



OBIEKT:	Budynek ostoi w Uzarzewie Uzarzewo, ul. Akacyjowa 12 dz. nr ewid. 38/1, gmina Swarzędz		
NR UMOWY:	Zlecenie —zamówienie - umowa		
INWESTOR: ZLECENIODAWCA:	MUZEUM NARODOWE ROLNICTWA I PRZEMYSŁU ROLNO-SPOŻYWCZEGO W SZRENIAWIE, UL. DWORCOWA 5, 62-052 KOMORNIKI		
TEMAT:	Ocena stanu technicznego budynku ostoi w Uzarzewie		
BRANŻA:	Konstrukcja budowlana	STADIUM:	Ocena stanu technicznego

	IMIĘ I NAZWISKO NR UPRAWNIEŃ	DATA	PODPIS
OPRACOWAŁ:	mgr inż. Sławomir Gierliński upr. nr WKP/0208/POOK/04 WOIIB nr WKP/BO/1153/01	listopad, 2023r.	
OPRACOWAŁ:	mgr inż. Marcin Paszczak upr. nr WKP/0252/PWOK/17 WOIIB nr WKP/BO/0182/18	listopad, 2023r.	

EGZ. NR 1





SPIS TREŚCI

Dokumenty związane z projektowanym obiektem

- Oświadczenie projektanta
- Decyzja o stwierdzeniu przygotowania zawodowego projektanta -
Sławomir Gierliński
- Zaświadczenie o wpisie do Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów
Budownictwa, projektanta – Sławomir Gierliński
- Decyzja o stwierdzeniu przygotowania zawodowego projektanta – Marcin
Paszczak
- Zaświadczenie o wpisie do Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów
Budownictwa, projektanta – Marcin Paszczak

1.1	Informacje ogólne
1.1.1	Podstawa opracowania
1.1.2	Podstawa merytoryczna opracowania
1.1.3	Przedmiot, cel i zakres opracowania
1.2.	Charakterystyka obiektu
1.2.1	Opis obiektu
1.3	Wizja lokalna i wyniki oględzin zewnętrznych
1.3.1	Przegląd budynku.....
1.3.2	Fundamenty i ściany fundamentowe
1.3.3	Ściany zewnętrzne i wewnętrzne nadziemna
1.3.4	Strop nad parterem
1.3.5	Konstrukcja i pokrycie dachu
1.3.6	Stolarka okienna i drzwiowa
1.3.7	Orynowanie i opierzenia
1.3.8	Elementy wykończenia wnętrz
1.3.9	Instalacje
1.3.10	Dostosowanie budynku do obecnie obowiązujących warunków technicznych, norm i przepisów
1.4	Uwagi dotyczące stanu technicznego budynku
1.4.1	Czynniki wpływające na trwałość
1.4.2	Przemarzanie konstrukcji ścian budynku
1.4.3	Zawilgocenia elementów konstrukcji budynku
1.4.4	Użytkowanie budynku
1.4.5	Wnioski o stanie technicznym budynku
1.5	Podsumowanie i wnioski końcowe dotyczące stanu technicznego budynku.....
1.6	Dokumentacja fotograficzna



Kórnik 24.11.2023r.

OŚWIADCZENIE

Jako inżynier budownictwa oświadczam, iż ocena stanu technicznego budynku ostoi w Uzarzewie na działce 38/1 w Uzarzewie, ul. Akacyjowa 12, gmina Swarzędz, została sporządzona zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, Polskimi Normami i zasadami wiedzy technicznej i jest wydawana w stanie zupełnym ze względu na cel oznaczony w umowie na dzień opracowania ekspertyzy.



1.1 Informacje ogólne.

1.1.1 Podstawa opracowania .

Podstawą prawną opracowania jest zlecenie Muzeum Narodowego Rolnictwa i Przemysłu Rolno-Spożywczego w Szreniawie, z siedzibą przy ul. Dworcowej 5, 62-052 Komorniki, zwanego dalej Zleceniodawcą.

1.1.2 Podstawa merytoryczna opracowania.

Podstawę merytoryczną opracowania stanowią:

- *Wizje lokalne na obiekcie w miesiącu wrześniu 2023r.,*
- *Literatura fachowa oraz aktualne krajowe normy techniczne i przepisy Prawa Budowlanego,*
- *Ustalenia ustne ze Zleceniodawcą,*

1.1.3 Przedmiot, cel i zakres opracowania.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest ocena stanu technicznego budynku ostoi w Uzarzewie, ul. Akacyjowa 12, dz. nr ewid. 38/1.

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego budynku ostoi.

Zakres oceny technicznej budynku obejmuje analizę tylko tych niezbędnych zagadnień, które mają bezpośredni wpływ na dalsze użytkowanie budynku.

Opracowanie swym zakresem obejmuje przegląd i ocenę elementów konstrukcyjnych i architektonicznych budynku.

Ewentualny projekt remontu będzie stanowił oddzielne opracowanie.

1.2 Charakterystyka obiektu.

1.2.1. Opis obiektu.

Przedmiotem analizy jest budynek ostoi w Uzarzewie. Ostoja (stajnia) wchodzi w skład założenia pałacowo-parkowego w Uzarzewie. Cała obszar Muzeum w Uzarzewie znajduje się w obszarze ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowego, poł. XIX, nr rej.: 1421/A z 11.04.1973: pałac i park, stajnia (ostoja), nr rej. 1737 z 16.12.1975.

Ostoja to obiekt przyległy do sąsiedniego budynku wystawienniczego, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Opracowywany budynek obecnie użytkowany jest jako pawilon wystawienniczy służący zwiedzającym.

W opracowywanym budynku mieszczą się cztery pomieszczenia wystawiennicze oraz kotłownia.

Przedmiotowy budynek wzniesiono w drugiej połowie XIXw. jako obiekt wolnostojący. Na początku XXIw. dobudowano do budynku ostoi pawilon wystawienniczy.

Budynek jest murowany w sposób tradycyjny z różnego rodzaju cegły. Fundament wykonano najprawdopodobniej jako kamiennie-ceglany. Ściany fundamentowe wykonane jako ceglane, zaś ściany nośne i działowe nadziemna z cegły pełnej i otworowanej.

Strop nad parterem: nad jedną z bocznych części drewniany, druga część boczna bez stropu, przekryta bezpośrednio więźbą dachową, zaś nad środkową częścią układ nośny stanowią belki drewniane stalowe z wypełnieniem ceglanym i szlichtą betonową.

Konstrukcję więźby wykonana została w konstrukcji drewnianej ciesielskiej pokryta deskowaniem i papką. Więźba drewniana ze względu na nieodpowiedni stan techniczny została wzmacniana stalą.

Stolarka okienna jednoszynowa na ramie stalowej. Drzwi zewnętrzne i bramy drewniane deskowe z metalowymi okuciami. Drzwi do kotłowni dodatkowe drugie stalowe.

Budynek wyposażony jest w instalacje:

- wodociągową,*
- kanalizacji sanitarnej,*
- elektryczną,*
- gazową,*

Ogrzewanie piecem gazowym.



1.3 Wizja lokalna i wyniki oględzin zewnętrznych.

1.3.1 Przegląd budynku.

Podczas przeprowadzonej wizji lokalnej dokonano przeglądu i oceny stanu technicznego poszczególnych elementów ostoi (**fot. nr 1**). Ocenie stanu technicznego w niniejszej ocenie podlegają zwłaszcza te elementy, w których zauważono znaczne pogorszenie ich stanu technicznego, bądź niezgodność z obecnie obowiązującymi przepisami. Należy do nich przede wszystkim konstrukcja drewniana stropów i więźby dachowej, pokrycie dachu oraz elementy ochrony przeciwpożarowej i BHP.

1.3.2 Fundamenty i ściany fundamentowe.

Fundamenty i mury fundamentowe wykonane zostały jako kamienne i ceglane ze spoiwem cementowo-wapiennym. Do wykonania fundamentów wykorzystano kamień polny oraz cegłę pełną.

