

URZĄD MIASTA ŚWIDOUJSCIE
Wydział Urbanistyki i Architektury
ul. Wojska Polskiego 1/5, 72-600 Świdoujskie
tel. 91 321 31 02, fax 91 321 59 95
e-mail: wua@um.swidouczie.pl

III. EKSPERTYZA TECHNICZNA

EKSPERTYZA TECHNICZNA LOKALU MIESZKALNEGO DOTYCZĄCA MOŻLIWOŚCI WYKONANIA MODERNIZACJI

1. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO

Budynek mieszkalny przy ul. Szopena 16 w Świnoujściu wybudowano w ciągu zwartej zabudowy miejskiej i jest skrajnym budynkiem zabudowy. Budynek powstał na początku XX wieku. Został wybudowany w technologii tradycyjnej. Przedmiotowa kamienica posiada trzy kondygnacje nadziemne, jest podpiwniczona. Wysokie poddasze jest użytkowane na cele mieszkalne. Wejście do budynku znajduje się od strony ulicy Szopena przy szczytowej ścianie wschodniej i wjeździe na podwórze. Od strony zachodniej przylega do kamienicy NR18. Obecnie trwają roboty budowlane mające na celu termomodernizację i przebudowę klatki schodowej obiektu. W okresie powojennym budynek poddano modernizacji w trakcie której dzielono mieszkania na mniejsze oraz wykonano szereg lokalnych modernizacji wykończenia ścian i posadzek oraz instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznej i gazowej.

Przedmiotowy lokal mieszkalny NR2 mieści się w poziomie pierwszego piętra i dostępny jest poprzez klatkę schodową z bezpośrednim wejściem z poziomu spocznika.

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 ceramicznej pełnej o grubości zmniejszających się odpowiednio na poszczególnych wyższych kondygnacjach ściany zewnętrzne o grubościach 52cm, 38cm i 25cm a wewnętrzne o grubościach 38 i 25cm. Ściany działowe wykonano jako murowane o grubościach 12cm i 6,5cm lub wtórne, lekkie w technologii GK. W trakcie przeprowadzonej wizji stwierdzono lokalne uszkodzenia w postaci drobnych rys i pęknięć murów ścian konstrukcji oraz uszkodzenia wypraw w postaci ubytków lub odspojenia. Uszkodzenia elewacji w obecnym stanie są naprawiane a warstwy wykończenia ulegają modernizacji. Podczas oględzin klatki schodowej stwierdzono uszkodzenia wykończenia elementów wykończenia posadzek, ścian, stopni oraz balustrad. Uszkodzenia spowodowane są znacznym wyeksploatowaniem elementów. Uszkodzone są wyprawy i malatury oraz balustrady i stopnice. Stwierdzono szereg lokalnych uszkodzeń wykończenia ścian i murów spowodowanych wtórnymi ingerencjami i wtórnym montażem instalacji.

Strop nad piwnicą wykonano jako belkowy typu Kleina. Stropy międzypiętrowe wykonano jako belkowe, drewniane tzw. „ślepy pulapem” w wypełnieniu w postaci polepy zmieszanej z gruzem ceglany. Stropy wykończono drewnianymi deskami, 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. Stwierdzono jedynie drobne zarysowania wypraw, głównie wzdłuż belek drewnianych lub w narożach stropów.

Dach kamienicy wykonano jako drewniany o konstrukcji płatwiowo-krokwiowej i krokwiowej, stężony wewnętrznymi murowanymi ścianami. Pokrycie dachu stanowi ceramiczna dachówka karpiówka w części frontowej, w środkowej części dachu pokrycie jest bitumiczne w postaci papy.

Drewniana skrzynkowa stolarka okienna została w części budynku wymieniona na nową z PCV.

Obecnie trwają prace remontowe polegające na modernizacji elewacji oraz blacharek i rur spustowych.

