

Projekt budowlany i wykonawczy budowy budynku mieszkalnego czterorodzinnego na działce nr 5-161/21 przy ul. Sienkiewicza w Nidzicy, woj. warmińsko-mazurskie

*Inwestor:
Zarządca budynku;*

Gmina Nidzica
plac wolności 1 13-100 Nidzica

Orzeczenie o stanie technicznym budynku gospodarczego istniejącego na działce nr 5-161/21 przy ul. Sienkiewicza w Nidzicy i o możliwości adaptacji i przebudowy tego budynku na budynek mieszkalny czterorodzinny

Adres inwestycji;

Działka Nr 5-161/21 przy ul. Sienkiewicza w Nidzicy
woj. warmińsko-mazurskie

Data opracowania;

Sierpień 2015 r.

Jednostka projektowa / autor opracowania;

Spis zawartości opracowania;

- | | |
|---|-----------|
| 1. Opis techniczny | str. 2 |
| 2. Wnioski końcowe i zalecenia końcowe,
ocena możliwości i zasadności przebudowy i adaptacji
budynku istniejącego na budynek mieszkalny | str. 4 |
| 3. Fotografie stanu istniejącego (fot. 1 – fot.11) | str. 5-12 |

Opis techniczny do orzeczenia o stanie technicznym budynku gospodarczego istniejącego na działce nr 5-161/21 przy ul. Sienkiewicza w Nidzicy i o możliwości adaptacji i przebudowy tego budynku na budynek mieszkalny czterorodzinny

Stan istniejący

Istniejący na działce nr 5-161/21 budynek gospodarczy wybudowano w połowie lat siedemdziesiątych XX w. jako jeden z kilku budynków zaplecza technicznego i magazynowego większego kompleksu zabudowy terenu obiektami mieszkalnymi i socjalnymi (kuchnia, stołówka) Ochotniczego Hufca Pracy przy ówczesnym Przedsiębiorstwie Budownictwa Rolniczego w Nidzicy. Do dnia dzisiejszego z tego kompleksu pozostał budynek tzw. Hotelu robotniczego – przebudowany na budynek mieszkalny 52 rodzinny, budynek kuchni i stołówki wraz z zapleczem – przebudowany na budynek mieszkalny siedmiorodzinny oraz będący przedmiotem niniejszego opracowania budynek gospodarczy, obecnie wykorzystywany przez mieszkańców pobliskiego budynku mieszkalnego jako budynek z komórkami lokatorskimi, garażami i pomieszczeniami gospodarczymi zastępującymi piwnice lokatorskie. Użytkowanie pomieszczeń w tym budynku odbywa się bezumownie. Brak jest również stałego zarządcy obiektu. Obiekt jest własnością – mieniem komunalnym Gminy Nidzica, jednak reprezentujący tę gmina Urząd Miejski w Nidzicy nie posiada jakiegokolwiek dokumentacji budynku (projektu budowlanego, dokumentacji powykonawczej, książki obiektu budowlanego itp.).

Istniejący budynek to obiekt parterowy, częściowo podpiwniczony (podpiwniczenie w narożu wschodnim o szer. ok. 4,50 m.) z płaskim niewentylowanym stropodachem o konstrukcji z prefabrykowanych płyt żelbetowych panwiowych. Fundamenty i ściany fundamentowe betonowe i żelbetowe, ściany przyziemie murowane.

Wizje lokalne oraz oględziny stanu technicznego wykonane w miesiącach maj- lipiec 2015 r. pozwalają na ogólne stwierdzenie że stan techniczny poszczególnych elementów konstrukcji budynku istniejącego jest nieodpowiedni. Od ponad dwudziestu lat budynek nie był poddawany jakimkolwiek remontom, nawet bieżącym. Przez te lat budynek nie był poddawany przeglądom stanu technicznego.

