

OPINIA TECHNICZNA

W sierpniu 2024 r. przeprowadzona została wizja lokalna budynku gospodarczego I-szej lewej oficyny (nr geod. nr 801) położony przy ul. Wojska Polskiego 18 w Łodzi. W wyniku oględzin, stwierdzono co następuje:

Istniejące zagospodarowanie działki i terenu:

Przedmiotowy budynek gospodarczy zlokalizowany jest wzdłuż zachodniej granicy działki nr B47-296. Budynek stanowi dwukondygnacyjny (pomieszczenie parteru oraz poddasze) budynek gospodarczy lewej oficyny. Od strony południowej sąsiaduje bezpośrednio z użytkowanym czterokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym frontowym. Budynek usytuowany jest bezpośrednio przy ciągu komunikacyjnym podwórza po którym odbywa się ruch pieszy i samochodowy na potrzeby użytkowników budynku mieszkalnego wielorodzinnego frontowego. Niebezpiecznemu uszkodzeniu (awarii budowlanej) uległ fragment murowanej ściany wschodniej w fragmencie przy prześwicie bramowym budynku mieszkalnego, stanowiącym jedyną komunikację z przedmiotową działką z drogi publicznej. Wjazd na działkę od strony ulicy Wojska Polskiego.

Opis stanu istniejącego:

Przedmiotowy budynek dwukondygnacyjny budynek gospodarczy został wzniesiony w I-szej połowie XX wieku, w technologii tradycyjnej. Ściany nośne budynku murowane z cegły ceramicznej pełnej. Dach jednospadowy w konstrukcji drewnianej. Stropy nad parterem ceramiczne odcinkowe na belkach stalowych dwuteowych, strzałka łuku $f \approx 12$ cm. Nadproża okienne i drzwiowe ceramiczne odcinkowe, strzałka łuku $f \approx 7$ cm. W pomieszczeniach zastosowano podłogi betonowe. Stolarka okienna i drzwiowa zdemonstrowana.

Ściana północna budynku mieszkalnego wyposażona została w otwór drzwiowy prowadzący do pomieszczenia gospodarczego przedmiotowego budynku nr 1.

W ścianie wschodniej znajduje się drzewo liściaste – samosiejka, której system korzeniowy wrósł w strukturę muru, powodując jego bardzo silną erozję.

W dniu wykonywania wizji lokalnej budynek wyłączony z użytkowania.

Ściany konstrukcyjne

Wbudowano ściany nośne i usztywniające z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej.

Grubości ścian nośnych wynoszą: ok. 55 cm – 41 cm (2 – 1,5 cegły) w poziomie parteru, ok. 27 cm (1 cegły) w poziomie poddasza oraz murowanej przybudówki od strony północnej. Od strony wewnętrznej i zewnętrznej wyposażone w wyprawę tynkarską z tynku cementowo-wapiennego kat. II i III.

Posadowienie budynku bezpośrednio za pomocą murowanych ścian fundamentowych. Brak izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej ścian fundamentowych oraz podłóg w poziomie parteru. Trzony kominowe murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. Przewody kominowe kwadratowe o wymiarach ok. 14x14 cm.

W ścianie wschodniej znajduje się drzewo liściaste – samosiejka, której system korzeniowy wrósł w strukturę muru, powodując jego bardzo silną erozję.

Zastosowano strop nad parterem ceramiczny odcinkowy na belkach stalowych.

Wieżba i pokrycie dachowe

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

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

Elementy drewniane wykonano z drewna sosnowego.

Odprowadzenie wody opadowej z dachu pierwotnie zrealizowane przy pomocy drewnianych koryt, koszy zlewowych oraz rur spustowych.

Analiza techniczna:

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

Stan techniczny ścian zewnętrznych nośnych określa się jako awaryjny. Widoczne spękania ściany zewnętrznych nośnych w postaci rys ukośnych, w szczególności ściany zachodniej. Stwierdzono występowanie licznych śladów korozji i erozji oraz miejscowych ubytków cegły i zaprawy ścian zewnętrznych.

