

INWENTARYZACJA BUDYNKU WRAZ Z OCENĄ STANU TECHNICZNEGO



- OBIEKT** : budynek mieszkalny
- BRANŻA** : architektura i konstrukcja
- CEL OPRACOWANIA** : określenie stanu technicznego budynku pod kątem przydatności do dalszego użytkowania (adaptacji do funkcji noclegowni) z analizą występujących uszkodzeń i ich przyczyn wraz ze sprecyzowaniem wniosków
- LOKALIZACJA** : ul. Kard. Wyszyńskiego 47, 14-200 Ława
działka nr 259 obr. 10, miasto Ława
- ZLECENIODAWCA** : Gmina Miejska Ława, ul. Niepodległości 13, 14-200 Ława
- DANE TECHNICZNE** : (dla części mieszkalnej dwukond.)
- | | | |
|------------------|----------------|----------|
| - kubatura | m ³ | - 760,00 |
| - pow. zabudowy | m ² | - 107,37 |
| - pow. użytkowa | m ² | - 170,31 |
| - pow. całkowita | m ² | - 209,25 |

Opracował :

mgr inż. Dariusz Ogonowski
upr. bud. w specjaln. konstr. robót budowlanej
bez ograniczeń
do kierowania robotami bud. nr ewid. 74/99/OL
do projektowania nr ewid. WPM/0000/POCK/03

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

- I.** Podstawa opracowania
- II.** Określenie celu opracowania
- III.** Opis techniczny budynku i lokalizacja na mapie zasadniczej
- IV.** Inwentaryzacja architektoniczna budynku
- V.** Ocena stanu technicznego budynku pod kątem przydatności do dalszego użytkowania (adaptacji do funkcji noclegowni) z analizą występujących uszkodzeń i ich przyczyn
- VI.** Wnioski
- VII.** Dokumenty formalno - prawne
 - uprawnienia osoby sporządzającej ocenę stanu technicznego oraz zaświadczenie o przynależności do izby inżynierów budownictwa

I. Podstawa opracowania.

- 1) Umowa z Gminą Miejską Ława nr PIM.7013.19.2019 z dn. 14.06.2019r.
- 2) Wywiad z przedstawicielem Urzędu Miasta Ławy
- 3) Szczegółowe oględziny budynku

II. Cel opracowania.

Celem niniejszego opracowania jest :

- określenie stanu technicznego elementów budynku
- analiza występujących uszkodzeń i ich przyczyn
- określenie przydatności budynku do użytkowania, sprecyzowanie wniosków

III. Opis techniczny budynku i lokalizacja na mapie zasadniczej



fot. 1

Przedmiotowy budynek (fot. 1) wybudowano w latach 30 – tych XX wieku. Na przestrzeni lat obiekt pełnił funkcję mieszkalną a także usługową. W ewidencji gruntów i budynków budynek opisany jest jako mieszkalny. Budynek został wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Według ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ławy budynek położony jest na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (B-MWU13).

Budynek wybudowano w technologii tradycyjnej jako trzykondygnacyjny z niewielkim podpiwniczeniem znajdującym się pod klatką schodową prowadzącą na piętro. Trzecią kondygnację budynku stanowi strych o zmiennej wysokości.

Do budynku od strony północno – wschodniej przylega część parterowa opisana w ewidencji gruntów i budynków jako handlowa i gospodarcza (widoczna również na fot. 1). Część ta nie jest wpisana do ewidencji zabytków.

Poszczególne elementy głównego budynku wykonano jak niżej :

1. fundamenty – murowane z cegły na zaprawie cementowo – wapiennej
2. ściany zewnętrzne i konstrukcyjne – murowane z cegły ceramicznej pełnej, w części również z cegły wapienno – piaskowej (ściany strychu) na zaprawie cementowo – wapiennej
3. kominy – murowane z cegły ceramicznej pełnej
4. nadproża – ceglane płaskie (Kleina) i odcinkowe
5. stropy – nad parterem i piętrem stropy drewniane belkowe ze ślepym pułapem, nad piwnicą oraz pomieszczeniem na którym zlokalizowano taras (dostępny z piętra) strop Kleina na belkach stalowych
6. schody klatki schodowej – jednobiegowe zabiegowe drewniane na belkach policyzowych nakładane z balustradą tralkową
7. schody na strych – jednobiegowe drewniane na belkach policyzowych wpuszczane
8. schody do piwnicy – jednobiegowe, konstrukcja stalowa, deski
9. dach – nad częścią główną budynku drewniany krokwiowy jednospadowy (pulpitowy) ze ścianką stolcową w środku rozpiętości, nad klatką schodową dach krokwiowy dwuspadowy i jednospadowy
10. ścianki działowe – w większości murowane z cegły o różnej grubości, ścianka drewniana z tynkiem wapiennym na trzcinie na piętrze i ścianka o konstrukcji lekkiej stalowej z obudową z płyt gipsowo – kartonowych w części parterowej
11. okna – drewniane skrzynkowe jedno, dwu i trójdzielne dwupoziomowe
12. drzwi – zewnętrzne ramowo – płycinowe dwuskrzydłowe, wewnętrzne ramowo – płycinowe jedno i dwuskrzydłowe oraz płycinowe montowane w wyniku przeprowadzanych modernizacji w budynku
13. pokrycie dachu – papa asfaltowa na deskowaniu, nad klatką schodową dach z pokryciem płytami azbestowo – cementowymi falistymi (eternit)
14. tynki zewnętrzne i wewnętrzne – cementowo – wapienne
15. podłogi – drewniane na legarach, wykładziny PCV, płytki ceramiczne, posadzki betonowe
16. obróbki blacharskie, okapniki, rynny i rury spustowe – z blachy stalowej ocynkowanej

Parterowa część przylegająca do budynku głównego wykonana w technologii tradycyjnej ze stropodachem drewnianym krytym papą asfaltową na deskowaniu.

Budynek wyposażony został w instalację wodociagową, kanalizacyjną, elektryczną i gazową wraz z przyłączami. Układ funkcjonalno – użytkowy budynku przedstawia inwentaryzacja architektoniczna stanowiąca integralną część niniejszego opracowania.

STAROSTWO POWIATOWE w Iławie

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
ul. Gen. Wł. Andersa 2a, 14-200 Iława
tel. 89 649 07 00, fax 89 649 07 65

Dokument ten nie spełnia wymagań określonych
w rozporządzeniu Ministra Rozwoju Regionalnego
i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie
evidencji sprawności budynków (Dz.U.Nr 68, poz.454)
oraz obowiązujących standardach technicznych,
w części dotyczącej dokładności obliczania powierzchni.

