

CZĘŚĆ KONSTRUKCYJNA

EKSPERTYZA TECHNICZNA LOKALU MIESZKALNEGO DOTYCZĄCA MOŻLIWOŚCI WYKONANIA MODERNIZACJI

1. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO

Budynek mieszkalny przy ul. Wyszyńskiego 6 w Świnoujściu wybudowano w ciągu zwartej zabudowy mieszkalnej. Budynek powstał na początku XX wieku. Został wybudowany w technologii tradycyjnej. Przedmiotowa kamienica posiada trzy kondygnacje nadziemne, jest w niewielkiej części podpiwniczona. Szczytowa ściana północna graniczy z kamienicą NR7 a od południa z kamienicą NR5. Obecnie trwają roboty budowlane mające na celu adaptację i przebudowę nieużytkowego strychu na kondygnację mieszkalną oraz wykonywany jest remont budynku wraz z remontem i termomodernizacją obiektu. W środkowej części elewacji usytuowano wejście główne od ulicy Wyszyńskiego oraz klatkę schodową z przejściem na podwórze. Od strony północnej podwórza w okresie przedwojennym dobudowano dwukondygnacyjną oficynę. Obecnie stanowi ona w całości obiekt mieszkalny w części połączony lokalem mieszkalnym z budynkiem głównym. W okresie powojennym budynek poddano wieloetapowej modernizacji w trakcie której dzielono mieszkania na mniejsze, wykonano modernizację pokrycia dachu, oraz wykonano szereg modernizacji instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznej i gazowej. Część toalet będących na półpiętrach jest wyłączona z eksploatacji a toalety wykonano w lokalach wydzielając na ten cel części pomieszczeń kuchennych.

Przedmiotowy lokal mieszkalny NR9 mieści się w poziomie drugiego piętra i dostępny jest poprzez klatkę schodową z wejściem na wprost biegu schodowego.

W wyniku przeprowadzonej ogólnej wizji lokalnej kamienicy i lokalu będącego przedmiotem opracowania oraz w oparciu o opracowanie inwentaryzacji architektonicznej sporządzonej przez mgr inż. arch. Iwonę Całus w sierpniu 2012r. stwierdzono że:

Ściany konstrukcyjne budynku wykonano jako murowane z cegły pełnej o grubości zmniejszających się na poszczególnych wyższych kondygnacjach odpowiednio ściany zewnętrzne parteru o grubościach 52cm i 38cm a wewnętrzne o grubościach 38 i 25cm. Ściany konstrukcyjne pięter wykonano o grubościach: zewnętrzne - 38cm; wewnętrzne - 38cm i 25cm. Ściany działowe wykonano jako murowane o grubościach 12cm, lub jako lekkie w technologii GK. W niektórych pomieszczeniach ściany od wewnętrznej strony wykończono

płytami GK. W trakcie przeprowadzonej wizji lokalnej stwierdzono szereg lokalnych uszkodzeń w postaci rys i pęknięć murów ścian konstrukcji. Dokładny opis uszkodzeń zawarto w opracowaniu autora „Ekspertyza techniczna budynku mieszkalnego pod kątem możliwości wykonania remonty i docieplenia budynku przy ul. Wyszyńskiego 6 w Świnoujściu” opracowana w kwietniu 2011 roku.

Strop nad pomieszczeniami piwnic jest wykonany jako belkowy w części na drewnianych belkach z tzw. „ślepych pułapem” w części na stalowych z prefabrykowanym żelbetowym wypełnieniem typu WPS. Stropy międzypiętrowe kondygnacji nadziemnych wykonano jako belkowe, drewniane. Stropy wykończono drewnianymi deskami, i w zależności od sposobu eksploatacji materiałami rulonowymi z PCV lub wykładzinami dywanowymi a w pomieszczeniach „mokrych” terakotą. W trakcie wizji lokalnej nie stwierdzono uszkodzeń stropów międzypiętrowych świadczących o ich awarii czy niekorzystnej pracy.

