
USŁUGI PROJEKTOWE

LESZEK ZABROCKI

ul.Sportowa 18, 89-650 CZERSK, NIP 555-131-33-35

tel/fax. 52/398 89 12, tel. kom. 608 284 902

**OCENA STANU TECHNICZNEGO
ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO
WIELORODZINNEGO (PO POŻARZE)**

OBIEKT : BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY

ADRES : 83-262 CZARNA WODA, UL. MICIEWICZA 14
DZIAŁKA NR 795/26

INWESTOR : GMINA CZARNA WODA
83-262 CZARNA WODA, UL. MICIEWICZA 7

OPRACOWAŁ : mgr inż. LESZEK ZABROCKI
89-650 CZERSK, UL. SPORTOWA 18
upr bud. 122/Gd/2002 (spec. konstrukcjo-budowlana)

1 .

29 WRZEŚNIA 2016

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

Strona tytułowa	str. 1
Spis zawartości projektu	str. 2
1. Cel opracowania	str. 3
2 Podstawa opracowania	str. 3
3. Przedmiot opracowania	str. 3
4 Opis stanu istniejącego obiektu. Zalecenia	str. 4
4.1. Stropodach	str. 4
4.2. Ściany nośne	str. 5
4.3. Podłogi	str. 5
4.4. Stolarka wewnętrzna	str. 6
4.5. Stolarka zewnętrzna drzwi	str. 6
4.6. Stolarka zewnętrzna okien	str. 7
4.7. Instalacja c.o.	str. 7
4.8. Instalacja wod.-kan.	str. 7
4.9. Instalacja elektryczna	str. 8
4.10. Instalacja wentylacji	str. 8
5.0.Ocena ogólna	str. 8

1. CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest sporządzenie oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego po pożarze i określenie zakresu robót i czynności do wykonania w celu doprowadzenia ww. budynku do stanu zgodnego z prawem

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Postanowienie PINB w Powiecie Starogardzkim nr PINB/7143/12/2/2016 z dnia 26.09.2016 roku.
- Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane
- Umowa z investorem
- Uzgodnienia materiałowe z investorem
- Wizja lokalna
- Inwentaryzacja budynku przedstawiona przez Inwestora
- Archiwalny projekt kolaudacyjny budynku z 1949 r.
- Aktualne przepisy i normy budowlane

3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany na działce nr 795/26 położonej w miejscowości Czarna Woda przy ul. Mickiewicza 14.

4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO OBIEKTU ZALECENIA

4.1. STROPODACH

Stropodach drewniany o konstrukcji z kratownicy drewnianej deskowej.
Pokrycie z desek sosnowych pokrytych papą asfaltową .
Poszycie podsufitki z desek sosnowych obłożonych płytami „suprema” 2cm i zatarte narzutem cementowo-wapiennym.
Stropodach dodatkowo izolowany jest trocinami zmieszany z wapnem.

STAN PO POŻARZE :

W wyniku działania ognia zniszczeniu uległo częściowo poszycie górne stropodachu oraz całkowitemu spaleniu uległo kilkanaście dźwigarów deskowych.
Spalona, okopcona i zawilgocona jest prawie cała izolacja z trocin.
W wyniku działań ekip strażackich poszycie górne zostało zniszczone w wielu punktach na całej połaci dachu – wycięto otwory rewizyjne do gaszenia pożaru.
Poszycie dolne w wyniku działania wody zostało zawilgocone, w wielu pomieszczeniach płyty zostały zerwane pod ciężarem mokrych trocin i wody.
We wszystkich pomieszczeniach widoczne są przecieki oraz powstały już plamy zarzybień.
Budynek nie posiada rynien i rur spustowych.

WNIOSKI:

Obecny stan techniczny stropodachu zagraża bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi.
Należy bezwzględnie zerwać istniejące poszycie częściowo górne i całkowicie dolne oraz usunąć zawilgocone trociny.
Konieczna jest odbudowa konstrukcji nośnej stropodachu – dźwigary dachowe, wykonanie nowego poszycia górnego jak i dolnego oraz wykonanie nowej izolacji termicznej.
Zwracam uwagę również na to, że rodzaj izolacji termicznej stropodachu(trociny ok.10cm) nie spełnia obecnych norm dla budynków mieszkalnych.
Przed przystąpieniem do przebudowy należałoby również osuszyć całość stropodachu i wykonać impregnację grzybobójczą elementów drewnianych.
Bezwzględnie należy wykonać orynowanie budynku wraz z wykonaniem opaski ścian zewnętrznych.

