOLIBKI W GDYNI. POLITECHNIKA ŚLĄSKA, WYDZIAŁ ARCHITEKTURY, KATEDRA URBANISTYKI I PLANOWANIA REGIONALNEGO, AUTOR: INŻ. ARCH. ADA LEMKA, PROJEKTOR: DR INŻ. ARCH. MONIKA ARCYŃSKA, ROK AKADEMICKI: 2019/2020

Plansza graficzna z pracy dyplomowej magisterskiej
"Nowa kreatywność w starych murach. Rewaloryzacja zespołu
dworsko–krajobrazowego Kolibki w Gdyni", aut. Ada Lemka

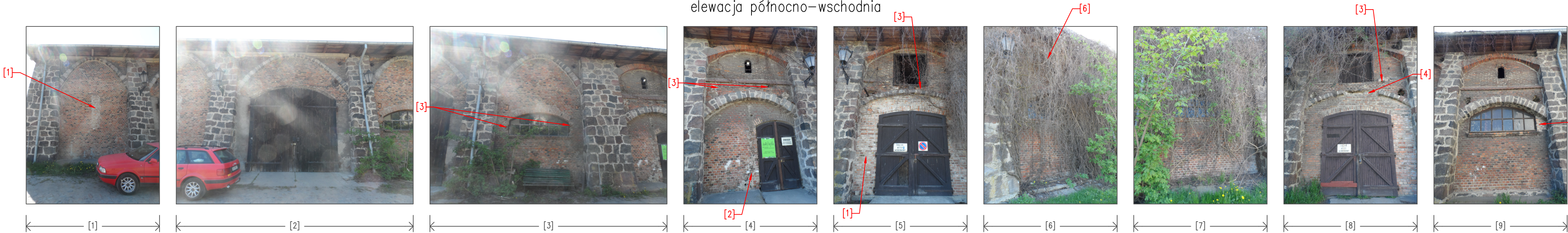
Opracował:	mgr inż. Maciej Kosał upr. do kier. rob. bud. bez ogr. w specj. konstr.-bud. DOŚ/0310/WBKb/19	Podpis:	Data: 06.2023 r
Inwestor:	Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni ul. Hugo Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia	Stadium:	---
Temat:	Ekspertyza tech. konstr. ścian oraz stropów Stajni/Wozowni w Parku Kolibki Al. Zwycięstwa 291, dz. nr 3290 obr. 0022 Orłowo, jedn. ewid. 226201_1	Skala:	---
Tytuł rys.:	Koncepcja zagospodarowania przestrzeni	Nr. rys.:	2



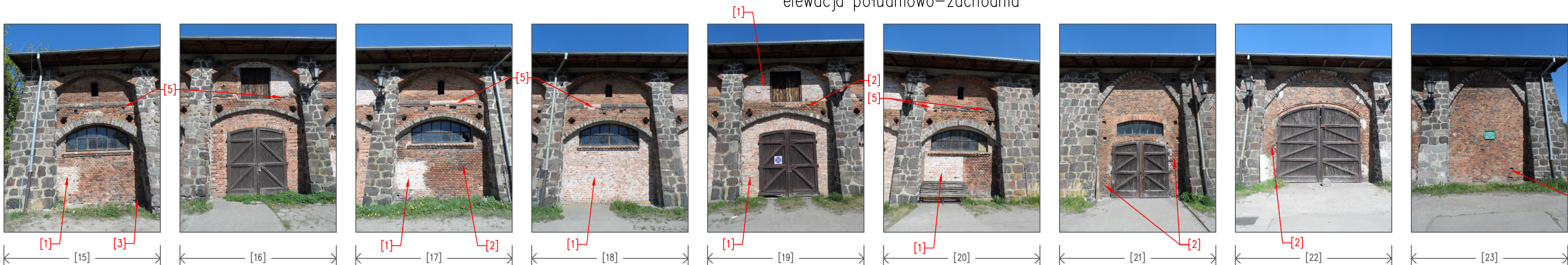
Plansza graficzna z pracy dyplomowej magisterskiej
"Nowa kreatywność w starych murach. Rewaloryzacja zespołu
dworsko-krajobrazowego Kolibki w Gdyni", aut. Ada Lemka

Opracował:	mgr inż. Maciej Kosal upr. do kier. rob. bud. bez ogr. w specj. konstr.-bud. DOŚ/0310/WBKb/19	Podpis:	Data: 06.2023 r
Inwestor:	Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni ul. Hugo Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia	Stadium:	---
Temat:	Ekspertyza tech. konstr. ścian oraz stropów Stajni/Wozowni w Parku Kolibki Al. Zwycięstwa 291, dz. nr 3290 obr. 0022 Orłowo, jedn. ewid. 226201_1	Skala:	---
Tytuł rys.:	Koncepcja zagospodarowania przestrzeni	Nr. rys.:	3

