OCENA MEHANSKE ODPORNOSTI IN STABILNOSTI

Stanovanjska hiša Fošt 14, 2317 Oplotnica

UVODNE UGOTOVITVE

Dne 20.09.2023 sem si v spremstvu stanovalcev in predstavnikov Občine Oplotnice ogledal splošno stanje stanovanjske hiše na naslovu Fošt 14, 2317 Oplotnica (nekdanja turistična kmetija Črešnar). Hiša razčlenjenega tlorisa in etažnosti delno K + P + delno M je postavljena pod lokalno cesto na brežini z zmernim nagibom proti jugovzhodu.

Po avgustovskih nalivih so stanovalci hiše opazili, da je predvsem v severozahodnem vogalu po avgustovskih nalivih nastalo nekaj večjih razpok v zunanjih zidovih in v tleh pritličja.

NOSILNA KONSTRUKCIJA HIŠE

Stanovanjsko hišo z dodatnim prostorom za gostinsko-turistično dejavnost Fošt 14 sestavlja več konstrukcijskih delov, ki so bili očitno s časom dograjeni k osnovni hiši. Starejši del hiše na vzhodni strani je nižji, kamnit in podkleten. Kasneje sta bila iz opečnih zidakov dozidana še nepodkleten zahodni del etažnosti P + M in nadstropje osrednjega dela na južni strani. Sprednji rob nepodkletenega dela hiše je pomaknjen ca. za 6,00 m proti brežini. Ostrešje, strešna kritina in žlebovi so v dobrem stanju.

Obodni zidovi nadstropja na južni strani so bili zgrajeni iz siporeks zidakov, zunanja fasada še manjka. Glavni vhod v hišo je na južni strani, na prehodu med starim in novejšim delom.

V pritličju so bivalni in gostinski prostori, kuhinja s kotlovnico ter skupni prostori. V nadstropje oz. v mansardo vodijo lesene enoramne stopnice. V nadstropju so spalnice in kopalnica.

Predvsem južna stran hiše je tlorisno in višinsko močno razčlenjena. Posamezni deli hiše so bili zgrajeni iz različnih materialov in so medsebojno slabo povezani.

Na uvozni strani je v brežino ob hiši postavljen nedokončan pomožni objekt, ki pa očitno tu stoji že več let in je že pričel vidno propadati. Pred tem pomožnim objektom in nepodkletenim delom hiše je na nasutem terenu postavljen plato s prostorom za parkiranje vozil. Pod platojem je kamnita škarpa.

Stavba je slabše vzdrževana, okolica je zaraščena in zapuščena. Stanovanjska hiša trenutno ni primerna za bivanje.

OPIS POŠKODB HIŠE

V obodnih stenah nepodkletenega prizidka je več razpok širine velikosti od 20 – 35 mm. Razpoke so verjetno posledica povečanih zemeljskih pritiskov zaradi plazenja brežine, slabo temeljenje in manj kvalitetna gradnja.

Največje razpoke v zidovih so nastopile na severni in zahodni strani. V zunanjem zidu na zahodni strani potekajo široke diagonalne razpoke v vogalih okenskih in vratnih odprtin, v nivoju stropa pa po celotni dolžini zida poteka horizontalna razpoka. Več diagonalnih razpok je v severnem zidu, vse potekajo v smeri proti notranjosti hiše. Na tem mestu je zid dodatno oslabljen zaradi vgradne elektro omarice.

Večje razpoke je opaziti tudi v notranjosti hiše, največ v območju kuhinje in kotlovnice. Široke razpoke so v zunanjih zidovih, tudi v tleh je razpoka širine ca. 40 mm. Z opečnega stropa v gostinski sobi je odpadel večji del ometa, ostanek pa je razpokan in bo verjetno v kratkem odpadel. Večje razpoke je opaziti v območju zunanjih stopnic in vhoda v hišo na južni strani ter v kamniti škarpi pod platojem za parkiranje.

Na osnovi razporeditve razpok domnevam, da so horizontalne sile celoten nepodkleten del hiše premaknile za nekaj centimetrov naprej ter da se je severozahodni vogal hiše tudi močno posedel. Na osnovi ogleda ne morem potrditi ali zanikati, da so vse razpoke v celoti posledica plazenja po avgustovskih nalivih, vsekakor pa so ti dogodki prispevali k intenzivnosti razpok in poškodb.

OCENA STABILNOSTI IN NOSILNOSTI

Vzhodni podkleten del hiše s prizidanim nadstropjem na južni strani je v dobrem in stabilnem splošnem stanju in bi ga bilo smotrno z zmernimi stroški sanirati. Da bi bilo dostojno in varno bivanje zagotovljeno, bi ob statični sanaciji priporočal tudi izvedbo izolacijske fasade in primerno ureditev notranjosti ter posodobitev inštalacij.

Zahtevana mehanska odpornosti in stabilnost močno poškodovanega zahodnega dela hiše trenutno ni zagotavljana. Z enostavnimi gradbenimi posegi stabilnosti tega dela mi možno zagotoviti. Ocenjujem, da statična sanacija tega dela hiše, prizidka in škarpe ekonomsko ni upravičena.

Zaradi varnosti ljudi in okolice priporočam, da se v navedeni del hiše čimprej poruši, saj obstaja nevarnost nekontrolirane samoporušitve. Do nadaljnjega pa odsvetujem bivanje in gibanje v teh prostorih.

Po rušitvi zahodnega dela hiše in nedokončanega prizidka bi bilo treba na novo urediti drenažo in brežino.

ZAKLJUČEK

Neurejeno odvajanje zalednih vod in nestabilna brežina ter neprimerno temeljenje in slaba izvedba gradbenih del so povzročili večje poškodbe zahodnega krila hiše. Tega dela hiše na enostaven način ni možno ustrezno sanirati, zato ga je najenostavneje porušiti in okolje na novo urediti.

V kolikor bo pri lastniku prevladala odločitev za statično sanacijo tega močno poškodovanega dela, bo predhodno treba narediti natančnejše geomehanske preiskave ter dobre načrte statične sanacije in arhitekturne prenove. V tem primeru arhitekt preveri tudi parcelne meje in legalnost vseh delov objekta ter skladnost s prostorskimi akti.

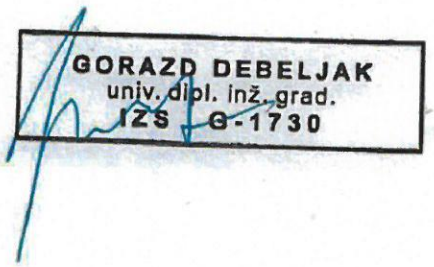
V vsakem primeru gre za relativno kompleksen, drag in dolgotrajen gradbeni poseg, predvidoma z zahtevnim podbetoniranjem obstoječih zidov in temeljev. Tako zahtevno sanacijo lahko uspešno izpelje le gradbeni izvajalec s primernim znanjem in izkušnjami.

Starejši del hiše se lahko obnovi z zmernimi napori in stroški, a je tudi na tem mestu potrebno urediti zaledne vode.

O morebitnih stroških sanacije je brezpredmetno govoriti, dokler ne poznamo namena investitorja. Vsekakor pa je zaradi splošne varnosti nesprejemljivo, da bi objekt dlje časa ostal nesaniran in v takšnem, nestabilnem stanju.

POOBLAŠČENI INŽENIR:

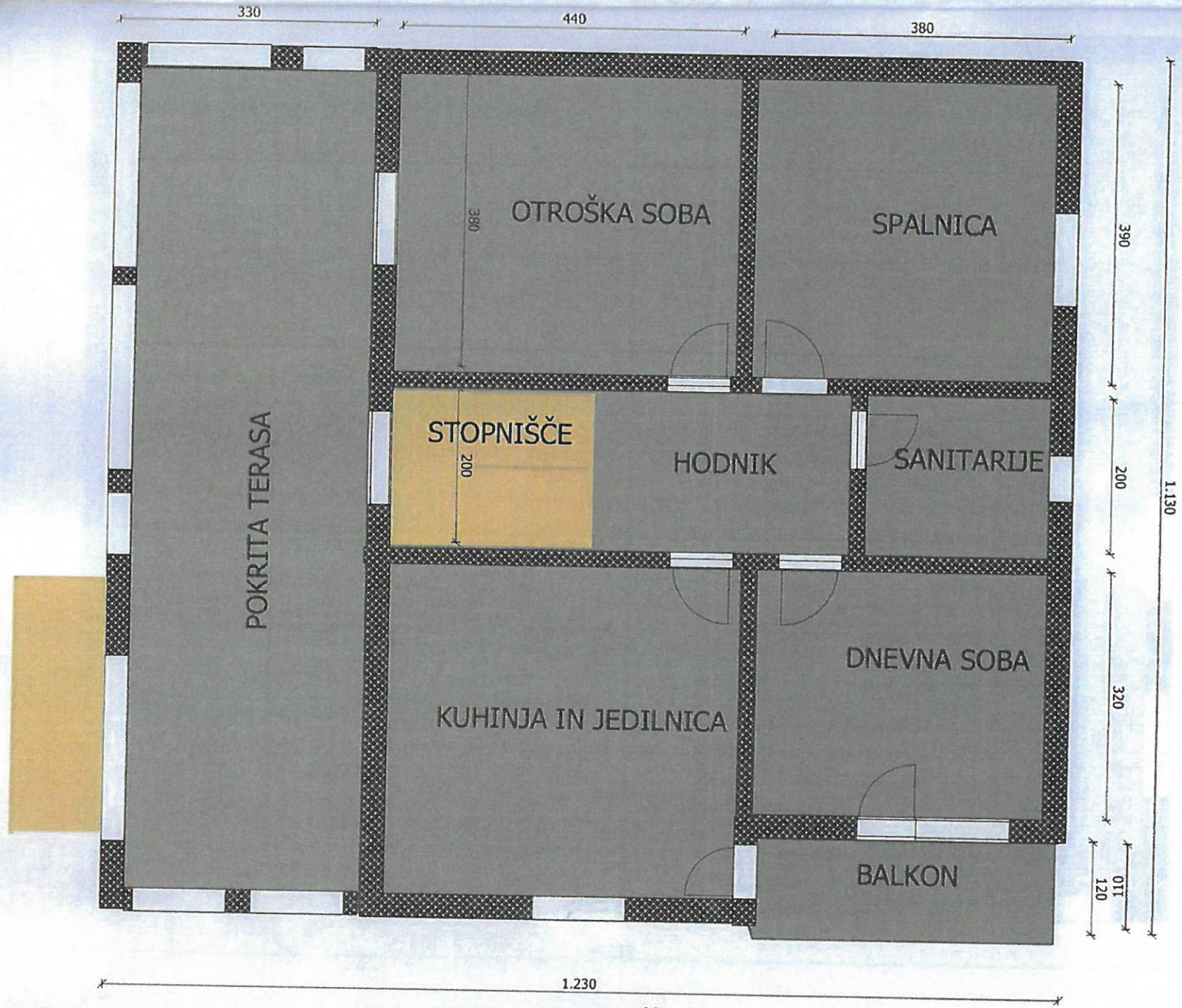
Gorazd DEBELJAK, univ.dipl.inž.grad.



.....

(osebni žig, podpis)

Maribor, 25. september 2023



TLORIS PRITLIČJA