

CZĘŚĆ KONSTRUKCYJNA

EKSPERTYZA TECHNICZNA LOKALU MIESZKALNEGO DOTYCZĄCA MOŻLIWOŚCI WYKONANIA REMONTU I MODERNIZACJI

1. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO

Kamienica przy ul. Narutowicza 3 w Świnoujściu jest wolnostojącym budynkiem miejskiej zabudowy, wybudowanym na początku XX wieku. Budynek wykonano w technologii tradycyjnej.

Przedmiotowa, trójkondygnacyjna kamienica jest podpiwniczonym budynkiem mieszkalnym z użytkowym poddaszem. Poddasze użytkowane jest na cele mieszkalne. Wejście główne do budynku zlokalizowane jest od strony zachodniej ściany szczytowej i prowadzi poprzez klatkę schodową na wyższe kondygnacje. Wyjście na podwórze znajduje się od strony elewacji północnej. Dodatkowe wejście poniżej poziomu terenu do piwnic, zlokalizowane jest również od strony elewacji północnej. Obecnie budynek jest w całości eksploatowany z wyłączeniem lokalu mieszkalnego NR2 będącego przedmiotem opracowania.

Przedmiotowy lokal mieszkalny NR2 mieści się w poziomie pierwszego piętra i dostępny jest poprzez spocznik klatki schodowej z przejściem korytarzowym i wejściem do lokalu na wprost korytarza.

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 listopadzie 2012r. stwierdzono że:

Ściany konstrukcyjne budynku wykonano jako murowane z cegły pełnej o grubości zmniejszających się na poszczególnych wyższych kondygnacjach. Odpowiednio ściany piwnicy o grubościach 64cm, 52cm i 38cm, ściany parteru zewnętrzne o grubości 52 i 38cm i wewnętrzne o grubościach 38 i 25cm. Na fragmentach ściany zewnętrzne przyziemia, piwnicy i połowy wysokości parteru wykończono okładzinami z ciosanych kamiennych bloków. 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. Klatkę schodową stanowią masywne biegi schodowe płytowe, ceglane na belkach stalowych. Stopnice wykończono okładzinami drewnianymi.

Stropy nad piwnicami wykonano na stalowych belkach dwuteowych z ceglanym wypełnieniem typu Kleina. Stropy międzypiętrowe kondygnacji nadziemnych wykonano jako belkowe, drewniane z tzw. „ślepych pułapem”. Stropy

wykończono drewnianymi deskami, materiałami rulonowymi z PCV lub wykładzinami dywanowymi a w pomieszczeniach „mokrych” terakotą. Dach kamienicy wykonano jako wielospadowy, którego konstrukcję stanowi drewniana więźba o konstrukcji płatwiowo-kleszczowej. Drewniana skrzynkowa stolarka okienna została w części kamienicy wymieniona na nową z PCV. W 2011 roku przeprowadzono remont poddasza całego budynku. Wykonano nowe warstwy pokrycia dachu, wymieniono pokrycie dachu na nowe z ceramicznej dachówki, wykonano nowe blacharki oraz nowe rynny i rury spustowe. Wykonano remont kominów oraz wykonano nowe elementy instalacji dachowych.

W wyniku przeprowadzonej ogólnej wizji lokalnej budynku stwierdzono szereg uszkodzeń elementów wykończenia. Stwierdzono rozległe ubytki i brak wyprawy ścian zewnętrznych na znacznych połaciach. Największe ubytki sięgające 30% powierzchni wyprawy stwierdzono na zachodniej ścianie szczytowej. Pozostałe ściany noszą ślady lokalnych ubytków i uszkodzeń mechanicznych. Ponad otworem wejścia do piwnicy elewacji północnej stwierdzono ubytek wyprawy oraz powierzchniową korozję odsłoniętego stalowego nadproża. Stwierdzono szereg odspojień wyprawy oraz powierzchniową korozję stalowych belek balkonów. Ogólnie elewacje w wyniku braku remontów są w wielu miejscach uszkodzone a malatury całkowicie odbarwione i skorodowane. Wewnątrz budynku stwierdzono liczne drobne zarysowania murowanych ścian w strefach nadproży oraz strefach podokiennych. Podczas wizji lokalnej nie stwierdzono zawilgocenia murów czy posadzek, nie stwierdzono podwyższonej wilgotności w pomieszczeniach piwnicznych. Stwierdzono lokalne ubytki wyprawy sufitów stropów i odsłonięcia konstrukcji stropu nad piwnicą. Stwierdzono szereg uszkodzeń mechanicznych wypraw ścian piwnicznych i ścian klatki schodowej. W wyniku braku remontów wyprawy jak i malatury ścian klatki schodowej i okien są zniszczone, złuszczone, zabrudzone i odbarwione. Drewniane stopnice i balustrady są wytarte a malatury zniszczone.

