

### **III. EKSPERTYZA TECHNICZNA**

## **CZĘŚĆ KONSTRUKCYJNA**

URZĄD MIASTA ŚWIDNICY  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
ul. Wolności 1/5, 54-600 Świdnica  
tel. 91 321 31 02, fax 91 321 31 04  
e-mail: biuro@swidnica.pl

# **EKSPERTYZA TECHNICZNA LOKALU MIESZKALNEGO DOTYCZĄCA MOŻLIWOŚCI WYKONANIA REMONTU I MODERNIZACJI**

## **1. OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO**

Budynek mieszkalny przy ul. Paderewskiego 11 w Świnoujściu stanowi lewobrzeżny ciąg zabudowy miejskiej kamienicy, wybudowanych na początku XX wieku. Szczytowa ściana zachodnia graniczy z kamienicą NR12 a od wschodu z kamienicą NR10. Budynek wykonano w technologii tradycyjnej. Przedmiotowa, trójkondygnacyjna kamienica jest podpiwniczonym budynkiem mieszkalnym z użytkowym poddaszem. Poddasze jest użytkowane na cele mieszkalne. Wejście do budynku jest w środkowej części elewacji frontowej od strony ul. Paderewskiego. Wejście główne prowadzi korytarzem do klatki schodowej oraz wejścia w tylnej elewacji prowadzącego na podwórze. Ostatnio budynek poddano modernizacji w trakcie której wykonano termomodernizację elewacji frontowej i tylnej, wykonano nowe pokrycie dachu wraz z wymianą blacharek, rynien i rur spustowych. W poprzednich latach wykonano remont klatki schodowej w ramach której wykonano wymianę okładzin stopnic, wykonano nowe wykończenie posadzek klatki schodowej i spoczników w postaci terakoty oraz wykonano nowe malatury ścian i biegów schodowych. Wykonano również szereg modernizacji instalacji wodno-kanalizacyjnych, elektrycznej i gazowej.

Przedmiotowy lokal mieszkalny NR3 mieści się w poziomie pierwszego piętra i dostępny jest poprzez klatkę schodową z wejściem z lewej strony 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 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 52cm i wewnętrzne o grubościach 38 i 25cm. Ściany konstrukcyjne pięter wykonano o grubościach: zewnętrzne – 52cm i 38cm; wewnętrzne - 38cm i 25cm. Ściany działowe wykonano jako murowane o grubościach 12cm i 6,5cm lub jako lekkie w technologii GK. W niektórych pomieszczeniach ściany od wewnętrznej strony wykończono płytami GK.

Stropy nad piwnicami wykonano jako belkowe na stalowych

belkach dwuteowych z ceglanym wypełnieniem. Stropy międzypiętrowe kondygnacji nadziemnych wykonano jako belkowe, drewniane z tzw. „ślepych pułapem”. Podczas niedawnych remontów część stropów została wymieniona na nowe, których konstrukcję stanowią stalowe walcowane belki dwuteowe z betonowym prefabrykowanym wypełnieniem. Stropy wykończono drewnianymi deskami, drewnianymi panelami, materiałami rulonowymi z PCV lub wykładzinami dywanowymi a w pomieszczeniach „mokrych” terakotą. Dach kamienicy stanowi krokwiowa i płatwiowo-krokwiowa pulpitowa drewniana więźba, stężona kleszczami i wewnętrznymi murowanymi ścianami. Połać w części frontowej pokryto dachówką ceramiczną, w części pulpitowej pokryto warstwą bitumiczną. Drewniana skrzynkowa stolarka okienna została w większości wymieniona na nową z PCV.

W trakcie przeprowadzonej wizji lokalnej stwierdzono nieprawidłowości i uszkodzenia w zakresie izolacji ścian piwnicznych i fundamentów. Stwierdzono na wewnętrznych ścianach klatki schodowej oraz ścianach piwnicznych w strefach przyposadzkowych zawilgocenia, ubytki ceramicznych cokołów oraz korozję wyprawy i malatur. Doraźne naprawy i uzupełnienia wyprawy mają jedynie tymczasowy skutek. Ogólnie stwierdzono zjawisko podsiąku kapilarnego murowanych ścian. W pomieszczeniach piwnicznych stwierdzono stan podwyższonej wilgoci a posadzki betonowe są zawilgocone noszą ślady korozji. Ogólnie należy stwierdzić iż izolacje pionowe i poziome przyziemia i strefy posadowienia są niesprawne lub jest ich brak. Ponadto podczas wizji lokalnej budynku stwierdzono lokalne uszkodzenia mechaniczne wypraw i lokalne zabrudzenia lub złuszczenia malatur wewnętrznych oraz drobne zarysowania na ścianach klatki schodowej.

W wyniku wykonanej inwentaryzacji architektonicznej lokalu Nr3 będącego przedmiotem 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” w częściach terakotą. Stropy wykonano jako drewniane belkowe z tzw. „ślepych pułapem”. Wykończenie od spodu stanowi tynk na trzcinie, wykończenie posadzek mieszkania stanowią drewniane deski, wykładziny rulonowe z PCV oraz terakota. Nad pomieszczeniem przedpokoju wykonano obniżony strop na stelażu aluminiowym ponad którym wykonany jest nowy strop (niedawno modernizowano lokal powyżej) z wypełnieniem z betonowych prefabrykatów na stalowych belkach walcowanych. W lokalu nie stwierdzono uszkodzeń ścian konstrukcyjnych lub działowych. Nie stwierdzono wyraźnych uszkodzeń czy odkształceń stropu świadczących o jego niewłaściwej pracy lub uszkodzeniach konstrukcji. Stwierdzono jedynie lokalne

URZĄD MIASTA GWARNO 1300  
ul. Wąska Polna 1/3, 22-600 Gwarń  
tel. 22 331 31 00, fax 22 331 59 55  
e-mail: gwar@poczta.onet.pl

wytarcia i uszkodzenia mechaniczne wykończenia posadzek i progów drzwiowych.

Od spodu stropów stwierdzono jedynie drobne lokalne zarysowania wypraw, głównie wzdłuż belek drewnianych lub w narożach stropów. Stwierdzono lokalne uszkodzenia wypraw w postaci mechanicznych uszkodzeń i ubytków, głównie na krawędziach ścian. Stwierdzono zużycie i zabrudzenie malatur spowodowanego eksploatacją oraz ubytki wykończenia i wypełnień stropu podwieszonego w przedpokoju. Drewniana skrzynkowa stolarka okienna jest wypaczona i nieszczelna. Warstwy malatur powodują iż skrzydła okiennic nie domykają się właściwie. Stolarka drzwiowa jest zniszczona na krawędziach a warstwy malatur na niektórych drzwiach powodują iż nie domykają się prawidłowo.

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 nosi ślady mechanicznych uszkodzeń. Instalacje są zniszczone częściowo zdemontowane i wyeksploatowane.

## **2. OCENA MOŻLIWOŚCI WYKONANIA MODERNIZACJI**

W wyniku przeprowadzonej wizji w mieszkaniu NR3 stwierdzono lokalne uszkodzenia elementów wykończenia oraz uszkodzenia instalacji. Poza tym nie stwierdzono uszkodzeń elementów konstrukcji uniemożliwiających wykonanie planowanej przebudowy mieszkania.

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

**Stwierdza się że istnieje możliwość wykonania przebudowy lokalu mieszkalnego NR3 w zakresie:**

- „ Wykonanie nowego otworu w ścianie konstrukcyjnej dzielącego pomieszczenia dzieńne nr 1.02 i 1.03 wg inwentaryzacji wraz z wykonaniem nadproża.
- „ Wykonanie poszerzenia istniejącego otworu drzwiowego w ścianie konstrukcyjnej dzielącego pomieszczenia dzieńne nr 1.02 i 1.01 wg inwentaryzacji wraz z wykonaniem nadproża.
- „ Wykonanie nowego otworu w ścianie dzielącego pomieszczenia kuchni nr 1.04 i WC nr 1.09 wg inwentaryzacji wraz z wykonaniem nadproża.
- „ Usunięcie fragmentu ściany dzielącego pomieszczenia kuchni nr 1.04 i spiżarni nr 1.08 wg inwentaryzacji wraz z wykonaniem nadproża.
- „ Wykonanie nowych ścianek działowych w lekkiej technologii GK.
- „ Usunięcie istniejących pieców kaflowych.

