

## **OPINIA TECHNICZNA STANU TECHNICZEGO OBIEKTU ISTNIEJĄCEGO**

**Budynek gospodarczy  
Białężyce, Gm. Września**



### **1. Przedmiot opracowania:**

Przedmiotem opinii stanu technicznego jest:

- określenie stanu technicznego dla budynku gospodarczego zlokalizowanego w Białężycach nr 37 działka nr ewid. 50

### **2. Podstawa opracowania opinii**

- Zlecenie Inwestora
- Wizja lokalna konstrukcji budynku; przeprowadzenie miejscowych odkrywek
- Dokumentacja zdjęciowa oraz inwentaryzacja obiektu
- Wywiad środowiskowy
- Normy budowlane dotyczące obciążeń wcześniej obowiązujące: np. PN-60/B-02009 oraz obecnie obowiązujące: PN-82/B-02001, PN-82/B-02003
- Opracowanie „Inwentaryzacja budynku gospodarczego w Białężycach”

### 3. Materiały wyjściowe

- Wizja lokalna konstrukcji budynku oraz istniejących instalacji
- Dokumentacja zdjęciowa obiektu
- Wywiad środowiskowy
- Normy budowlane wcześniej obowiązujące oraz obecnie obowiązujące
- Ustawa Prawo Budowlane z 1994r. wraz z późniejszymi zmianami oraz ustawa Warunki Techniczne wykonania i odbioru robót.
- Opracowanie „Inwentaryzacja budynku gospodarczego w Białężycach” opracowana przez mgr inż. arch. Martę Wenerską wrzesień 2016r.

### 4. Analiza dostępnej dokumentacji

Wykonano sprawdzenie archiwum Inwestora i Właściciela – otrzymano informację, iż nie jest dostępna pierwotna dokumentacja projektowa ani techniczna budynku.

### 5. Opis ogólny budynku

Budynek obecnie nie jest eksploatowany. Budynek obecnie od strony drogi jest zamknięty wrotami drewnianymi. Wrota do budynku częściowo uzupełniane płytami tapicerskimi. Budynek w bardzo dużym stopniu zdewastowany i rozszabrowany z instalacji, stolarki drzwiowej i okiennej, podłóg, rynien. Budynek składa się z jednej kondygnacji naziemnych. Dach skośny, dwuspadowy. Szacuje się powstanie budynku na początku XX wieku. We frontowej elewacji znajduje się data 1914r.

Ściany fundamentowe i fundamenty:

- wykonane z kamienia, brak izolacji p. wilgociowych

Od strony zewnętrznej cokół z kamienia, tynkowany o wysokości zmiennej 10-25cm

Ściany zewnętrzne – murowane z cegły czerwonej pełnej:

- ściany zewnętrzne budynku – o grubości 1,5 cegły
- narożniki budynków oraz detale przy stolarce – na grubość do 2 cegieł

Ściany bez izolacji termicznej, od wewnątrz otynkowane tynkiem wapiennym.

Ściany wewnętrzne:

- murowane z cegły bloczków z betonu komórkowego grubości 24,0cm na wysokość 2,04m i 1,86m nie otynkowane.
- Ściany zewnętrzne od wewnątrz częściowo tynkowane tynkiem wapiennym.

Nadproża:

- otwory okienne zewnętrzne – sklepienia łukowe z cegły pełnej wysokości 1 cegły
- otwory drzwiowe zewnętrzne – sklepienia łukowe z cegły pełnej wysokości 1,5 cegły

Posadzka:

- betonowa, uszkodzona tylko w części budynku.
- w posadzce wmontowane są koryta dla zwierząt
- we fragmencie znajdują się płyty betonowe nietrwale związane z gruntem

Dach:

- Konstrukcja dachu typ dachu: paławtowiowo-kleszczowy z pochylonymi słupami ściany stolcowej
- Pokrycie dachu – deskowanie pełne gr. 3cm z fragmentami papy



## 6. Analiza szczegółowa konstrukcji budynku

### Fundamenty:

Wykonane z kamienia – gładzi narzutowego, na zaprawie wapiennej, częściowo widoczne jako wyniesiony powyżej poziomu terenu cokół budynku. Fundamenty widoczne od szczytów budynku (elewacje południowo-wschodnia i północno-zachodnia). Od strony elewacji szczytowych fundamenty na wysokości wrót rozszabrowane – duże baraki zwłaszcza w części ogrodowej. Na szerokości 2,50m w każdej ścianie szczytowej brakuje ciągłości fundamentów. W tych miejscach gładzi narzutowe nie są zespolone – można je ręcznie wysuwać.

Po wstępnych oględzinach brak izolacji p. wilgociowej pomiędzy fundamentem a ścianami budynku. Stan techniczny zły – część spoin od strony zewnętrznej popękana; brak możliwości sprawdzenia na tym etapie czy spękania są na pełną szerokość fundamentów.

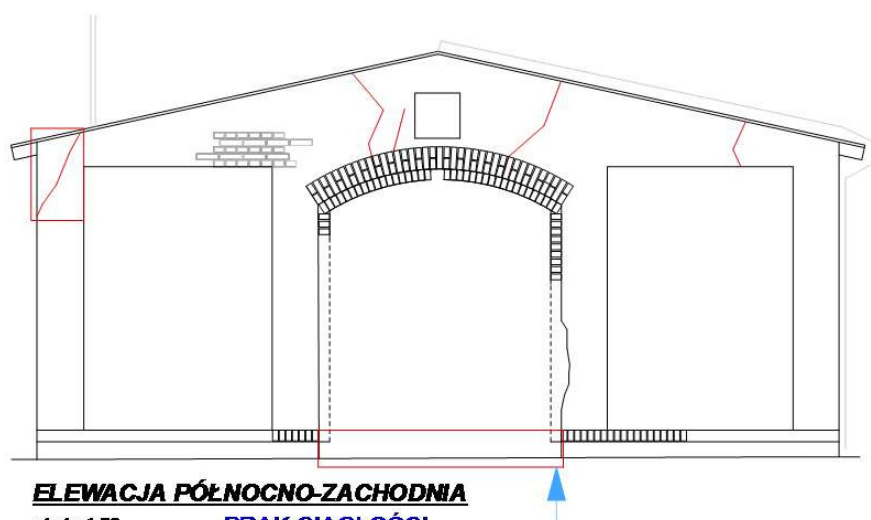


#### Ściany zewnętrzne:

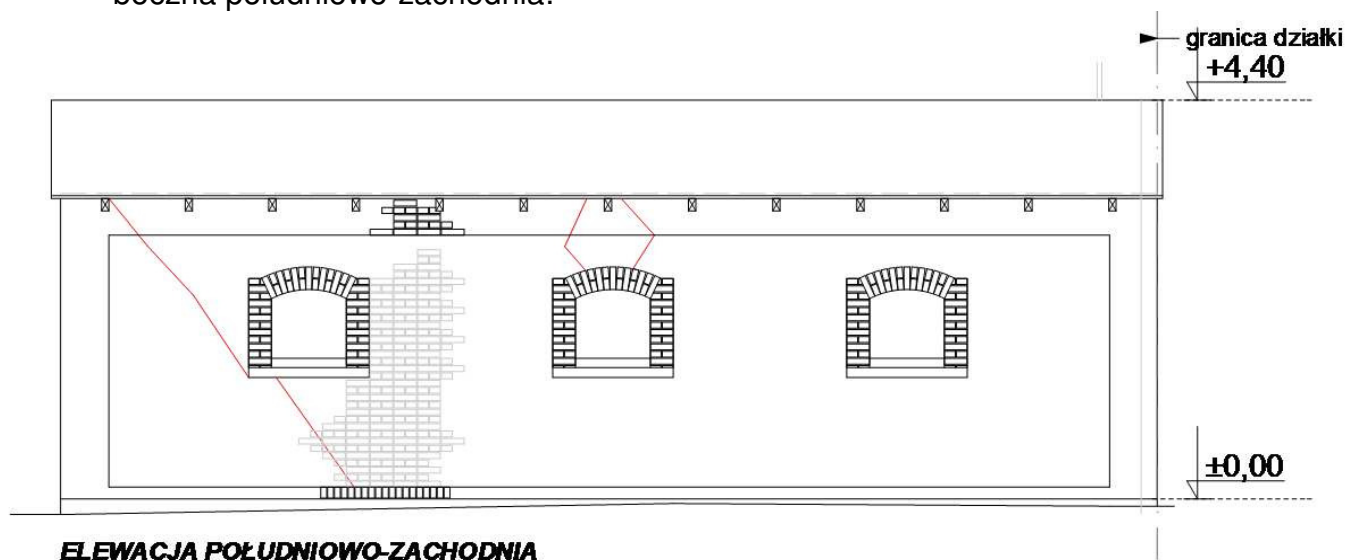
Murowane z cegły pełnej bez wieńcy obwodowych. Ściany wykazują dość znaczne zarysowania ukośne oraz przełamania i rozwarstwienia ukośne i pionowe na skutek osiadania budynku. Miejscami zauważalna jest postępująca korozja spoinowania murów. Najbardziej zarysowane są elewacje szczytowe i elewacja boczna, zdecydowanie mniejszą ilością rys jest elewacja boczna południowo - zachodnia, a elewacja boczna północno - wschodnia nie posiada znaczących negatywnie pod względem konstrukcyjnym rys.

Schematycznie pokazane rysy na elewacjach:

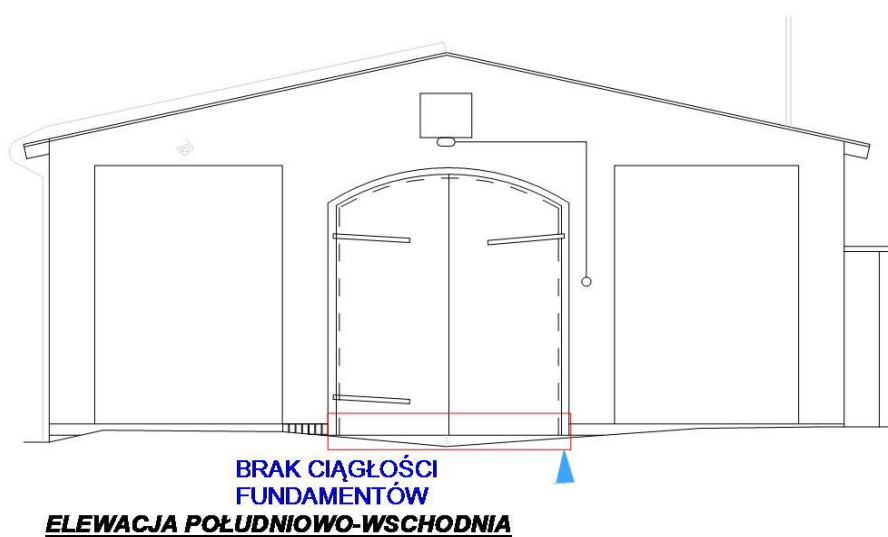
- szczytowa północno zachodnia:



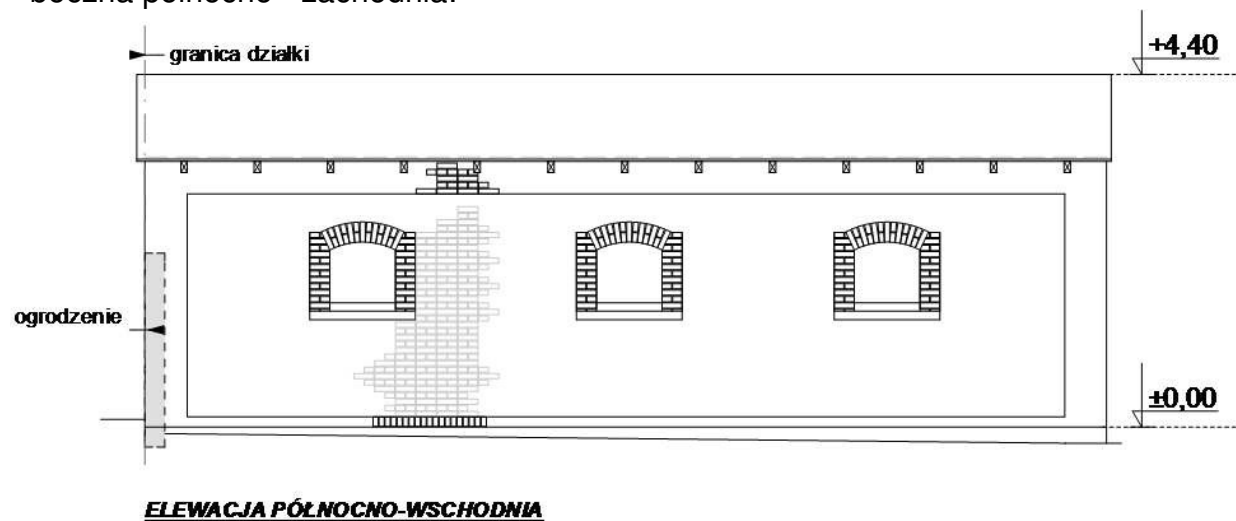
- boczna południowo-zachodnia:



- szczytowa południowo - wschodnia:



- boczna północno - zachodnia:



Na elewacji szczytowej północno-zachodnia największe rozwarstwienie występuje w części nad otworem drzwiowym i wynosi około 9mm, rysy im wyżej w budynku tym ich więcej.

W elewacji bocznej południowo-zachodniej występuje rysa na całej wysokości budynku, a w wyższej połowie to rozwarstwienie spoin widoczne jest również od wewnątrz budynku. Pozostałe rysy pomiędzy 5-8mm znajdują się w rejonie okien.



Przy murłatach widoczna jest znacząca degradacja cegieł, na wysokości od 3 do 4 rzędów cegieł. Spoiny między cegłami zostały wypłukane w znaczącym stopniu przez nieszczelny dach obiektu. Tynki wewnętrzne w niewielkich fragmentach zachowane zniszczone przez warunki atmosferyczne.



Na elewacji bocznej południowo-zachodniej widok występują rozwarstwienia murów:



Dodatkowo na elewacji frontowej w części południowo wschodniej budynku od strony wnętrza obiektu występują dwa pionowe rozwarście przy łukowym zakończeniu otworu drzwiowego. Widoczny jest również ubytek kilku cegieł w łukowym zakończeniu otworu.



Ilość zarysowań, ich układ, świadczy o złym stanie technicznym i powstaniu ustroju trójpřegubowego.

W części północnej narożnik górny obiektu w miejscu styku kalenicy szczytowej i murlaty rozwarstwiony z widocznym przechyleniem na zewnątrz ( na wysokość 5 cegieł):



Ściany wewnętrzne:

Murowane z bloczków z betonu komórkowego (późniejsze) nie tynkowane, na wysokość maksymalnie 2,04. Wewnątrz budynku znajdują się szczątkowe fragmenty ścian z porothermu:



W ścianach, konstrukcji dachu oraz posadce widoczna degradacja biologiczna – ściany zawilgocone i zdegradowane w części górnej ścian w stopniu znaczącym:



- posadzka zawilgocona z materiałem biologicznym



- konstrukcja dachu przegniłe krokwie i belki pokryte grzybami pleśniowymi w znacznym stopniu.