Podczas przeprowadzonej wizji lokalnej oraz wykonanej inwentaryzacji architektonicznej lokalu Nr2 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, tapetami lub na fragmentach w pomieszczeniach „mokrych” terakotą. Ściany działowe wykonano jako murowane o grubości 12cm. Stropy wykonano jako drewniane belkowe z tzw. „ślepych pułapem”.

W lokalu nie stwierdzono uszkodzeń ścian konstrukcyjnych lub działowych. Nie stwierdzono uszkodzeń czy odkształceń stropu świadczących o jego niewłaściwej pracy lub uszkodzeniach

konstrukcji. Stwierdzono jedynie lokalne wytarcia i uszkodzenia mechaniczne wykończenia posadzek i progów drzwiowych.

Od spodu stropów stwierdzono w większości pomieszczeń okładzinę ze styropianowych kasetonów, które całkowicie zakrywają pierwotne wykończenie sufitów.

Stwierdzono lokalne uszkodzenia wypraw w postaci mechanicznych uszkodzeń i ubytków, głównie na krawędziach ścian i w miejscach demontażu instalacji i urządzeń. Stwierdzono zużycie i zabrudzenie malatur spowodowanego naturalną eksploatacją. Drewniana skrzynkowa stolarka okienna jest wypaczona i nieuszczelna. Warstwy malatur powodują iż skrzydła okiennic nie domykają się właściwie. Stolarka drzwiowa jest w różnym stanie technicznym, część została wymieniona na nową.

Ogólnie należy stwierdzić iż elementy wykończenia ścian i stropów w postaci malatur, tapet, okładzin lub kasetonów są lokalnie zniszczone i wyeksploatowane. Wykończenie wypraw tynkarskich jest lokalnie uszkodzone nosi ślady mechanicznych uszkodzeń. Instalacje są częściowo zdemontowane i wyeksploatowane.

2. OCENA MOŻLIWOŚCI WYKONANIA MODERNIZACJI

W wyniku przeprowadzonej wizji mieszkania NR2 stwierdzono lokalne uszkodzenia elementów wykończenia, nie mające wpływu na możliwość przeprowadzenia planowanego remontu i przebudowy. Nie stwierdzono uszkodzeń elementów konstrukcji uniemożliwiających wykonanie planowanej przebudowy mieszkania.

Stropy nie wykazują odkształceń czy uszkodzeń świadczących o niewłaściwej pracy konstrukcji. Ściany nie posiadają uszkodzeń świadczących o niewłaściwej pracy elementów ściennych.

Stwierdzone lokalne uszkodzenia wykończenia nie mają wpływu na planowane prace modernizacyjne i remontowe.

Stwierdza się że istnieje możliwość wykonania przebudowy lokalu mieszkalnego NR2 w zakresie:

- ⁿ Wykonanie nowego otworu w ścianie konstrukcyjnej dzielącego pomieszczenia łazienki nr 1.01 i pokoju nr 1.03 wg inwentaryzacji wraz z wykonaniem nadproża.
- ⁿ Wykonanie poszerzenia istniejącego otworu drzwiowego w ścianie konstrukcyjnej dzielącego pomieszczenia dzieńne nr 1.02 i 1.03 wg inwentaryzacji wraz z wykonaniem nadproża.
- ⁿ Wykonanie nowego otworu i przemurowanie starego w ścianie działowej dzielącego pomieszczenia dzieńne nr 1.04 i nr 1.05 wg inwentaryzacji wraz z wykonaniem nadproża.
- ⁿ Wykonanie nowych ścianek działowych w lekkiej technologii GK w pomieszczeniach nr 1.03; 1.05 i nr 1.01.

- ⁿ Wykonanie przemurowania istniejących otworów drzwiowych w murowanych ścianach konstrukcyjnych pomieszczeń 1.02; 1.03 i nr 1.02.
- ⁿ Wymiana wykończenia warstw podłogowych w pomieszczeniach uwzględniając bilans obciążenia stropu.
- ⁿ Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

Nowe otwory drzwiowe wymagają zaprojektowania odpowiednich nadproży wsporczych niosących obciążenie z wyższych partii muru.

Usuwanie fragmentów ścian wykonać ostrożnie, nie powodując nagłych dynamicznych oddziaływań na strop.

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

WYŻEJ WYMIENIONE PRACE WYKONANE ZGODNIE Z PROJEKTEM NIE STANOWIĄ ZAGROŻENIA UTRATY NOŚNOŚCI I STATECZNOŚCI POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW KONSTRUCJI BUDYNKU.

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