

OPINIA TECHNICZNA

DOTYCZĄCA WYKONANIA PRAC KONSERWATORSKICH I ROBÓT BUDOWLANYCH
PRZY BUDYNKACH MIESZKALNYCH PRZY UL. FABRYCZNEJ 16A I 16B
W PONIATOWEJ (ETAP II)



Zamawiający:

Gmina Poniatowa
Ul. Młodzieżowa 2
24-320 Poniatowa

Autor opracowania	mgr inż. Bartłomiej Furtak nr upr.: LUB/0235/PWBKb/21 spec. Konstrukcyjno-budowlana	
------------------------------	---	--

Lublin, maj 2024 r.

SPIS TREŚCI

1.	ZAŁĄCZNIKI FORMALNO-PRAWNE	3
2.	OPIS TECHNICZNY	5
2.1.	Przedmiot opracowania	5
2.2.	Cel i zakres opinii	5
2.3.	Materiały wykorzystane przy opracowaniu	5
2.3.1.	Polskie normy	5
2.4.	Kryteria oceny	5
2.5.	Budynek wielorodzinny Fabryczna 16A	6
2.5.1.	Opis ogólny	6
2.5.1.1.	Opis elementów	7
2.5.1.1.1.	Ściany fundamentowe	7
2.5.1.1.2.	Ściany nadziemne	7
2.5.1.1.3.	Ściany działowe	7
2.5.1.1.4.	Stropy między kondygnacyjne	7
2.5.1.1.5.	Konstrukcja dachu	7
2.5.2.	Ocena stanu technicznego głównych elementów budynku	7
2.5.2.1.	Fundamenty i ściany fundamentowe	7
2.5.2.2.	Ściany zewnętrzne nadziemne	8
2.5.2.3.	Stropy między kondygnacyjne	8
2.5.2.4.	Konstrukcja dachu	8
2.5.3.	Ogólna ocena techniczna budynku	8
2.5.4.	Wnioski i zalecenia	8
2.6.	Budynek wielorodzinny Fabryczna 16B	9
2.6.1.	Opis ogólny	9
2.6.1.1.	Opis elementów	9
2.6.1.1.1.	Ściany fundamentowe	9
2.6.1.1.2.	Ściany nadziemne	10
2.6.1.1.3.	Ściany działowe	10
2.6.1.1.4.	Stropy między kondygnacyjne	10
2.6.1.1.5.	Konstrukcja dachu	10
2.6.2.	Ocena stanu technicznego głównych elementów budynku	10
2.6.2.1.	Fundamenty i ściany fundamentowe	10
2.6.2.2.	Ściany zewnętrzne nadziemne	10
2.6.2.3.	Stropy między kondygnacyjne	10
2.6.2.4.	Konstrukcja dachu	11
2.6.3.	Ogólna ocena techniczna budynku	11
2.6.4.	Wnioski i zalecenia	11
3.	Dokumentacja fotograficzna	12
3.1.	Fabryczna 16A	12
3.2.	Fabryczna 16B	16

1. ZAŁĄCZNIKI FORMALNO-PRAWNE



Lublin, dnia 14 grudnia 2021 r.

LUB/OKK/7131/314-7132/314/2021

DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1117) i art. 12 ust. 2 i ust. 3, art. 12 ust. 4c pkt 3, art. 14 ust. 1 pkt 2 oraz art. 15a ust. 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), po ustaleniu, że zostały spełnione warunki w zakresie przygotowania zawodowego oraz po złożeniu egzaminu na uprawnienia budowlane z wynikiem pozytywnym

Pan Bartłomiej Maciej FURTAK

magister inżynier

ur. dnia 24 stycznia 1988 r. w Nowej Dębie

otrzymuje

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

Nr ewidencyjny: LUB/0235/PWBKb/21

*do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej*

UZASADNIENIE

W związku z uwzględnieniem w całości żądania strony, na podstawie art. 107 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735), zwanej dalej „K. p. a.” odstępuje się od uzasadnienia decyzji. Zakres nadanych uprawnień budowlanych wskazano na odwrocie decyzji.

Pouczenie :

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Lubelskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Lublinie, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.