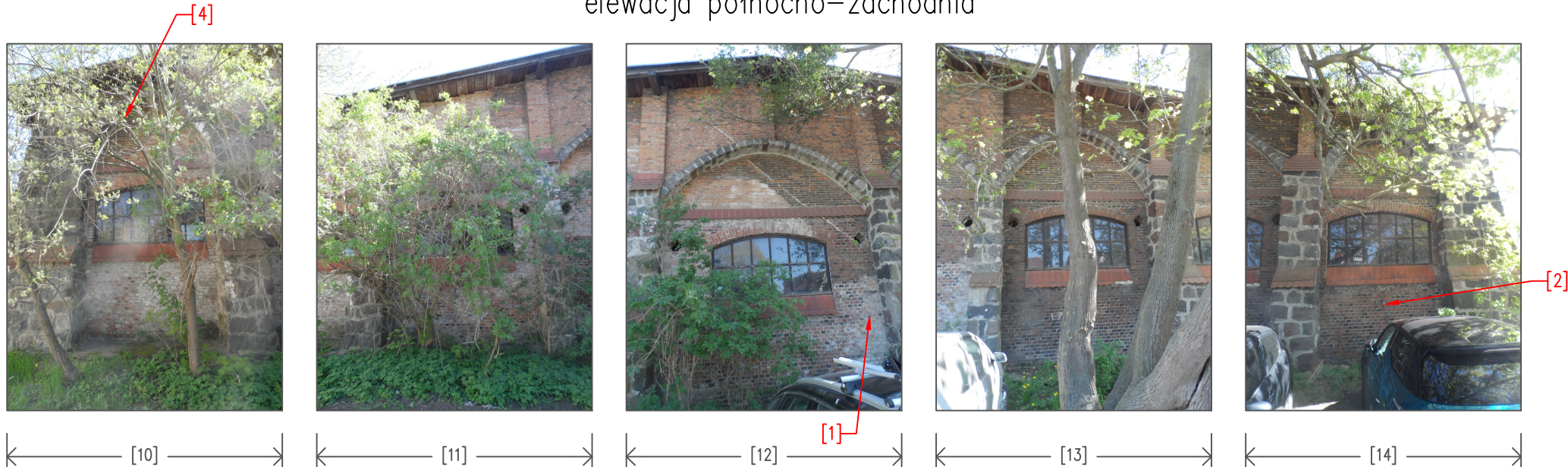
elewacja północno-wschodnia



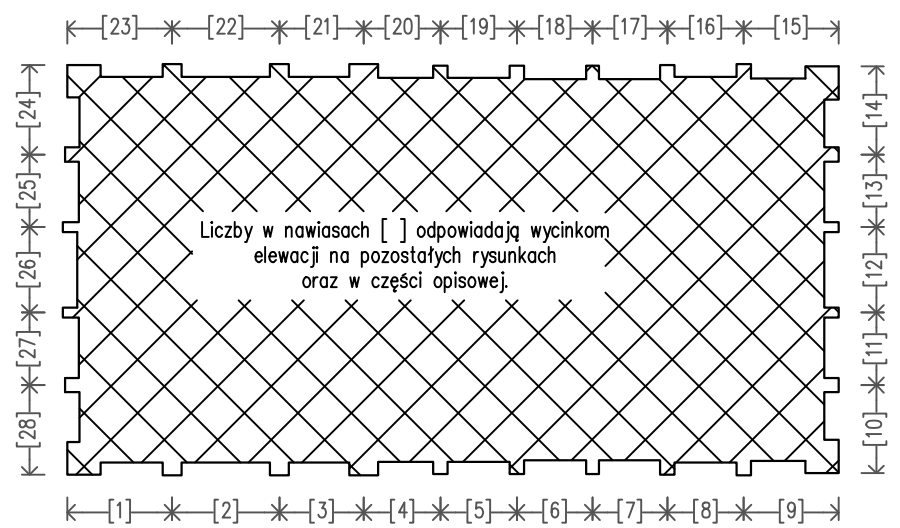
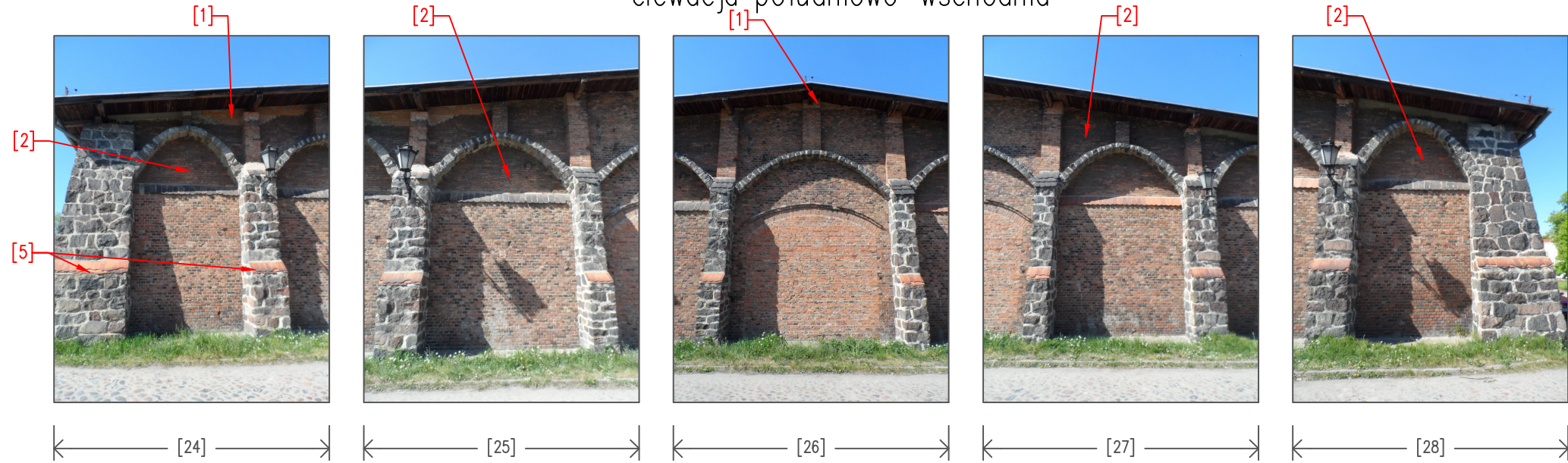
elewacja południowo-zachodnia



