


inż. Bogusław Drożdż

OPINIA TECHNICZNA

OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNO-GOSPODARCZY <i>Kategoria obiektu budowlanego</i> „A” - Segment mieszkalny –KOB - XIII „B” „ gospodarczy – KOB - III -	
ADRES	Ul. Warszawska 26A i 26B, 62-300 Września dz. nr 1456/1 i 1456/2 obr. 0500	
INWESTOR	Gmina Września Ul. Ratuszowa 1, 62-300 Września	
AUTORZY	Sporządził : INŻ. BOGUSŁAW DROŹDŹ	PROJEKTANT Bogusław Drożdż <i>Inżynier Budownictwa Lądowego</i> Nr upr. A/PNB/8300/268/81 WBPPA INB Koszalin Nr rej. ZAP/BO/0948/01
	Opracowanie : MGR INŻ. GRZEGORZ WOJNO	
Połczyn – Zdrój marzec 2016 r.	Zawartość opracowania : 1. Opis techniczny 2. Część graficzna	NR TECZKI 1

OPIS

DO OPINII O STANIE TECHNICZNYM

budynku mieszkalno - gospodarczego

1.0. DANE OGÓLNE:

Stan techniczny budynku ocenia się jako zły. **OBIEKT ZAKWALIFIKOWANO DO WYBURZENIA.** Na podstawie Art. 31 ust. 1 pkt. 1 oraz ust. 2 Ustawy z dnia 07.07.1994 r. z późn. zmianami - Prawo Budowlane – rozbiórka rzeczonoego obiektu **wymaga pozwolenia na rozbiórkę** gdyż przez budynek przebiega granica dwóch działek a odległość od działki sąsiedniej < ½ h.

2.0. PODSTAWA OPRACOWANIA:

- Zlecenie inwestora – umowa nr 64/WIK/2015 z dnia 01.09.2015 r.
- Pismo Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków z dn. 18 marca 2016 r. L.Dz. PO-WN.5140.9582.2.2016
- Plan sytuacyjno – wysokościowy w skali 1 : 500
- Pomiary własne budynków istniejących

3.0. DANE CHARAKTERYSTYCZNE

kubatura	-	1580,o [m ³]
powierzchnia użytkowa	-	568,o [m ²]
powierzchnia zabudowy	-	394,50 [m²]
ilość kondygnacji nadziemnych	-	2
wysokość budynku	-	7,00 [m]
podpiwniczenie częściowe		

4.0. STAN TECHNICZNY POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW

• Fundamenty i ściany fundamentowe:

Fundamenty i ściany fundamentowe i cegły na zaprawie cementowo-wapiennej. Fragment ściany fundamentowej z bloków kamiennych. Fundamenty w średnim stanie technicznym wykazują liczne spękania i zawilgocenia spowodowane m.i. brakiem izolacji poziomych i pionowych oraz kapilarnym podsiąkaniem wody.

- **Ściany wewnętrzne i zewnętrzne:**

Ściany z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Ściany w niezadowalającym stanie technicznym. Pojawiły się spękania w różnych miejscach, także w okolicach nadproży. Brak izolacji przeciwwilgociowej fundamentów powoduje podciąganie kapilarne wody, odparzenia tynków wewnętrznych i zewnętrznych. Ściany zawilgocone ze śladami agresji mykologicznej. Brak izolacji termicznej ścian. Budynek nie spełnia wymagań Warunków Technicznych w zakresie izolacyjności termicznej ścian.

Ściany działowe z cegły pełnej, płyt G-K lub drewniane. Ściany działowe w złym stanie technicznym.

- **Tynki wewnętrzne i zewnętrzne:** tynki wapienne w złym stanie technicznym.

Tynki wewnętrzne zawilgocone i spękanne w wielu miejscach.

- **Nadproża:**

Nadproża i sklepienia, ceglane oraz drewniane. Miejscowe spękania nadproży ceglanych.