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

w skali 1: 500

Województwo: Warmińsko-Mazurskie

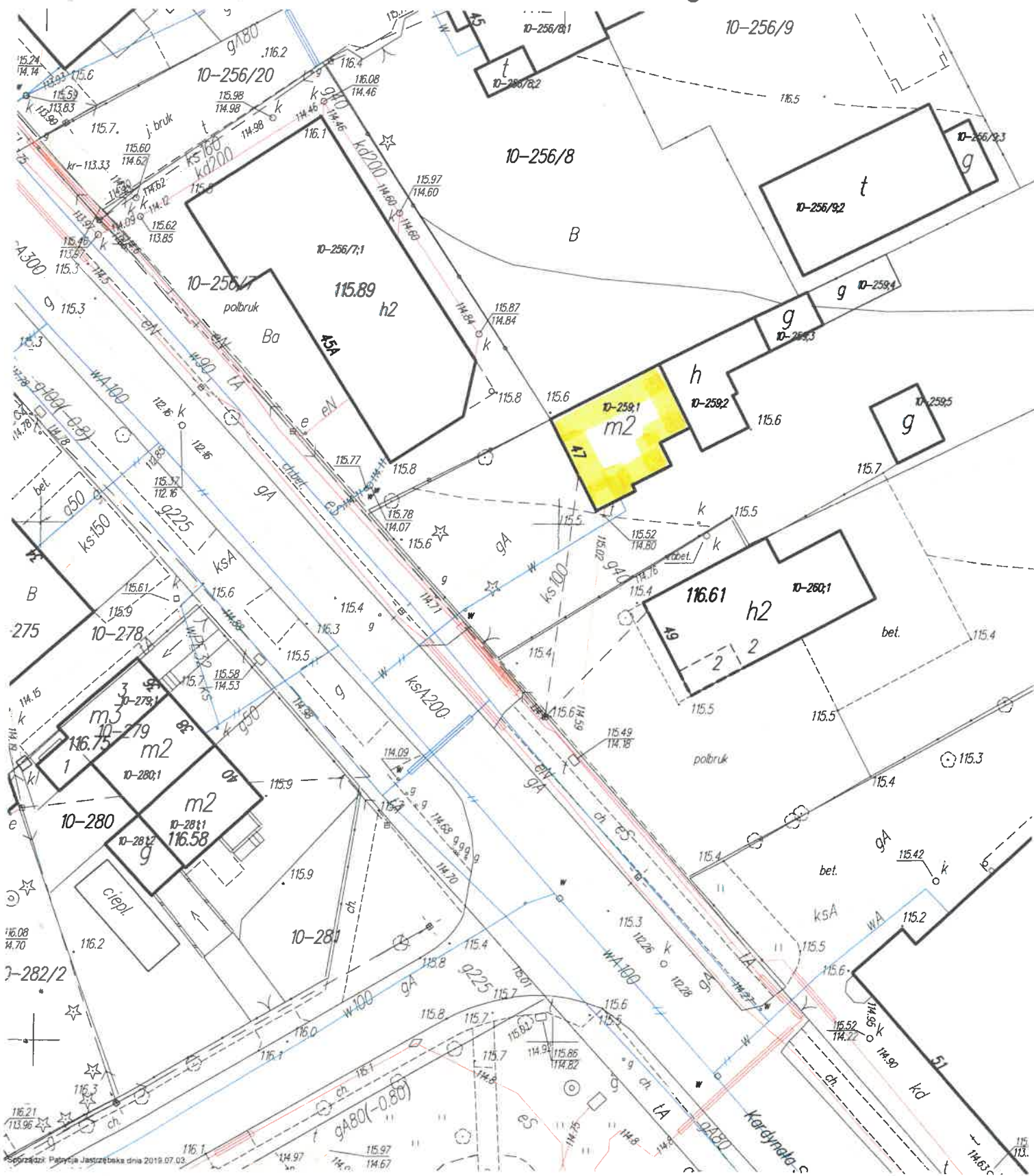
Powiat: Iława

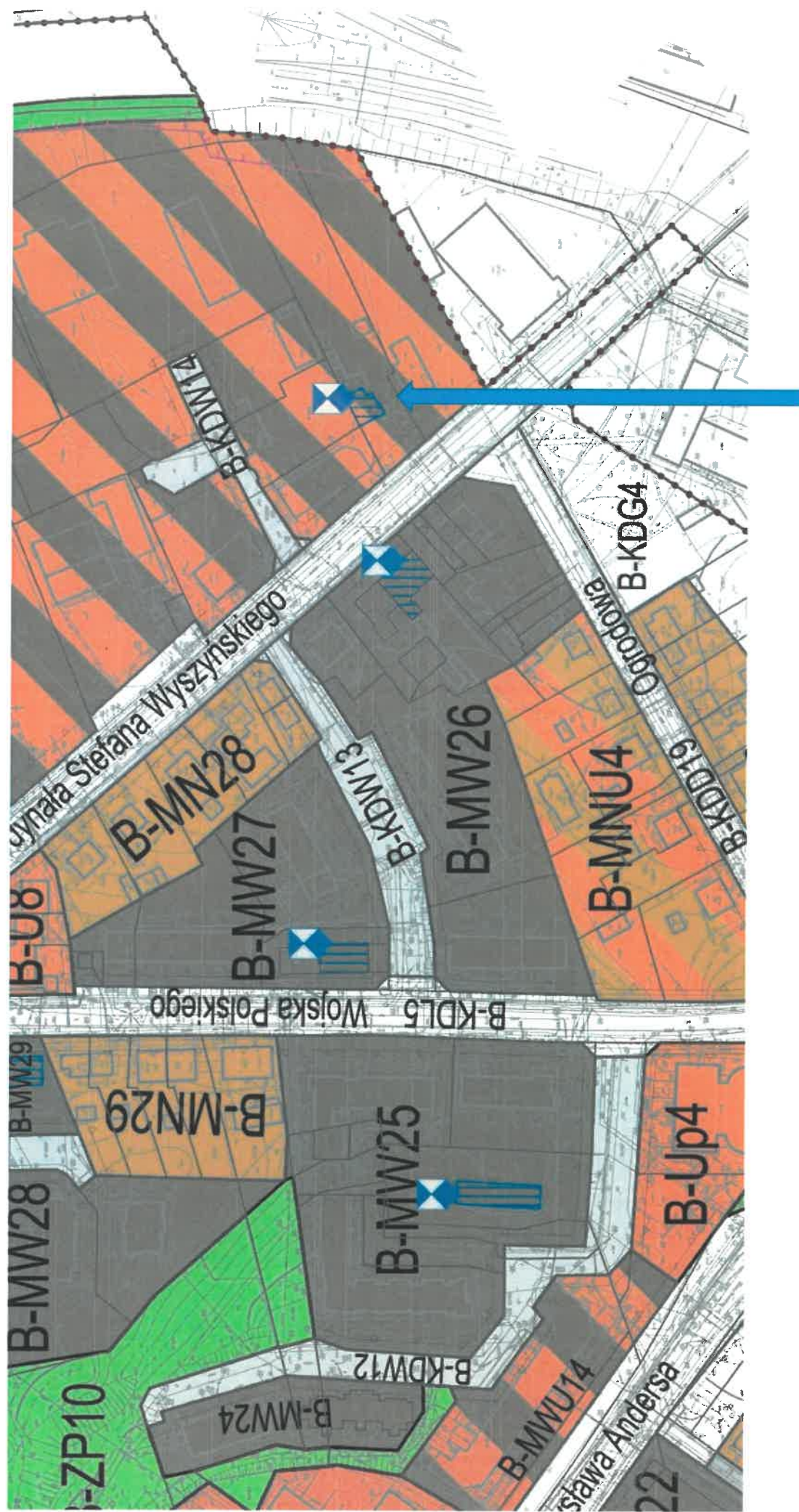
Miasto, Gmina: IŁAWA

Obręb: 10

Pozostałe dane: 10-256/8, 10-256/9, 10-256/10, 10-256/11, 10-256/12, 10-256/13, 10-256/14, 10-256/15, 10-256/16, 10-256/17, 10-256/18, 10-256/19, 10-256/20, 10-256/21, 10-256/22, 10-256/23, 10-256/24, 10-256/25, 10-256/26, 10-256/27, 10-256/28, 10-256/29, 10-256/30, 10-256/31, 10-256/32, 10-256/33, 10-256/34, 10-256/35, 10-256/36, 10-256/37, 10-256/38, 10-256/39, 10-256/40, 10-256/41, 10-256/42, 10-256/43, 10-256/44, 10-256/45, 10-256/46, 10-256/47, 10-256/48, 10-256/49, 10-256/50, 10-256/51, 10-256/52, 10-256/53, 10-256/54, 10-256/55, 10-256/56, 10-256/57, 10-256/58, 10-256/59, 10-256/60, 10-256/61, 10-256/62, 10-256/63, 10-256/64, 10-256/65, 10-256/66, 10-256/67, 10-256/68, 10-256/69, 10-256/70, 10-256/71, 10-256/72, 10-256/73, 10-256/74, 10-256/75, 10-256/76, 10-256/77, 10-256/78, 10-256/79, 10-256/80, 10-256/81, 10-256/82, 10-256/83, 10-256/84, 10-256/85, 10-256/86, 10-256/87, 10-256/88, 10-256/89, 10-256/90, 10-256/91, 10-256/92, 10-256/93, 10-256/94, 10-256/95, 10-256/96, 10-256/97, 10-256/98, 10-256/99, 10-256/100	
Organ prowadzący: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej	STAROSTA IŁAWSKI
Wzrost: 170 cm, Ciężar ciała: 70 kg, Ciężar ciała: 70 kg	MAPA ZASADNICZA
Wzrost: 170 cm, Ciężar ciała: 70 kg, Ciężar ciała: 70 kg	P2807 2014. 4p
Wzrost: 170 cm, Ciężar ciała: 70 kg, Ciężar ciała: 70 kg	03-07-2019
Wzrost: 170 cm, Ciężar ciała: 70 kg, Ciężar ciała: 70 kg	Z up. STAROSTY
Wzrost: 170 cm, Ciężar ciała: 70 kg, Ciężar ciała: 70 kg	Patrycja Jastrzębska
Wzrost: 170 cm, Ciężar ciała: 70 kg, Ciężar ciała: 70 kg	STARSHY SPECJALISTA
Wzrost: 170 cm, Ciężar ciała: 70 kg, Ciężar ciała: 70 kg	w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

Lokalizacja budynku ul. Wyszyńskiego 47 w Iławie





LOKALIZACJA BUDYNKU NA RYSUNKU PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

