

EKSPERTYZA TECHNICZNA

ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO (DRÓŻNICZÓWKA) NA DZIAŁCE NR 170/26 PRZY UL. ŁOMŻYŃSKIEJ 26 W MIASTKOWIE

1. Do koncepcji robót remontowych obiektu zabytkowego jakim jest dom Dróżniczówka wraz z przybudówką

1.1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- zlecenie Inwestora
- karta adresowa zabytku
- wytyczne architektoniczne dotyczące projektowanego remontu
- projekt koncepcji robót remontowych
- Ekspertyzę zrealizowano zgodnie z warunkami obowiązującego aktualnie jednolitego tekstu Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane, uwzględniającego wszystkie późniejsze zmiany legislacyjne.
- Podstawowym aktem prawnym w zakresie zasad normalizacji wykorzystywanym przez autorów jest zmiana przepisów z dnia 12 września 2002r. sankcjonująca fakt, iż stosowanie Polskich Norm jest dobrowolne a ich wykorzystywanie określono stosownie do przedmiotu i celu pracy. Od dnia 5 grudnia 2002r. wszystkie normy w budownictwie mają status norm do dobrowolnego stosowania.
- Oznaczenie PN-EN należy interpretować tak, iż Polska Norma może być wprowadzeniem normy europejskiej , a symbol PN -EN-ISO lub PN-ISO oznacza wprowadzenie do normy międzynarodowej.
- Z przepisów prawnych usunięto pojęcie „obowiązujące Polskie Normy” i przyjęto, że norma stanowi element wiedzy technicznej w zakresie spełnienia wymagań podstawowych zdefiniowanych w tekście Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Aspekt wiedzy technicznej rozszerzono na normy archiwalne i normy branżowe BN wycofane lub wcześniej zdeaktualizowane.
- W realizacji procesu inwestycyjnego obowiązują natomiast wszystkie normy do stosowania i przepisy dotyczące wyrobów budowlanych, z których jest projekt projektowany, realizowany lub badany obiekt. Są to ogólnie sformułowane postanowienia w zakresie procesu certyfikacji w budownictwie.
- Wykorzystane i wymienione w ekspertyzie normy oraz stowarzyszone warunki techniczne realizacji robót uznano za bezpieczne i odzwierciedlające adekwatny stan wiedzy technicznej. Ze względu na fakt wyeliminowania przepisów prawnych pod nazwą „Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano - montażowych” realizację planowanej inwestycji należy prowadzić w aspekcie spełnienia przepisów Ustawy Prawo Budowlane, którymi są warunki techniczne jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie z uwzględnieniem przewidywanej przez Zlecającego technologii użytkowania przedmiotu opracowania.

1.2. PRZEDMIOT CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem ekspertyzy jest istniejący budynek mieszkalny „Dróżniczówka” położony przy ul. Łomżyńskiej 26, na działce nr 170/26 w Miastkowie , w którym są wyszczególnione dwa lokale mieszkalne

Fot 1. Widok budynku dróżniczówki wraz z przybudówką



Elewacja zachodnia

Elewacja południowa



Elewacja północna

Elewacja wschodnia

Celem niniejszej ekspertyzy jest dokonanie oceny stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku pod kątem możliwości wykonania robót budowlanych związanych z remontem istniejącego budynku.

1.3. KRYTERIA OKREŚLAJĄCE STOPIEŃ ZNISZCZENIA POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW OBIEKTU

1.4. BADANIA I POMIARY WŁASNE

Na potrzeby niniejszej oceny technicznej wykonano następujące badania i pomiary własne:

- pomiary i oględziny poszczególnych elementów
- miejscowe odkopanie fundamentów
- dokumentacja fotograficzna elementów budynku i uszkodzeń

2. OPIS TECHNICZNY BUDYNKU

2.1. OPIS TECHNICZNY BUDYNKU

Budynek „Dróżniczówki” wzniesiono w latach 1826-1828 w stylu klasycystycznym, według typowego dla takich obiektów projektu.

Budynek rozmieszczony na planie prostokąta, na ceglano-kamiennym fundamencie, ściany murowane z cegły, tynkowane. Bryła parterowa, nakryta dachem czterospadowym, obecnie pokrytym papą imitującą dachówkę ceramiczną. Elewacja frontowa trój osiowa, z pozornym ryzalitem pośrodku; w ryzalicie na osi głównej płytką wnęka z wejściem ujętym półkolumnami; ryzalit i naroża boniowane pasowo; w zwieńczeniu korpusu gzyms z gryzem kostkowym. Elewacja wschodnia ślepa, zachodnia dwuosiowa, z podziałami płycinowo-ramowymi.