elewacja północno-zachodnia

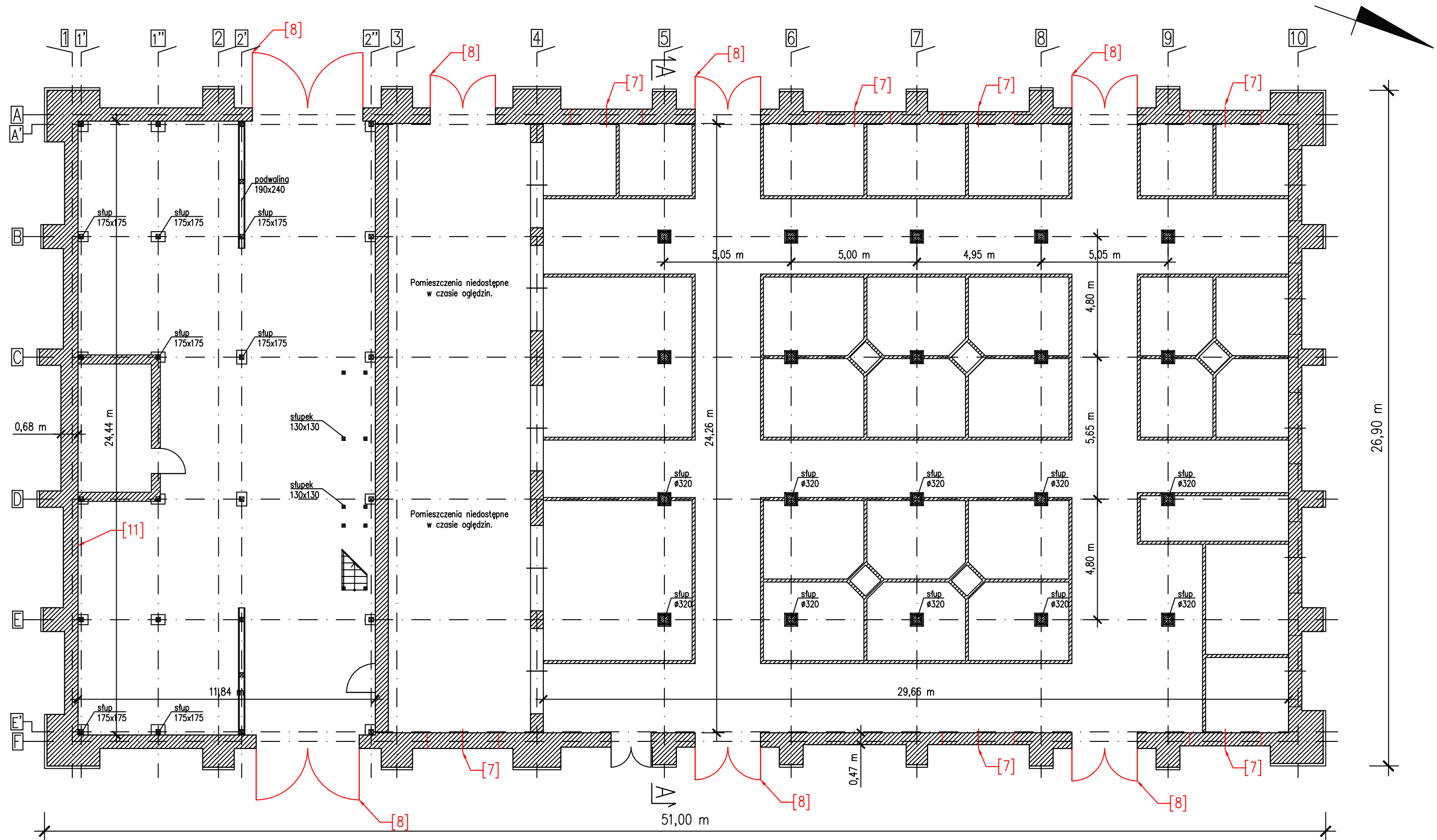


elewacja południowo-wschodnia



Uwaga:
Zestawienie uszkodzeń wg numeracji powyżej (strzałki) zawarto w Tabeli nr 1 w opisowej części opracowania

Opracował:	mgr inż. Maciej Kosal upr. do kier. rob. bud. bez ogr. w specj. konstr.-bud. DOS/0310/WBKb/19	Podpis:	Data: 06.2023 r
Inwestor:	Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni ul. Hugo Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia	Stadium:	---
Temat:	Ekspertyza tech. konstr. ścian oraz stropów Stajni/Wozowni w Parku Kolibki Al. Zwycięstwa 291, dz. nr 3290 obr. 0022 Orłowo, jedn. ewid. 226201_1	Skala:	---
Tytuł rys.:	Widok ścian zewnętrznych	Nr. rys.:	4