Opis konstrukcji budynku i stanu technicznego jego głównych elementów konstrukcji

1. Posadowienie budynku. Ławy i stopy fundamentowe. Ściany piwnic i ściany fundamentowe.

Posadowienie budynku bezpośrednio na rodzimym gruncie nośnym na ławach i stopach fundamentowych betonowych i żelbetowych. Stwierdzono niewielki zarysowania ścian piwnic i ścian fundamentowych szczególnie w narożnikach budynku. Stwierdzono częściową korozję zewnętrznych partii betonu (brak remontów bieżących i brak izolacji pionowej przeciwwilgociowej);

2. Ściany przyziemia wewnętrzne i zewnętrzne

Ściany przyziemia zewnętrzne w większości murowane z pustaków ceramicznych typu „U” i z cegieł kratówek na zaprawie cementowo-wapiennej. Miejscami ściany niektóre partie ścian wykonano z bloczków wapienno-piaskowych lub bloczków gazobetonowych na zaprawie cementowo-wapiennej. Dotyczy to szczególnie zamurowanych otworów okiennych lub drzwiowych. Ściany wewnętrzne w większości murowane z pustaków ceramicznych oraz z bloczków lub z cegieł wapienno-piaskowych na zaprawie cementowo-wapiennej.

Występują liczne uszkodzenia i korozja (lasowanie się) bloczków w ścianach zewnętrznych (szczególne w narożnikach ścian). W większości ten stan rzeczy spowodowany został przez zaciekającą wodę z nieszczelności pokrycia dachowego, z uszkodzonych lub brakujących obróbek blacharskich oraz rynien i rur spustowych. Ponadto stwierdzono uszkodzenia spoin w murze i odspojenia fragmentów tynków – również na skutek zamakania i przemarzania ścian. Stwierdzono nieliczne uszkodzenia (pęknięcia) poziomej izolacji przeciwwilgociowej na styku ścian fundamentowych/ piwnic i ścian przyziemia. Izolacja pozioma wykonana z dwóch warstw papy asfaltowej na lepiku.

3. Wieńce i nadproża ścian przyziemia

Żelbetowe monolityczne. Stwierdzono nieliczne uszkodzenia partii podporowych nadproży oraz

korozję powierzchniową betony zewnętrznych gzymsów i wieńców – na skutek zalewania wodami opadowymi z uszkodzonego pokrycia papowego oraz zniszczenia lub braku obróbek blacharskich okapowych partii stropodachu.

4. Konstrukcja i przekrycie stropodachu

Nad całym budynkiem istnieje stropodach nieocieplony, niewentylowany. Konstrukcję nośną stropodachu wykonano z prefabrykowanych typowych panwiowych płyt stropodachowych, ułożonych ze spadkiem na wieńcach ścian poprzecznych. Na płytach tych (na wylewce cementowej) wykonano stropodach nieocieplony i niewentylowany - z kilku warstw papy asfaltowej na lepiku na gorąco. Pokrycie dachowe w stanie technicznym złym. Od ponad 20 lat wykonywane są jedynie prowizoryczne i doraźne miejscowe naprawy i uszczelniania pokrycia dachowego. W znacznej części budynku brak jest rynien, rur spustowych i innych obróbek blacharskich. Większość pozostałych na budynku obróbek blacharskich o znacznym stopniu korozji i w większości uszkodzona mechanicznie. Wszystkie istniejące obróbki blacharskie nie nadają się do naprawy.

5. Kominy wentylacyjne i wentylatory

Obecnie brak jest jakiegokolwiek wentylacji pomieszczeń budynku. Dawne urządzenia wentylacyjne zostały zdemontowane niemal w 100%. Otwory wentylacyjne w większości zamurowano.

6. Posadzki w pomieszczeniach piwnic. Posadzki w pomieszczeniach przyziemia.

Posadzki betonowe, wylwane na gruncie, bez ocieplenia. Posadzki w piwnicach zniszczona w większości i zawilgocone (okresowo zalewane wodami gruntowymi). Stwierdzono okresowo zmieniający się poziom wód gruntowych przy budynku, w znacznej części roku wyższy niż poziom wierzchu posadzki piwnic. W posadzkach piwnic oraz na ścianach piwnic widoczne ślady wysoleń i przemarzania.

Posadzki pomieszczeń przyziemia w większości nierówne i o zniszczonej warstwie ciernej. Liczne pęknięcia posadzek i ubytki (na skutek przemarzania oraz uszkodzeń mechanicznych). Brak jakichkolwiek śladów napraw i konserwacji posadzek. W obecnym stanie posadzki nie nadają się do eksploatacji.

7. Okna, drzwi, bramy.

Pierwotne istniejące w budynku okna znajdują się w stanie „śladowym” (okna zabito płytami pilśniowymi i wiórowymi). Część drzwi drewnianych (klepkowych) i stalowych jest jeszcze wprawdzie używana, jednak ich stan techniczny jest zły (na skutek braku jakiegokolwiek konserwacji i napraw). W kilku otworach wykonano bramy o konstrukcji stalowej spawanej ze starych grzejników płycinowych.

W całym budynku dokonano szereg wtórnych podziałów pomieszczeń. Przeważnie wykonano ścianki i przepierzenia o konstrukcji drewnianej (z desek i z krawędziaków). W budynku są też wykonane ścianki działowe murowane. Zamknięcia wydzielonych w ten sposób pomieszczeń również wykonano w większości w sposób prowizoryczny – ze starych skrzydeł drzwiowych z rozbiórki lub ze skrzydeł drzwiowych zbijanych na gwoździe z płyt wiórowych lub z krawędziaków drewnianych.

9. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne.

Tynki wewnętrzne gładkie cementowo-wapienne kat. II. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne nakrapiane. Wszystkie tynki o znacznym stopniu zniszczenia – nie nadające się do renowacji.

10. Instalacje w budynku

Pierwotnie budynek był wyposażony w co najmniej w instalację elektryczną i wentylacji wywiewnej grawitacyjnej. Obecnie pozostały jedynie ślady po tych instalacjach. Żadnych innych instalacji obecnie z budynku nie ma.

11. Ocena ogólna wartości użytkowych budynku i możliwości jego dalszej eksploatacji

Budynek przez ostatnie około 20-23 lata jest użytkowany w sposób „dziki”, bez wymaganego

prawem ustanowienia odpowiedzialnego jego zarządcy, bez wykonywania przeglądów technicznych i oceny stanu technicznego oraz bez oceny wartości użytkowych. Jest to sprzeczne z całym szeregiem przepisów zawartych w obowiązujących przepisach, w tym przede wszystkim w przepisach ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane. Ponadto budynek był i jest nadal użytkowany i przebudowywany bez jakiegokolwiek kontroli ze strony jego właściciela. Brak jakiegokolwiek dokumentacji technicznej obiektu, brak przeglądów jego stanu technicznego powoduje, że nie można stwierdzić że obiekt ten jest bezpieczny dla osób i mienia, pomimo dołożenia należytej staranności przy wykonywaniu niniejszego orzeczenia technicznego. (Autor niniejszego opracowania nie miał dostępu do większości pomieszczeń w budynku). Jednak z całą pewnością stwierdzić można, że w obecnym stanie budynek nie nadaje się do dalszej eksploatacji i natychmiast winien być wyłączony z użytkowania oraz zabezpieczony przed dostępem osób trzecich. Teren wokół budynku oraz sam budynek winien być odpowiednio wygradzony i oznakowany. W możliwie jak najkrótszym czasie właściciel obiektu winien podjąć decyzję, czy obiekt ten przeznaczony zostanie do rozbiórki, czy też poddany zostanie gruntownej przebudowie i remontowi.

II. Ocena możliwości adaptacji i przebudowy istniejącego budynku na budynek z mieszkaniami socjalnymi . Ogólna analiza ekonomiczna ewentualnej przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku.