W wyniku wykonanej inwentaryzacji architektonicznej lokalu Nr2 będącego w zakresie opracowania stwierdzono że konstrukcyjne ściany murowane wykonane są z cegły ceramicznej pełnej o grubościach warstwy konstrukcyjnej 52cm, 38cm i 25cm. Wykończenie ścian murowanych stanowią wyprawy tynkarskie kryte powłokami malarskimi, tapetami lub w pomieszczeniach „mokrych” terakotą. Stropy wykonano jako drewniane belkowe z tzw. „ślepy pulapem”. Wykończenie od spodu stanowi tynk na trzcinie, wykończenie posadzek mieszkania stanowią drewniane deski, wykładziny rulonowe z PCV oraz terakota. W lokalu nie stwierdzono uszkodzeń ścian konstrukcyjnych lub działowych. Nie stwierdzono wyraźnych uszkodzeń lub odkształceń stropu świadczących o jego niewłaściwej pracy lub uszkodzeniach konstrukcji. Stwierdzono jedynie lokalne zaschnięte zacieki wypraw i malatur spowodowanych nieszczelnościami i awariami instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz uszkodzenia wykończenia spowodowanego lokalną eksploatacją pomieszczeń oraz mechaniczne uszkodzenia spowodowane demontażem instalacji.

Drewniana skrzynkowa stolarka okienna jest wypaczona i nieszczelna. Warstwy malatur powodują iż skrzydła nie domykają się właściwie.

Ogólnie należy stwierdzić iż elementy wykończenia ścian i stropów w postaci malatur tapet lub terakoty są zużyte i w znacznym stopniu wyeksploatowane. Wykończenie wypraw tynkarskich jest 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 uszkodzenia głównie w zakresie wykończenia i instalacji. 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 NR2 w zakresie:

- n Wykonanie powiększenia istniejącego otworu drzwiowego do lokalu w ścianie konstrukcyjnej klatki schodowej i korytarza pomieszczenie nr 1.11 wg inwentaryzacji wraz z wykonaniem nadproża.
- n Wykonanie poszerzenia istniejącego otworu drzwiowego w ścianie konstrukcyjnej prowadzącego do pomieszczenia kuchni nr 1.05 wg inwentaryzacji wraz z wykonaniem nadproża.
- n Wykonanie poszerzenia istniejącego otworu drzwiowego z przemurowaniem fragmentu w ścianie konstrukcyjnej dzielącego pomieszczenia dzieńne nr 1.01 i 1.02 wg inwentaryzacji wraz z wykonaniem nadproża.
- n Wykonanie poszerzenia istniejącego otworu drzwiowego z przemurowaniem fragmentu w ścianie konstrukcyjnej dzielącego pomieszczenie dzieńne nr 1.02 i korytarz 1.11 wg inwentaryzacji wraz z wykonaniem nadproża.
- n Wykonanie nowego otworu drzwiowego w ścianie konstrukcyjnej dzielącego pomieszczenia dzieńne nr 1.02 i korytarz nr 1.12 wg inwentaryzacji wraz z wykonaniem nadproża.
- n Zamurowanie otworu drzwiowego w ścianie konstrukcyjnej między pomieszczeniem dziennym nr 1.03 i pomieszczeniem 1.04 wg inwentaryzacji.
- n Zamurowanie otworu drzwiowego w ścianie konstrukcyjnej między pomieszczeniem kuchni nr 1.05 i spiżarnią 1.06 wg inwentaryzacji.
- n Usunięcie fragmentów istniejących ścian działowych głównie lekkich.
- n Wykonanie nowych ścianek działowych w lekkiej technologii GK.
- n Wymiana wykończenia warstw podłogowych w pomieszczeniach uwzględniając bilans obciążenia stropu.

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

Usuwanie fragmentów ścian wykonać ostrożnie, ~~wynie~~ nie powodując p! 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



FOT. NR1



FOT. NR2



FOT. NR3



FOT. NR4



FOT. NR5



FOT. NR6



FOT. NR7



FOT. NR8



FOT. NR9



FOT. NR10



FOT. NR11



FOT. NR12



FOT. NR13



FOT. NR14



FOT. NR15



FOT. NR16