- **Podciągi:**

- w części mieszkalnej - monolityczne
- w części gospodarczej - dwuteowniki stalowe

Podciągi w niedostatecznym stanie technicznym.

- **Podłogi i posadzki:**

- w piwnicy : betonowe i ceglane
- w części mieszkalnej : betonowe i drewniane na legarach lub belkach stropowych
- w części gospodarczej : betonowa

- **Stropy**

- nad piwnicami : monolityczne żelbetowe i ceglane odcinkowe
- międzypiętrowe w cz. mieszkalnej : drewniane belkowe
- międzypiętrowe w cz. gospodarczej : stropy żelbetowe na belkach stalowych

Stropy nad parterem w części mieszkalnej w dostatecznym stanie technicznym.

Brak izolacji termicznej stopu na piwnicą – izolacyjność termiczna przegrody między pomieszczeniami ogrzewanymi a nieogrzewanymi niezgodna z Warunkami Technicznymi.

- **Dachy:** Drewniane, krokwiowe. Pokrycie papa na deskowaniu wykazuje liczne nieszczelności
- **Schody:** drewniane.

Schody w złym stanie technicznym - nie spełniają Warunków Technicznych w zakresie wymiarów stopni i spoczników oraz wymogów przepisów przeciwpożarowych w zakresie odporności ogniowej.

- **Rynny i rury spustowe oraz obróbki blacharskie:** z blachy ocynkowanej – w złym stanie technicznym.
- **Stolarka okiennie - drzwiowa:** Stolarka drewniana lub PCV.
Nie spełniają wymagań Warunków Technicznych odnośnie izolacyjności termicznej przegród.
- **Kominy:** Ceglane, ok. 1,4m ponad połac dachu, spękanne i rozwarstwione w spoinach.
- **Piece :** piece kaflowe w zadowalającym stanie technicznym, po ostrożnym rozebraniu nadają się do ponownego zastosowania.
- **Instalacje wewnętrzne:**
 - elektryczna oświetleniowa –wykonana przewodami aluminiowymi z osprzętem nie spełniającym aktualnych norm.
 - wod.-kan – j.w.

4 Wnioski końcowe :

Ogólny stan techniczny elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych ocenia się jako zły. Ponadto stwierdza się, iż rzeczony obiekt nie spełnia aktualnie obowiązujących norm i warunków technicznych i warunków użytkowania budynków mieszkalnych (Rozp. Min. Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. oraz Rozp. Min. Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r.).

Z uwagi na ogólny stan techniczny obiektu kwalifikuje się go do wyburzenia.

W trakcie wykonywania prac rozbiórkowych należy pozyskać niektóre elementy obiektu mające cechy zabytkowe takie jak piece kaflowe wraz z osprzętem, drewniane drzwi wejściowe itp.

Pozyskane materiały wykonawca zabezpieczy w sposób i w miejscu wskazanym przez inwestora.

POŁCZYN – ZDRÓJ marzec 2016 r.

SPORZĄDZIŁ:

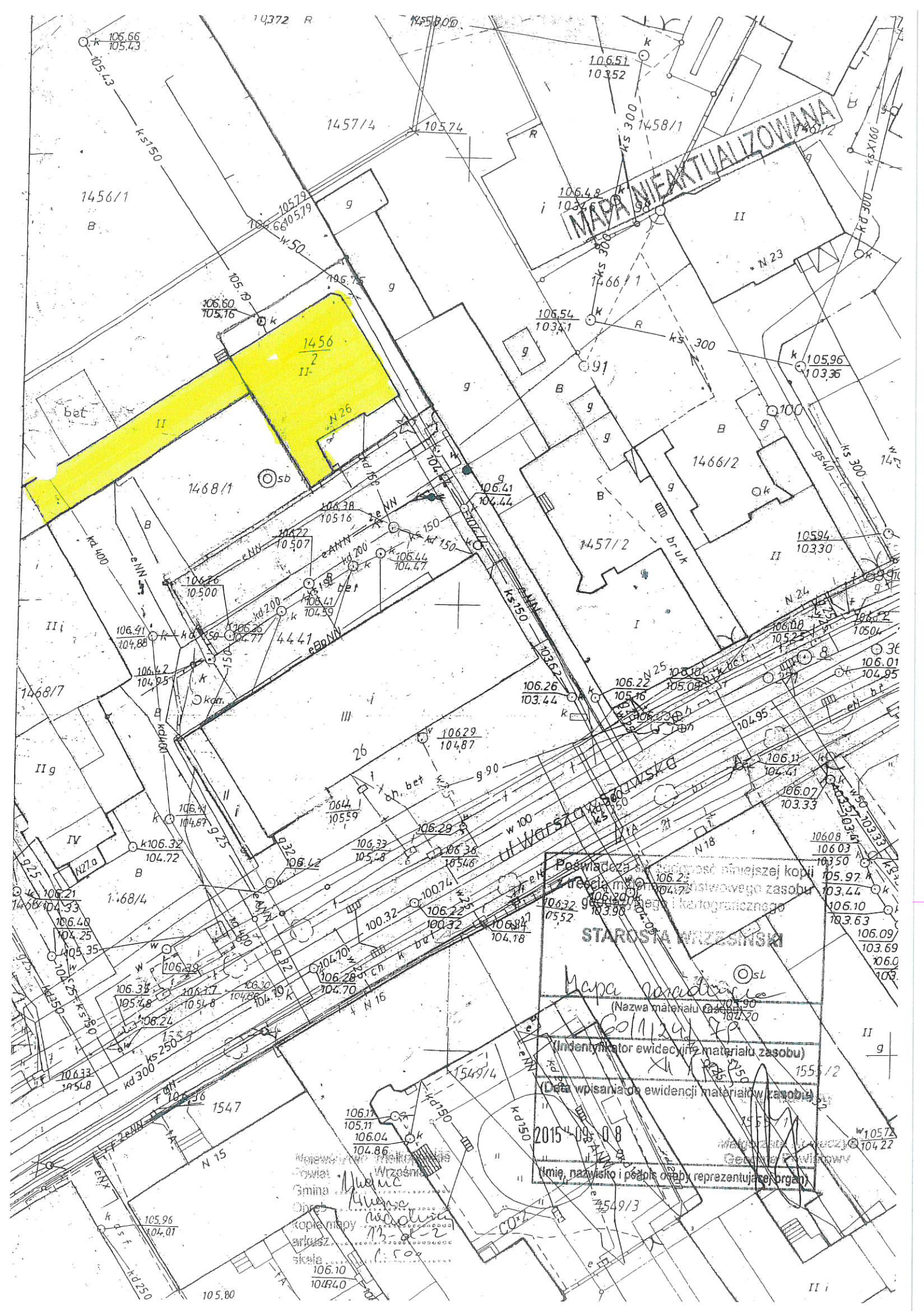
INŻ. BOGUSŁAW DROŹDŹ

OPRACOWAŁ:

MGR INŻ. GRZEGORZ WOJNO

PROJEKTANT
Bogusław Drożdż
Inżynier Budownictwa Lądowego
Nr upraw. 92/PNB/8300/268/81
WBPPA i NB Koszalin
Kraj rej. ZAP/BQ/0948/01

CZĘŚĆ GRAFICZNA



Licencja określająca zakres uprawnień licencjobiorcy, innego niż wykonawca prac geodezyjnych lub prac kartograficznych podlegających obowiązkowi zgłaszania, do wykorzystywania udostępnionych materiałów zasobu