Dróżniczówka stanowi unikalny zabytek związany z rozwojem sieci komunikacyjnej na wschodnim Mazowszu. Ze względu na rozwój infrastruktury komunikacyjnej tego terenu z XX w. ingerującej z najbliższe okolice poszerzanych dróg, w krajobrazie zachowało się niewiele tego typu obiektów.

Opracowano na podstawie prac terenowych oraz karty zabytku.

Rejestr zabytku :A-286 z 4.06.1987 r MPZP

2.2. OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH

2.2.1. FUNDAMENTY BUDYNKU

Wykonano miejscowe odkopanie fundamentów oraz oględziny fundamentów. Ogólny stan budynku pozwala stwierdzić iż stan techniczny fundamentów budynku Dróżniczówka jest zły. Posadowienie fundamentów jest na głębokości 0,6 m co jest niedopuszczalne w tej strefie przemarzania , która to wynosi 1,2 m poniżej istniejącego terenu

Fundamenty ceglano kamienne są posadowione za płytko, gdzie wskutek przemarzania gruntu stają się „ruchome” co skutkuje licznymi pęknięciami ścian i nadproży . W związku z tym należy dokonać podbicia ław lub ścian fundamentów odcinkami co 1,0 m pod całym obiektem – dotyczy to ścian zewnętrznych.

2.2.2. ŚCIANY PARTERU

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne z cegły ceramicznej pełnej murowane na zaprawie wapiennej gr. 51 cm obustronnie otynkowane. W całym budynku stwierdzono pojedyncze pęknięcia, zarysowania oraz miejscowe uszkodzenia cegły. W lokalu nr 2 w naprożu nad drzwiami zewnętrznymi od strony ulicy wystąpiły pęknięcia nadproża z jednoczesnym wysunięciem się cegieł zwiężających nadproże. – **nadproże to należy w trybie natychmiastowym występlować** Stwierdza się, iż ogólny stan techniczny ścian budynku dróżniczówki jest średni. Przed rozpoczęciem remontu konieczne jest dokładne sprawdzenie czy pęknięcie ściany jest wyłącznie w warstwie fasadowej., czy w całości przekroju .

W przypadku wątpliwości co do stanu należy uzgodnić z projektantem

Ściany zewnętrzne posiadają na wysokości cokołu izolację poziomą z papy.

2.2.3. Komin na poddaszu uległ erozji czasowej – całkowicie do przebudowy

2.2.4 W środkowej części budynku (lokal nr 2) po byłej poczcie jest przejście podziemne wykonana z cegły w poprzek budynku



Fot. 2. Nadproże wejście główne



Fot. 3 nadproża w ścianach wewnętrznych



Fot. 4. Sufit z płyty pilśniowej

Fot. 5 Fundament pod ścianą zewnętrzną



Fot.5 komin na poddaszu

Fot. 6 Poddasze

2.2.5. STROPY MIĘDZY-KONDYGNACYJNE

Strop drewniany w którym nośności stanowią belki drewniane o wymiarach 10/18 cm , pomiędzy belkami jest umieszczony ślepy pułap z desek na którym jest ułożona polepa z mieszanki gliny , trocin i wapna, Od spody belek jest deska sufitowa obita płytą pilśniową. Na belkach stropowych jest oparta więźba dachowa poprzez ułożone legary z krawędziaka 14/14 cm. Belki są zakotwione w ścianie zewnętrznej na które został położony murał więźby dachowej. Strop jest w stanie techniczny średnim , wymaga wzmocnienia pojedynczych belek oraz wykonania impregnacji ogniochronnej i grzybobójczej. Strop wymaga ocieplenia - poddasze jest nie użytkowe .

2.2.6. WIĘZBA DACHOWA

Nie stwierdzono nadmiernych ugięć i spękań. Stwierdza się, iż ogólny stan techniczny dachu budynku jest średni. wymaga jedynie wykonania impregnacji ogniochronnej i grzybobójczej. Więźba dachowa nakryta dachem czterospadowym, obecnie pokrytym papą imitującą dachówkę ceramiczną. Należy wymienić pokrycie dachowe i obróbki blacharskie z uwagi na występowanie przecieki wraz z deskowaniem

2.2.7. STOLARKA OKIENNE I DRZWIOWA

Stolarkę okienną stanowią okna PCV w całym budynku , które to nie spełniają obecnie obowiązującej normy cieplnej. W całości należy wymienić okna PCV na okna drewniane jak to było pierwotnie.

Stolarka drzwiowa całkowicie do wymiany . drzwi wewnętrzne w części mieszkalnej płycinowe oraz drewniane do wymiany , w części po byłej pocztce (lokal wolny) w ogóle brak. Drzwi zewnętrzne wejściowe drewniana w złym stanie technicznym do wymiany.