Zgodnie z treścią art. 127a K. p. a.:

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

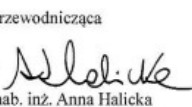
W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji (określonego w § 2) stronie nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Skład orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej

Członek

inż. Janusz Fronczyk

Członek

dr inż. Stanisław Plechawski

Przewodnicząca

prof. dr hab. inż. Anna Halicka

Otrzymują:

1. **Pan Bartłomiej FURTAK**
ul. Pana Balcera 10/30
20-631 Lublin
2. Okręgowa Rada Lubelskiej
Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego





Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

LUB-59A-G7C-BP7 *

Pan Bartłomiej Maciej Furtak o numerze ewidencyjnym LUB/BO/0028/22
adres zamieszkania ul. Pana Balcera 10/30, 20-631 Lublin
jest członkiem Lubelskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2024-03-01 do 2024-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2024-02-12 roku przez:

Joanna Gieroba, Przewodniczący Rady Lubelskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Zgodnie z art. 78¹ K.c.

§ 1. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarczy złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go
kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§ 2. Oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na
stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa www.piib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów
Budownictwa.



2. OPIS TECHNICZNY

2.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest opinia techniczna stanu technicznego budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych przy ul. Fabrycznej 16A oraz Fabrycznej 16B w miejscowości Poniatowa.

2.2. Cel i zakres opinii

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego pod względem izolacji przegrody poziomej nad ostatnią kondygnacją oraz wymiany elementów orywnowania budynku.

Opracowanie obejmuje:

- opis techniczny konstrukcji budynku
- wnioski i zalecenia

2.3. Materiały wykorzystane przy opracowaniu

- Wizja lokalna – maj 2024 r.
- Informacje przekazane przez Zarządcę obiektu
- Analiza własna

2.3.1. Polskie normy

- PN-EN 1990:2004/NA:2010 Eurokod. Podstawy projektowania konstrukcji.
- PN-EN 1991-1-1:2004/NA:2010 Eurokod 1: Oddziaływania na konstrukcje.
Część 1-1. Oddziaływania ogólne. Ciężar objętościowy, ciężar własny, obciążenia użytkowe w budynkach.
- PN-EN 1991-1-3:2005/NA:2010 Eurokod 1: Oddziaływania na konstrukcje.
Część 1-3: Oddziaływania ogólne – Obciążenia śniegiem.
- PN-EN 1992-1-1:2008/NA:2010 Eurokod 2: Projektowanie konstrukcji z betonu.
Część 1-1. Reguły ogólne i reguły dla budynków.
- PN-EN 1993-1-1:2006/NA:2010 Eurokod 3: Projektowanie konstrukcji stalowych –
Część 1-1: Reguły ogólne i reguły dla budynków.

2.4. Kryteria oceny

W opracowaniu przyjęto następujące kryteria oceny:

- **stan techniczny dobry:** element budynku jest dobrze utrzymany , konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń; cechy i właściwości materiałów odpowiadają wymaganiom normy (0-15% zużycia technicznego)
- **stan techniczny zadowalający:** element budynku utrzymany jest należycie;

celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacji (16-30% zużycia technicznego)

- **stan techniczny dostateczny:** w elementach występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania; celowy jest częściowy remont kapitalny, lub wzmocnienie elementów (31-50% zużycia technicznego)

- **stan techniczny mierny (niezadowalający):** w elementach występują silne uszkodzenia i lokalne ubytki; celowy jest remont kapitalny (51-70% zużycia technicznego)

- **stan techniczny zły:** w elementach występują znaczne uszkodzenia, ubytki; cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę, nie pełnią swojej funkcji (71-100% zużycia technicznego).

2.5. Budynek wielorodzinny Fabryczna 16A

2.5.1. Opis ogólny

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest przy ul. Fabrycznej 16A w miejscowości Poniatowa. Powstał w latach 1937-1938, w początkowym okresie kształtowania się zespołu i pełnił pierwotnie funkcję hotelu dla kadry kierowniczej. W czasie II wojny użytkowany przez oficerów niemieckich. Po 1945 r. przekazany na mieszkania dla pracowników pobliskiego zakładu. 1953 r. wyremontowany i przebudowany pod względem układu wnętrza.

Architektura typowa dla lat 30-tych XX wieku.