1. Stan techniczny elementów konstrukcyjnych budynku jest nie zadawalający. Wszystkie elementy konstrukcji (być może jedynie za wyjątkiem niektórych fundamentów i ścian fundamentowych) muszą być poddane gruntownej naprawie lub wymianie. Szczególnie w złym stanie technicznym są narożniki oraz dolne partie ścian przyziemia.
2. Wykorzystanie poszczególnych elementów konstrukcji obecnego budynku i ich adaptacja w przebudowanym na mieszkania socjalne budynku jest jednak w większości niemożliwa. Powyższe spowodowane jest następującymi przyczynami:
 - 2.1. Odległość budynku będącego przedmiotem niniejszej opinii od istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego (od ścian tego budynku z oknami) zlokalizowanego na sąsiedniej działce i wynosi około 6,60- 6,90 m. Odległość ta jest więc mniejsza niż wymagana obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony przeciwpożarowej obiektów odległość minimalna nie mniejsza niż 8,00 m. Z uwagi na powyższe część istniejącego budynku gospodarczego najbardziej zbliżona do budynku mieszkalnego musiałaby ulec rozbiórce. Niemożliwym więc byłoby wykorzystanie do adaptacji chociażby istniejących fundamentów tej części budynku.
 - 2.2. Znaczący stopień zniszczenia ścian zewnętrznych powodowałby konieczność ich rozbiórki i ponownego przemurowania w partiach narożnikowych i dolnych partiach nad izolacją poziomą ścian fundamentowych. Przemurowanie takich ścian jest czynnością technicznie trudną i kosztowną.
 - 2.3. Na znacznej części powierzchni budynku wysokość pomieszczeń jest obecnie mniejsza niż 2,50 m. (a więc mniejsza niż minimalna wysokość pomieszczeń mieszkalnych wymagana aktualnie obowiązującymi przepisami). Dodatkowo poziom posadzki przyziemia istniejący znajduje się na poziomie terenu przyległego do budynku (lub miejscami nawet poniżej). Obowiązujące przepisy wymagają aby poziom rzędnej posadzki pomieszczeń mieszkalnych była na rzędnej minimum 30 cm powyżej poziomu przyległego terenu. Spełnienie tych warunków spowodowałoby bezwzględną konieczność rozbiórki istniejących płyt stropodachu, a następnie podmurowania wszystkich ścian nośnych (z wykonaniem nowych żelbetowych wieńców) i ponowne wykonanie stropodachu. Jednak istniejące w budynku prefabrykowane dachowe płyty panwiowe nie są przystosowane do przenoszenia obciążeń wynikających ze zwiększonych grubości warstw izolacji termicznej wymaganej obecnie obowiązującym przepisami w zakresie ochrony cieplnej budynków. Ponadto kształt tych płyt (wystające od spodu żebra) i ich modułarna długość niezgodna z osiowym modulem

planowanych mieszkań (poszczególnych segmentów mieszkalnych) wymagałaby wykonania w całym adaptowanym budynku sufitu podwieszanego, spełniającego również stosowne parametry wymagane dla przegrody ogniowej i akustycznej stawiane przegrodom oddzielającym poszczególne lokale mieszkalne. Wykonanie takiej przebudowy nie ma jednak najmniejszego sensu ekonomicznego.

- 2.4. Pozostawienie istniejącego budynku i jego przebudowa (choćby w części) nie będzie powodować znaczącego zmniejszenia kosztów realizacji planowanych w tym miejscu mieszkań. Natomiast znacznie utrudni adaptację i prawidłowe oraz racjonalne zaprojektowanie mieszkań, które z jednej strony jako mieszkania socjalne winny mieć niewielką powierzchnię użytkową i mieszkalną, a z drugiej strony winny być tanie w budowie i eksploatacji (przede wszystkim mieć niewielkie koszty ogrzewania – a więc wszystkiej przegrody tego budynku winny mieć dobre i zgodne z przepisami wartości współczynnika przenikania ciepła).
3. Z uwagi na powyższe **jako rozwiązania najlepsze zarówno z technicznego jak i ekonomicznego punktu widzenia uznać należy, wykonanie w całości rozbiórki istniejącego budynku gospodarczego. W miejscu obecnej lokalizacji tego budynku należy wybudować całkowicie budynek mieszkalny (n.p. z mieszkaniami w zabudowie szeregowej), zaprojektowany i wykonany od podstaw.**
4. Niniejsza opinia jest ważna do 31.12.2015 r. (pod warunkiem jednak wykonywania przeglądów okresowych i badania stanu technicznego istniejącego budynku, oraz jego elementów konstrukcji i sposobu użytkowania).

Opracował;

Nidzica, maj- sierpień 2015 r.