Zniszczeniu uległ fragment ściany wschodniej budynku, obszar o stosunkowo dużej objętości odspoił się od struktury muru w obszarze naroża zewnętrznego południowo-wschodniego, otworu okiennego, filaru oraz ceramicznego nadproża okiennego. Wyżej opisany stan spowodował zmniejszenie przekroju poprzecznego ściany nośnej oraz naruszenie jej struktury powodując powstanie stanu równowagi chwiejnej ściany oraz nadproża. Na podstawie wykonanych badań makroskopowych ustalono, iż w w/w obszarze pierwotnie zastosowana zaprawa wapienna w spoinach muru utraciła swoje właściwości mechaniczne, nie spełniając już swojej projektowanej funkcji. Uszkodzony fragment murowanej ściany wschodniej znajduje się w bliskim sąsiedztwie prześwitu bramowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego - stanowiącego jedyną komunikację z przedmiotową działką bezpośrednio z drogi publicznej.

Ponadto, w ścianie zewnętrznej wschodniej znajduje się drzewo liściaste – samosiejka, której system korzeniowy wrósł w strukturę muru, powodując jego bardzo silną erozję.

Brak wyprawy tynkarskiej na dużej powierzchni ścian zewnętrznych, która chroni mur przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.

Brak rur spustowych, powoduje silne skoncentrowane oddziaływanie wody opadowej na ściany zewnętrzne oraz w efekcie występującą wzmożoną korozję i erozję muru.

Wieżba dachowa znajduje się w stanie awarii budowlanej – duża powierzchnia dachu zarwana. Pokrycie dachowe, deskowanie i część elementów nośnych wieżby dachowej zniszczona, nie pełni obecnie swojej pierwotnej funkcji. Uszkodzenia pokrycia dachowego skutkują zalewaniem wodą opadową elementów nośnych budynku, w efekcie nasilone występowanie korozji elementów konstrukcyjnych.

W związku z powyższym należy określić, iż budynek w obecnym stanie technicznym stanowi już zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi oraz bezpieczeństwa konstrukcji. Część konstrukcji budynku znajduje się już w stanie awarii budowlanej. Pogłębianie się korozji i erozji, utrata spójności struktury ściany zewnętrznej wschodniej wraz z nadprożem okiennym, znaczna redukcja właściwości mechanicznych materiałów oraz powodująca silną erozję drzewo wrastające w warstwy muru od strony wschodniej prowadzić będzie do pogłębiania się niepożądanych zjawisk w kolejnych elementach, w szczególności wątpliwość budzi stan techniczny ściany wschodniej budynku oraz odspojenie się w/w fragmentu ściany wraz z nadprożem okiennym.

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

Mając na uwadze lokalizację przedmiotowego budynku, fragment murowanej ściany wschodniej znajdujący się w stanie awarii budowlanej zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie prześwitu bramowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego - stanowiącego jedyną komunikację z przedmiotową działką bezpośrednio z drogi publicznej, oraz jego stanu technicznego w celu usunięcia bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia roboty rozbiórkowe zaleca się wykonać w trybie art. 31a ustawy Prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414, z późn. zm.).

Zalecenia bieżące:

- wygrodzić w sposób uniemożliwiający dostęp osobom postronnym strefę niebezpieczną wokół budynku i umieścić w widocznym miejscu znaki ostrzegawcze.

Zalecenia docelowe:

- wykonać niezwłocznie rozbiórkę przedmiotowego budynku.


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

Opinię sporządził:

PODINSPEKTOR


mgr inż. Jarosław Kłopecki
podinspektor

Wydziału Nadzoru Właścicielskiego

INSPEKTOR NADZORU
INWESTORSKIEGO

Andrzej Lorientowicz

Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych dostępna na [www.zlm.lodz.pl](#)