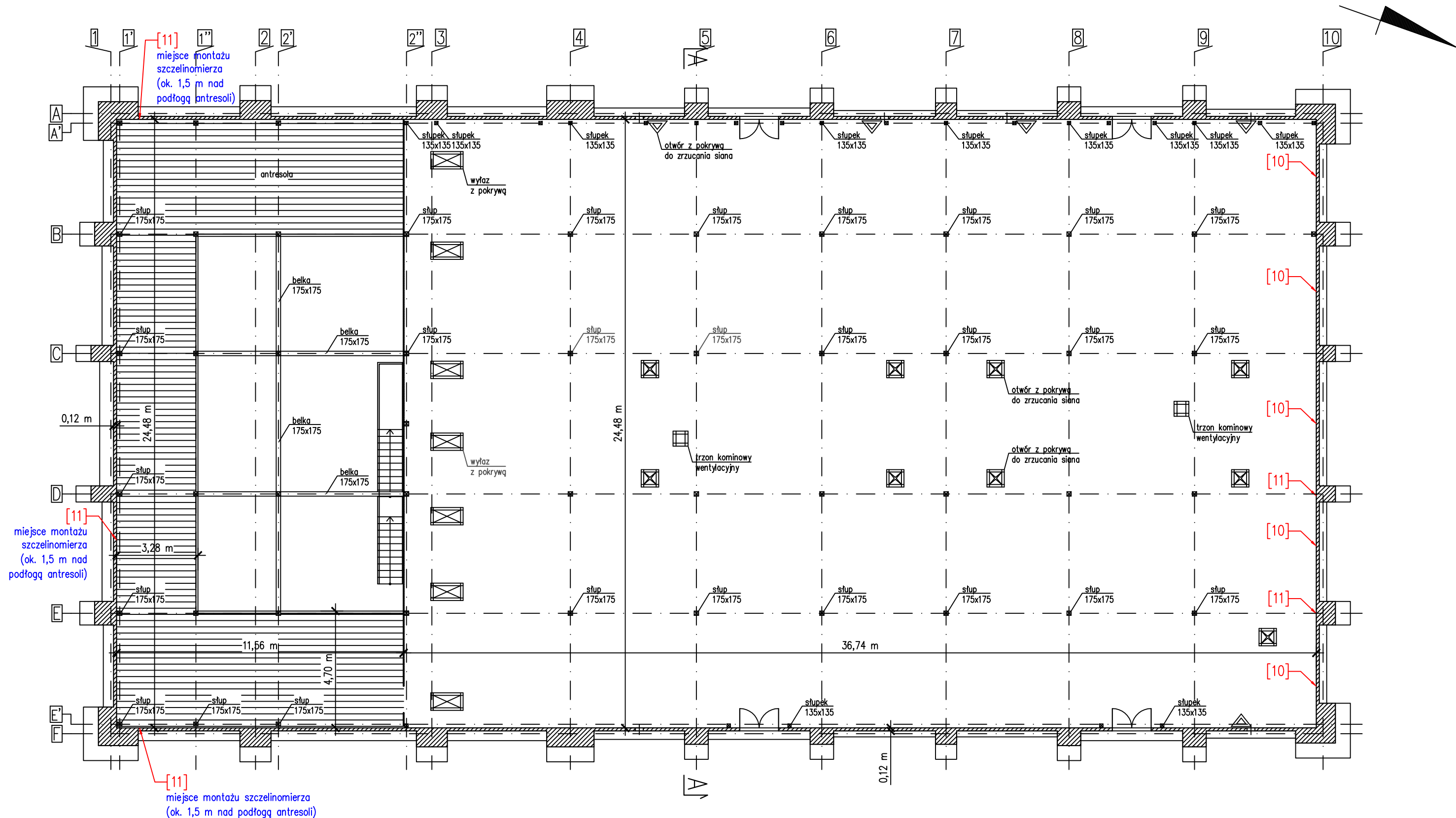


Uwaga:
Schemat ideowy konstrukcji, ze względu na ograniczoną dostępność pomieszczeń obiektu. Rzeczywista geometria może odbiegać od przedstawionej na rysunku.

W czasie inwentaryzacji stwierdzono, że osie niektórych elementów odbiegają o kilka do kilkunastu centymetrów od głównych osi obiektu, m.in. z powodu wtórnych przebudowań i wymiany części ciesielki na elementy o wymiarach innych niż oryginalne.

Zestawienie uszkodzeń wg numeracji powyżej (strzałki) zawarto w Tabeli nr 1 w opisowej części opracowania

Opracował:	mgr inż. Maciej Kosal upr. do kier. rob. bud. bez ogr. w specj. konstr.-bud. DOŚ/0310/WBKb/19	Podpis:	Data: 06.2023 r
Inwestor:	Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni ul. Hugo Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia	Stadium:	---
Temat:	Ekspertyza tech. konstr. ścian oraz stropów Stajni/Wozowni w Parku Kolibki dz. nr 3290 obr. 0022 Orłowo, jedn. ewid. 226201_1	Skala:	1:150
Tytuł rys.:	Stan istniejący - rzut przyziemia	Nr. rys.:	5



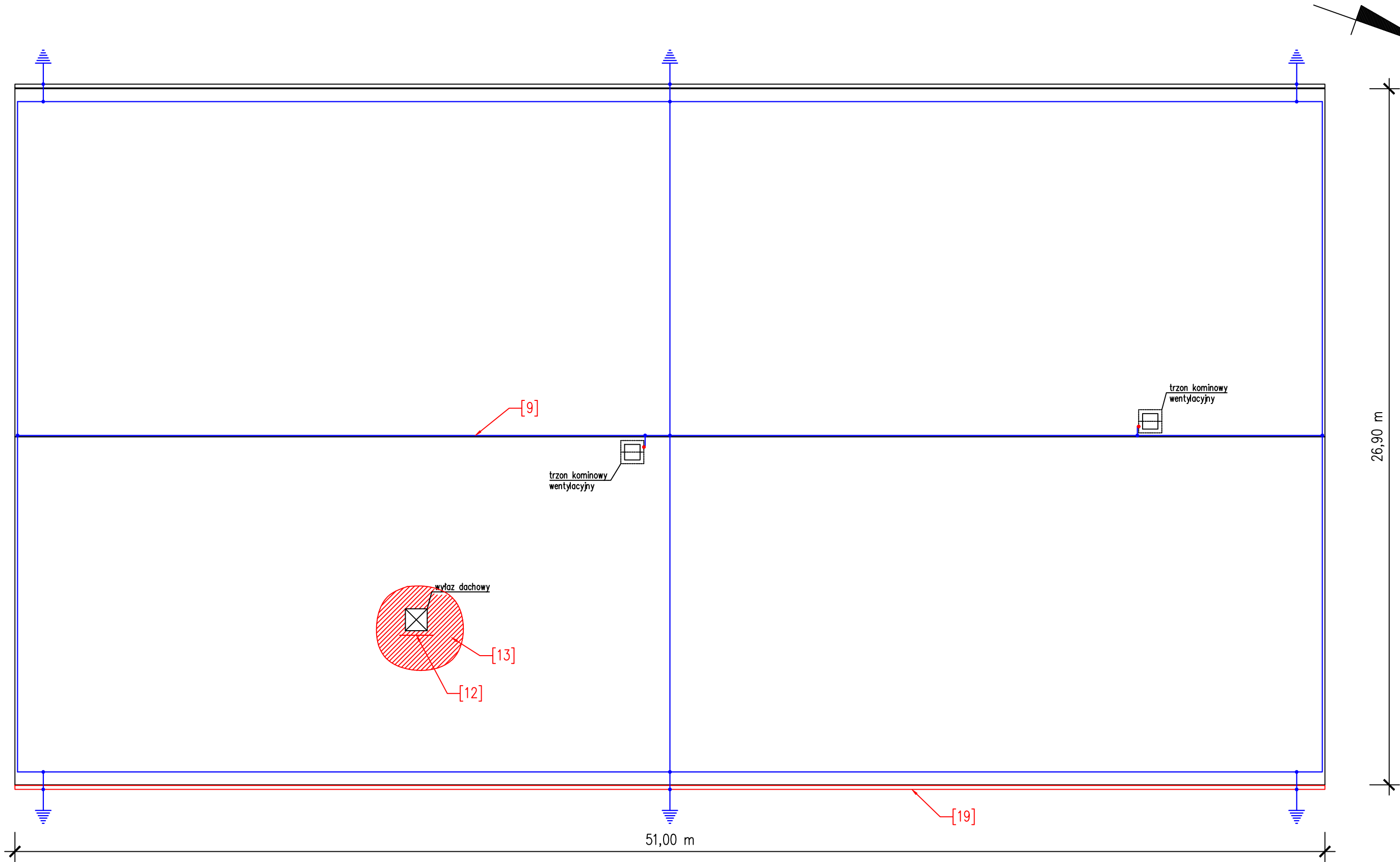
Uwaga:

Schemat ideowy konstrukcji, ze względu na ograniczoną dostępność pomieszczeń obiektu. Rzeczywista geometria może odbiegać od przedstawionej na rysunku.

W czasie inwentaryzacji stwierdzono, że osie niektórych elementów odbiegają o kilka do kilkunastu centymetrów od głównych osi obiektu, m.in. z powodu wtórnych przebudowań i wymiany części ciesielki na elementy o wymiarach innych niż oryginalne.

Zestawienie uszkodzeń wg numeracji powyżej (strzałki) zawarto w Tabeli nr 1 w opisowej części opracowania