Część nadproży łukowych zniszczona. Ściany szczytowe zewnętrzne osłabione o brak fundamentów, poprzez zniszczone nadproże łukowe oraz korozję spowodowaną przez wody opadowe – ściana grozi zawaleniem. Ściana ta jest ścianą nośną dla konstrukcji drewnianej dachu budynku:



Nadproża w ścianach zewnętrznych:

Nadproża łukowe murowane – ścianach szczytowych duża część nadproży rozwarstwiona, nie pracuje prawidłowo grozi dalszemu rozwarstwieniu i zniszczeniu. Zarysowanie nadproży łukowych w ścianach szczytowych świadczy o powstaniu ustroju trójprzegubowego.:



W ścianach bocznych część nadproży rozwarstwiona, nie pracuje prawidłowo grozi dalszemu rozwarstwieniu i zniszczeniu:



Stan techniczny nadproży zarysowanych i rozwarstwionych określa się jako – zły. Nadproża w ścianach szczytowych są w stanie awaryjnym.



- barak styku w połączeniu płatew- kleszcze (zaznaczone na zdjęciu),
- pęknięcie pionowe w nadprożu (zdjęcie powyżej) w ścianie podłużnej powstało w wyniku oddziaływania nie zrównoważonej siły rozporu,

#### Konstrukcja dachu:

Pokrycie dachowe z papy termozgrzewalnej w bardzo złym stanie technicznym – występują liczne przecieki do wnętrza budynku. Więźba dachowa drewniana, płatwiowo-krokwiowa. Krokwie drewniane i płatwie w złym stanie technicznym – znaczna degradacja biologiczna grzybem *Poria vaporaria* ; część krokwi

skręcona – może to być spowodowane znaczną degradacją oraz przemieszczaniem się ścian szczytowych na zewnątrz budynku:



Widoczne ugięcie kalenicy:



Słupy oraz miecze drewniane – zawilgocone, całkowicie skorodowane – stan techniczny BARDZO ZŁY! - grozi zawaleniem:





## 7. Podsumowanie i wariantowość działania:

- Stan techniczny budynku określa się jako ZŁY, z zagrożeniem zawalenia dachu budynku – nie należy poruszać się po wnętrzu budynku przez osoby nieupoważnione oraz bez sprzętu ochrony osobistej.
- Budynek w częściach, w których brakuje fundamentów zaczął osiadać powodując rozpięcie podłużne budynku.
- Zakaz prowadzenia wszelkich prac budowlanych, a przede wszystkich prac powodujących wibracje w rejonie oraz w samym budynku przed przeprowadzeniem niezbędnych zabezpieczeń elementów konstrukcyjnych budynku.
- Zgodnie z pismem PO-WN.5183.5272.1.2015 WWKZ budynek jest ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, nie jest wpisany do rejestru zabytków.

Zaleca się wyburzenie budynku łącznie z fundamentami kamiennymi.

## 8. WNIOSKI KOŃCOWE

W związku z powyższym, stwierdza się, iż nie istnieje możliwość doprowadzenia do stanu technicznego umożliwiającego użytkowanie budynku. Teren nie jest zamieszkiwany brak użytkowania obiektu powoduje jego degradację.

Do doprowadzenia do złego stanu technicznego budynku w dość krótkim czasie, mogły i doprowadziły następujące czynniki działające jednocześnie, które należy przeanalizować i uwzględnić:

- Zaprzeszczenie użytkowania budynku.
- Rozszabrowanie budynku zwłaszcza z elementów konstrukcyjnych
- Zniszczenie pokrycia dachowego – dostanie się wilgoci od góry budynku
- Pogłębiające się ugięcie kalenicy

- Zawilgocona mocno zdegradowana konstrukcja dachu
- Brak ciągłości fundamentów,
- Zniszczenie rur spustowych, rynien i obróbek – dodatkowe zawilgocenie ścian zewnętrznych i wnikanie wody w grunt bezpośrednio przy budynku
- Teren podmokły bagnisty znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie budynku oraz roślinność otaczająca budynek.
- Możliwe przejazdy lub praca sprzętu ciężkiego podczas planowanej rozbiórki sąsiedniego budynku mieszkalnego oraz ogrodzenia.

opracował:

Stefan Miliński  
Nr ewid.: 143/75/Pw