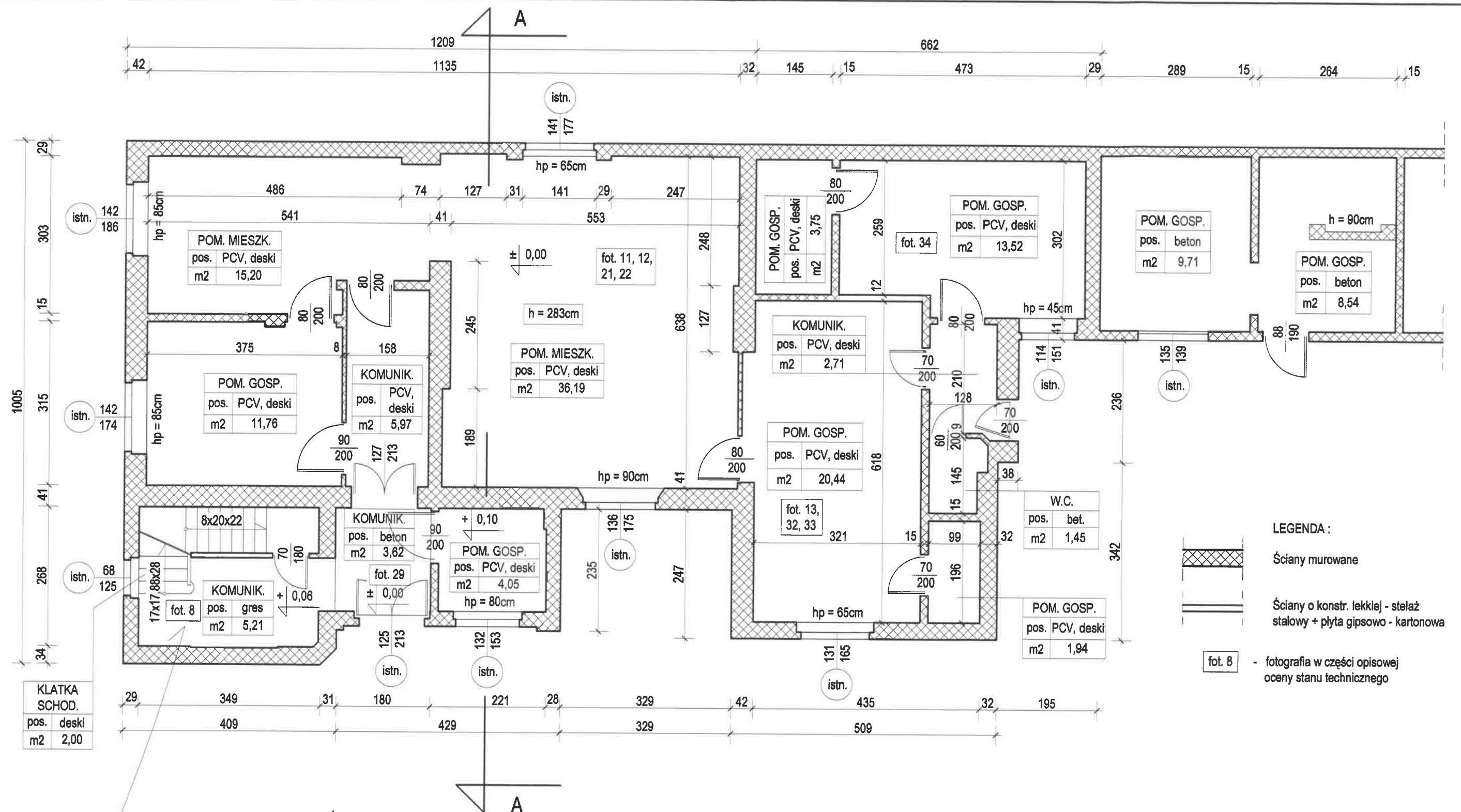
MIASTA ŁŁAWY

Budynek mieszkalny ul. Kard. Wyszyńskiego 47 w łławie

IV. INWENTARYZACJA ARCHITEKTONICZNA

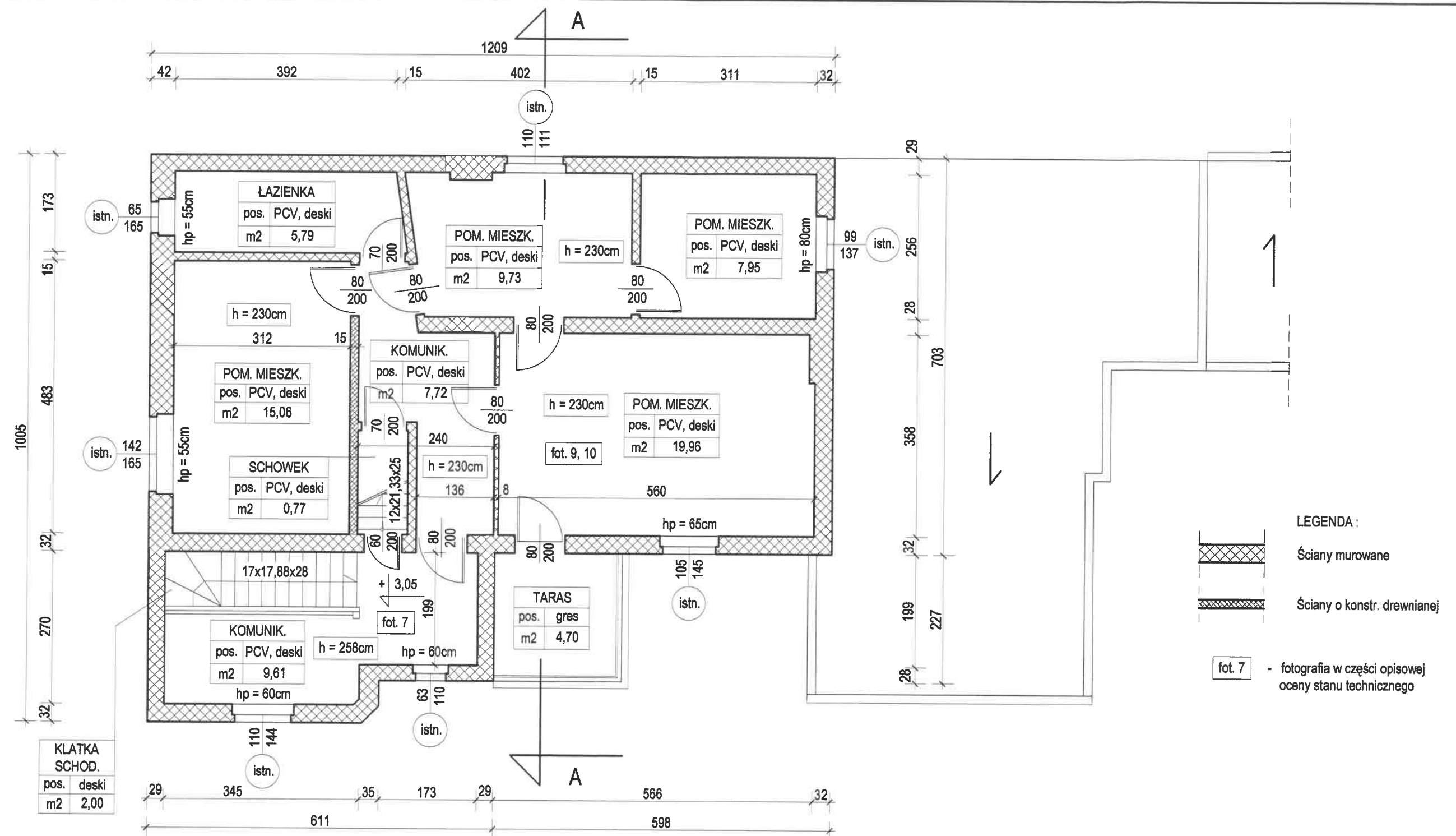
ZESTAWIENIE RYSUNKÓW

1.	Rys. I1	Rzut przyziemia – inwentaryzacja	1 : 75
2.	Rys. I2	Rzut piętra – inwentaryzacja	1 : 75
3.	Rys. I3	Rzut strychu – inwentaryzacja	1 : 75
4.	Rys. I4	Przekrój pionowy - inwentaryzacja	1 : 75
5.	Rys. I5	Elewacja południowo – wschodnia – inwentaryzacja	1 : 75
6.	Rys. I6	Ściana południowo – zachodnia – inwentaryzacja	1 : 75



Rzut parteru - inwentaryzacja 1 : 75

INWESTOR: Gmina Miejska Ława, ul. Niepodległości 13, 14-200 Ława		TEMAT RYS.: RZUT PARTERU - INWENTARYZACJA			
RODZAJ I LOKALIZACJA OBIEKTU: Budynek mieszkalny, Ława, ul. Wyszyńskiego 47, dz. nr 259, obr. 10		DATA: 07.2019	INDEKS: I	NR. RYS.: 1	SKALA: 1:75
PRACOWNIA PROJEKTOWA ul. Dobrawy 21, 14-200 ŁAWA do_projekt@wp.pl tel. (89) 644 04 65 tel. kom. 601 677 673		PROJEKTANT: mgr inż. Dariusz Ogonowski upr. proj. bez ograniczeń w specjaln. konstr.-budowlanej nr WAM/0006/POOK/03		PODPIS:	