Na ławach i murach fundamentowych najprawdopodobniej nie ułożono żadnej izolacji poziomej i pionowej przeciwwilgociowej.

Widoczne zawilgocenia dolnych partii muru powodują jego destrukcję, rozsadzany jest tynk na cokole oraz w dolnej części murów parteru, zwłaszcza w okolicach odprowadzenia wody opadowej z dachu (**fot. nr 2**).

Fundamenty i mury fundamentowe nadają się do dalszego użytkowania.

1.3.3 Ściany zewnętrzne i wewnętrzne nadziemna.

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne nadziemna wykonane zostały jako ceglane ze spoiwem cementowo-wapiennym. Do wykonania ścian wykorzystano cegłę pełną. Ściany kondygnacji nadziemnych wykończono poprzez obłożenie obustronnie tynkiem cementowo-wapiennym.

Na ławach i murach fundamentowych najprawdopodobniej nie ułożono żadnej izolacji poziomej i pionowej przeciwwilgociowej.





Ściany zewnętrzne parteru w dolnych partiach są zawilgocone, zaawansowana korozja chemiczna. Na ścianach zewnętrznych powyżej poziomu gruntu widoczne są spękania i puchawki tynku, odpada z nich kawałkami tynk cementowy, fragmenty zlasowanych i odłamanych cegieł, widoczne zarysowania, odparzenia i ubytki tynku, łuszczy się i odpaja powłoka malarska (fot. nr 3, 4, 5, 6, 7). Przy krawędzi opaski ze ścianą zewnętrzną od stron mniej nasłonecznionych widoczne są zagrzybienia, pleśnie i mech na murze (fot. nr 8). Nieodpowiedni stan ścian zewnętrznych spowodowany jest brakiem ich zabezpieczenia przed działaniem warunków atmosferycznych, głównie przez wodę opadową i roztopową.

Zawilgocenia dolnych partii muru powodują jego destrukcję, rozsadzany jest tynk na cokole oraz w dolnej części murów parteru.

Mury zewnętrzne i wewnętrzne nadziemia nadają się do dalszego użytkowania. Jednakże w programie utrzymania budynku należy przewidzieć remont i odświeżenie murów zewnętrznych wraz z odświeżeniem elewacji.

1.3.4 Strop nad parterem.

Strop nad parterem: nad jedną z bocznych części drewniany, druga część boczna bez stropu, przekryta bezpośrednio więźbą dachową, zaś nad środkową częścią układ nośny stanowią belki drewniane stalowe z wypełnieniem ceglanym i szlichtą betonową.

Strop nad parterem w prawym skrzydle obiektu wykonany jest jako drewniany belkowy. Główny układ nośny stanowią belki drewniane oparte na ścianie zewnętrznej szczytowej i ścianach wewnętrznych poprzecznych nośnych. Rozstaw belek w rozstawie co ca' 1,0m. Od spodu wykonano tynk na trzcinie i deskowaniu, zaś od góry podłogę stanowią deski. Wypełnienie przestrzeni pomiędzy belkami stanowi polepa. W trakcie wizji lokalnej nie zauważono znaczących ugięć i zniszczeń stropu.

Nad lewym skrzydłem budynku ostoji brak stropu. Przekrycie pomieszczenia parteru stanowi dach z więźbą w konstrukcji drewnianej.

W środkowej części główny układ stropu wykonany z belek drewnianych opartych na ścianach wewnętrznych poprzecznych. W późniejszym okresie strop podparto od spodu podciągami i słupem stalowym. Na wzmocnionej konstrukcji stropu wykonano wylewkę betonową. W trakcie wizji lokalnej nie zauważono znaczących ugięć. Główne belki stropowe podpierające słupki więźby dachowej są silnie zdegradowane i spróchniałe. Występuje w nich zaawansowana korozja biologiczna (fot. nr 9, 10). Widoczne są duże ubytki w przekrojach drewnianych.

Strop nad parterem nadaje się do dalszego użytkowania. Podczas remontu należy dokonać wzmocnienia konstrukcji stropu. Należy wzmocnić belki stropowe drewniane podpierające słupy więźby dachowej w części środkowej.





