

CZĘŚĆ KONSTRUKCYJNA

EKSPERTYZA TECHNICZNA LOKALU MIESZKALNEGO DOTYCZĄCA MOŻLIWOŚCI WYKONANIA MODERNIZACJI

1. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO

Kamienica przy ul. Piłsudskiego 33 i 33a w Świnoujściu jest wolnostojącym budynkiem miejskiej zabudowy wybudowanym na początku XX wieku. Budynek wykonano w technologii tradycyjnej.

Przedmiotowa, trójkondygnacyjna kamienica jest podpiwniczonym budynkiem usługowo-mieszkalnym z użytkowym poddaszem. Poddasze użytkowane jest na cele mieszkalne. Część piwnic adaptowano na sklep. Wejście do budynku NR33 jest poprzez przejście bramne dostępne od strony ul. Piłsudskiego. Obecnie budynek jest w całości eksploatowany z wyłączeniem lokali mieszkalnych będących przedmiotem opracowania czyli NR11 i NR15. Na poziomie wszystkich wyższych kondygnacji budynek mieści lokale mieszkalne.

Przedmiotowy lokal mieszkalny NR11 mieści się w poziomie ostatniej kondygnacji czyli użytkowym poddaszu i dostępny jest poprzez klatkę schodową z przejściem bramnym od strony ul. Piłsudskiego.

W wyniku przeprowadzonej ogólnej wizji lokalnej kamienicy i lokali będących 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 64cm i 52cm 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.

Stropy międzypiętrowe kondygnacji nadziemnych wykonano jako belkowe, drewniane. Stropy wykończono drewnianymi deskami, materiałami rulonowymi z PCV lub wykładzinami a w pomieszczeniach „mokrych” terakotą. Dach kamienicy wykonano jako krokwiowy i pulpitowy w postaci drewnianej więźby w części płatwiowo-krokwiowej, stężonej wewnętrznymi murowanymi ścianami. Ponad pomieszczeniami poddasza wydzielona jest nieużytkowa kubatura strychu dostępnego przez drewniany bieg schodów prowadzony z korytarza. Drewniana skrzynkowa stolarka okienna została w części kamienicy

wymieniona na nową z PCV. W wyniku przeprowadzonej ogólnej wizji lokalnej budynku stwierdza się iż izolacje ścian piwnicznych i fundamentowych nie funkcjonują prawidłowo. Widoczne są wyraźne oznaki zawilgocenia ścian przyziemia oraz zjawisko podsiąku kapilarnego. Szczególnie na ścianach wewnętrznych przejścia bramnego. Uszkodzenia na przestrzeni lat doraźnie naprawiano nie eliminując przyczyn. Kolejną wyraźną nieprawidłowością budynku jest nieszczelność pokrycia dachu wykonanego z blachy. Stwierdzono znaczne zużycie pokrycia, liczne odkształcenia i korozję. Stwierdzono doraźne naprawy i uzupełnienia ubytków. Ponadto korozja i liczne awarie rynien i rur spustowych przyczyniły się do powstania rozległych uszkodzeń elewacji, zarówno wypraw jak i muru.

W wyniku wykonanej inwentaryzacji architektonicznej lokalu Nr11 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 w pomieszczeniach „mokrych” na fragmentach terakotą lub malaturami olejnymi. Ściany działowe wykonano jako murowane o grubości 12cm. Stropy wykonano jako drewniane belkowe z tzw. „ślepych pułapem”. Strop poddasza nad lokalem wykonano również jako drewniany belkowy.