Dach kamienicy wykonano jako pulpitowy krokwiowy i płatwiowo-krokwiowej, stężony wewnętrznymi murowanymi ścianami. Drewniana skrzynkowa stolarka okienna została w większości kamienicy wymieniona na nową z PCV. Dokładny opis nieprawidłowości i uszkodzeń zawarto w opracowaniu autora „Ekspertyza techniczna budynku mieszkalnego pod kątem możliwości wykonania remonty i docieplenia budynku przy ul. Wyszyńskiego 6 w Świnoujściu” opracowana w kwietniu 2011 roku. **Obecnie trwają prace remontowe polegające na modernizacji i usunięciu nieprawidłowości stwierdzonych w w/w ekspertyzie w oparciu o projekt budowlany i program naprawczy opracowany w maju i czerwcu 2011 roku.**

W wyniku wykonanej inwentaryzacji architektonicznej lokalu Nr9 będącego w zakresie opracowania stwierdzono że konstrukcyjne ściany murowane wykonane są z cegły ceramicznej pełnej o grubościach warstwy konstrukcyjnej 38cm i 25cm. Wykończenie ścian murowanych stanowią wyprawy tynkarskie kryte powłokami malarskimi lub na fragmentach terakotą. Stropy wykonano jako drewniane belkowe z tzw. „ślepych pułapem”. Wykończenie od spodu stanowi tynk na trzcinie, wykończenie posadzki mieszkania stanowią drewniane deski. W lokalu nie stwierdzono uszkodzeń ścian konstrukcyjnych lub działowych. Nie stwierdzono wyraźnych uszkodzeń lub odkształceń stropu świadczących o jego niewłaściwej pracy lub uszkodzeniach konstrukcji.

Drewniana stolarka okienna została wymieniana na nową z PCV. Ogólnie należy stwierdzić iż elementy wykończenia ścian i stropów w postaci malatur są zużyte i w znacznym stopniu wyeksploatowane. Wykończenie wypraw lokalnie uszkodzone, w wielu miejscach nosi ślady mechanicznych uszkodzeń. Instalacje są zniszczone częściowo zdemontowane, i wyeksploatowane.

2. OCENA MOŻLIWOŚCI WYKONANIA MODERNIZACJI

W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej stwierdzono lokalne uszkodzenia wykończenia i instalacji. Poza tym nie stwierdzono uszkodzeń elementów konstrukcji uniemożliwiających wykonanie planowanej przebudowy mieszkania.

Stropy nie wykazują odkształceń czy uszkodzeń świadczących niewłaściwej pracy konstrukcji. Stwierdzone lokalne w/w uszkodzenia nie mają wpływu na planowane prace modernizacyjne.

Stwierdza się że istnieje możliwość wykonania przebudowy lokalu mieszkalnego NR9 w zakresie:

- ⁿ Wykonanie nowego otworu drzwiowego wraz z częściowym przemurowaniem istniejącego.
- ⁿ Wykonanie nowych ścianek działowych w lekkiej technologii GK.
- ⁿ Wymiana wykończenia warstw podłogowych w pomieszczeniach uwzględniając bilans obciążenia stropu.

WYŻEJ WYMIENIONE PRACE NIE STANOWIA ZAGROŻENIA UTRATY NOŚNOŚCI I STATECZNOŚCI POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW KONSTRUCJI BUDYNKU.

Wykonywanie prac budowlanych i remontowych w zakresie powyżej opisanym należy poprzedzić wykonaniem projektu.

W trakcie proponowanych rozwiązań podziału pomieszczeń należy uwzględnić ich odpowiednią wentylację.

Stwierdzone wyżej opisane ubytki, uszkodzenia wypraw tynkarskich należy uzupełnić i naprawić systemowymi zaprawami naprawczymi a całość lokalu po uzupełnieniu wypraw pokryć nowymi malaturami.

Ewentualne dodatkowe kanały wentylacyjne muszą przebiegać tak aby uniknąć kolizji z elementami istniejącej konstrukcji ścian czy konstrukcji więźby dachowej.

OPRACOWAŁ:

mgr inż. Marcin Kubiczak

Upr. bud. nr ZAP/0008/POOK/03