1.3.5 Konstrukcja i pokrycie dachu.

Wieżba dachowa nad budynkiem ostoi została wykonana została w drewnianej konstrukcji ciesielskiej w układzie płatwiowo-kleszczowym. Poszczególne elementy wieżby dachowej zostały późniejszym okresie zmniejszone elementami drewnianymi i stalowymi.

Elementy drewniane wieżby dachowej uległy korozji biologicznej. Niektóre przekroje elementów są spróchniałe, widoczna zaawansowana korozja biologiczna elementów. Poszczególne krokwie posiadają duże ubytki. Wzmocnione krokwie nie są odpowiednio oparte na płatwi (fot. nr 11) i belce oczepowej (fot. nr 12, 13). Jedna z płatwi została wymieniona, lecz nie usztywniono jej mieczami (fot. nr 14). Degradacja przekrojów drewnianych występuje niemalże we wszystkich krokwiach (fot. nr 15, 16, 17). Również degradacji uległy płatwie, słupy drewniane (fot. nr 18, 19), belka oczepowa (fot. nr 20), zastrzały i belka pozioma.

Na krokwiach wykonane deskowanie i pokrycie dachu papą. Pokrycie jest nieszczelne, widoczne są szczeliny w pokryciu dachu, duże ubytki w deskowaniu pozwalające na degradację papy (fot. nr 21, 22). Deskowanie jest częściowo zawilgocone, postępująca korozja biologiczna (fot. nr 23, 24). Brak płaszczyznowości połaci dachu. W złym stanie technicznym jest instalacja odgromowa na połaci dachu (fot. nr 25).

Wieżba dachowa i pokrycie dachu nadają się do rozbiórki i wymiany na nową. Konstrukcję drewnianą zabezpieczyć przeciw korozji biologicznej i przeciwogniowo.

1.3.6 Stolarka okienna i drzwiowa.

Stolarkę okienną wykonano jako jednoszybową na ramie stalowej. Bramy i drzwi zewnętrzne drewniane deskowe. Drzwi zewnętrzne wejściowe do budynku są wyeksploatowane, drewno uległo wypaczeniu. Drzwi te pełnią również funkcję ewakuacyjną, jednak szerokość skrzydła nie spełnia wymogów ochrony PPOŻ. Drzwi ewakuacyjne należy wymienić na nowe, drewniane. Pozostałą stolarkę należy przewidzieć do renowacji z uwagi na stłuczenia pojedynczych szyb, wyeksploatowanie uszczelnień i powłok malarskich (fot. nr 26, 27, 28).

1.3.7 Orynnowanie i opierzenia.

Orynnowanie i opierzenia wykonane są z blachy stalowej ocynkowanej, częściowo malowane farbą. Na rurach spustowych widoczne liczne odpryski i ubytki farby (fot. nr 29, 30).

Orynnowanie i opierzenia należy wymienić na nowe.





1.3.8 Elementy wykończenia wnętrz.

Podłogi w pomieszczeniach nadziemna i strychu wykonane jako drewniane i płytek lastriko.

Sufit wykończony tynkiem na trzcinie ułożonym na deskach drewnianych, w części z boazerii i podwieszany.

1.3.9 Instalacje.

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania. W pomieszczeniach użytkowych wentylacja jest nieskuteczna, przewody wentylacyjne poprowadzone są jedynie do poziomu strychu i zaślepione.

Ogrzewanie budynku centralne kotłem gazowym usytuowanym w pomieszczeniu kotłowni.

1.3.10 Dostosowanie budynku do obecnie obowiązujących warunków technicznych, norm i przepisów

Obecnie obiekt ostoi (stajni) w Uzarzewie nie jest dostosowany do obecnie obowiązujących norm, w szczególności do przepisów PPOŻ. Konstrukcja drewniana stropu nad parterem i więźby dachowej nie jest zabezpieczona przeciwogniowo. Kotłownia nie jest wydzielona pożarowo z budynku. Brak jest również odpowiedniej szerokości skrzydeł drzwi ewakuacyjnych.