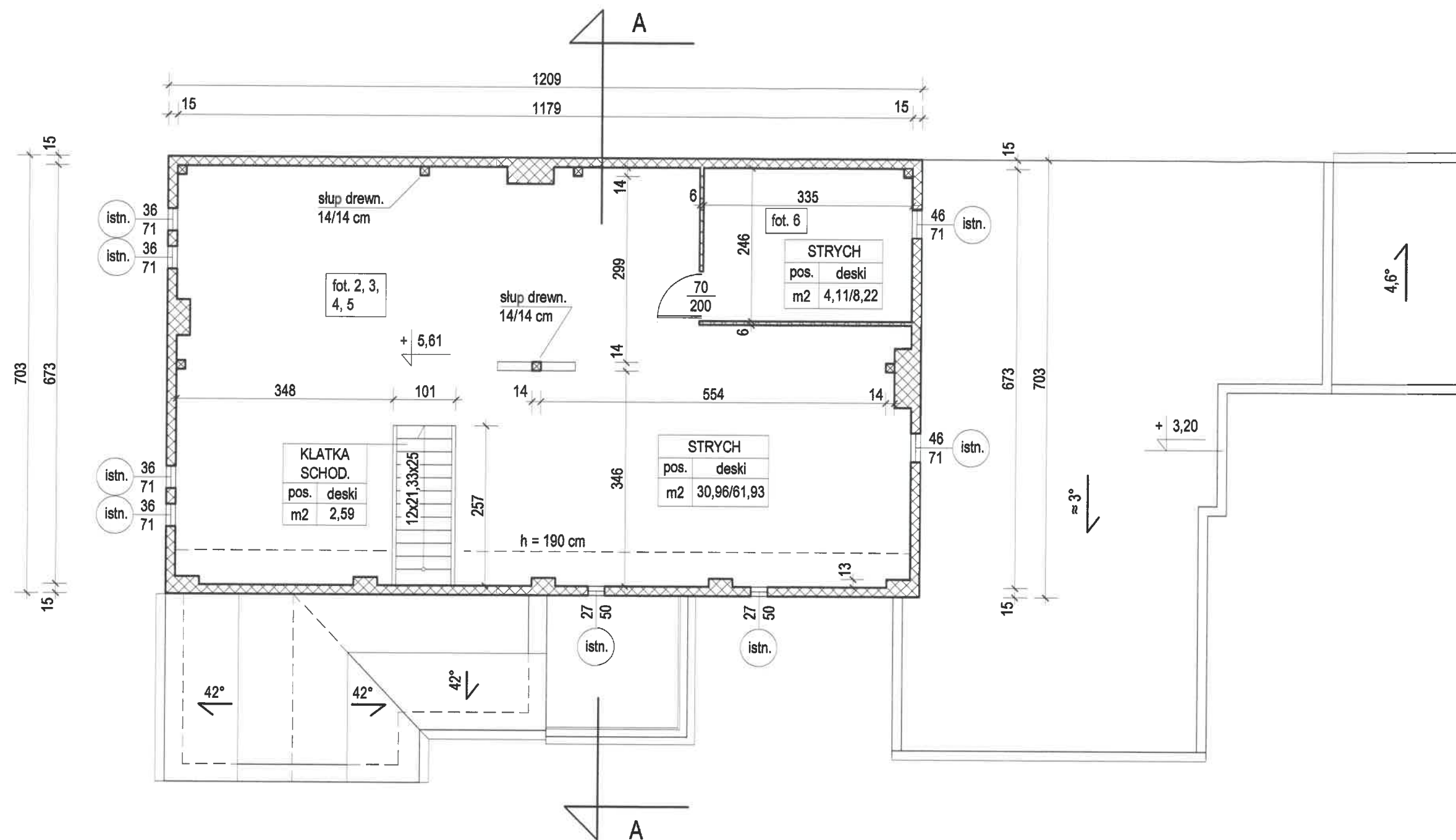


OPIS ELEMENTÓW BUDYNKU

- Ściany budynku murowane z cegły ceramicznej na zaprawie cem.-wap. różnej grubości
- Kominy murowane z cegły ceramicznej
- Nadproża ceglane płaskie (Kleina), w części ceglane odcinkowe
- Ścianki działowe w większości murowane z cegły ceramicznej i innych elementów drobnowymiarowych
- Stropy - nad parterem i piętrzem stropy drewniane belkowe ze ślepym pułapem, nad piwnicą oraz pomieszczeniem nad którym zlokalizowano taras dostępny z piętra strop Kleina na belkach stalowych
- Schody klatki schodowej - drewniane na belkach policzkowych nakładane z balustradą tralkową
- Schody na strych - drewniane na belkach policzkowych wpuszczane
- Stolarka - okna drewniane skrzynkowe, drzwi drewniane ramowo - pływające
- Tynki wewn. wapienne i cementowo - wapienne, zewn. cem. - wapienne
- Podłogi drewniane na legarach, wykładziny PCV, płytki ceramiczne, posadzki betonowe
- Obróbki blacharskie, okapniki, rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej

Rzut piętra - inwentaryzacja 1 : 75

INWESTOR: Gmina Miejska Ława, ul. Niepodległości 13, 14-200 Ława		TEMAT RYS.: RZUT PIĘTRA - INWENTARYZACJA			
RODZAJ I LOKALIZACJA OBIEKTU: Budynek mieszkalny, Ława, ul. Wyszyńskiego 47, dz. nr 259, obr. 10		DATA: 07.2019	INDEKS: I	NR. RYS.: 2	SKALA: 1:75
PRACOWNIA PROJEKTOWA ul. Dobrawy 21, 14-200 ŁAWA do_projekt@wp.pl tel. (89) 644 04 65 tel. kom. 601 677 673		PROJEKTANT: mgr inż. Dariusz Ogonowski upr. proj. bez ograniczeń w specjaln. konstr.-budowlanej nr WAM/0006/POOK/03			PODPIS:



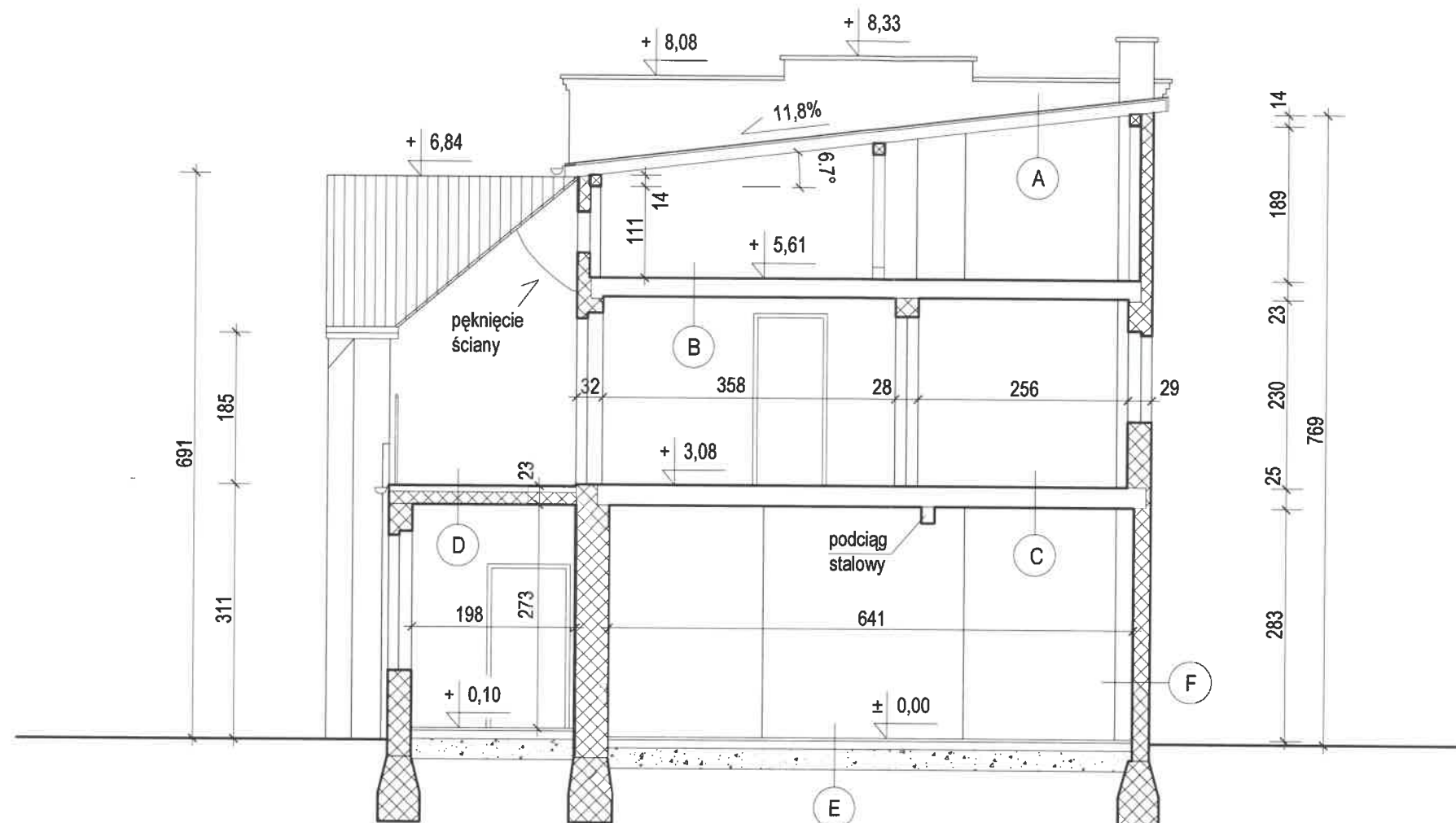
OPIS ELEMENTÓW BUDYNKU

- Ściany budynku murowane z cegły ceramicznej na zaprawie cem.-wap. różnej grubości
- Kominy murowane z cegły ceramicznej
- Nadproża ceglane płaskie (Kleina), w części ceglane odcinkowe
- Ścianki działowe w większości murowane z cegły ceramicznej i innych elementów drobnowymiarowych
- Stropy - nad parterem i piętem stropy drewniane belkowe ze ślepym pułapem, nad piwnicą oraz pomieszczeniem nad którym zlokalizowano taras dostępny z piętra strop Kleina na belkach stalowych
- Schody na strych - drewniane na belkach policzkowych wpuszczane
- Dach - nad częścią główną budynku drewniany krokwiowy jednospadowy ze ścianką stołcową, nad klatką schodową dach drewniany krokwiowy dwuspadowy i w części jednospadowy
- Stolarka - okna drewniane skrzynkowe, drzwi drewniane ramowo - płycinowe
- Pokrycie dachu - papa asfaltowa na deskowaniu, nad klatką schodową pokrycie z płyt azbestowo - cementowych
- Tynki wewn. wapienne i cementowo - wapienne, zewn. cem. - wapienne
- Podłogi drewniane na legarach, wykładziny PCV, płytki ceramiczne, posadzki betonowe
- Obróbki blacharskie, okapniki, rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej

fot. 6 - fotografia w części opisowej
oceny stanu technicznego

Rzut strychu - inwentaryzacja 1 : 75

INWESTOR: Gmina Miejska Ława, ul. Niepodległości 13, 14-200 Ława		TEMAT RYS.: RZUT STRYCHU - INWENTARYZACJA			
RODZAJ I LOKALIZACJA OBIEKTU: Budynek mieszkalny, Ława, ul. Wyszyńskiego 47, dz. nr 259, obr. 10		DATA: 07.2019	INDEKS: I	NR. RYS.: 3	SKALA: 1:75
PRACOWNIA PROJEKTOWA ul. Dobrawy 21, 14-200 ŁAWA do_projekt@wp.pl tel. (89) 644 04 65 tel. kom. 601 677 673		PROJEKTANT: mgr inż. Dariusz Ogonowski upr. proj. bez ograniczeń w specjaln. konstr.-budowlanej nr WAM/0006/POOK/03		PODPIS: 	



UKŁAD WARSTW

A. Dach

1. Pokrycie dachu - papa asfaltowa
2. Deski
3. Krokwie 8/14cm

B. Strop nad piętrem

1. Deski
2. Zasyпка na ślepym pułapie
3. Belki stropowe drewniane
4. Podsufitka
5. Tynk cem.-wap. na trzcinie

C. Strop nad parterem

1. Wykładzina PCV
2. Deski
3. Zasyпка na ślepym pułapie
4. Belki stropowe drewniane
5. Podsufitka
6. Tynk cem.-wap. na trzcinie

