

OPINIA STANU TECHNICZNEGO
budynku gospodarczego (użytkowanego)
położonego w Łodzi przy ul. Tuszyńskiej 123/125 na działce nr 367 w obrębie G-26

Konstrukcja budynku:

Budynek oznaczony jako „1” jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, wybudowany w konstrukcji tradycyjnej murowanej z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, układ ścian podłużny. Dach drewniany jednospadkowy, dwudzielny, wykonany na pełnym deskowaniu z kilkoma warstwami papy o konstrukcji belkowej. W budynku wykonano posadzki betonowe. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana. Obróbki blacharskie jako stalowe ocynkowane. Doprowadzone instalacje wod-kan i elektryczne.

Stan techniczny budynku:

Dach:

Pokrycie dachu w wielu miejscach nieszczelne, o różnym stopniu zdegradowania. Stwierdzono widoczne częściowe zarwanie konstrukcji nośnej dachu a także wysuwanie pojedynczych belek wskutek odchyłania tylnej ściany. Dochodzi do notorycznego zawilgacania tych elementów wodami opadowymi z racji braku obróbek blacharskich oraz widocznych szczelin. Widoczna zaawansowana korozja biologiczna elementów pokrycia dachowego dodatkowo zagruzowanych z uszkodzonej głowicy kominowej. Stan techniczny określony jako awaryjny.

Ściany nośne:

Ściany murowane budynku pozbawione wyprawy tynkarskiej z widocznym słabym przewiązaniem ze ścianami od strony północnej. Doprowadza to do wyboczenia tylnej ściany, która może przechylić się na teren sąsiedniej zabudowanej nieruchomości. Notoryczne zawilgacanie odsoniętych elementów nośnych doprowadza do wypłukiwania zaprawy cementowej i odspajania pojedynczych cegieł. Stan techniczny tych elementów określono jako nieodpowiedni 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. Stan techniczny określony jako nieodpowiedni.

Stolarka okienna:

Budynki posiadają stolarkę drzwiową drewnianą o dużym stopniu zużycia. Widoczne ślady korozji biologicznej skutkujące ich spróchnieniem. Obecnie nie stanowią one właściwej ochrony przed opadami atmosferycznymi. Stan techniczny określony jako nieodpowiedni.

Wnioski:

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

Z racji aktualnego stanu technicznego elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych ich remont jest ekonomicznie nieopłacalny. Potwierdza to wykonane w 2020 roku orzeczenie techniczne, które jednoznacznie wskazywało natychmiastowe wyłączenie z użytkowania budynku gospodarczego, gdyż stwarza zagrożenie bezpieczeństwa konstrukcji oraz dla życia i zdrowia ludzi. Budynek ze względu na zastany stan techniczny oraz stopień zużycia technicznego kwalifikował się tylko do rozbiórki. Od tamtego czasu nie zostały wykonane zalecenia, doszło obecnie do zarwania części konstrukcji więźby dachowej tuż na wejściu do budynku, a także zaobserwowano odchyłanie ściany tylnej na granicy z sąsiednią zabudowaną nieruchomością. **Należy w trybie pilnym dokonać rozbiórki tego budynku na**

podstawie art.31a Ustawy o Prawie Budowlanym, gdyż jego stan techniczny stwarza bezpośrednie zagrożenie życia lub bezpieczeństwa dla osób przebywających w ich pobliżu. Z racji wykonanych w ostatnich latach prac naprawczych odnośnie sąsiedniego budynku z przeznaczeniem na komórki lokatorskie, dochodzi do przenikania konstrukcji dachu. Wskazane jest podjęcie decyzji o sposobie zabezpieczenia tego dachu, czy zostanie pozostawiona ściana z przyporami z rozbieranego budynku zachowując pomieszczenie przeznaczone na jedną z komórek, bądź rozebranie częściowe dachu do linii zabudowy budynku sąsiedniego wedle naniesionego obrębu tych budynków.


Załączniki:

- mapa sytuacyjna z oznaczeniem analizowanych budynków
- dokumentacja fotograficzna,

Sporządził:

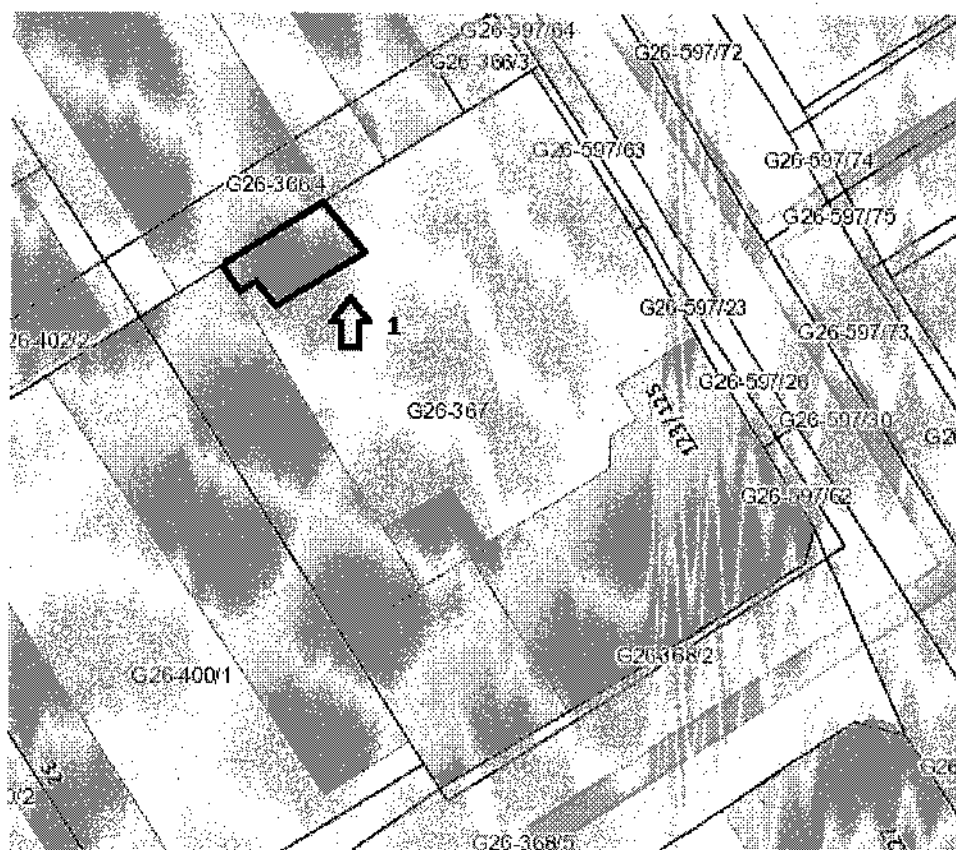
Dariusz Moraczewski

INSPEKTOR NADZORU
INWESTORSKIEGO


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

Załącznik:

Mapa sytuacyjna z oznaczeniem analizowanego budynku



Dokumentacja fotograficzna

Budynek gospodarczy oznaczony jako „1”:

