

1. Podstawa opracowania:

1. Materiały uzyskane od inwestora:
 - inwentaryzacja budowlana
2. Wizja lokalna na obiekcie.

2. Zakres opracowania.

Dokumentacja została wykonana w związku z udzielonym zleceniem przez inwestora PZW/570/2025 z dnia 22.07.2025 r.

3. Opis istniejącego budynku.

Budynek jest obiektem zabytkowym nieruchomym niewpisanym do rejestru zabytków ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Budynek wzniesiono 1891 r.



1910, Wschodni odcinek ulicy Światkowej. Widoczny budynek hotelu "Best". Po lewej

Zdjęcie nr 1. Widok analizowanego budynku -około 1900 roku.

Dane techniczne:

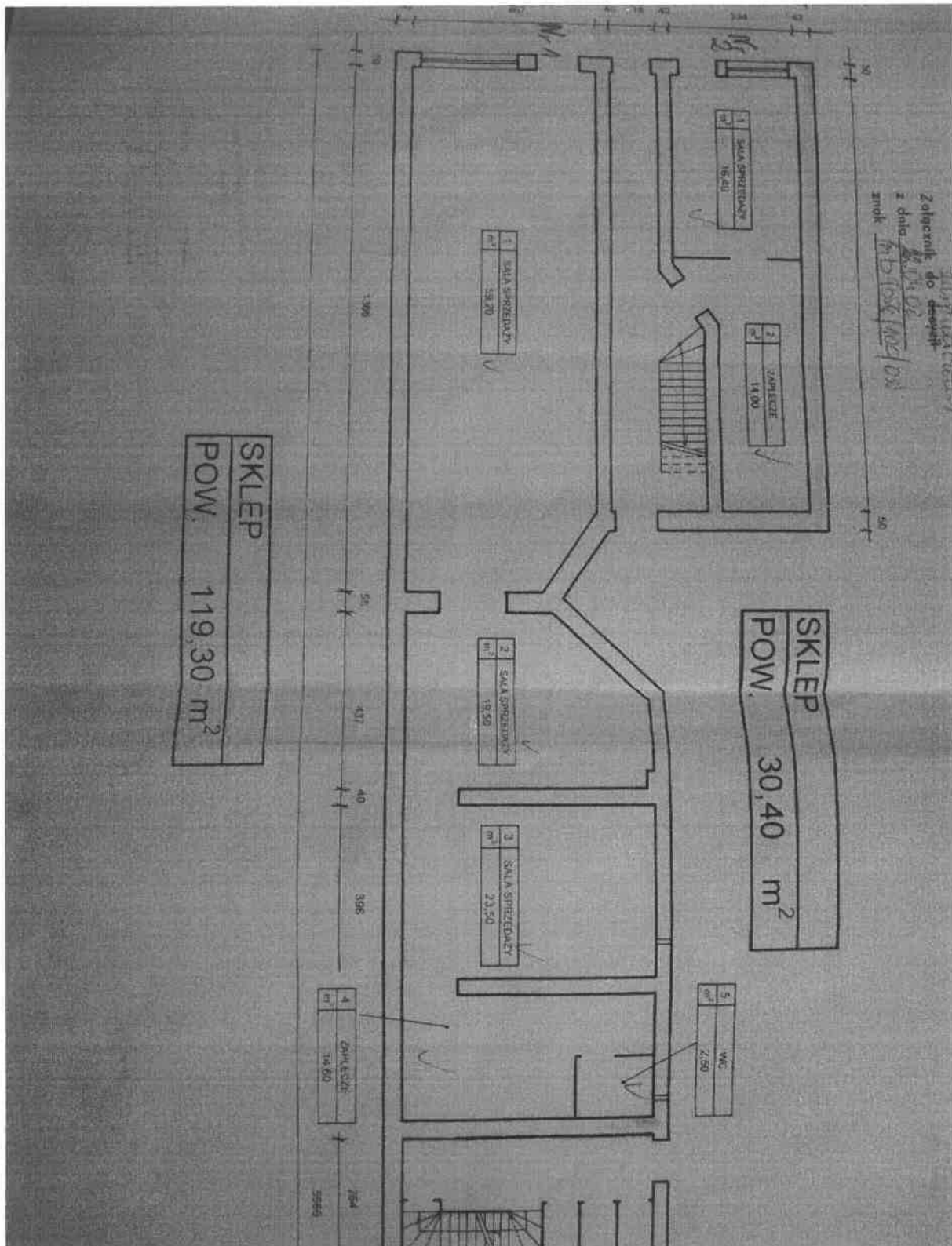
Budynek murowany z cegły ceramicznej wraz z ławami. Stropy staloceramiczne odcinkowe.



Zdjęcie nr 1. Widok analizowanego budynku -około 1943 roku.

Dane techniczne istniejącego fragmentu budynku:

- powierzchnia zabudowy $\sim 120,00 \text{ m}^2$.
- powierzchnia użytkowa $\sim 120,00 \text{ m}^2$.
- balkon $\sim 10,00 \text{ m}^2$
- kubatura $\sim 400,00 \text{ m}^3$



Zdjęcie nr 3. Rzut analizowanego analizowanego lokalu.

Budynek wyposażony w instalacje wod-kan, co, elektryczna.

4. Badania elementów konstrukcyjnych obiektu.

Dokonano oględzin obiektu, szczegółowe informacje uzyskano poprzez badania makroskopowe – odkucia, obstukiwania młotkiem, zarysowania powierzchni materiałów.

5. Opis konstrukcji budynku oraz warunków posadowienia.

5.1. Warunki posadowienia.

Ocenę warunków posadowienia przeprowadzono w oparciu o oględziny elementów widocznych budynku analizując ich zachowanie.

Na ścianach stwierdzono pęknięcia świadczące o błędach w prowadzonych uprzednio prac budowlanych.

Można stwierdzić, że podłoże gruntowe zachowuje się dobrze.

5.2. Fundamenty.

Ławy ceglane i kamienne. Fundamenty w postaci ław o wytrzymałości ~15,0 MPa.

5.3. Ściany piwnic.

- murowane z cegły ceramicznej.

5.4. Ściany kondygnacji nadziemnych. .

Ściany w dobrym stanie technicznym.

5.6. Piony wentylacyjne i kominowe.

Z cegły pełnej klasy 100 – wykonane jako przewody w ścianach murowanych

5.7. Podciągi i słupy.

Wykonane z dwuteowników stalowe ze stali węglowej 160 mm.

5.8. Stropy.

Odcinkowe na belkach stalowych.

5.9. Schody.

drewniane

5.10. Przykrycie budynku.

Papa na dachu dwupołaciowym.

6. Analiza i ocena techniczna budynku oraz jego elementów.

6.1. Fundamenty oraz warunki posadowienia.

Skupiono uwagę na obserwacji elementów budynku powyżej fundamentów i szukaniu zjawisk, które świadczyłyby o złej pracy układu fundament-podłoże.

Mając na uwadze, że nie występują pęknięcia na zasadniczych elementach konstrukcji budynku można stwierdzić, że **układ fundament podłoże gruntowe zachowuje się poprawnie.**

6.2. Ściany zewnętrzne

Ściany w stanie dobrym

6.3. Ściany konstrukcyjne i zewnętrzne kondygnacji nadziemnych.

Ściany w stanie zadawalającym.

6.5. Elementy szkieletowe – słupy i podciągi.

W złym stanie.

6.6. Dach

W stanie zadawalającym

6.7. Schody wewnętrzne.

Nie dotyczy

7.0. Stan techniczny obiektu.

Obiekt jest w złym stanie technicznym w obrębie oficyny budynku. Występują spękania ściany zewnętrznej nośnej w obrębie lokalu nr 4a wraz z balkonem przynależnym do lokalu powyższego.