Budynek posadowiony na fundamentach bezpośrednich, żelbetowych wylewanych na budowie. Ściany nośne i ściany działowe z cegły ceramicznej pełnej. Tynki wapienno-piaskowe od strony wewnętrznej przegrody. Stropy żelbetowe skrzynkowe ocieplone supremą. Stropodach żelbetowy, wentylowane, płaski. Dach pokryty papą. Schody do piwnicy betonowe, jednobiegowe. Schody na piętro dwubiegowe, żelbetowe wylewane na budowie.

Budynek dwutraktowy, wielodzielnny, dwukondygnacyjny, podpiwniczony.

Elewacje oblicowane cegłą cementową, na wysokim cokole z dekoracją w formie czterech poziomych pasów wysuniętych przed lico trzech warstw cegieł.

2.5.1.1. Opis elementów

Na podstawie oględzin oraz analizy stwierdzono:

2.5.1.1.1. Ściany fundamentowe

Ściany fundamentowe murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Bez izolacji termicznej. Izolacja pozioma w postaci warstwy papy występuje na poziomie posadzki na gruncie.

2.5.1.1.2. Ściany nadziemne

Ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej, otynkowane od strony wewnętrznej tynkiem wapienno-piaskowym.

2.5.1.1.3. Ściany działowe

Ścianki działowe wykonane są jako murowane z cegły ceramicznej pełnej, na zaprawie cementowo-wapiennej gr. 12 cm, obustronnie otynkowane.

2.5.1.1.4. Stropy między kondygnacyjne

Stropy między kondygnacyjne skrzynkowe, ocieplone supremą.

2.5.1.1.5. Konstrukcja dachu

Dach płaski o konstrukcji monolitycznej, żelbetowej wykonanej na siatce słupów oraz podciągów. Wysokość płyty żelbetowej ok. 10 cm. Pokrycie dachu dwiema warstwami papy termozgrzewalnej.

2.5.2. Ocena stanu technicznego głównych elementów budynku

2.5.2.1. Fundamenty i ściany fundamentowe

Na podstawie oceny wizualnej oraz analizy własnej, stwierdzono brak występowania zarysowań lub spękań widocznych na elementach ścian fundamentowych nadziemnych, mogących świadczyć o możliwym przekroczeniu stanu granicznego nośności. Lokalnie występujące zawilgocenia ścian fundamentowych podczas obfitych opadów atmosferycznych, mogących świadczyć o braku należytej pionowej izolacji przeciwwilgociowej.

2.5.2.2. Ściany zewnętrzne nadziemne

Od strony wewnętrznej oraz zewnętrznej nie zaobserwowano zarysowań oraz spękań mogących świadczyć o nierównomiernym osiadaniu budynku. Występują na elewacji liczne uszkodzenia oraz ubytki w warstwie licowej ściany z cegły cementowej.

2.5.2.3. Stropy między kondygnacyjne

W pomieszczeniach nie stwierdzono nadmiernych ugięć mogących świadczyć o przekroczeniu stanów granicznych nośności i użytkowania.

2.5.2.4. Konstrukcja dachu

Nie stwierdza się występowania nadmiernego ugięcia elementów konstrukcyjnych, mogących świadczyć o przekroczeniu stanu granicznego nośności i użytkowania. Występują natomiast ubytki w miejscach przejść elementów wyposażenia tj. masztów antenowych przez konstrukcję płyty żelbetowej, z widocznym korodującym zbrojeniem.

Miejsca przejść elementów niepoprawnie zabezpieczone, co skutkuje z lokalnymi sączeniami wody opadowej.

2.5.3. Ogólna ocena techniczna budynku

Opiniowany budynek jest w trakcie użytkowania.

Na podstawie przeprowadzonej analizy można stwierdzić, iż budynek pod względem konstrukcji jest w zadowalającym stanie technicznym. Przeprowadzane na bieżąco prace konserwatorskie, pozwoliły na utrzymanie obiektu w należyтым stanie.

2.5.4. Wnioski i zalecenia

W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej, inwentaryzacji stwierdza się, że zużycie budynku wynosi w granicach 16-30 %, a stan wg pkt. 1.4 (kryterium oceny) określa się jako **zadowalający**.