W trakcie przeprowadzonej wizji lokalnej stwierdzono znaczne ugięcia i odkształcenia stropów zarówno międzypiętrowych jak i poddasza. W wyniku zaobserwowanych odkształceń przed wizją lokalną wykonano lokalnie odkrywki stropu z których wynika iż elementy drewnianego wykończenia są porażone biologicznie. Elementy drewniane stropów są na tyle odkształcone (zwłaszcza pomieszczenie NR6 wg inwentaryzacji) iż jest dalece prawdopodobne iż elementy konstrukcji belek są skorodowane a końce belek uszkodzone. Strop poddasza (sufity) lokalu są na tyle odkształcone i w wielu miejscach z widocznymi zaciekami wilgoci iż jest dalece prawdopodobne iż belki konstrukcji są porażone i uszkodzone. W wyniku wizji lokalnej stwierdzono również rozwarstwienie ścian działowych oraz odspojenia wypraw. W pomieszczeniu NR6 stwierdzono pionową rysę odspojenia ściany oraz rysę na styku strop ściana. Stwierdzono liczne zacieki na styku strop ściana oraz na ścianach i kominach poddasza. Elementy drewnianej więźby dachu noszą ślady zaschniętych zacieków i powierzchniowej korozji. Elementy drewnianego wypełnienia są skorodowane i porażone. Elementy drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej są wypaczone, nieszczelne w wielu miejscach uszkodzone mechanicznie i całkowicie zużyte.

Ogólnie należy stwierdzić iż prócz w/w uszkodzeń konstrukcji elementy wykończenia ścian i stropów są zużyte i w znacznym stopniu wyeksploatowane. Instalacje są zniszczone i całkowicie wyeksploatowane.

2. OCENA MOŻLIWOŚCI WYKONANIA MODERNIZACJI

W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej stwierdzono szereg uszkodzeń elementów konstrukcji uniemożliwiających wykonanie wprost planowanej przebudowy. Przed przystąpieniem do modernizacji należy kompleksowo zdjąć elementy wykończenia stropów, usunąć wypełnienie w postaci polepy czy szlaki a następnie dokonać dokładnego przeglądu belek stropowych. W wypadku stwierdzenia porażenia powyżej 30% powierzchni przekroju należy wykonać całkowitą wymianę belek lub ich wzmocnienie za pomocą obustronnych nakładek drewnianych lub z kształtowników walcowanych. Elementy wzmocnienia należy projektować indywidualnie po wykonaniu przeglądu stropu. następnie wykonać oczyszczenie i impregnację elementów solnymi środkami zabezpieczającymi.

Ściany murowane nie wykazują wyraźnych uszkodzeń w postaci pęknięć lub rys. Lokalne uszkodzenia w postaci rys spoinować odparzenia wypraw usunąć a następnie tak jak ubytki uzupełnić systemowymi zaprawami naprawczymi.

Elementy pokrycia dachu kwalifikują się do wymiany. W trakcie wymiany pokrycia należy przeprowadzić przegląd i oczyszczenie elementów więźby dachu. W wypadku dogłębnej korozji elementy należy wymienić na nowe lub wzmocnić obustronnymi drewnianymi nakładkami. Połączenia elementów wzmocnić i usztywnić dodatkowymi blachami kątowymi. Całość impregnować solnymi środkami ochrony p. poż. i przeciw korozji biologicznej.

Stwierdza się że istnieje możliwość wykonania przebudowy lokalu mieszkalnego NR11 w zakresie:

- „ Przemurowania istniejących otworów w ścianach działowych.
- „ Wykonanie nowego otworu drzwiowego w ścianie działowej między pomieszczeniem M11/2 i M11/3.
- „ Zamurowanie naświetla toalety.
- „ Wykonanie nowych ścianek działowych w lekkiej technologii GK.
- „ 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 budowlanego.

Usuwanie ściany działowej wykonać ostrożnie nie powodując nagłych dynamicznych oddziaływań na strop.

Podczas wykonywania prac remontowych i renowacyjnych konstrukcji stropu należy dokonać dokładnego przeglądu elementów drewnianych i wypełnienia pod kątem korozji elementów belkowych stropu. Uszkodzenia i fragmenty skorodowanego stropu należy usunąć a elementy drewniane zaimpregnować.

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

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

W wypadku stwierdzenia podczas czyszczenia iż elementy drewniane stropu są dogłębnie skorodowane należy bezwzględnie skontaktować się z autorem projektu.

OPRACOWAŁ:

mgr inż. Marcin Kubiczak

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