

Spis zawartości

1. Dane ogólne

- 1.1. Przedmiot opracowania
- 1.2. Podstawa opracowania
- 1.3. Cel i zakres opracowania
- 1.4. Opis stanu istniejącego konstrukcji

2. Analiza stanu technicznego budynku

3. Wnioski i zalecenia

Załącznik Nr 1 – Zdjęcia z wizji lokalnej

Załącznik Nr 2 – Uprawnienia i zaświadczenie z ŁOIIB

1. Dane ogólne

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest orzeczenie stanu technicznego budynku Suwalskiego Ośrodka Kultury zlokalizowanego przy ul. Noniewicza 71 w Suwałkach.

1.2. Podstawa opracowania

- Zlecenie od zamawiającego.
- Wizja lokalna przeprowadzona przez autora opracowania.
- Materiały przetargowe dotyczące niniejszej inwestycji.
- Inwentaryzacja architektoniczno – budowlana.
- Obowiązujące Polskie Przepisy i Normy.

1.3. Zakres opracowania

W zakresie niniejszego opracowania jest ocena techniczna wszystkich elementów konstrukcyjnych budynku wraz z analizą ich stanu technicznego. Ocenie podlegają również wszystkie niekonstrukcyjne elementy i części budynku, które mają pośredni wpływ na stan techniczny całego obiektu.

Podczas wykonywania orzeczenia zwrócono szczególną uwagę na:

- zawilgocenia ścian piwnic i ścian przyziemia,
- remont dachu z wymianą jego elementów konstrukcyjnych oraz pokrycia,

1.4. Opis stanu istniejącego konstrukcji

Budynek jest zbudowany na rzucie litery „L” i jest podzielony na dwie części. Wyższa, od strony ulicy Noniewicza posiada trzy kondygnacje nadziemne oraz poddasze nieużytkowe. Niższa posiada dwie kondygnacje nadziemne oraz również poddasze nieużytkowe. Część wyższa budynku jest częściowo podpiwniczona, w części niższej nie ma piwnic. Wyższa część przylega całym bokiem do budynku hotelowego „Suwalszczyzna”.

- Fundamenty i ściany piwnic wykonane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej, nieocieplone.
- Ściany konstrukcyjne nadziemia z cegły ceramicznej pełnej, jednowarstwowe na zaprawie wapiennej.
- Stropy nad piwnicą wykonane są jako łukowe sklepienia ceglane. Stropy nad parterem i I piętrzem typu kleina na belkach stalowych z wypełnieniem cegłą ceramiczną.
- Nadproża nad otworami drzwiowymi i okiennymi – sklepienia ceglane.
- Klatki schodowe – schody betonowe. Komunikacja pomiędzy parterem i I piętrzem odbywa się klatką schodową usytuowaną centralnie w budynku, do piwnicy prowadzi niezależne zejście w bocznej części budynku.
- Konstrukcja dachu – drewniana tradycyjna łączona na połączenia ciesielskie. Układ zróżnicowany w zależności od umiejscowienia: nad częścią niższą od strony ulicy Noniewicza układ płatwiowo – krokwiowy, pochylenie około 45°, podparty na płatwiach i słupkach, które stoją na konstrukcji stropu nad I

piętrek oraz na ścianach zewnętrznych. Krokwie w rozstawie ~100cm o przekrojach 9x14cm i 7x16cm, słupki i płatwie 14x14cm, miecze o różnych przekrojach. Krokwie spięte są pojedynczymi jętkami w dwóch poziomach. Nad bocznym skrzydłem niższej części budynku więźba wykonana jest jako krokwiowa z oparciem na ścianach zewnętrznych bez dodatkowych podparć pośrednich. Krokwie o podobnych przekrojach jak na części obok, spięte pojedynczymi jętkami w jednym poziomie.

Na części wyższej układ płatwiowo – krokwiowy, pochylenie około 45°, podparty na płatwiach i słupkach, które stoją na konstrukcji stropu nad II piętrek oraz na ścianach zewnętrznych. Krokwie w rozstawie ~100cm o przekrojach 5x18cm i 7x17cm, słupki i płatwie 11x14cm, miecze 10x10cm. Płatwie spięte są pojedynczymi jętkami w rozstawie ~3m.

- Dach pokryty jest blachą na łątach drewnianych. Kominy ponad dach murowane z cegły pełnej, otynkowane z betonowymi „czapami”.

