

OPINIA STANU TECHNICZNEGO

**Budynku lewej oficyny (nieużytkowanego)
położonego w Łodzi przy ul. Kruczej 29 na działce nr 155 w obrębie G-3**

Konstrukcja budynku:

Budynek oznaczony jako „1” dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany w konstrukcji tradycyjnej murowanej z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Usytuowany wzdłuż południowej granicy i stanowiący lewą oficynę. Budynek od strony południowej przylega do budynku prawej oficyny usytuowanego na sąsiedniej nieruchomości przy ulicy Kruczej 31. Dach drewniany jednospadkowy wykonany na pełnym deskowaniu z kilkoma warstwami papy o konstrukcji belkowej. Strop drewniany belkowy o układzie poprzecznym oparty na podłużnych ścianach zewnętrznych. Ściany posadowione na ceglanych fundamentach. Podłoga budynku stanowi podłoga drewniana na gruncie, w części gospodarczej występowanie posadzki. Stolarka drzwiowa drewniana. Występowanie obróbek blacharskich oraz orynnowania. Wedle map stwierdzono doprowadzenie instalacji wod-kan.

Stan techniczny budynku:

Dach:

Konstrukcja nośna dachu w części gospodarczej uległa w całości zarwaniu do środka budynku. Zaś w części mieszkalno-gospodarczej wykazuje nadmierne ugięcia. Pokrycie dachu w wielu miejscach nieszczelne, o różnym stopniu zdegradowania, widoczne zarwania deskowania. Ze względu na notoryczne zawilgacanie konstrukcji nośnej, która ulega porażeniu biologicznemu na skutek spróchnienia oraz stwierdzonych uszkodzeń, dochodzi do dalszego szybszego zużycia występujących elementów więzby dachowej. W części okapowej występuje rynna porośnięta mchem, która nie pełni żadnej roli. Stan techniczny tych elementów zły bądź awaryjny.

Ściany nośne:

Ściany murowane notorycznie zawilgacane, w części zawałonego dachu o największych uszkodzeniach z licznymi pęknięciami przebiegającymi przez niemal całą wysokość budynku. Dochodzi do wypłukiwania zaprawy między ceglany ścianą wewnętrzną poprzeczną wraz z wypadaniem pojedynczych cegieł. Ze względu na długość ścian i uszkodzenia ściany poprzecznej usztywniającej, może to doprowadzić do dalszych uszkodzeń w tym zaburzenia statyki budynku, skutkując ich wyboczeniem. Stan techniczny tych elementów określono jako zły bądź miejscami jako awaryjny.

Fundamenty:

Wykonane jako ceglane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Brak możliwości ich weryfikacji, wskazana jest ich odkrywka. Jednakże ze względu na znaczne zawilgocenie w warstwach przyziemnych, może świadczyć to o braku odpowiedniej izolacji pionowej i poziomej chroniącej ceglany mur.

Strop:

W wyniku zalań z dachu dochodzi do uszkodzeń elementów drewnianego stropu w postaci porażenia biologicznego. W części gospodarczej doszło do zawalenia belek stropowych, zaś w części mieszkalno-gospodarczej brak dostępu ze względu na zamurowanie okien. Stan techniczny stropów określono jako nieodpowiedni bądź awaryjny.

Stolarka okienna:

Budynek posiada jedynie stolarkę drzwiową drewnianą o dużym stopniu zużycia. W pozostałych przypadkach doszło do zamurowania otworów okiennych. Stan techniczny określony jako nieodpowiedni bądź awaryjny.

Schody:

Budynek posiadał zewnętrzną drewnianą klatkę schodową, wykonaną w konstrukcji drewnianej, obecnie doszło do jej rozebrania we wcześniejszych latach.

Wnioski:

Budynek cechują się wysokim stopniem zużycia technicznego, który określam na 95%.

Z racji aktualnego stanu technicznego elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych jego remont jest ekonomicznie nieopłacalny. Budynek został już we wcześniejszych latach wyłączony z użytkowania na podstawie dostępnej dokumentacji (orzeczenie techniczne z 2009r) dotyczącej części mieszkalno-gospodarczej tego budynku. Obecnie doszło do znacznego pogorszenia stanu technicznego budynku, na skutek zawalenia więźby dachowej oraz stropu pośredniego w zachodniej jego części. Stwierdzone uszkodzenia mogą doprowadzić to niekontrolowanego zawalenia dalszej części dachu oraz ściany frontowej, która uległa już znacznym pęknięciom. Najbardziej niepokojące jest pozbawienie właściwej sztywności budynku ze względu na uszkodzoną ścianę poprzeczną oraz brak zamocowania w tej ścianie belek więźby dachowej, co przy jej wysokości oraz długości skutkować może zawaleniu znacznej części tej przegrody. Należy w trybie pilnym dokonać jego rozbiórki na podstawie art.31a Ustawy o Prawie Budowlanym, gdyż jego stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub bezpieczeństwa dla osób przebywających w ich pobliżu.

Załączniki:

- mapa sytuacyjna z oznaczeniem analizowanego budynku
- dokumentacja fotograficzna,

Sporządził:

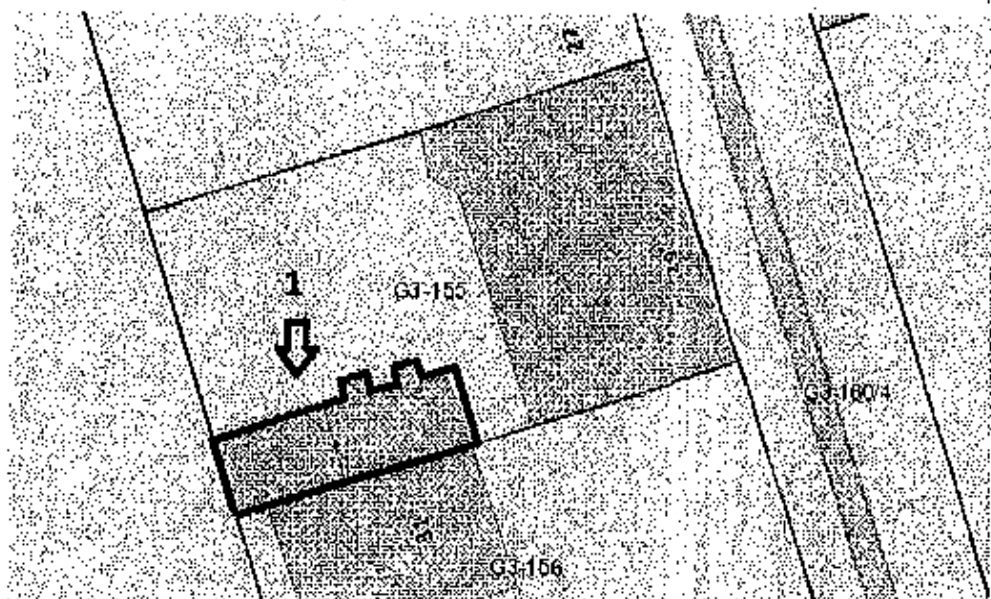
Dariusz Moraczewski

INSPEKTOR NADZORU
INWESTORSKIEGO

DM
Dariusz Moraczewski
upr. bud. Nr LOD/2960/PWBKb/16

Załącznik:

Mapa sytuacyjna z oznaczeniem analizowanego budynku



Dokumentacja fotograficzna

Budynek mieszkalno-gospodarczy oznaczony jako „1”:

