Ocena stanu technicznego

POKRYCIA I KONSTRUKCJI DACHU BUDYNKU PROKURATURY REJONOWEJ RADOM-WSCHÓD

w Radomiu, ul. Żeromskiego 43/45

Zleceniodawca: PROKURATURA OKRĘGOWA w Radomiu
ul. Malczewskiego 7, 26-600 Radom

Opracowanie: mgr inż. Iwona Sobczyk

mgr inż. Iwona Sobczyk
upr. bud. nr MAZ/0058/PWOK/07
IZBA Inż. Bud. nr ewid. MAZ/BO/0777/07
Jasieniec Iłż. Górny 240, 27-100 IŁŻA
tel. 608 284 085

Radom, czerwiec 2024rok

Rema Invest s.j. Suligowski
26-600 Radom, Al. Wojska Polskiego 43
tel. 603 766 763, 603 607 859
NIP 796-28-58-043 REG. 141646081

Spis treści.

1.0.Podstawa opracowania.
2.0.Temat, cel i zakres opracowania.
3.0.Opis ogólny budynku.
4.0. Ściany zewnętrzne budynku – PROKURATURY REJONOWEJ RADOM - WSCHÓD
5.0. Stan techniczny poszczególnych elementów pokrycia i konstrukcji dachu.

6.0.Wnioski.
7.0. Zalecenia.

OPIS TECHNICZNY

Do oceny stanu technicznego głównie pokrycia dachu, konstrukcji drewnianej więźby dachowej.

1.0. Podstawa opracowania.

1.1. Zlecenie Inwestora – Prokuratury Okręgowej w Radomiu ul. Malczewskiego 7, 26-600 Radom z dnia 28.05.2024r.

1.2. Wizje lokalne w maju bieżącego roku.

1.3. Dokumentacja fotograficzna.

2.0. Temat, cel i zakres opracowania.

2.1. Tematem opracowania jest pokrycie dachu budynku Prokuratury Wschód w Radomiu przy ul. Żeromskiego 43/45, dla potrzeb sporządzenia dokumentacji projektowej renowacji i remontu pokrycia dachowego wraz z renowacją konstrukcji więźby.

2.2. Zgodnie ze zleceniem celem opracowania jest wykonanie oceny stanu technicznego istniejącego pokrycia dachu budynku pod kątem dokonania, wymiany pokrycia dachu obiektu.

2.3. Ocena stanu technicznego obejmuje opracowanie z podaniem wniosków i zaleceń.

3.0. OPIS OGÓLNY BUDYNKU.

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest na działce nr ewid. gr. 18/2 w Radomiu przy ul. Żeromskiego 43/45.
Budynek wzniesiono w technologii tradycyjnej murowanej w latach 1910-1919 według projektu architekta Zygmunta Słonimskiego jako gmach Banku Polskiego w stylistyce klasycystycznej.
Obiekt składa się z trzech brył: głównej, frontu, części środkowej w układzie prostopadłym i części tylnej z nadbudowanym w późniejszym okresie piętrem. Obiekt jest w całości podpiwniczony.
Przedmiotowa kamienica jest obiektem zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków województwa mazowieckiego pod Nr A -1038 z dnia 6 lipca 2011roku.

Dane ogólne budynku:

-powierzchnia zabudowy	*1 207,00*	*m^2*
-powierzchnia użytkowa	*2 343,40*	*m^2*
-kubatura	*9 770,00*	*m^3*

Fot.1.*Widok zabudowy od strony południowej kamienicy frontowej od ulicy Żeromskiego*

Fot.2. *Widok newralgicznego narożnika*
(podczas oględzin ze zwyżki)

4.0. Opis ogólny technologii brył budynków.

Ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej, ściany grubości od 1,5 do 3 cegieł, pokryte tynkiem. Ściany działowe z cegły ceramicznej na zaprawie wapiennej. Stropy na belkach stalowych typu Kleina, płyta z cegły ceramicznej pełnej. Wykończenie od spodu tynkiem wapiennym. Nawa środkowa parterowego holu ze sklepieniem kolebkowym, doświetlona półokrągłymi lunetami. Nawy oddzielone filarami z płaskimi pilastrami w kształcie kolumn jońskich. Nad częścią holu w poziomie dachu płaski świetlik. W pokojach, korytarzach podłogi z parkietu, w wejściu głównym i holu płyty kamienne (marmurowe), w sanitariatach płyty ceramiczne.
Konstrukcja więźby dachowej drewniana, pokrycie dachu blacha tytan cynk, pokrycie kopuły blacha miedziana.

5.0. Stan techniczny poszczególnych elementów pokrycia i konstrukcji dachu.

W trakcie wizji lokalnej w maju bieżącego roku dokonano oględzin elementów połaci i konstrukcji dachu omawianego obiektu.

Fot.3. *Widok narożnika od zewnątrz*
(skutki penetracji wody, niszczenie rozet, krokształtyn, fryz)

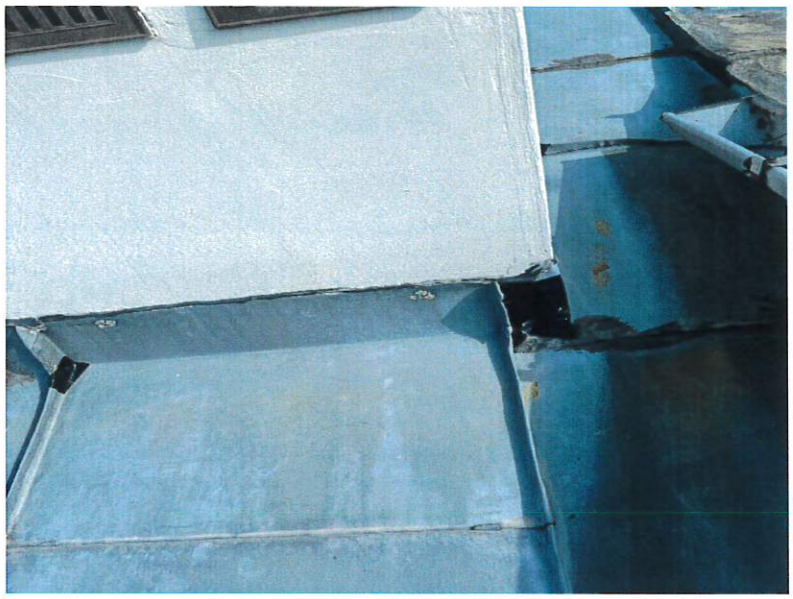
Fot.4. *Widok narożnika od wewnątrz*
(skutki penetracji wody w pomieszczeniu sekretariatu)

5.1. Obróbki blacharskie elementów połaci dachowej.

Fot.5. *Widok obróbki blacharskiej do rury spustowe (przy ścianie attykowej)*

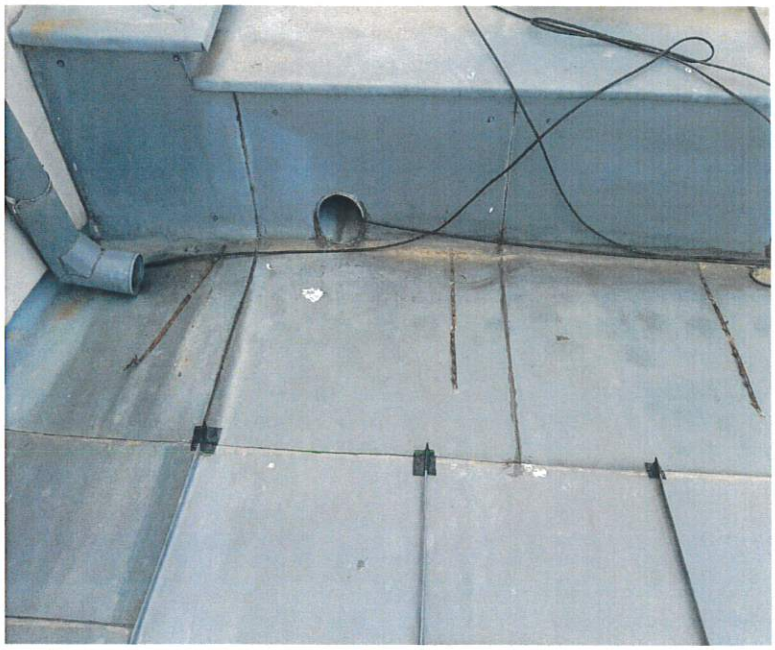
Fot.6. *Widok obróbki blacharskiej gzymsu wieńczącego (odspojony tynk wieńca)*

Fot.7. *Widok obróbki blacharskiej gzymsu wieńczącego (zarysowania ściany kolankowej)*

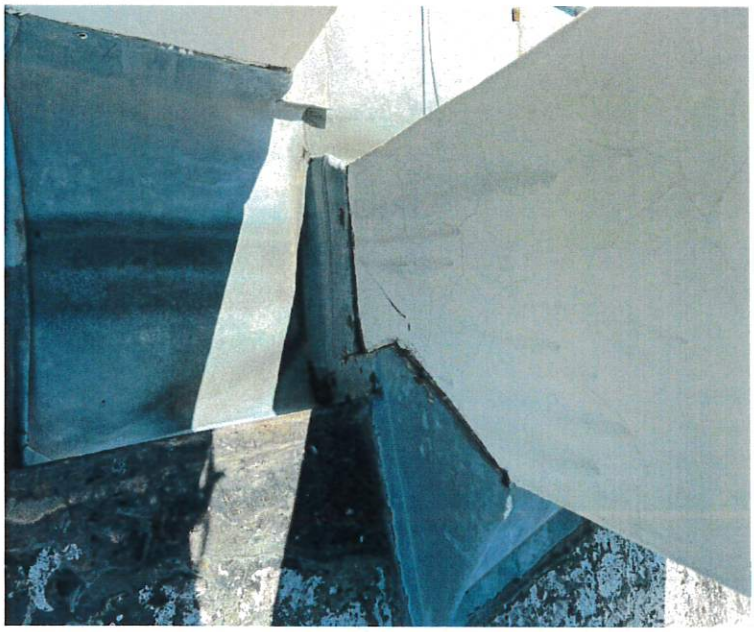


Fot.8. *Widok naprawianej obróbki blacharskiej komina (taśmą dekarską)*

Fot.9. *Widok nie działającego kabla grzewczego.*



Fot.10. *Widok nie działającego kabla grzewczego do rynien, mocowania kabla z gorszej jakości blachy widoczne zacieki rdzy, (mimo to kable jednak są nie zamocowane)*
Widok napraw na połaci dachu taśmą dekarską.



Fot.11. *Widok obróbki komina, korodującej blachy , zarysowania na powierzchni ściany komina.*

Fot.12. *Widok zastoiska wody opadowej.*
(kable grzewcze bez mocowań)

5.2. Elementy drewniane konstrukcji więźby dachowej.

Fot.13. *Widok deskowania i krokwi zacieki na całej powierzchni.*

Fot.14. *Widok deskowania i krokwi zacieki na całej powierzchni.*

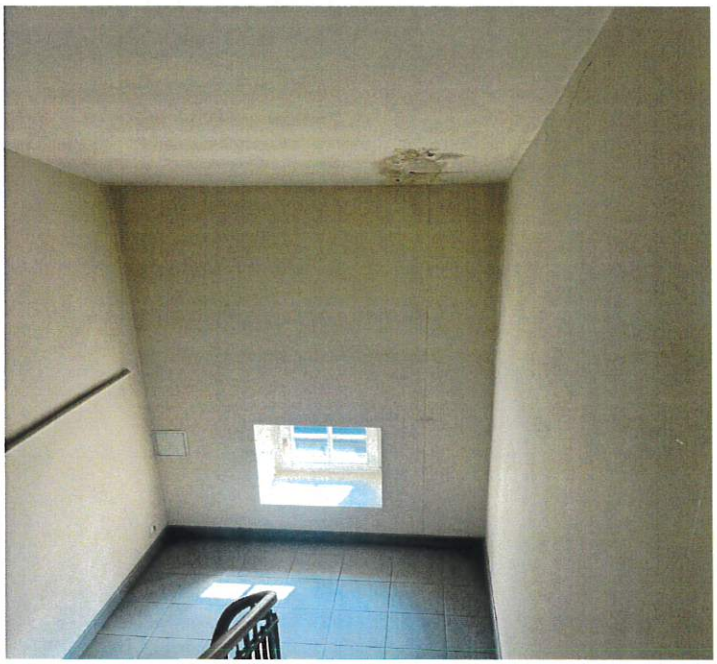
Fot.14. *Widok narożnika-zacieki deskowanie całej powierzchni, krokwie i płatew*

Fot.15. *Widok deskowania, krokwi, płatwi –zacieki na całej powierzchni i konstrukcji.*

Fot.16. *Widok deskowania - zacieki przy kominie.*

Fot.17. *Widok deskowania - zacieki przy kominie.*
(deskowanie mocowane z prześwitem, widoczna membrana dachowa)

Fot.18. *Widok deskowania - zacieki na całej powierzchni (widoczne mocowanie blachy -haftry)*



Fot.19. *Widok klatka schodowa - przeciek na suficie*

ISTNIEJĄCE WARSTWY POŁACI DACHOWEJ

1	Blacha tytan cynk
2	Membrana dachowa
3	Deskowanie z prześwitem
4	Krokwie konstrukcji dachu

6.0. Wnioski.

Na podstawie dokonanych oględzin stanu istniejącej połaci dachowej jej konstrukcji oraz analizy stanu technicznego poszczególnych elementów wysuwają się następujące wnioski:

Obiekt jest użytkowany – jako budynek Prokuratury Rejonowej Radom-Wschód. Stwarza on zagrożenie dla osób przebywających w pomieszczeniu gdzie znajduję się Sekretariat Prokuratora Rejonowego. Jest porażone wilgocią, grzybem (na skutek przecieku wody z dachu). Osoby tam przebywające nie mogą przebywać w sposób ciągły.
Narożnik dachu od którego problem się zaczął, to właśnie naroże ściany w w/w pomieszczeniu Sekretariatu. Cykliczne przecieki wody powodują niszczenie substancji zabytku, połaci dachowej, konstrukcji dachowej, stropu nad drugą kondygnacją i ścian drugiej kondygnacji.
Na początku przy pomocy zwyżki chciano punktowo znaleźć przyczynę przecieku dachu. Okazało się iż, problem sięga stanu technicznego całej połaci. Nieszczelności pokrycia są widoczne na całej powierzchni połaci. Świadczą o tym zacieki na całej powierzchni deskowania. Blacha istniejącego pokrycia tytan cynk mocowana jest na rąbek stojący podwójny. Mocowana jest za pomocą haftr do elementów drewnianych przy pomocy gwoździ, a nie wkrętów co spowodowało uszkodzenie membrany dachowej. Liczne przetarcia membrany oraz widoczna kratka zbrojeniowa świadczy o nie zbyt dobrej jej jakości.
Obróbki blacharskie ściany kolankowej, kominów, gzymsu nie są wykonane prawidłowo i starannie. Woda penetruje mur przy ścianie kolankowej. Na ścianach kominów są widoczne zarysowania. Upływ czasu wpłynie tylko ujemnie na tynk, co spowoduje jego odpadanie. Działanie zmiennych temperatur wpływa ujemnie na mury, gzymsy. Kominy znajdujące się ponad dachem pokryte tynkiem cementowo-wapiennym posiadają zarysowania pajęczynowate. Po dostaniu się wody i cyklicznym zamarzaniu istnieje ryzyko odpadania tynku co w konsekwencji doprowadzi do degradacji muru oraz cegły z której są wymurowane.
Dach-kable grzewcze mocowane są na uchwyty ze słabej jakości blachy. Powoduje to korozję blachy pokrycia dachowego. Rynhaki do mocowania rynny również są ze słabej jakości blachy. Woda spływająca z połaci dachowej zatrzymuje się przy ścianie kolankowej dachu, a rury spustowe nie nadążają jej odprowadzać. Z uwagi na złe spadki oraz źle wyprofilowaną blachę połaciową tworzą się zastoje wody. Obróbki blacharskie gzymsu wieńczącego, przy rurach spustowych są wadliwe, wielokrotnie naprawiane i nie spełniają swojej funkcji.

Połać dachowa z blachy, jej połączenia na całej powierzchni były cyklicznie naprawiane poprzez zastosowanie sylikonów dekarskich oraz taśm dekarskich, co w efekcie nie przyniosło pozytywnych rezultatów.
Cała Konstrukcja więźby dachowej wraz z deskowaniem jest cyklicznie zalewana wodą opadową. Elementy konstrukcji i deski połaci są zawilgocone na całej powierzchni (co widoczne to jest na powyższych fotografiach).

7.0. Zalecenia.

BUDYNEK PROKURATURY REJONOWEJ RADOM-WSCHÓD

- **Pomieszczenie sekretariatu winno być odgrzybione i osuszone.**

- Dokonać odkucia tynku zasolonych murów w narożniku na wysokości ok.2 m i szerokości licząc od narożnika ok. 2,0m w trybie pilnym, przed wykonaniem odpowiednich tynków renowacyjnych,
- Demontaż płyt (g-k na ościeżu i nadprożu okna),
- Jeżeli po odkuci tynków odsłoni się pęknięcie ścian należy je zszyć natomiast zarysowania scalić po odgrzybieniu odpowiednią warstwą scalającą,

Wykonanie nowych tynków renowacyjnych

-usunięcie, zawilgoconych, zniszczonych, odspojonych tynków do samego podłoża,
-naprawa pęknięć i rys. Drobne rysy scalić przed nałożeniem siatki szpachlą kontaktową w kolorze bieli,
-zmycie całych powierzchni wodą pod ciśnieniem, doczyścić z resztek farb i cementowych narzutów,
-dezynfekcja zazielenionych powierzchni odpowiednim preparatem,
-pozostawione suche tynki wzmocnić odpowiednim preparatem,
- tynki renowacyjne WTA
  -obrzutka
  -tynk podkładowy (magazynujący sole)
  -tynk nawierzchniowy

(grubość tynków renowacyjnych min 20 mm, ewentualne pogrubianie)
- zachowane elementy detalu architektonicznego po oczyszczeniu i wysuszeniu wzmocnić i zabezpieczyć specjalistycznym preparatem,
-elewacyjne elementy sztukatorskie (listwy, gzymsy, kroksztyn, rozeta, fryz) wykonać z materiałów sztukatorskich (rdzeń) (głaź)
- całość powierzchni tynkowanych na elewacji po uzupełnieniach różnym materiałem (tynki pozostawione, renowacyjne) celem wyrównania faktury oraz chłonności przed malowaniem zaleca się pokryć masą szpachlową
-pokrycie całej powierzchni szpachlami nie wymaga już dodatkowego gruntowania przed malowaniem
-dwukrotne malowanie powierzchni farbami silikonowymi

Wszelkie prace powinny być wykonywane przez wyspecjalizowaną firmę, zgodnie z technologią producenta przyjętego systemu renowacji. Wykonawca powinien wykazać się znajomością i doświadczeniem w wykonywaniu prac przy obiektach zabytkowych oraz udzielić gwarancji na wykonywane prace. Wszelkich szczegółów wykonawczych powinien udzielić producent wybranego systemu wykonywania tynków.

Wykonanie nowego pokrycia dachowego zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi Konserwatora Zabytków

- Demontaż istniejącego pokrycia dachowego z blachy tytan cynk,
- Demontaż obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
- Demontaż istniejącej instalacji odgromowej,
- Demontaż istniejących przewodów grzewczych do rynien,
- Demontaż wywietrzników i wyłazów,
- Demontaż zawilgoconego i porażonego grzybem deskowania,

- Wykonać konserwację elementów konstrukcji więźby dachowej, wykonać ewentualne niezbędne jej wzmocnienia (wg projektu oddzielnego opracowania),

- Odgrzybić elementy konstrukcji więźby dachowej i zaimpregnować ogniochronnie,
- Kominy – szczególnie ponad dachem skuć tynki wykonać nowe,
- Kominy – obróbki blacharskie czap kominowych - wykonać,
- Wykonać nowe pokrycie dachowe zgodnie z zaleceniami Konserwatora Zabytków na nowym deskowaniu, zastosować warstwy dachu odpowiednio z projektem (wg odrębnego opracowania).
- Materiały wysokiej jakości powinny posiadać atesty i aprobaty materiałowe uzgodnione z Konserwatorem Zabytków.

Projekt winien być zrealizowany pod nadzorem osób uprawnionych

mgr inż. Iwona Sobczyk

mgr inż. Iwona Sobczyk
upr. bud. nr MAZ/0058/PWOK/07
IZBA Inż. Bud. nr ewid. MAZ/BO/0777/07
Jasionka Iłż. Górny 240, 27-100 IŁŻA
tel. 508 284 085