Września, 2015-09-08

Licencja nr NGK.6642.1252.2015_3030_CL0

1. Nazwa organu wydającego licencję:

Powiat Wrzesiński

2. Licencjobiorca:

Przedsiębiorstwo Budowlano-Inwestycyjne NAOS

B. Chrobrego 24

Połczyn Zdrój

3. Informacje o materiałach zasobu, których dotyczy licencja:

L p.	Nazwa materiału zasobu	Identyfikator materiału zasobu	Data wykonania kopii	Określenie obszaru/obiektu, do którego odnosi się licencja 1)
1.	Arkusze mapy zasadniczej w postaci drukowanej		2015-09-08	Września, dz. 1078/3, 4441

4. Niniejsza licencja upoważnia licencjobiorcę, wymienionego w pkt 2, lub ustanowione przez licencjobiorcę podmioty do wykorzystywania, wyszczególnionych w pkt 3 materiałów zasobu²⁾ „dla potrzeb własnych lub związanych z działalnością gospodarczą lub w celu publikacji w sieci Internet pochodnych materiałów zasobu w postaci: map, kartogramów, kartodiagramów lub innych opracowań kartograficznych, których treścią są informacje pochodzące z materiałów zasobu oraz informacje dodane przez licencjobiorcę w taki sposób, że nie można rozdzielić tych informacji, zwane dalej „pochodnymi materiałów zasobu”, a także przetworzonych do postaci elektronicznej materiałów zasobu udostępnionych w postaci nieelektronicznej – z następującymi ograniczeniami:

- a) maksymalna liczba urządzeń, na których mogą być przetwarzane materiały zasobu lub ich pochodne, z wyłączeniem publikacji w sieci Internet – 100,
- b) łączny maksymalny nakład drukowanych lub kopii elektronicznych materiałów zasobu lub ich pochodnych, w przeliczeniu na arkusze formatu A4 – 2 000,
- c) sposób publikacji w sieci Internet – pojedynczy obraz statyczny o rozmiarze maksymalnym do 2 100 000 pikseli.”

pochodnych materiałów zasobu w postaci: map, kartogramów, kartodiagramów lub innych opracowań kartograficznych, których treścią są informacje pochodzące z materiałów zasobu oraz informacje dodane przez licencjodawcę w taki sposób, że nie można rozdzielić tych informacji, zwane dalej „pochodnymi materiałów zasobu”, a także przetworzonych do postaci elektronicznej materiałów zasobu udostępnionych w postaci nieelektronicznej – z następującymi ograniczeniami:

- a) maksymalna liczba urządzeń, na których mogą być przetwarzane materiały zasobu lub ich pochodne, z wyłączeniem publikacji w sieci Internet – 60 000,
- b) łączny maksymalny nakład drukowanych lub kopii elektronicznych materiałów zasobu lub ich pochodnych, w przeliczeniu na arkusze formatu A4 – 200 000,
- c) sposób publikacji w sieci Internet – pojedynczy obraz statyczny o rozmiarze maksymalnym do 2 100 000 pikseli.”

14. „dla potrzeb własnych lub związanych z działalnością gospodarczą lub w celu publikacji w sieci Internet pochodnych materiałów zasobu w postaci: map, kartogramów, kartodiagramów lub innych opracowań kartograficznych, których treścią są informacje pochodzące z materiałów zasobu oraz informacje dodane przez licencjodawcę w taki sposób, że nie można rozdzielić tych informacji, zwane dalej „pochodnymi materiałów zasobu”, a także przetworzonych do postaci elektronicznej materiałów zasobu udostępnionych w postaci nieelektronicznej – z następującymi ograniczeniami:

- a) maksymalna liczba urządzeń, na których mogą być przetwarzane materiały zasobu lub ich pochodne, z wyłączeniem publikacji w sieci Internet – 200 000,
- b) łączny maksymalny nakład drukowanych lub kopii elektronicznych materiałów zasobu lub ich pochodnych, w przeliczeniu na arkusze formatu A4 – 500 000,
- c) sposób publikacji w sieci Internet – pojedynczy obraz statyczny o rozmiarze maksymalnym do 2 100 000 pikseli.”