2. Analiza stanu technicznego budynku

- Fundamenty i ściany piwnic.
Pęknięcia ścian nadziemia występują, lecz nie świadczą o nierównomiernym osiadaniu budynku, można więc stwierdzić, że nośność gruntu w poziomie posadowienia nie została przekroczona, czyli wielkość fundamentów jest wystarczająca. Ściany fundamentowe są jednak zawilgocone, co niekorzystnie wpływa na materiał ścian oraz ich stan techniczny. Zawilgocenia, wykwyty i wysolenia występują zarówno na ścianach zewnętrznych, jak i wewnętrznych, co świadczy o braku izolacji zarówno pionowej, jak i poziomej ścian piwnic (*zdjęcia nr 1, 2, 3, 4*).
- Ściany nadziemia.
W dolnej części ścian nadziemia występują liczne ślady zawilgocenia i wysoleń (*zdjęcia nr 5, 6*). Z relacji użytkownika dowiedziano się, że w kilku miejscach przed ostatnim remontem występowały ogniska zagrzybienia i pleśni. Na fragmencie odsłoniętej z tynku ściany w sali galerii widoczne są wyraźne ślady wysoleń – pozostałości po zawilgoceniu ściany. W ścianie podczas ostatniego remontu zainstalowane zostały sączi absorbujące wilgoć (*zdjęcie nr 7*). Ślady zawilgocenia widoczne są również od zewnętrznej strony budynku wzdłuż opaski betonowej, przechodzące na ścianę (*zdjęcia nr 8, 9*). Od strony ulicy Noniewiczza opaska wykazuje zawilgocenie, co doprowadziło do uszkodzenia tynków (*zdjęcie nr 10*).
Ściany zewnętrzne wykazują liczne ślady pęknięć i zarysowań, większość nich to pęknięcia tynków, z których łuszczy się i odpada farba (*zdjęcia nr 11, 12*). Występują również pęknięcia przez całą grubość ściany (*zdjęcia nr 13, 14, 15*). Jest to spowodowane brakiem wieńców żelbetowych w poziomach stropów.
- Stropy.
Stropy odcinkowe nad piwnicami wykazują liczne ślady zawilgocenia oraz uszkodzenia tynków (*zdjęcia nr 16, 17*).
Stropy wyższych kondygnacji, w pomieszczeniach, w których nie były wykonywane w ostatnim czasie prace remontowe, widoczne są liczne

pęknięcia wzdłuż i w poprzek belek stropowych (*zdjęcia nr 18, 19*). Pęknięcia przy oparciu belek stropowych przechodzą w pęknięcia ścian. Opisane zarysowania są wynikiem braku wieńców w poziomie stropów.

- Schody i klatki schodowe.
W dobrym stanie technicznym.
- Konstrukcja dachu.
Konstrukcja dachu o zróżnicowanych przekrojach, co świadczy o różnych etapach prowadzenia remontu i napraw więźby. Wiele elementów jest wymienionych tylko na fragmentach – „sztukowanych”, licznie występuje drewno nieokorowane i niczym nie zabezpieczone. Drewno posiada liczne ślady zawilgocenia. Występujące ślady pozostałości śniegu świadczą o nieszczelności pokrycia dachu, co przyspiesza korozję drewna. Konstrukcja dachu wykazuje wyraźne ugięcia, w wielu miejscach podpory i miecze przy słupkach są wykonane jako naprawy doraźne (*zdjęcia nr 20, 21, 22, 23*). Konstrukcja dachu jest w złym stanie technicznym i nadaje się do wymiany.
- Kominy ponad dachem, obróbki blacharskie i orynnowania.
Tynki i czapy na kominach posiadają lokalne uszkodzenia (*zdjęcia nr 24, 25*). Obróbki blacharskie i orynnowanie jest w stanie technicznym dostatecznym, posiada lokalne uszkodzenia, co powoduje przecieki i zawilgocenia gzymsów (*zdjęcie nr 26*). Widoczne są ślady miejscowych napraw orynnowania (*zdjęcie nr 27*). Pokrycie dachu, obróbki blacharskie i orynnowania kwalifikują się do całkowitej wymiany. Tynki na kominach i czapy kominowe należy naprawić i zabezpieczyć prawidłowo obróbkami blacharskimi.

3. Wnioski i zalecenia

- Na wszystkich ścianach fundamentowych, poniżej poziomu posadzki piwnic oraz na ścianach części niepodpiwniczonej w poziomie poniżej posadzki parteru należy wykonać izolację poziomą, przeciwwilgociową metodą iniekcji. Posadzki w piwnicach należy skuć, wykonać prawidłowo izolację poziomą podposadzkową oraz nowe wylewki betonowe. Budynek należy odkopać etapami dookoła. Wszystkie ściany piwnic oraz fundamentowe należy osuszyć i wykonać na nich prawidłową izolację przeciwwilgociową pionową. Zaleca się wykonać na nich izolację termiczną. W celu osuszenia ścian zaleca się stosować metodę „mikrofalową” gdyż likwiduje ona również grzyby i inne drobnoustroje.
- Wszystkie ściany przyziemia, które wykazują ślady zawilgoceń, wysoleń, pleśni i grzybów, po wykonaniu uprzednio izolacji poziomej należy poddać osuszaniu metodą „mikrofalową”, co doprowadzi do zlikwidowania ognisk i przyczyn zagrzybienia.
- Uszkodzone tynki w miejscach śladów zawilgoceń i wysoleń należy skuć i wykonać nowe, zaleca się wykonać tynki renowacyjne.
- Popękane i odpadające tynki zewnętrzne należy skuć i wykonać nowe zgodnie z zaleceniami Konserwatorskimi.
- Pęknięcia wgłębne ścian należy naprawić obustronnie poprzez „zszywanie” murów wg systemu „HELIFIX”.

- Pokrycie dachu oraz obróbki blacharskie nadają się do całkowitej wymiany. Pod pokrycie należy zastosować folię paroprzepuszczalną.
- Konstrukcja dachu kwalifikuje się do całkowitej wymiany. Nową konstrukcję należy zabezpieczyć preparatem przeciw korozji drewna np. FOBOS M4.

Po przeprowadzonej analizie stwierdza się, że budynek jest w stanie technicznym zadowalającym i po spełnieniu zaleceń niniejszego opracowania będzie nadawał się do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. W stanie obecnym nie stwarza zagrożenia dla przebywających w nim ludzi ani mienia.

Niniejsze opracowanie jest ważne do dnia 30.04.2015r lub do chwili wprowadzenia jakichkolwiek zmian naruszających konstrukcję budynku.

Autor opracowania:

mgr inż. Paweł Kimaczyński
upr. bud. nr 180/99/WŁ

Załącznik Nr 1 – Zdjęcia z wizji lokalnej

Zdjęcia nr 1, 2, 3, 4. Ślady zawilgoceń ścian piwnic.



Zdjęcia nr 5, 6. Ślady zawilgoceń ścian parteru.



Zdjęcie nr 7. Wysolenia na odsłoniętej cegle - ściana w galerii.



Zdjęcia nr 8, 9. Zawilgocenia opaski przechodzące na ścianę parteru.



Zdjęcia nr 10. Uszkodzona opaska od strony ulicy.



Zdjęcia nr 11, 12. Pęknięcia i uszkodzenia tynków.



Zdjęcia nr 13, 14, 15. Pęknięcia ściany na całej grubości.



Zdjęcia nr 16, 17. Zawilgocenia stropów nad piwnicą.



Zdjęcia nr 18, 19. Pęknięcia stropów, rysy przechodzące na ściany.



Zdjęcia nr 20, 21, 22, 23. Uszkodzenia konstrukcji więźby dachowej.



Zdjęcia nr 24, 25. Uszkodzenia kominów.



Zdjęcia nr 26. Zawilgocenie gzymsu.



Zdjęcie nr 27. Lokalne naprawy orynowania.



Załącznik Nr 2 – Uprawnienia i zaświadczenie z ŁOIIB

Łódź, dnia 25.11.1999r.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁÓDZI

GP/U/7342/180/99/WŁ

DECYZJA

Na podstawie art.13 ust.1, art.14 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U.Nr 89, poz.414 z późn.zm.) oraz § 9 ust.1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U.Nr 8, z 1995r. poz.38), po rozpatrzeniu wniosku

Pana Pawła Kimaczyńskiego

i ustaleniu na podstawie złożonych dokumentów, że spełnione zostały warunki w zakresie przygotowania zawodowego niezbędnego do uzyskania uprawnień budowlanych

oraz po złożeniu w dniu 25.11.1999r. egzaminu na uprawnienia budowlane z wynikiem pozytywnym,

n a d a j ę

Panu Pawłowi Kimaczyńskiemu - mgr inż. budownictwa

ur. 27.06.1970r. w Łodzi

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

Nr ewid.180/99/WŁ

w specjalności : konstrukcyjno - budowlanej
w zakresie : projektowania bez ograniczeń

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymuje:

1. Pan Paweł Kimaczyński
ul. Al. Wyszynskiego 92 m.7
94-050 Łódź
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
w Warszawie
3. a/a.

Oplatę skarbową w kwocie zł. 3
składano w kasie

Z up. WOJEWODY
mgr inż. Wojciech Kuś
Dziękuję
Wydział Gospodarki Przestrzennej,
Budownictwa i Komunikacji

**ŁÓDZKA OKRĘGOWA
IZBA INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA**

*utworzona 23 marca 2002 roku
jako jednostka organizacyjna Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa*

Łódź, 18 grudnia 2012 r.

ZAŚWIADCZENIE nr 922

Pan Paweł KIMACZYŃSKI

zamieszkały: 93-575 Łódź

ul. Rembielińskiego 37 m. 4

jest członkiem Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
wpisanym pod numerem ewidencyjnym **ŁOD/BO/0922/02**
i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody,
które mogą wynikać w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji
technicznych w budownictwie.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne
od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

PRZEWODNICZĄCY

Rady Łódzkiej Okręgowej
Izby Inżynierów Budownictwa

Grzegorz Cieśliński
mgr inż. Grzegorz Cieśliński

91-425 Łódź, ul. Północna 39
e-mail: lod@piib.org.pl
www.lod.piib.org.pl

tel: (42) 632 97 39, (42) 630 56 39
NIP: 725-18-49-050
Regon: 473043690