1.4 Uwagi dotyczące stanu technicznego budynku.

1.4.1 Czynniki wpływające na trwałość.

Najbardziej zdegradowane są elementy budynku, które uległy zawilgoceniu w wyniku bezpośredniego oddziaływania czynników atmosferycznych oraz wody opadowej przedostającej się do jego wnętrza. Przyspieszenie degradacji nastąpiło również wskutek obecności wilgoci pochodzącej ze skraplającej się pary wodnej. Zawilgocenie jest stymulatorem procesów degradacji. Dotyczy to zarówno procesów chemicznych, elektrochemicznych, jak i biologicznych. Należy przy tym zwrócić uwagę na to, iż oddziaływanie tych czynników na konstrukcję, zarówno w przypadku konstrukcji dobrze jak i niestarannie wykonanych, zawsze prowadzi do jej degradacji.

Do elementów budynku, które najbardziej uległy czynnikom atmosferycznym, zaleganiu wody opadowej i gruntowej należą przede wszystkim konstrukcja drewniana więźby dachowej, ściany zewnętrzne nadziemne i mury fundamentowe.

W wyniku zawilgocenia może nastąpić rozwój grzybów pleśniowych, pogarszający warunki użytkowania pomieszczeń.

Warunkiem zapewnienia trwałości jest odpowiednia jakość wykonania budynku oraz odpowiednia eksploatacja. W użytkowaniu tego budynku popełniono różnego rodzaju błędy i nie wykonywano w odpowiedni sposób napraw bieżących i remontów.

1.4.3 Zawilgocenia elementów konstrukcji budynku.

Zawilgocenia elementów budynku nastąpiły wskutek działania czynników atmosferycznych. Przede wszystkim zawilgoceniu poddane zostały ściany zewnętrzne, konstrukcja drewniana więźby dachowej wskutek nieszczelności dachu i opierzeń oraz wchłaniania przez mur wody opadowej.

W wyniku zawilgocenia może nastąpić rozwój grzybów pleśniowych, pogarszający użytkowanie pomieszczeń. Nastąpiła degradacja elementów ścian, stropów i dachu.

1.4.4 Użytkowanie budynku.

Popełniono również błędy podczas użytkowania budynku. Nie wykonywano w odpowiedni sposób napraw bieżących i remontów.

1.4.5 Wnioski o stanie technicznym budynku.

Należy stwierdzić iż budynek nadaje się do dalszego użytkowania, jednakże zaszła konieczność przeprowadzenia remontu kapitalnego dachu i elewacji. Drewniane elementy konstrukcyjne stropu nad parterem i więźby dachowej uległy wyeksploatowaniu, zaawansowanej korozji biologicznej. Należy szczególną uwagę zwrócić na dostosowanie budynku do obecnie obowiązujących warunków technicznych z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej.



1.5 Podsumowanie i wnioski końcowe.

Należy stwierdzić iż budynek nadaje się do dalszego użytkowania, jednakże zaszła konieczność przeprowadzenia remontu kapitalnego. Drewniane elementy konstrukcyjne stropu nad parterem i wieżby dachowej uległy wyeksploatowaniu, zaawansowanej korozji biologicznej. Należy szczególną uwagę zwrócić na dostosowanie budynku do obecnie obowiązujących warunków technicznych z uwzględnieniem ochrony przeciwpożarowej. Remont obiektu ostoi obejmować powinien:

- wymianę konstrukcji wieżby dachowej,
- wykonanie nowego pokrycia połaci dachu,
- wymianę opierzeni i oryynnowania,
- wymianę drzwi zewnętrznych ewakuacyjnych z budynku,
- renowację stolarki zewnętrznej,
- wymianę schodów dachowych strychowych,
- zabezpieczenie przeciwogniowe i impregnację konstrukcji drewnianej,
- wykonanie nowego sufitu podwieszanego,

Należy wykonać projekt remontu i uzgodnić z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Poznaniu.

Prace budowlane należy prowadzić pod nadzorem osób uprawnionych.