15. „dla potrzeb własnych lub związanych z działalnością gospodarczą lub w celu publikacji w sieci Internet pochodnych materiałów zasobu w postaci: map, kartogramów, kartodiagramów lub innych opracowań kartograficznych, których treścią są informacje pochodzące z materiałów zasobu oraz informacje dodane przez licencjodawcę w taki sposób, że nie można rozdzielić tych informacji, zwane dalej „pochodnymi materiałów zasobu”, a także przetworzonych do postaci elektronicznej materiałów zasobu udostępnionych w postaci nieelektronicznej – bez żadnych ograniczeń.”

Fotografie obiektów

BUDYNEK MIESZKALNY



Zdj. nr 1 - Elewacja południowo - wschodnia.



Zdj. nr 2 - Elewacja północno - zachodnia



Zdj. nr 3 - Elewacja północno-wschodnia - widoczne spękania zwilgocenia

BUDYNEK GOSPODARCZY

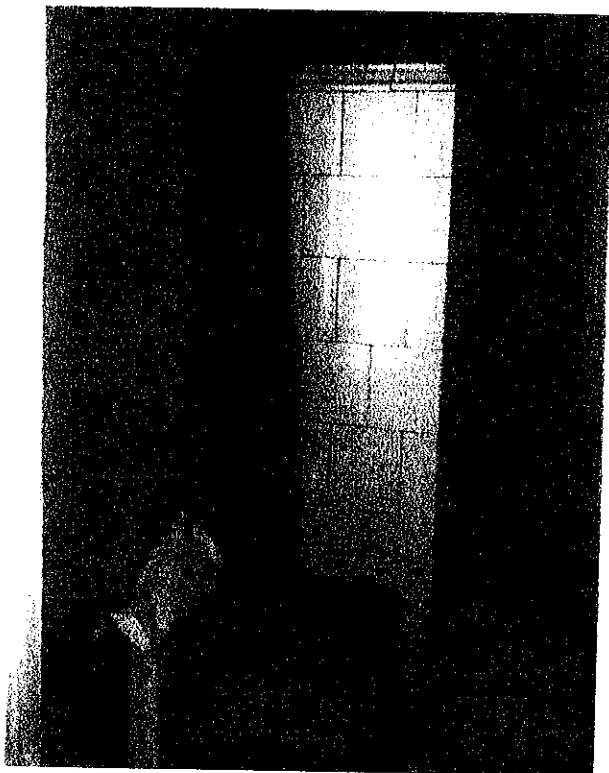


Zdj. nr 4 Elewacja południowo-zachodnia i północno-zachodnia

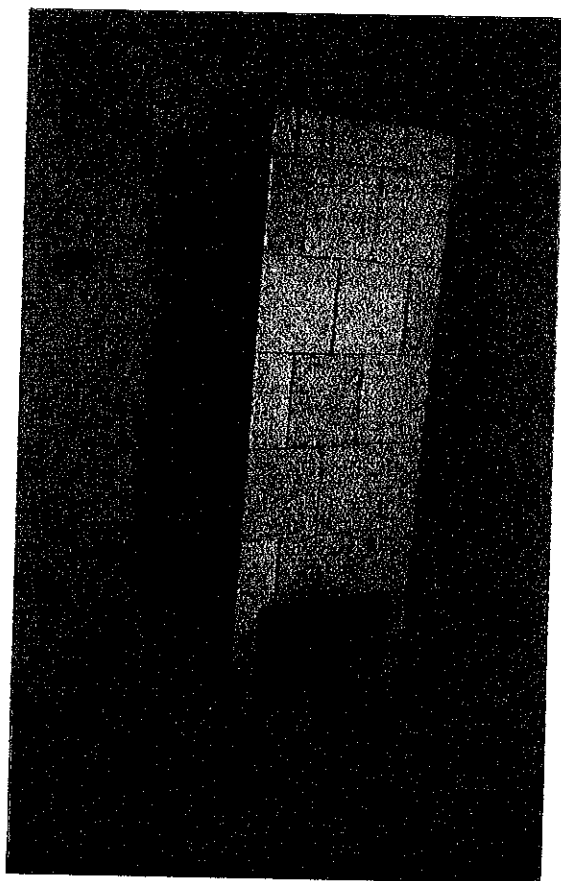
PIECE KAFLOWE DO ROZEBRANIA



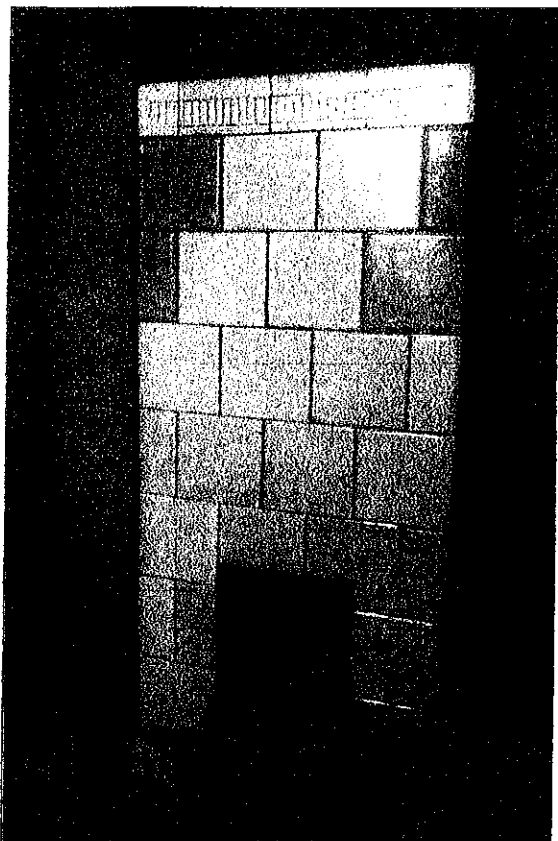
Piec kaflowy w pomieszczeniu 1.3



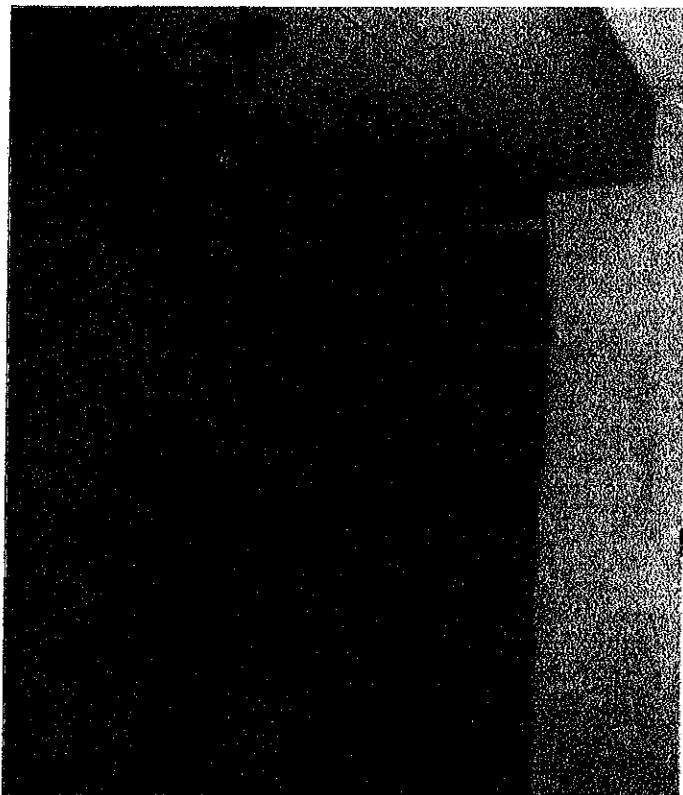
Piec kaflowy w pomieszczeniu 1.5



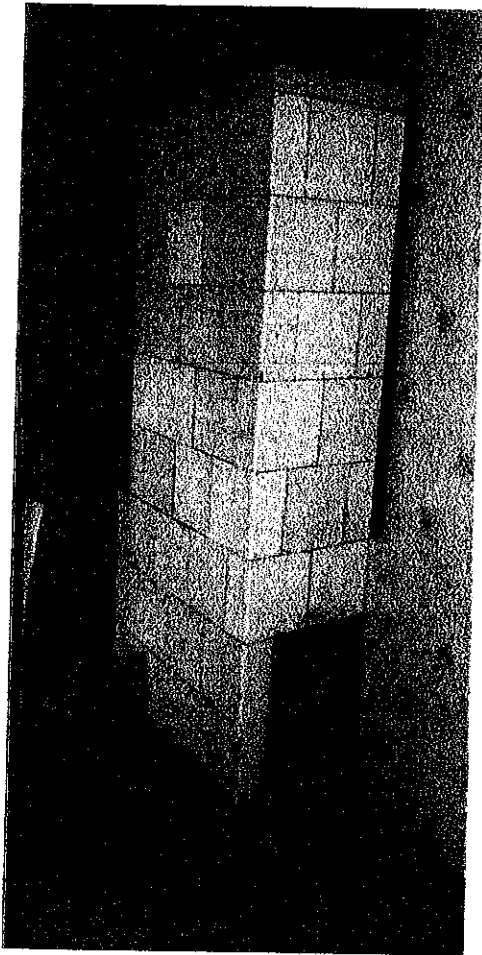
Piec kaflowy w pomieszczeniu 1.7



Piec kaflowy w pomieszczeniu 1.9



Piec kaflowy w pomieszczeniu 1.8



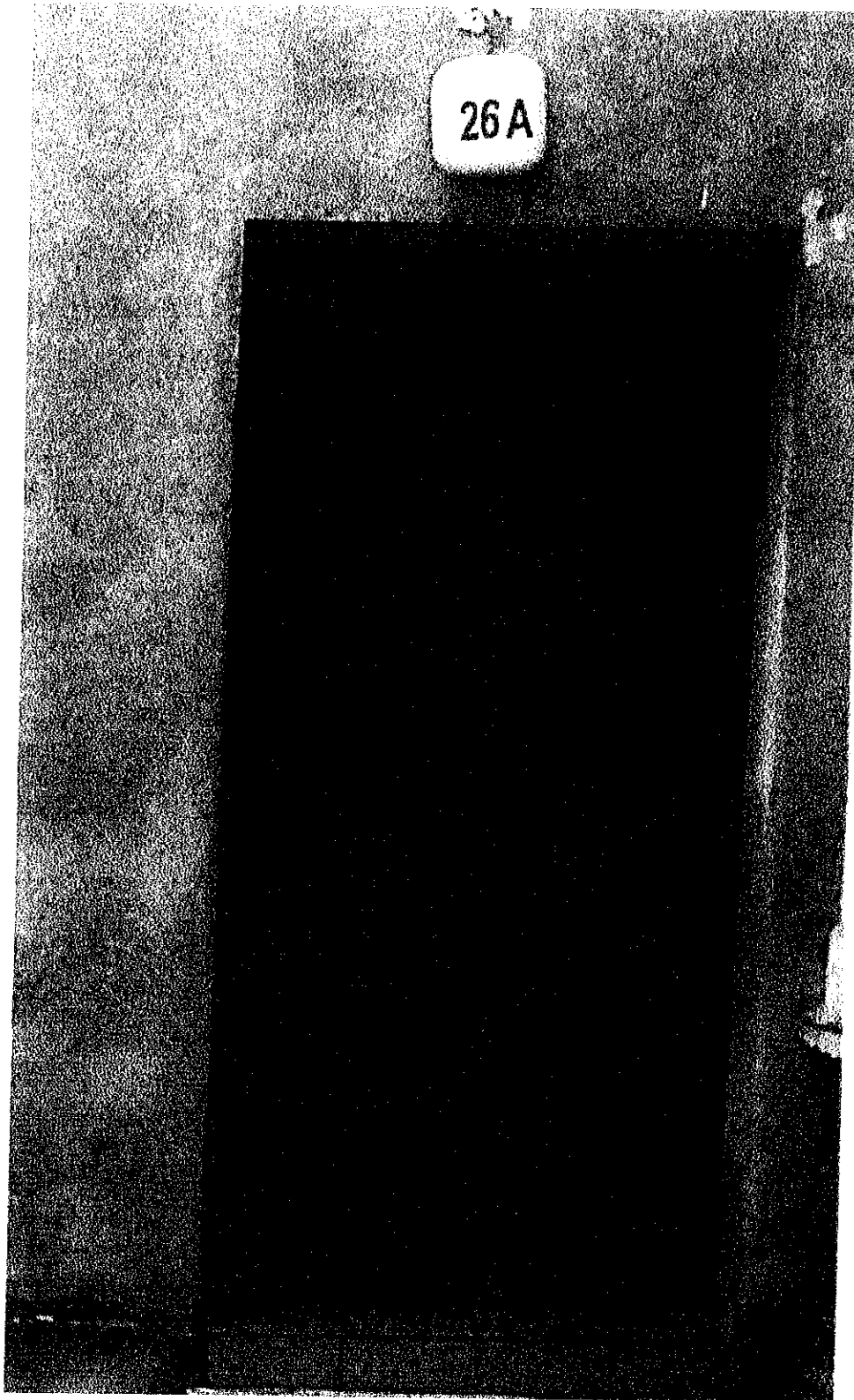
Piec kaflowy w pomieszczeniu 2.2



Piec kaflowy - narożny w pomieszczeniu 2.6



Piec kaflowy w pomieszczeniu 2.18