4.2. ŚCIANY NOŚNE BUDYNKU

Ściany budynku wykonano w szkielecie drewnianym ze słupków o przekroju 14/14cm. Przy kominach ściany dochodzące wykonane z cegły ceramicznej pełnej na odcinkach do 50 do 150cm.

Pokrycie ścian wewnętrznych obustronnie deskowaniem i płytami „suprem” 2cm oraz zatarte narzutem cementowo-wapiennym.

Pokrycie ścian zewnętrznych od środka tak jak wewnętrznych a od zewnątrz wyłożone papierem izolacyjny i deskami elewacyjnymi na zakład.

Ściany dodatkowo izolowane są trocinami zmieszanyymi z wapnem.

STAN PO POŻARZE :

W wyniku działania ognia ściany nie zostały zniszczone.

W wyniku działań ekip strażackich poszycie niektórych ścian zostało mocno zawilgocone. Zawilgoceniu uległa też izolacja z trocin.

We wszystkich pomieszczeniach widoczne są przecieki oraz powstały już plamy zagrzybień.

WNIOSKI:

Obecny stan techniczny ścian zagraża bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi.

Należy bezwzględnie zerwać istniejące poszycie, usunąć zawilgocone trociny.

Konieczna jest odbudowa poszycia oraz wykonanie nowej izolacji termicznej.

Zwracam uwagę również na to, że rodzaj izolacji termicznej ścian zewnętrznych (trociny ok.14cm) nie spełniała już obecnych norm cieplnych dla budynków mieszkalnych.

W związku z małą grubością ścian zewnętrznych oraz bardzo małą estetyką istniejącej elewacji należy wykonać dodatkowe ocieplenie ścian zewnętrznych wraz z estetyczną wyprawą elewacyjną.

Przed przystąpieniem do przebudowy należałoby również osuszyć całość ścian i wykonać impregnację grzybobójczą elementów drewnianych.

4.3. PODŁOGI

Podłogi w większości pomieszczeń drewniane z desek na legarach drewnianych z wypełnieniem gruzem. W niektórych pomieszczeniach posadzka betonowa na gruncie.

Pokrycie z płyt pilśniowych twardych lub z PCV.

Podłoga bez izolacji termicznej.

STAN PO POŻARZE :

W wyniku działania ognia podłogi nie uległy zniszczeniu.

W wyniku działań ekip strażackich podłogi zostały zalane wodą, co spowodowało wybrzuszenia i pęknięcia wykładzin.

We wszystkich pomieszczeniach widoczne są wybrzuszenia oraz powstały już plamy zagrzybień.

WNIOSKI:

Obecny stan techniczny stropodachu zagraża bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi.

Należy bezwzględnie zerwać istniejące poszycie podłóg .

Przed przystąpieniem do przebudowy należałoby również osuszyć warstwy podbudowy podłóg.

Konieczna jest przebudowa konstrukcyjna podłóg w celu wykonania prawidłowej izolacji termicznej zgodnej z normami.

4.4. STOLARKA WEWNĘTRZNA

Stolarka wewnętrzna drzwi drewniana płycinowa.

STAN PO POŻARZE :

W wyniku działania ognia stolarka nie uległa zniszczeniu.

W wyniku działań ekip strażackich drzwi zostały zawilgocone i uległy wypaczeniu oraz częściowemu zniszczeniu.

WNIOSKI:

Stolarka wewnętrzna ze względu na swój stan oraz zużycie wymaga całkowitej wymiany.

4.5. STOLARKA ZEWNĘTRZNA DRZWI

Stolarka zewnętrzna drzwi drewniana z przeszkleniem jednoszybowym.

STAN PO POŻARZE :

W wyniku działania ognia stolarka nie uległa zniszczeniu.