W wyniku usunięcia okna skrzynkowego, gdzie ościeżnica stanowiła nadproże spowodowano spękania ściany okiennej. Wprowadzenie zbyt wysoko belki stalowej spowodowało zakłócenie pracy płyty balkonowej i pękanie tejże. Spękanie płyty spowodowało z kolei zalewanie wodą opadową ściany okiennej w lokalu 4a.

7.1. Zakres prac do wykonania w kolejności ich wykonania.

1. Podstemplować niezwłocznie belki stropu odcinkowego stemplami np. stalowymi działającymi na zasadzie śruby rzymskiej.
2. Wyłączyć z eksploatacji balkon powyższego lokalu.
3. Osadzić nadproże stalowe nad samym oknem PVC. Podczas wykonywania nadproży stalowych nad otworami należy stosować się do poniższych zaleceń :
W celu wykonania stalowego nadproża należy wyciąć bruzdy poziome o głębokości minimum 1.2 razy głębszej od szerokości stopki montowanej belki stalowej nie głębszej jednak niż połowa grubości ściany. Bruzdę przemyć strumieniem wody pod ciśnieniem. Po wykonaniu bruzdy osadzamy w bruzdzie belkę stalową. Po osadzeniu belki, przestrzeń pomiędzy górną stopką belki a murem wypełniamy bez skurczową zaprawą lub wilgotną zaprawą cementową marki M15-M20 mocno ubijając. Po uzyskaniu przez zaprawę 75% wytrzymałości (normalnie około 5 dni) przystępujemy do wykucia bruzdy z drugiej strony ściany i osadzenia drugiej belki. Drugą belkę osadzamy w identyczny sposób jak pierwszą. Po wykonaniu bruzdy osadzamy w bruzdzie drugą belkę stalową i wypełniamy przestrzeń ponad belką zaprawą bez skurczową. Po osadzeniu belek i osiągnięciu przez zaprawę 75% swojej wytrzymałości wszystkie belki przewiercamy na wylot co około 50 cm i skręcamy śrubami minimum M14 w celu zabezpieczenia ich przed zwichrzeniem. Po uzyskaniu pełnej wytrzymałości przez zaprawę można przystąpić do zdjęcia stemplowania.

Długości elementów stalowych dostosować na budowie.

Na koniec belki stalowe siatkujemy siatką stalową Rabitza i obrzucamy zaprawą cementową marki M15 i wykańczamy warstwą wierzchnią z tynku wapiennego lub cementowo-wapiennego po uprzednim malowaniu elementów stalowych. .

Użyć materiały konstrukcyjne : Stal profilowa St3S, cegła pełna o wytrzymałości KL15, na zaprawie M10.

Belki stalowe oprzeć na ścianie na poduszkach betonowych o grubości 10cm, długość oparcia 15cm.

4. ZABEZPIECZENIE ANTYKOROZYJNE KONSTRUKCJI STALOWEJ

Przyjęto stopień agresywności środowiska U - środowisko o umiarkowanym działaniu korozyjnym odpowiadające średnim warunkom użytkowania. W związku z tym elementy stalowe należy oczyścić do 2-go stopnia czystości podłoża tj. usunąć wszystkie zanieczyszczenia z pozostawieniem warstwy tlenkowej. Wg normy PN-70/H-97050 stopień czystości "2" charakteryzuje się chropowatą, szarą powierzchnią z przebarwieniami rdzy oraz miejscową zgorzeliną walcowniczą rozłożoną równomiernie do 5% powierzchni całkowitej lub nie więcej niż 10% powierzchni na pojedynczym kwadracie o boku 25 mm. Oczyszczenie aktywuje powierzchnię stali, toteż gruntującą farbę podkładową należy nałożyć w możliwie najkrótszym czasie po oczyszczeniu powierzchni, najlepiej nie później niż po 4 godzinach.

Dla przyjętego stopnia agresywności środowiska można przyjąć następujący zestaw malarski antykorozyjny

1. Farba podkładowa :

farba ftalowa do gruntowania przeciwrdzewna miniowa 60%,
symbol 3121-002-270, dwie warstwy, grubość powłoki 70 mikronów,

2. Farba nawierzchniowa :

farba ftalowa nawierzchniowa ogólnego stosowania,
symbol 3151-000-XXX, dwie warstwy, grubość powłoki 60 mikronów. Łączna grubość powłoki malarskiej : $70 + 60 = 130$ mikronów.

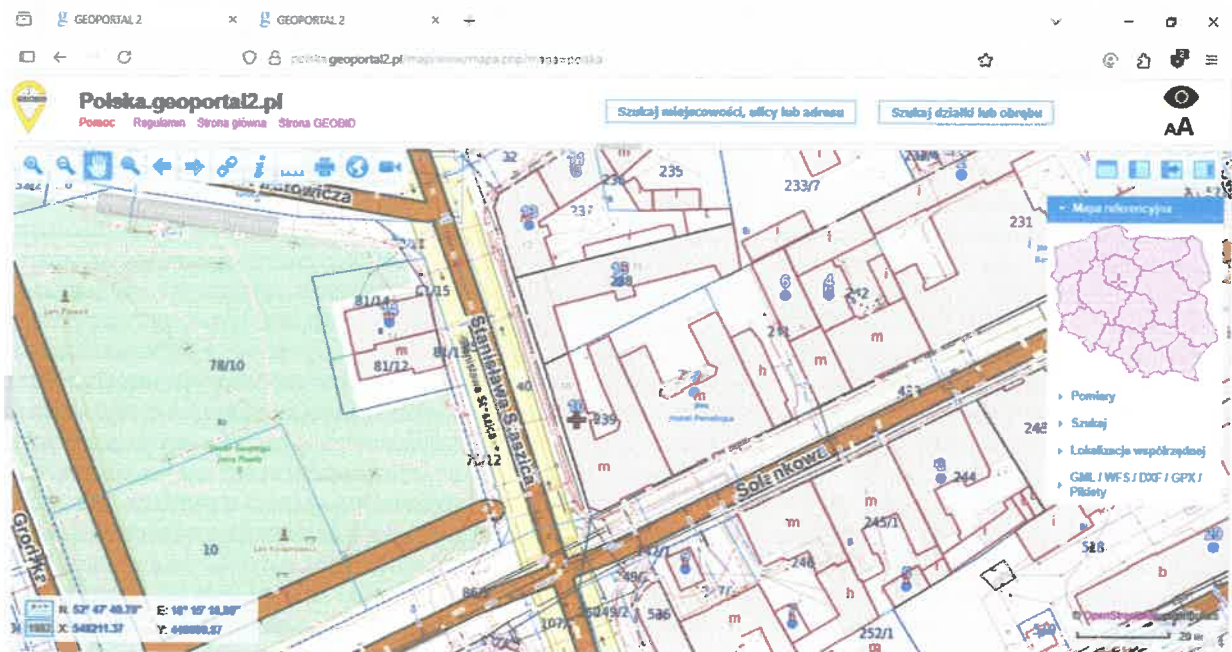
5. Ostrożnie rozebrać płytę balkonową typu kleina wraz z barierami z zachowaniem nienaruszalności belek stalowych. Prace wykonać z rusztowania zewnętrznego.
6. Zabezpieczyć antykorozyjnie jak w punkcie 4 belki stalowe płyty balkonowej.
7. Odtworzyć strop kleina typu lekkiego.
8. Odtworzyć izolację poziome płyty balkonowej z papy termozgrzewalnej w pełnej technologii.
9. Wykonać wylewkę na płycie balkonowej i ułożyć płytki posadzkowe w pełnej technologii.

ORZECZENIE KOŃCOWE:

Obiekt wymaga pilnego remontu w powyższym zakresie. Zastosować tryb art. 31a Ustawy Prawo Budowlane.

mgr inż. EDWARD LANDSBERG
bud. nr POM/0126/POOK
projektowania bez ograniczeń
w specjalności

Dokumentacja fotograficzna



Zdjęcie nr 4. Mapka sytuacja.



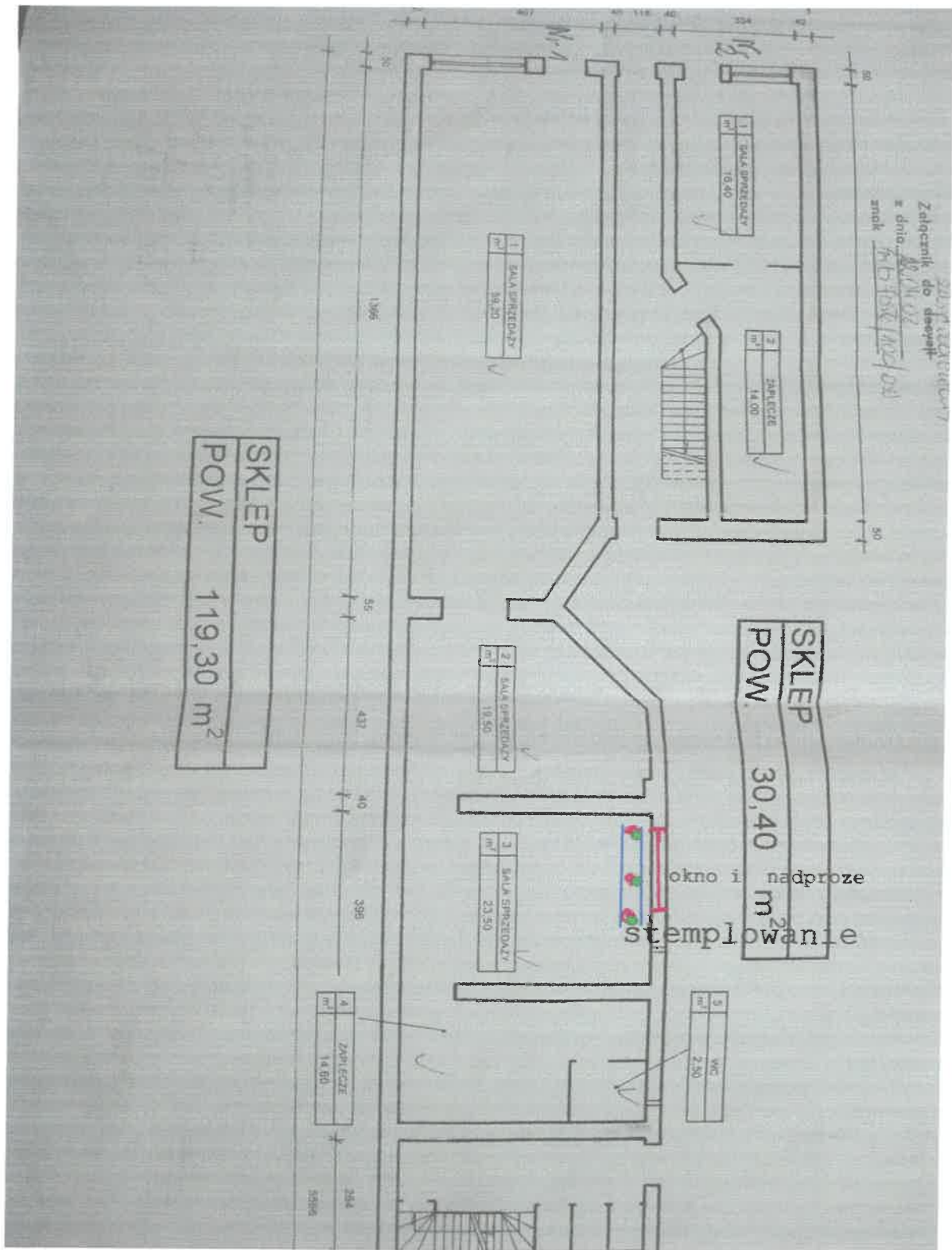
Zdjęcie nr 5. Widok oficyny od zewnątrz. Widać przecieki i spękania z płyty balkonowej. Rozebrano płytę balkonową lokalu 4a.



Zdjęcie nr 6 i 7. Spękanie ścian od wewnątrz.



Zdjęcie nr 8. Widok płyty balkonowej od spodu.

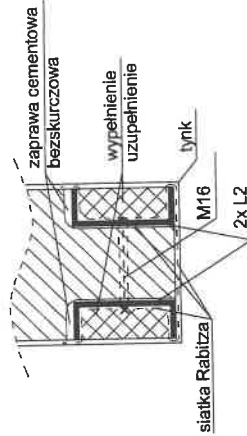
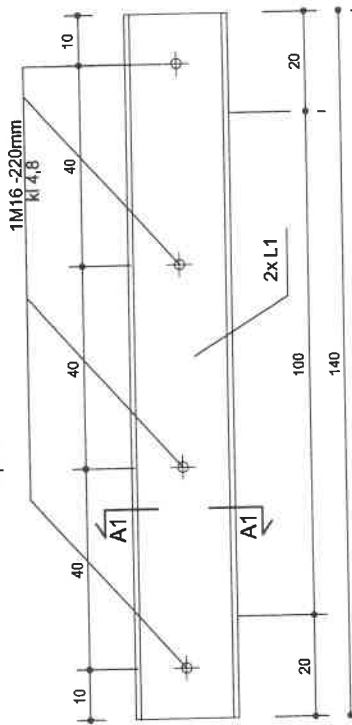


Szkic miejsca prowadzenia prac

Rus.1

mgr inż. PRACZ LANDSBERG
bud. nr POM/0126/POOK
projektowania bez ograniczeń
w specjalności

nadproże NS100/1 sztuk 2



1. Przed przystąpieniem do wykonywania bruzdy pod cewnikami należy odciążyć ścianę poprzez podparcie stropu i sciany ponad planowany otwór
2. Bruzdy poziome należy wykonać kolejno po obu stronach ściany na głębokość 12cm
3. Belki przed osadzeniem należy owinać siatką RABITZA
4. Przed osadzeniem belki bruzdy należy unieść wodą pod ciśnieniem
5. Po osadzeniu belki siatkiowej przestrzeń między górną stopką a murem wypełnić zaprawą bezskurczową wg zaleceń producenta
6. Po uzyskaniu przez zaprawę 70% wytrzymałości na ściskanie można przystąpić do wykucia bruzdy z drugiej strony
7. Po uzyskaniu przez zaprawę w drugiej belce 75% wytrzymałości belki należy przewiercić na wylot co 40cm i skreślić śrubami M16
8. Po uzyskaniu przez zaprawę pełnej wytrzymałości można przystąpić do rozciągłowania i rozbiórki ściany pod nadprożem

mgr inż. Tomasz Landsberg

bud. nr POM/0126/POOK

projektowania bez ogr.

w specjalności

OBIEKT Naprawa ścian w oficynie budynku przy ul. solankowej 10 w

08.2025

data

INŻYNIERIA

ZAMAWIAJĄCY

PGKIM w Inowrocławiu

SKALA

1:10

NR RYS.

2

NAZWA RYSUNKU

NADPROŻA STALOWE

NR UPR.

SPECJALNOŚĆ

konstrukcyjna

NAZWIŚCIE

mgr inż. Tomasz

Landsberg

PROJEKTOWAŁ