2.2.8. INSTALACJE WEWNĘTRZNE

- instalacje elektryczne w złym stanie technicznym całkowicie do wymiany, w lokalu nr 1 jest całkowicie zdemolowany
- instalacja wod - kan do wymiany i budowy
- instalacja co całkowicie do wymiany , w części po byłej pocztce (lokal nr 1) w ogóle nie występuje

2.2.9. Przybudówka

W części dobudowanej do budynku Dróżniczówka znajduje się kuchnia , łazienka i pomieszczenie kotłowni. Ściany zostały wykonane z bloczków gazobetonowych ocieplone styropianem od zewnątrz i pokryte tynkiem cienkowarstwowym. Stropodach to krokwie drewniane, pokrycie stanowi blacha trapezowa , podsufitka z płyty pilśniowej , wysokość pomieszczeń części mieszkalnej to 2,16 m .

Przybudówka nie jest integralną częścią zabudowy , oraz nie spełnia norm ochrony cieplnej budynku oraz parametrów wysokości pomieszczeń – pomieszczenie mieszkalne to wysokość min 2,4 m , należy wykonać podniesienia do wysokości normatywnej dla mieszkalnictwa

Przybudówkę należałoby dostosować do funkcji użytkowej spełniającej polskie normy dla budownictwa mieszkaniowego

3. ZAKRES PROJEKTOWANEJ MODERNIZACJI:

Roboty budowlane, uwzględniające zakres remontu polegają na:

- wykonanie podbicia ław lub ścian fundamentów,
- wymiana pokrycia dachu łącznie z deskowaniem połaci dachu
- naprawa ścian zewnętrznych , wewnętrznych i nadproży .
- wykonanie stropu żelbetowego nad przybudówką
- wymiana więźby dachowej i dachu nad przybudówką
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- wykonanie podłóg i posadzek
- wykonanie instalacji elektrycznej w całym budynku
- wykonanie robót wod- kan w całym budynku
- wykonanie instalacji c.o. oraz pieca na gaz propan butan.
- roboty remontowo wykończeniowe

Szczegółowy zakres prac remontowych zawiera przedmiar robót , który to stanowi integralną część dokumentacji

4. **ANALIZA TECHNICZNA W ASPEKCIE ZMIAN FUNKCJONALNYCH:**

Założenia do analizy technicznej uwzględniającej wpływ zmian funkcjonalnych na konstrukcję istniejącą budynku:

- Istniejący budynek wymaga remontu łącznie z przybudówką
- Wszystkie elementy projektowanej budowy związane z funkcją budynku będą posadowione na oddzielnych fundamentach

5. **WNIOSKI I ZALECENIA:**

Na podstawie oględzin, pomiarów oraz odkopów można stwierdzić że:

z uwagi na średni stan techniczny budynku należy wykonać planowany remont całego budynku .

- Ponadto stwierdza się, iż istniejący stan techniczny nie powoduje zagrożeń dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa użytkowania. na chwilę obecną. **Nie mniej z uwagi na nie spełniające warunki techniczne pod względem technicznym i funkcjonalnym oraz ochronie cieplnej i pogarszający się stan techniczny należy opracować dokumentację na remont i wykonać remont kapitalny całego obiektu w najbliższym czasie.**

Istniejącą część po byłej pocztę zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich , a nadproże nad wejściem głównym występlować..

- Przed przystąpieniem do remontu należy sprawdzić stan i wielkość istniejących fundamentów oraz sprawdzić stan w miejscu styku z przybudówką.
- Ocena techniczna została sporządzona w styczniu 2023r i zawarte w niej opisy, wnioski i zalecenia mają ważność przez najbliższy 1 rok, po którym wymagają aktualizacji.
- Prace przy budowie remontu wymagają opracowania odpowiedniego projektu budowlanego.
- W czasie późniejszej eksploatacji budynku, należy zwrócić uwagę na pojawienie się jakiegokolwiek zarysowania elementów konstrukcyjnych. W przypadku wystąpienia zarysowań, konieczna jest rejestracja miejsc z uwzględnieniem czasu w którym nastąpiły zauważone zjawiska.
- Przed przystąpieniem do remontu obiektu, Wykonawca powinien wraz z przedstawicielem Inwestora i inspektorem nadzoru inwestorskiego dokonać oględzin stanu pomieszczeń w budynku istniejącym. Należy opisać ewentualne uszkodzenia, zarysowania itp. degradacje, aby nie zostały przypisane prowadzonym robotom budowlanym. Pozwoli to na uniknięcie potencjalnych roszczeń pomiędzy Wykonawcą, a Inwestorem.

Opracował :