W wyniku działań ekip strażackich również drzwi nie zostały zniszczone.

Niemniej stan stolarki drzwi zewnętrznych jest fatalny – drzwi są nieszczelne i nie spełniają norm cieplnych.

WNIOSKI:

Stolarka drzwi zewnętrzna ze względu na swój stan oraz zużycie wymaga całkowitej wymiany.

4.6. STOLARKA ZEWNĘTRZNA OKIEN

Stolarka zewnętrzna PCV z przeszkleniem dwuszybowym rozwieralno-uchylna.

STAN PO POŻARZE :

W wyniku działania ognia stolarka nie uległa zniszczeniu.

W wyniku działań ekip strażackich jedno okno zostało uszkodzone – zbita szyba.

Stan stolarki okiennej zewnętrznej jest dobry – okna są w dobrym stanie technicznym i spełniają normy cieplne.

WNIOSKI:

Należy wymienić szybę zniszczonego okna.

4.7. INSTALACJA C.O.

Instalacja c.o. w budynku zasilana jest z ciepłociągu miejskiego wykonana jest z rur stalowych o dużych przekrojach oraz z grzejników rurowych radiacyjnych.

STAN PO POŻARZE :

W wyniku działania ognia instalacja nie uległa zniszczeniu.

Niemniej stan instalacji jest niedostateczny – duże przekroje, zakurzenie i bardzo mała estetyka w pomieszczeniach mieszkalnych.

Grzejniki również nie znajdują się we wszystkich pomieszczeniach mieszkalnych co jest niezgodne z normami.

WNIOSKI:

Dla poprawienia estetyki i efektywności działania instalacji c.o. należy wykonać całą instalację od nowa i zgodną z wymogami normowymi .

4.8. INSTALACJA WOD.-KAN.

W budynku nie istnieje kompleksowa instalacja wody zimnej, wody ciepłej oraz kanalizacji.

Wspólna łazienka dla kilku mieszkań bardzo obniża standard mieszkań, a wykonana prowizorycznie instalacja w kilku mieszkaniach nie spełnia podstawowych norm higienicznych.

WNIOSKI:

Dla poprawienia komfortu mieszkań należy dla każdego mieszkania wykonać łazienki oraz kuchnie, a co za tym idzie, należy wykonać instalację wody i kanalizacji sanitarnej od nowa zgodną z wymogami normowymi.

4.9. INSTALACJA ELEKTRYCZNA

Instalacja elektryczna w budynku klasyczna dwufazowa na kablach aluminiowych.

STAN PO POŻARZE :

W wyniku działania ognia instalacja uległa zniszczeniu.

Spalone zostały główne przewody rozprowadzające i zasilające poszczególne mieszkania.

Instalacja elektryczna nie istnieje.

WNIOSKI:

Należy wykonać całą instalację od nowa i zgodną z wymogami normowymi.

4.10. INSTALACJA WENTYLACJI

W budynku nie istnieje właściwa instalacja wentylacji pomieszczeń.

Brak jest w wielu pomieszczeniach wentylacji grawitacyjnej a w pomieszczeniach sanitarnych brak jest wentylacji wspomaganiej mechanicznie.

Niektóre przewody wentylacyjne zakończone są w strefie stropodachu – nie są wyprowadzone ponad płaszczyznę dachu.

WNIOSKI:

Dla właściwego zgodnego z normami funkcjonowania pomieszczeń należy wykonać instalację wentylacji zgodną z wymogami normowymi.

5.0. OCENA OGÓLNA

Stan techniczny budynku ze względu na użytkowanie obiektu jest zły i zagraża bezpieczeństwu i zdrowiu ludzi.

W celu doprowadzenia budynku do stanu technicznego zgodnego z prawem należy go przebudować.

Przebudowa poprawi ich estetykę oraz lepsze i bezpieczne ich użytkowanie.

W celu prawidłowego i funkcjonalnego użytkowania obiektu należy wykonać dokumentację przebudowy budynku wraz z instalacjami wewnętrznymi i zgodnie z tą dokumentacją należy przebudować budynek.

Projektant : mgr inż. Leszek Zabrocki _____
upr bud. 122/Gd/2002 (spec. konstrukcja)