Opracował :

Oświadczenie :

Niniejsze opracowanie jest zgodne ze zleceniem , jest kompletne z punktu widzenia celu , któremu ma służyć jako zalecenia do częściowego przeglądu i powinny być wpisane do książki obiektu zgodnie z Art. 62 ustawy Prawo Budowlane .



1.6 Dokumentacja fotograficzna.



FOTO NR 1



FOTO NR 2



FOTO NR 3





FOTO NR 4



FOTO NR 5



FOTO NR 6





FOTO NR 7

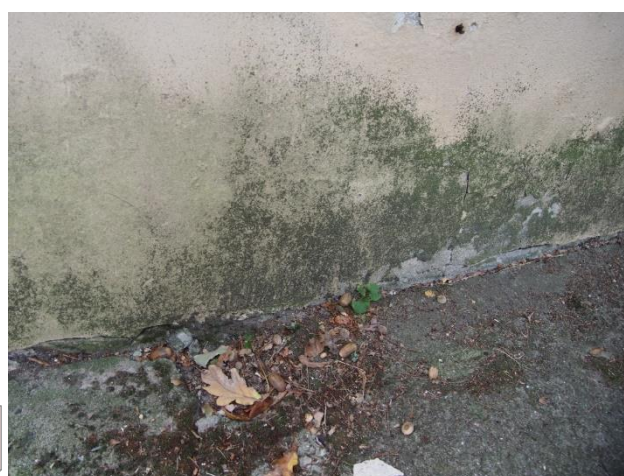


FOTO NR 8



FOTO NR 9





FOTO NR 10

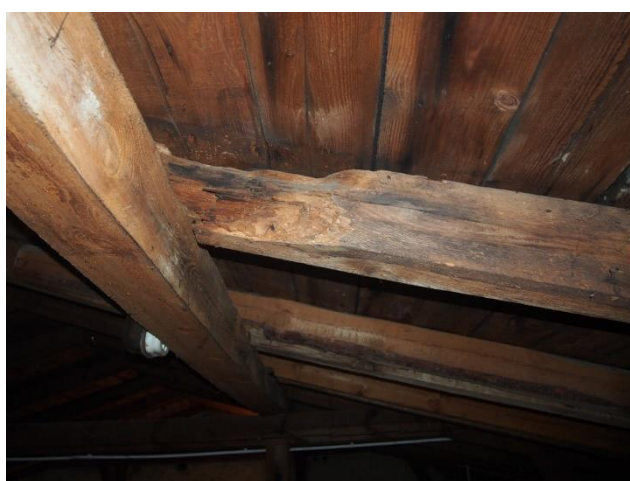


FOTO NR 11



FOTO NR 12





FOTO NR 13



FOTO NR 14



FOTO NR 15





FOTO NR 16



FOTO NR 17



FOTO NR 18





FOTO NR 19



FOTO NR 20



FOTO NR 21





FOTO NR 22



FOTO NR 23

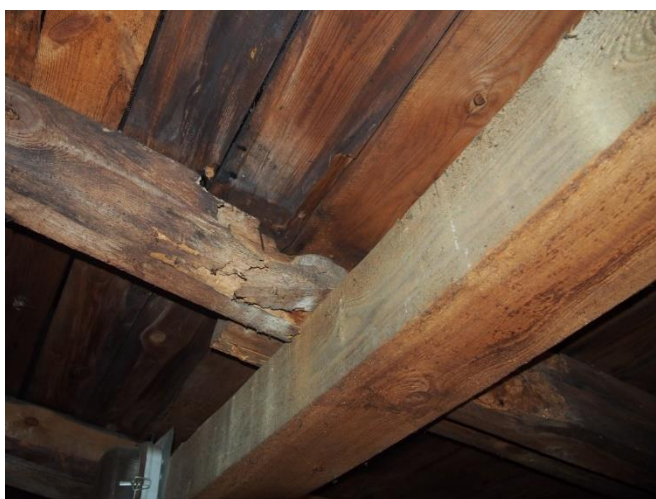


FOTO NR 24





FOTO NR 25



FOTO NR 26



FOTO NR 27





FOTO NR 28



FOTO NR 29



FOTO NR 30