D. Strop tarasu

1. Gres
2. Szlichta cementowa
3. Strop Kleina na belkach stalowych
4. Tynk cem.-wap.

E. Posadzka parteru

1. Deski
2. Legary drewniane
3. Podłoże gruntowe

F Ściana zewnętrzna

1. Tynk cem.-wap.
2. Ściana murowana z cegły ceramicznej
3. Tynk cem.-wap.

OPIS ELEMENTÓW BUDYNKU

1. Fundamenty murowane z cegły i kamienia na zaprawie cem. - wapiennej
2. Ściany budynku murowane z cegły ceramicznej na zaprawie cem.-wap. różnej grubości
3. Kominy murowane z cegły ceramicznej
4. Nadproża ceglane płaskie (Kleina), w części ceglane odcinkowe
5. Ścianki działowe w większości murowane z cegły ceramicznej i innych elementów drobnowymiarowych
6. Stropy - nad parterem i piętrem stropy drewniane belkowe ze ślepym pułapem, nad piwnicą oraz pomieszczeniem nad którym zlokalizowano taras dostępny z piętra strop Kleina na belkach stalowych
7. Schody klatki schodowej - drewniane na belkach policzkowych nakładane z balustradą tralkową
8. Schody na strych - drewniane na belkach policzkowych wpuszczane
9. Schody do piwnicy - konstrukcja stalowa, deski
10. Dach - nad częścią główną budynku drewniany krokwiowy jednospadowy ze ścianką stolcową, nad klatką schodową dach drewniany krokwiowy dwuspadowy i w części jednospadowy
11. Stolarka - okna drewniane skrzynkowe, drzwi drewniane ramowo - płycinowe
12. Pokrycie dachu - papa asfaltowa na deskowaniu, nad klatką schodową pokrycie z płyt azbestowo - cementowych
13. Tynki wewn. wapienne i cementowo - wapienne, zewn. cem. - wapienne
14. Podłogi drewniane na legarach, wykładziny PCV, płytki ceramiczne, posadzki betonowe
15. Obróbki blacharskie, okapniki, rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej

Przekrój pionowy A - A - inwentaryzacja 1 : 75

INWESTOR: Gmina Miejska Ława, ul. Niepodległości 13, 14-200 Ława		TEMAT RYS.: PRZEKRÓJ PIONOWY A - A - INWENTARYZACJA			
RODZAJ I LOKALIZACJA OBIEKTU: Budynek mieszkalny, Ława, ul. Wyszyńskiego 47, dz. nr 259, obr. 10		DATA: 07.2019	INDEKS: I	NR. RYS.: 4	SKALA: 1:75
PRACOWNIA PROJEKTOWA ul. Dobrawy 21, 14-200 ŁAWA do_projekt@wp.pl tel. (89) 644 04 65 tel. kom. 601 677 673		PROJEKTANT: mgr inż. Dariusz Ogonowski upr. proj. bez ograniczeń w specjaln. konstr.-budowlanej nr WAM/0006/POOK/03			PODPIS:



Elewacja pld. - wschodnia
- inwentaryzacja 1 : 75

Kolorystyka i wykończeniowe materiały elewacyjne budynku :

1. Cokół - tynk cementowo - wapienny
2. Ściany - tynk cementowo - wapienny
3. Stolarka - drewniana w kolorze białym
4. Dach - papa asfaltowa, płyty faliste azbestowo - cementowe
5. Obróbki blacharskie, okapniki - blacha stalowa ocynkowana

Widoczne pęknięcia ścian budynku

INWESTOR: Gmina Miejska Ława, ul. Niepodległości 13, 14-200 Ława		TEMAT RYS.: ELEWACJA PŁD. - WSCHODNIA - INWENTARYZACJA		
RODZAJ I LOKALIZACJA OBIEKTU: Budynek mieszkalny, Ława, ul. Wyszyńskiego 47, dz. nr 259, obr. 10		DATA: 07.2019	INDEKS: I	NR. RYS.: 5
PRACOWNIA PROJEKTOWA ul. Dobrawy 21, 14-200 ŁAWA do_projekt@wp.pl tel. (89) 644 04 65 tel. kom. 601 677 673		SKALA: 1:75		
PROJEKTANT: mgr inż. Dariusz Ogonowski upr. proj. bez ograniczeń w specjaln. konstr.-budowlanej nr WAM/0006/POOK/03			PODPIS:	



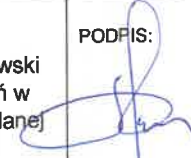
Elewacja pld. - zachodnia
- inwentaryzacja 1 : 75

Kolorystyka i wykończeniowe materiały elewacyjne budynku :

1. Cokół - tynk cementowo - wapienny
2. Ściany - tynk cementowo - wapienny
3. Stolarka - drewniana w kolorze białym
4. Dach - papa asfaltowa, płyty faliste azbestowo - cementowe
5. Obróbki blacharskie, okapniki - blacha stalowa ocynkowana



Widoczne pęknięcia ścian budynku

INWESTOR: Gmina Miejska Ława, ul. Niepodległości 13, 14-200 Ława		TEMAT RYS.: ELEWACJA PŁD. - ZACHODNIA - INWENTARYZACJA			
RODZAJ I LOKALIZACJA OBIEKTU: Budynek mieszkalny, Ława, ul. Wyszyńskiego 47, dz. nr 259, obr. 10		DATA: 07.2019	INDEKS: I	NR. RYS.: 6	SKALA: 1:75
PRACOWNIA PROJEKTOWA ul. Dobrawy 21, 14-200 ŁAWA do_projekt@wp.pl tel. (89) 644 04 65 tel. kom. 601 677 673		PROJEKTANT: mgr inż. Dariusz Ogonowski upr. proj. bez ograniczeń w specjaln. konstr.-budowlanej nr WAM/0006/POOK/03			PODPIS: 

V. Ocena stanu technicznego budynku pod kątem adaptacji do funkcji „noclegowni” z analizą występujących uszkodzeń i ich przyczyn

W dniach 14 czerwca i 3 lipca 2019r. dokonano oględzin stanu technicznego budynku. Podczas oględzin zwrócono szczególną uwagę na stan elementów konstrukcyjnych budynku. Przedmiotowy budynek od dłuższego czasu nie jest użytkowany. Podczas wizji lokalnej stwierdzono znaczny stopień zużycia obiektu wynikający z długiego okresu użytkowania i działania czynników środowiskowych a także duży stopień dewastacji obiektu na skutek działania osób trzecich (w tym demontaż instalacji elektrycznej i zniszczenia tynków). Stan techniczny budynku ocenia się jako zły i zagrażający bezpieczeństwu.

Podczas oględzin budynku zaobserwowano co następuje :

1. Konstrukcja dachu budynku (fot. 2) posiada liczne uszkodzenia będące wynikiem korozji biologicznej drewna. Widoczne są miejsca przecieków wody deszczowej i zbutwienia deskowania połaci oraz krokwi (fot. 3, 4, 5). Obserwuje się również uszkodzenie drewna na skutek żerowania szkodników.



fot. 2



fot. 3



fot. 4



fot. 5

W wydzielonym ściankami pomieszczeniu strychowym nastąpiło zarwanie się części sufitu na skutek długotrwałego działania wody opadowej (fot. 6). W celu nie dopuszczenia do zawalenia konstrukcji wykonano tymczasowe podparcie.

Stan konstrukcji dachu budynku wynika z braku szczelności pokrycia dachu oraz obróbek blacharskich np. przy kominach.

Przywrócenie właściwego stanu technicznego dachu wymaga poniesienia znacznych środków finansowych. Należałoby wykonać wymianę pokrycia wraz z poszyciem dachu z desek, wymianę obróbek blacharskich oraz wymianę większej części elementów konstrukcyjnych dachu. Działanie takie byłoby uzasadnione w przypadku dobrego stanu technicznego pozostałych elementów budynku.



fot. 6

2. Klatka schodowa – schody drewniane zabiegowe na belkach policzkowych z balustradą tralkową (fot. 7, fot. 8). Schody w dość dobrym stanie technicznym. W przypadku podjęcia decyzji o użytkowaniu budynku należałoby przeprowadzić renowację schodów.

Mając jednak na uwadze wymogi przepisów przeciwpożarowych (Rozp. Min. Infrastr. z dn. 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.0.1065)) w budynkach użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego wymaga się zapewnienia zachowania nośności konstrukcji przez określony czas (min. REI30), ponadto musi być zapewniona możliwość ewakuacji ludzi. W takiej sytuacji przy pozostawieniu istniejącej drewnianej klatki schodowej należałoby wykonać dodatkową klatkę schodową o konstrukcji niepalnej bądź dokonać wymianę istniejących schodów na schody np. żelbetowe.

Wobec wpisania budynku do wojewódzkiej ewidencji zabytków nie należałoby jednak spodziewać się zgody konserwatora na zastąpienie schodów schodami innej konstrukcji. Przedmiotowe schody stanowią w zasadzie jeden element budynku, który ze względów historycznych zasługiwałby na zachowanie.



fot. 7



fot. 8

3. Stropy – drewniane belkowe w złym i awaryjnym stanie technicznym. Widoczne zniszczenia stropów na skutek działania korozji biologicznej spowodowanej długotrwałym zamakaniem. Na fot. 9 i 10 widoczne zniszczenia stropu nad piętrem w pomieszczeniu z wyjściem na taras (od strony południowo – wschodniej) w obrębie oparcia na ścianie zewnętrznej. Widoczne również zamoknięcie ściany. Strop grozi zawaleniem.

Na fot. 11 i 12 strop nad parterem z podparciem podciągami stalowymi. Widoczne długotrwałe zamoknięcie stropu wskazuje na zły stan belek nośnych. Obserwuje się również ugięcia. Na fot. 13 prowizoryczne podparcie zniszczonego drewnianego stropodachu parterowej części budynku.

W przypadku podjęcia decyzji o użytkowaniu budynku należałoby wykonać wymianę znacznej części stropów, nie wyklucza się również wymiany całości stropów. Stwierdzenie ewentualnej przydatności do użytkowania części stropów możliwe jest po zdjęciu podłóg, zasypek i ślepych pułapów oraz określeniu stopnia zniszczenia konstrukcji.



fot. 9



fot. 10



fot. 11



fot. 12



fot. 13

4. Ściany zewnętrzne i konstrukcyjne budynku – murowane z cegły ceramicznej pełnej w złym stanie technicznym. Na ścianach obserwuje się znaczną ilość zarysowań wynikającym w części z nierównomiernego osiadania budynku (fot. 14, 15, 16, 17) jak również spowodowanych występowaniem naprężeń ścinających, którym dawniej w tradycyjnym budownictwie nie przeciwdziałano – brak wieńców, wzmocnień ścianek kolankowych, kotwień itp. Niektóre pęknięcia ścian występują z ich przemieszczeniem (fot. 14, 15 /pod oknem/, fot. 17). Na tynkach występuje również znaczna ilość spękań świadczących o braku spójności z podłożem.

Istotnym problemem występującym w ścianach budynku jest ich znaczne zawilgocenie. Zawilgocenie ścian spowodowane jest nieszczelnościami pokrycia dachu, uszkodzeniami obróbek blacharskich (fot. 18, fot. 19, fot. 20) Brak lub zła jakość izolacji poziomych przeciwwilgociowych powoduje kapilarne podciąganie wilgoci gruntowej co widać na fot. 21 i 22. Jednocześnie brak właściwej wentylacji w budynku powoduje powstanie skażenia biologicznego (fot. 9, 10, 11, fot 21, 22). Zawilgocenie ścian wynika również z braku zabezpieczenia ścian przed oddziaływaniem wody rozbryzgowej. (fot. 23) a także spowodowane jest zacienieniem i wzrostem utrzymującej wilgoć roślinności (fot. 18, 19, 24). W wyniku zawilgocenia zniszczeniu uległy tynki wewnętrzne – występują złuszczenia powierzchni malarskich, odpryski, wykruszenia, osypywanie i zagrzybienie.



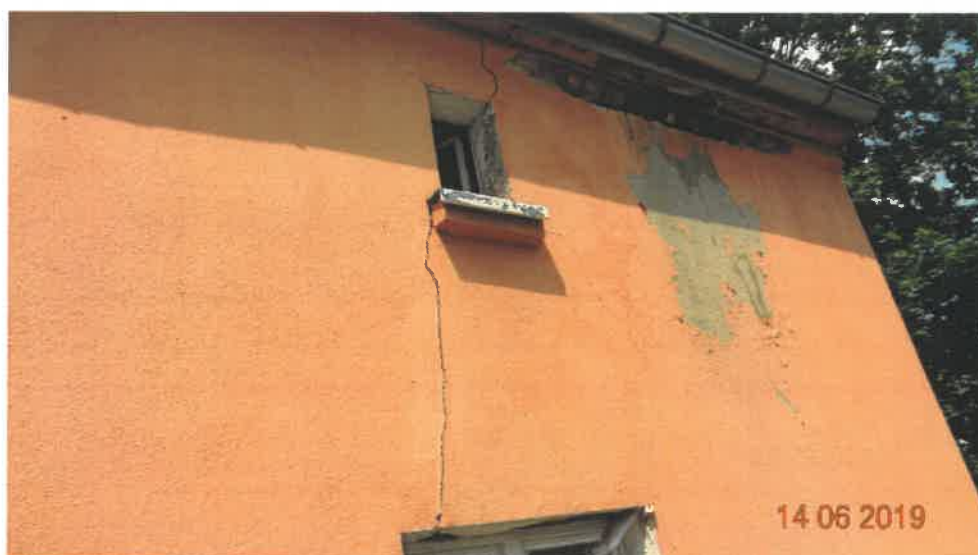
fot. 14



fot. 15



fot. 16



fot. 17



fot. 18



fot. 19



fot. 20



fot. 21



fot. 22



fot. 23



fot. 24

5. Stolarka zewnętrzna i wewnętrzna. Okna skrzynkowe w złym stanie technicznym różnorodne pod względem formy i podziałów (fot. 25, fot. 26, fot. 27). Okna w większości niesprawne, niedomykające się lub domykające się z trudem i skorodowane biologicznie.

Drzwi ramowo – płycinowe zewnętrzne i wewnętrzne w złym stanie technicznym – niesprawne z wieloma uszkodzeniami mechanicznymi, niekompletne (fot. 28, 29)

Stolarka w budynku nie przedstawia istotnej wartości historycznej, w zasadzie trudno byłoby dokonać jej naprawy. Wiele jej uszkodzonych elementów należałoby wymienić (progi, słupki). W przypadku remontu budynku koniecznym jest dokonanie jej całkowitej wymiany.



fot. 25



fot. 26



fot. 27



fot. 28



Drzwi wewnętrzne dwuskrzydłowe z przedsionka

fot. 29

6. Przyległy do budynku mieszkalnego parterowy budynek gospodarczy (fot. 30, na fot. 31 widoczne również przyległe pom. gospodarcze w konstrukcji drewnianej) – budynek murowany z cegły ceramicznej ze stropodachem drewnianym. Ścianki działowe murowane, w części wykonane w systemie lekkim z profili stalowych z obudową płytami gipsowo – kartonowymi. Podłogi drewniane na legarach.