Zalecenia dotyczące stanu technicznego budynku w ramach planowanych robót remontowych:

- Wymiana orygnnowania oraz rur spustowych z montażem siatki zabezpieczającej rynny;
- Demontaż istniejącego pokrycia dachowego z papy termozgrzewalnej oraz montaż nowego pokrycia z dwóch warstw papy podkładowej oraz wierzchniego krycia;

- Naprawa kominów oraz ich uzupełnienie o elementy zabezpieczające tj. kratki wentylacyjne, daszki, obróbki blacharskie;
- Docieplenie stropu najwyższej kondygnacji

2.6. Budynek wielorodzinny Fabryczna 16B

2.6.1. Opis ogólny

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest przy ul. Fabrycznej 16B w miejscowości Poniatowa. Powstał w latach 1938-1939 jako uzupełniający równolegle powstającą zabudowę przemysłową. Pierwotnie służył wyłącznie dla pracowników zakładów, w latach 50-tych przebudowany i adaptowany.

Budynek posadowiony na fundamentach bezpośrednich żelbetowych wylewanych. Ściany nośne i część ścian działowych z cegły ceramicznej. Od wewnątrz tynki wapienno-piaskowe. Warstwa zewnętrzna oblicowana z cegły cementowej. Część ścian działowych wykonana w konstrukcji drewnianej z wypełnieniem supremą. Stropy między kondygnacyjne żelbetowe, skrzynkowe, ocieplone supremą. Stropodach żelbetowy, wentylowany, płaski, kryty papą. Schody żelbetowe, dwubiegowe obłożone lastrykiem. Schody do piwnic betonowe, dwubiegowe proste.

Budynek na planie wydłużonego prostokąta o wymiarach 70,40 x 15,95 m. Dwutraktowy z korytarzem, wielodzielny. Dwukondygnacyjny, podpiwniczony wzdłuż pod częścią środkową, stropodach płaski. Od frontu uskoki murów, w których zlokalizowane są wejścia na klatki schodowe.

Elewacja oblicowana cegłą cementową na wydatnym, wysokim cokole wykonanym z czterech poziomych pasów cegieł ułożonych główkowo i wozówkowo. Pomiędzy pasami przerwa na jedną warstwę cegieł. Elewacja frontowa 20-osiova, niesymetryczna z dwoma uskokami ściany frontowej, w których zlokalizowane są wejścia do budynku, zamknięte od góry tarasami.

2.6.1.1. Opis elementów

Na podstawie oględzin oraz analizy stwierdzono:

2.6.1.1.1. Ściany fundamentowe

Ściany fundamentowe murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Bez izolacji termicznej. Izolacja pozioma w postaci warstwy papy występuje na poziomie posadzki na gruncie.

2.6.1.1.2. Ściany nadziemne

Ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej, otynkowane od strony wewnętrznej tynkiem wapienno-piaskowym.

2.6.1.1.3. Ściany działowe

Ścianki działowe wykonane są jako murowane z cegły ceramicznej pełnej, na zaprawie cementowo-wapiennej gr. 12 cm, obustronnie otynkowane.

2.6.1.1.4. Stropy między kondygnacyjne

Stropy między kondygnacyjne skrzynkowe, ocieplone supremą.

2.6.1.1.5. Konstrukcja dachu

Dach płaski o konstrukcji monolitycznej, żelbetowej wykonanej na siatce słupów oraz podciągów. Wysokość płyty żelbetowej ok. 10 cm. Pokrycie dachu dwiema warstwami papy termozgrzewalnej.

2.6.2. Ocena stanu technicznego głównych elementów budynku**2.6.2.1. Fundamenty i ściany fundamentowe**

Na podstawie oceny wizualnej oraz analizy własnej, stwierdzono brak występowania zarysowań lub spękań widocznych na elementach ścian fundamentowych nadziemnych, mogących świadczyć o możliwym przekroczeniu stanu granicznego nośności.

2.6.2.2. Ściany zewnętrzne nadziemne

Od strony wewnętrznej oraz zewnętrznej nie zaobserwowano zarysowań oraz spękań mogących świadczyć o nierównomiernym osiadaniu budynku, występują jedynie miejscowe uszkodzenia warstwy licowej w postaci pionowych zarysowań przebiegających przez stosunkowo niewielką wysokość. Na elewacji występują liczne uszkodzenia oraz ubytki w warstwie licowej ściany z cegły cementowej. Na jednym z narożników ścian występuje wzmocnienie gzymsu w pasie podrynnowym w postaci obejmy z płaskownika. Stwierdzono lokalne występowanie uszkodzenia.

2.6.2.3. Stropy między kondygnacyjne

W pomieszczeniach nie stwierdzono nadmiernych ugięć mogących świadczyć o przekroczeniu stanów granicznych nośności i użytkowania.

2.6.2.4. Konstrukcja dachu

Lokalnie w latach ubiegłych podczas wykonywanego remontu pokrycia dachowego w 2021 r., wykonano wzmocnienie konstrukcji dachu w postaci belki oraz słupków pionowych. Uszkodzenie ma charakter dłuгоletni, na elementach żelbetowych nie zaobserwowano zarysowania świadczącego o wystąpieniu przekroczeniu dopuszczalnych stanów granicznych nośności i użytkowalności.

Pokrycie dachu w bardzo dobrym stanie.

2.6.3. Ogólna ocena techniczna budynku

Opiniowany budynek jest w trakcie użytkowania.

Na podstawie przeprowadzonej analizy można stwierdzić, iż budynek pod względem konstrukcji jest w dobrym stanie technicznym. Przeprowadzane na bieżąco prace konserwatorskie, pozwoliły na utrzymanie obiektu w należytych stanie.

2.6.4. Wnioski i zalecenia

W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej, inwentaryzacji stwierdza się, że zużycie budynku wynosi w granicach 16-30 %, a stan wg pkt. 1.4 (kryterium oceny) określa się jako **zadowalający**.

Zalecenia dotyczące stanu technicznego budynku w ramach planowanych robót remontowych:

- Częściowe usunięcie zalegającego gruzu na konstrukcji stropu najwyższej kondygnacji, a następnie wykonanie paroizolacji oraz izolacji termicznej z płyt wełny mineralnej układanej w dwóch warstwach;

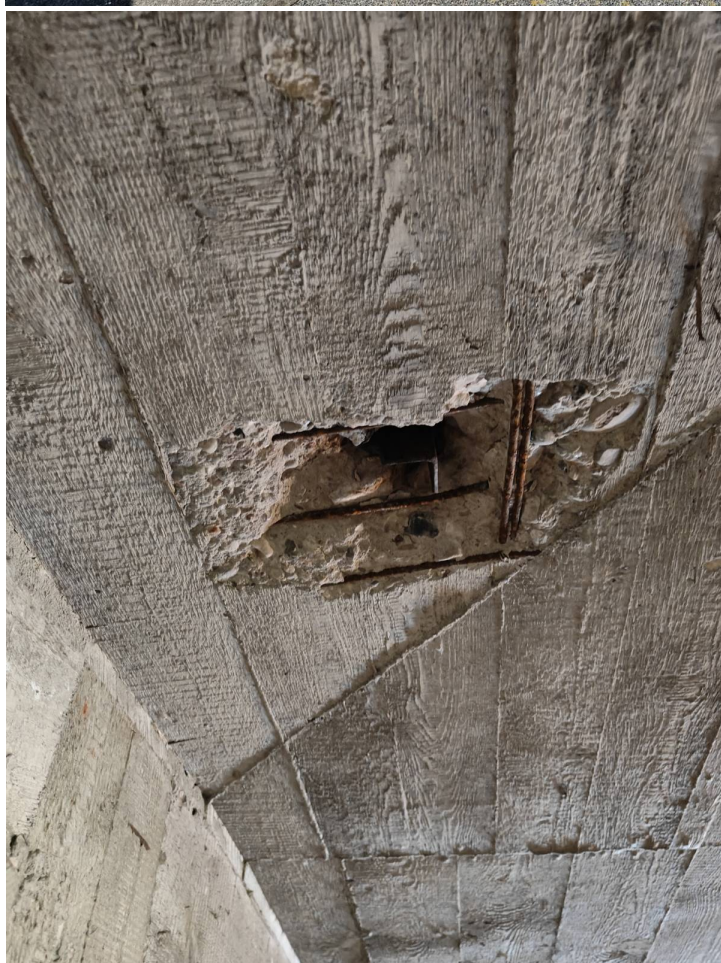
3. Dokumentacja fotograficzna

3.1. Fabryczna 16A









3.2. Fabryczna 16B