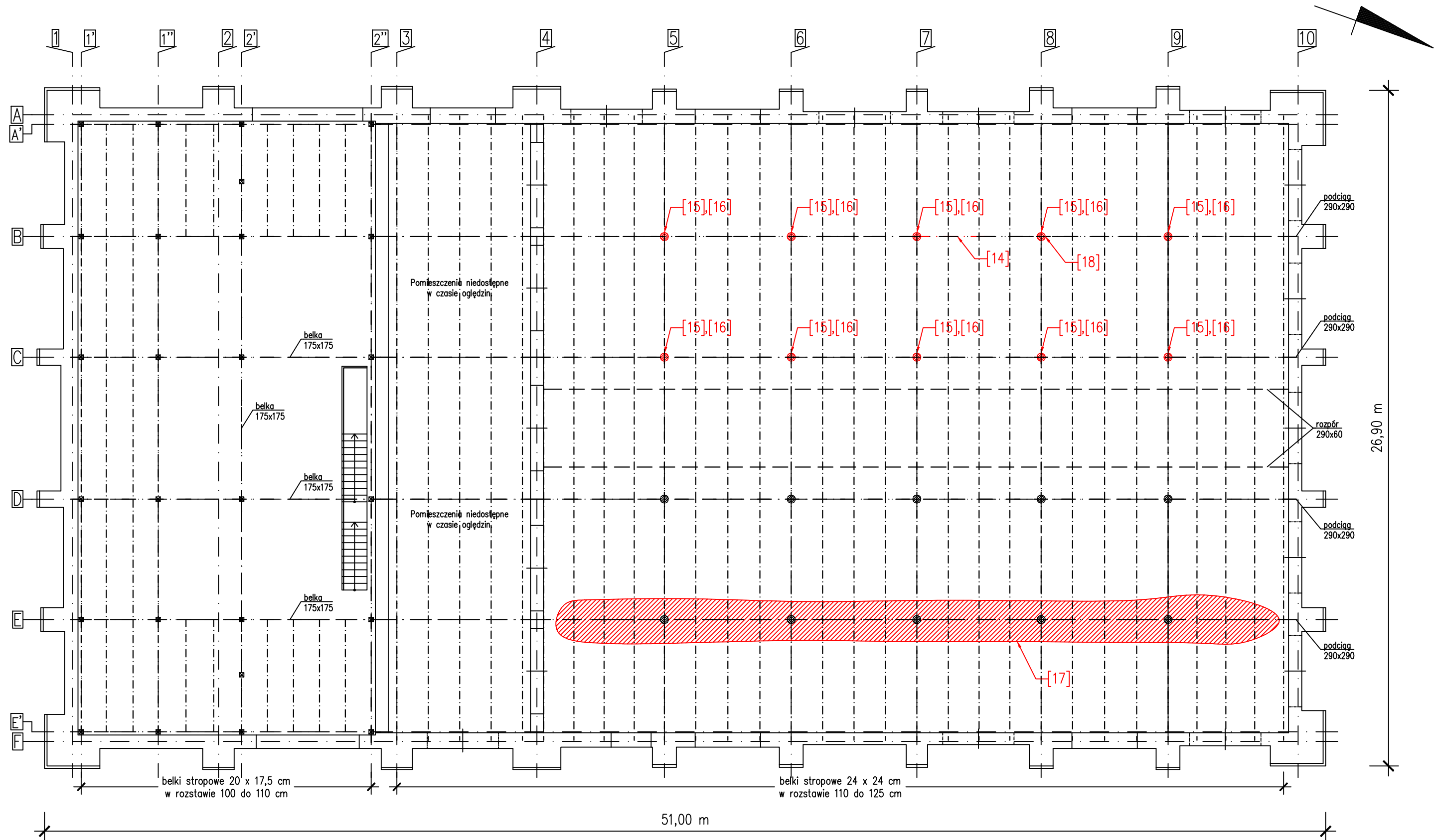
Opracował:	mgr inż. Maciej Kosal upr. do kier. rob. bud. bez ogr. w specj. konstr.-bud. DOŚ/0310/WBKb/19	Podpis:	Data: 06.2023 r
Inwestor:	Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni ul. Hugo Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia	Stadium:	---
Temat:	Ekspertyza tech. konstr. ścian oraz stropów Stajni/Wozowni w Parku Kolibki dz. nr 3290 obr. 0022 Orłowo, jedn. ewid. 226201_1	Skala:	1:150
Tytuł rys.:	Stan istniejący - rzut piętra	Nr. rys.:	6



Uwaga:
Zestawienie uszkodzeń wg numeracji powyżej (strzałki) zawarto w Tabeli nr 1 w opisowej części opracowania

- Legenda:
- przewody odprowadzające i uziom
 - iglica dachowa

Opracował:	mgr inż. Maciej Kosal upr. do kier. rob. bud. bez ogr. w specj. konstr.-bud. DOŚ/0310/WBKb/19	Podpis:	Data: 06.2023 r
Inwestor:	Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni ul. Hugo Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia	Stadium:	---
Temat:	Ekspertyza tech. konstr. ścian oraz stropów Stajni/Wozowni w Parku Kolibki dz. nr 3290 obr. 0022 Orłowo, jedn. ewid. 226201_1	Skala:	1:150
Tytuł rys.:	Stan istniejący - rzut dachu		Nr. rys.: 7