Stan techniczny budynku kwalifikuje go wyłącznie do rozbiórki. Wnętrza obiektu funkcjonalnie połączonego z budynkiem mieszkalnym przedstawiają fot. 13, 32, 33, 34. Zniszczone przez korozję biologiczną podłogi drewniane, stropodach, zawilgocone i zagrzybiałe ściany i ścianki działowe, zniszczone tynki wewnętrzne, zdewastowana stolarka.



fot. 30



fot. 31



fot. 32



fot.33



fot. 34

W wyniku analizy stanu technicznego budynku stwierdza się co następuje :

- a) zły stan techniczny budynku spowodowany jest :
- działaniem czynników środowiskowych
 - dewastacją wynikającą z działania osób trzecich
 - długim okresem eksploatacji budynku zbliżonym do okresu jego trwałości
 - długotrwałym brakiem użytkowania budynku
 - brakiem bieżących remontów budynku przez użytkowników
- b) doprowadzenie budynku mieszkalnego do właściwego stanu technicznego wymaga wykonania remontu w zakresie jak niżej :
- rozbiórki konstrukcji dachu budynku i wykonania nowego dachu wraz z pokryciem
 - rozbiórki częściowej lub całościowej skorodowanych stropów drewnianych z wykonaniem nowych stropów
 - przemurowania lub zszycia pęknięć ścian zewnętrznych budynku, ewentualnie wzmocnienia ścian ściągami
 - skucia wszystkich tynków wewnętrznych w budynku i wykonaniu nowych tynków w większości renowacyjnych
 - wykonania wtórnych izolacji przeciwwilgociowych
 - osuszenia i odgrzybienia zawilgoconych ścian budynku
 - wykonaniu wentylacji w budynku
 - rozbiórki istniejących i wykonania nowych posadzek w poziomie przyziemia
 - wykonania renowacji istniejącej klatki schodowej
 - wykonaniu nowych instalacji wewnętrznych w budynku (wod.-kan., elektrycznej i centralnego ogrzewania)
 - wymiany stolarki zewnętrznej i wewnętrznej w budynku
 - dostosowania przegród zewnętrznych budynku do obowiązujących norm cieplnych

Ponadto w celu dostosowania budynku do funkcji noclegowni niezbędnym jest :

- podwyższenie piętra budynku w celu uzyskania wymaganej wysokości pomieszczeń, co wiąże się z rozbiórką dachu, ścian strychu oraz stropu nad piętrem
 - wykonanie dodatkowej klatki schodowej o konstrukcji niepalnej w budynku lub jej dobudowanie do budynku
 - wykonanie częściowej lub całościowej przebudowy układu pomieszczeń.
- c) przylegający do budynku mieszkalnego parterowy budynek połączony funkcjonalnie z budynkiem mieszkalnym należy rozebrać. Jakiegokolwiek działania remontowe tego obiektu są całkowicie nieuzasadnione.

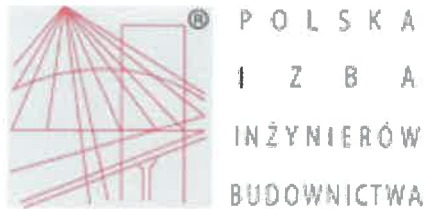
VI. Wnioski

1. Zły oraz awaryjny stan techniczny budynku mieszkalnego i gospodarczego uniemożliwia użytkowanie obiektu. Budynek kwalifikuje się do rozbiórki
2. Pozostawienie budynku bez podjęcia ratujących działań naprawczych i zapobiegawczych dalszym zniszczeniom grozi całkowita destrukcja i w efekcie zawaleniem budynku w stosunkowo krótkim czasie
3. Wysokość pomieszczeń I piętra budynku wynosi 2,30m. Zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.0.1065) pokoje w budynkach mieszkalnych oraz sypialnie 1-4 osobowe w budynkach zamieszkania zbiorowego powinny mieć wysokość w świetle minimum 2,50m. W takiej sytuacji w przypadku projektowania pokoi lub sypialni na tej kondygnacji koniecznym będzie zwiększenie jej wysokości co wiąże się z rozbiórką dachu i stropu nad piętrem w całości
4. Z uwagi na istniejącą drewnianą klatkę schodową prowadzącą na piętro budynku mając na względzie przepisy p.poż. w przypadku podjęcia decyzji o remoncie budynku niezbędnym będzie wykonanie niezależnej klatki schodowej o konstrukcji niepalnej
5. Podjęcie działań zmierzających do przywrócenia budynku do właściwego stanu technicznego z dostosowaniem do funkcji noclegowni jest możliwe pod względem technicznym, jednak koszty takiego przedsięwzięcia będą znacznie wyższe niż koszt rozbiórki budynku i wybudowanie nowego obiektu. Wykonanie zadania wiąże się ze znaczną przebudową budynku.
6. Mając na uwadze powyższe, z punktu widzenia ekonomicznego wykonanie przebudowy budynku jest całkowicie nieopłacalne i niezasadne. Z punktu widzenia technicznego wykonanie przebudowy budynku z powodu jego stanu jest przedsięwzięciem stosunkowo trudnym do zrealizowania.
7. Problemy z zawilgoceniem ścian budynku mogą występować przez długi czas po wykonaniu remontu i przebudowy co będzie powodować problemy eksploatacyjne
8. Przylegająca do budynku mieszkalnego część parterowa wraz z zabudową gospodarczą drewnianą z uwagi na całkowite zużycie i destrukcję podlega rozbiórce.

Opracował :

mgr inż. Dariusz Ogonowski

upr. bud. w specjaln. konstrukcyjno-budowlanej
bez ograniczeń
do kierowania robotami bud. nr ewid. 74/99/OL
do projektowania nr ewid. W-4/0006/PB/03/03



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

WAM-3EE-MQ6-FWA *

Pan Dariusz Ogonowski o numerze ewidencyjnym WAM/BO/1871/01

adres zamieszkania ul. Dobrawy 21, 14-200 Ława

jest członkiem Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne do dnia 2019-07-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2018-07-10 roku przez:

Mariusz Dobrzeńicki, Przewodniczący Rady Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

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

Olsztyn, dnia 10 lipca 2003 r.

WAM/OKK/U/28/03

DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów /Dz.U. z 2001 r. Nr 5 poz. 42, ze zm.), art. 12 ust. 3, art.13 ust.1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane /tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz.1126 ze zm./, § 4 ust. 2 i § 9 ust.1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie /Dz.U. z 1995 r. Nr 8 poz. 38 ze zm./ oraz art. 104 ust.1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego /t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz.1071 ze zm./

**Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna
nadaje**

Panu DARIUSZOWI OGONOWSKIEMU
magistrowi inżynierowi budownictwa
ur. 9 kwietnia 1972 r. w Hławie

Za zgodność z oryginałem

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

Nr ewid. WAM/0006/POOK/03

**DO PROJEKTOWANIA
BEZ OGRANICZEŃ
W SPECJALNOŚCI KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANEJ**

Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń stanowią również podstawę do sprawdzania projektów budowlanych w specjalności objętej tymi uprawnieniami.

UZASADNIENIE

Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Olsztynie na podstawie przeprowadzonego postępowania kwalifikacyjnego oraz pozytywnego wyniku egzaminu, uchwałą Nr 3/2003 z dnia 10 lipca 2003 r. stwierdziła posiadanie wymaganego prawem przygotowania zawodowego koniecznego do uzyskania wymienionych wyżej uprawnień budowlanych.

Wobec powyższego, orzeczono jak na wstępie.

Pouczenie :

1. Zgodnie z art. 12 ust. 7 w/w ustawy Prawo budowlane – podstawę do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie stanowi wpis do centralnego rejestru Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego.
2. Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa, za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Olsztynie, w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia

Otrzymuje:

1. Pan Dariusz Ogonowski
14-200 Hława, Nowa Wieś 38 B
2. Okręgowa Rada Izby
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
4. a/a



PRZEWODNICZĄCY
Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej

Int. Dariusz Palczowski