Drzwi wejściowe – do zachowania wraz z ościeżnicami



Zabytkowa elewacja. Na attyce rok ukończenia budowy budynku.



WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTKÓW
w Poznaniu
WIELKOPOLSKI
WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW

61-834 Poznań
ul. Golebia 2
tel. 0618528003
0618528004
fax. 0618528002
<http://poznan.wuoz.gov.pl>
e-mail: wuoz@poznan.wuoz.gov.pl

Poznań, 18 marca 2016 r.

PO - WN. 5140.9582.2.2016

Gmina Września

W nawiązaniu do wniosku o wyłączenie z ewidencji zabytków budynku przy ul. Warszawskiej 26 we Wrześni, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu - Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków - po przeprowadzonych oględzinach obiektu w dniu 21 stycznia 2016 r. oraz po przeanalizowaniu zebranych materiałów - prosi o uzupełnienie wniosku o opinię o stanie technicznym budynku, podpisaną przez osobę z uprawnieniami budowlanymi, dobrej jakości dokumentację fotograficzną, uwzględniającą wszystkie elewacje, detal architektoniczny oraz zabytkowe wyposażenie wnętrz, jak również informacje na temat możliwości zabezpieczenia i przeniesienia w inne miejsce najcenniejszych elementów wyposażenia - pieca kaflowego narożnego oraz dwuskrzydłowych drzwi z poziomu parteru wraz z ościeżami.

Wielkopolski Wojewódzki
Konserwator Zabytków
mgr Jolanta Górczowska

A/a kz

Sprawę prowadzi K. Zaworska, tel. (61) 8 52 80 03 / 04 w.106