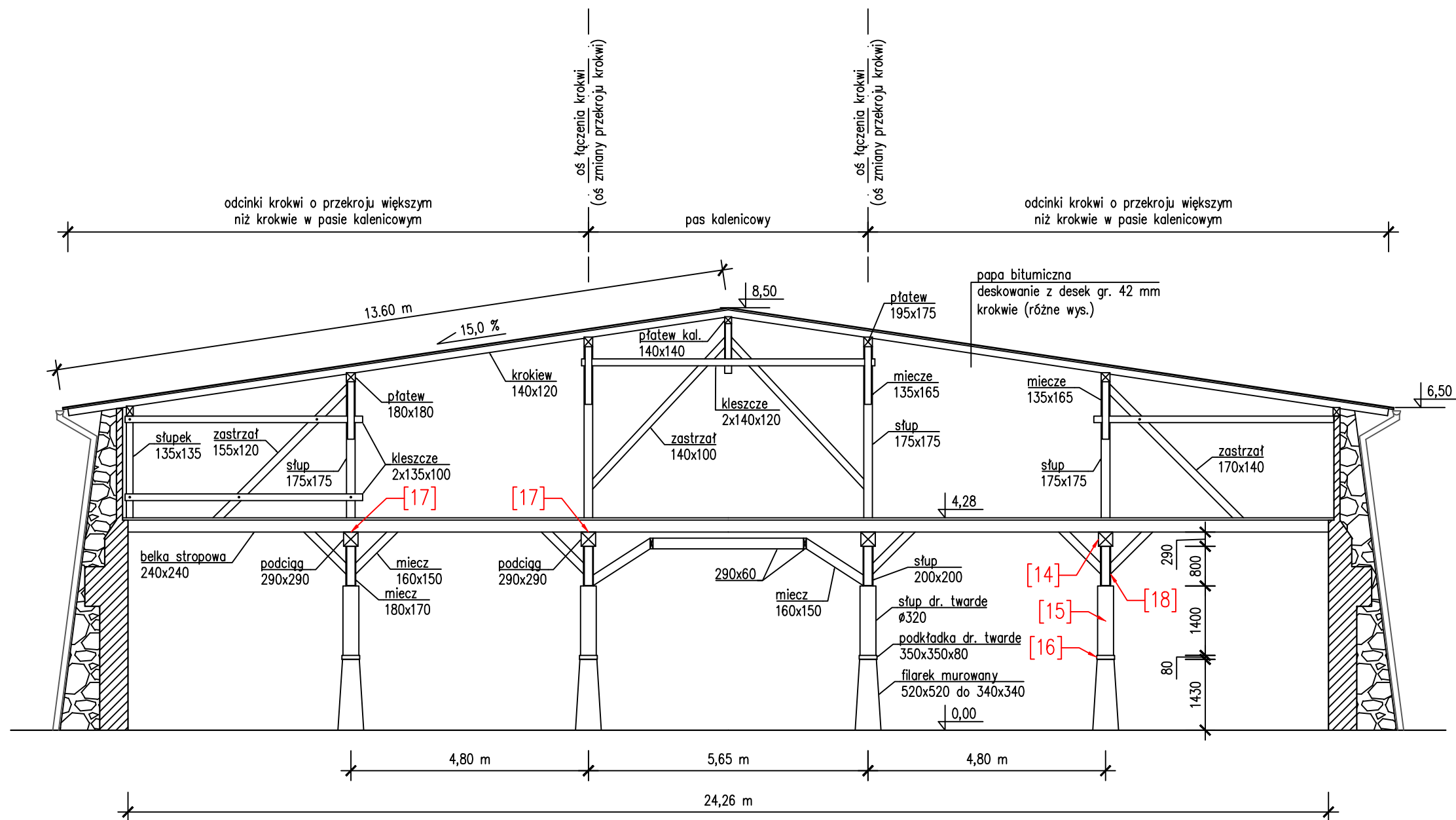


Uwaga:
Schemat ideowy konstrukcji, ze względu na ograniczoną dostępność pomieszczeń obiektu. Rzeczywista geometria może odbiegać od przedstawionej na rysunku.

W czasie inwentaryzacji stwierdzono, że osie niektórych elementów odbiegają o kilka do kilkunastu centymetrów od głównych osi obiektu, m.in. z powodu wtórnych przebudowań i wymiany części ciesielki na elementy o wymiarach innych niż oryginalne.

Zestawienie uszkodzeń wg numeracji powyżej (strzałki) zawarto w Tabeli nr 1 w opisowej części opracowania

Opracował:	mgr inż. Maciej Kosal upr. do kier. rob. bud. bez ogr. w specj. konstr.-bud. DOŚ/0310/WBKb/19	Podpis:	Data: 06.2023 r
Inwestor:	Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni ul. Hugo Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia		Stadium: ---
Temat:	Ekspertyza tech. konstr. ścian oraz stropów Stajni/Wozowni w Parku Kolibki dz. nr 3290 obr. 0022 Orłowo, jedn. ewid. 226201_1		Skala: 1:150
Tytuł rys.:	Stan istniejący - rzut stropu nad parterem		Nr. rys.: 8



Uwaga:
Zestawienie uszkodzeń wg numeracji powyżej (strzałki) zawarto w Tabeli nr 1 w opisowej części opracowania

Opracował:	mgr inż. Maciej Kosal upr. do kier. rob. bud. bez ogr. w specj. konstr.-bud. DOŚ/0310/WBKb/19	Podpis:	Data: 06.2023 r
Inwestor:	Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni ul. Hugo Kołłątaja 1, 81-332 Gdynia	Stadium:	---
Temat:	Ekspertyza tech. konstr. ścian oraz stropów Stajni/Wozowni w Parku Kolibki dz. nr 3290 obr. 0022 Orłowo, jedn. ewid. 226201_1	Skala:	1:100
Tytuł rys.:	Stan istniejący - przekrój A-A	Nr. rys.:	9