- URZĄD MIASTA ŚWIDNÓW  
Wydział Budownictwa i Inżynierii  
ul. Wojska Polskiego 1/5, 72-600 Świdnica  
tel. 91 321 31 02, fax 91 321 59 95  
e-mail: biuro@m.vid.pl
- „ Wykonanie przemurowania istniejących otworów drzwiowych w murowanych ścianach działowych.
  - „ 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, 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

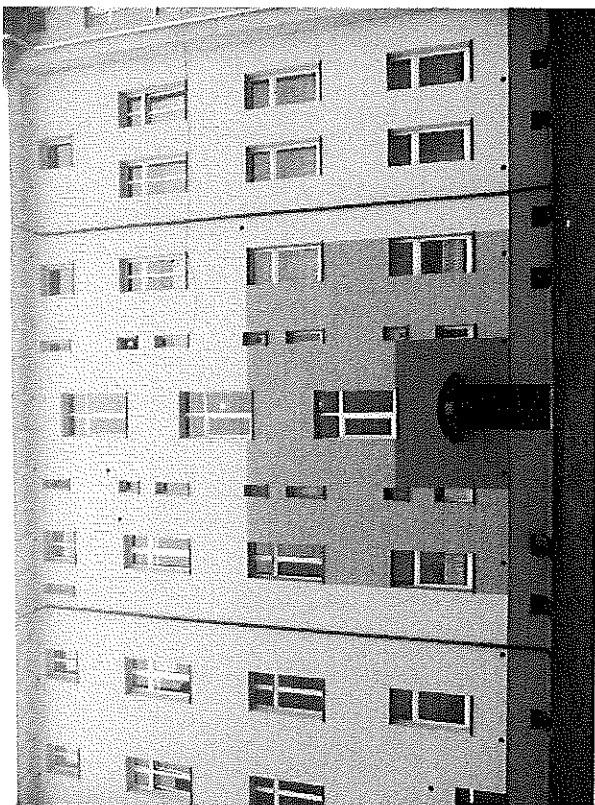
Upr. bud. nr ZAP/0008/POOK/03



FOT. NR1



FOT. NR2



FOT. NR3



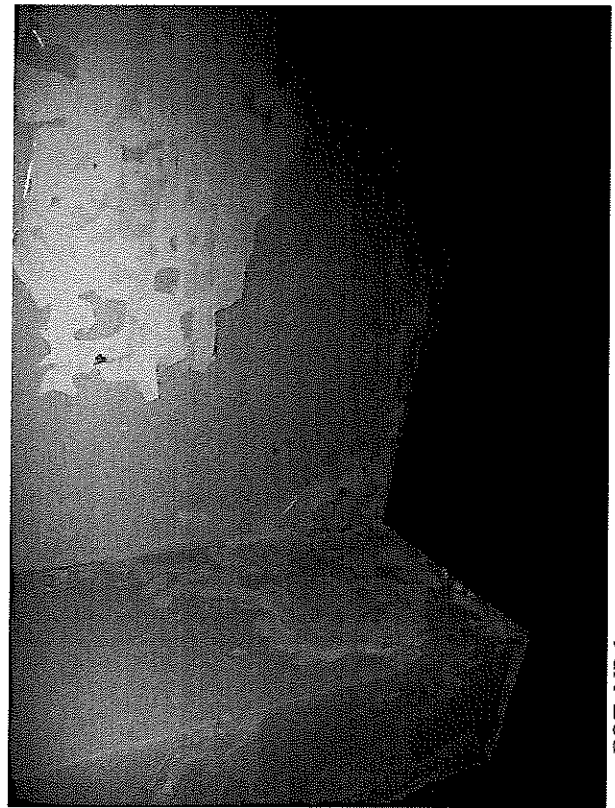
FOT. NR4



URZĄD ZWIĄZKU PRACOWNIKÓW  
Wydział Umiejscowienia i Architektury  
ul. Wojska Polskiego 1/3, 12-600 Krynów  
tel. 91 321 31 02, fax 91 321 59 77  
e-mail: [www@zsw.krnowa.pl](mailto:www@zsw.krnowa.pl)



FOT. NR5



FOT. NR6



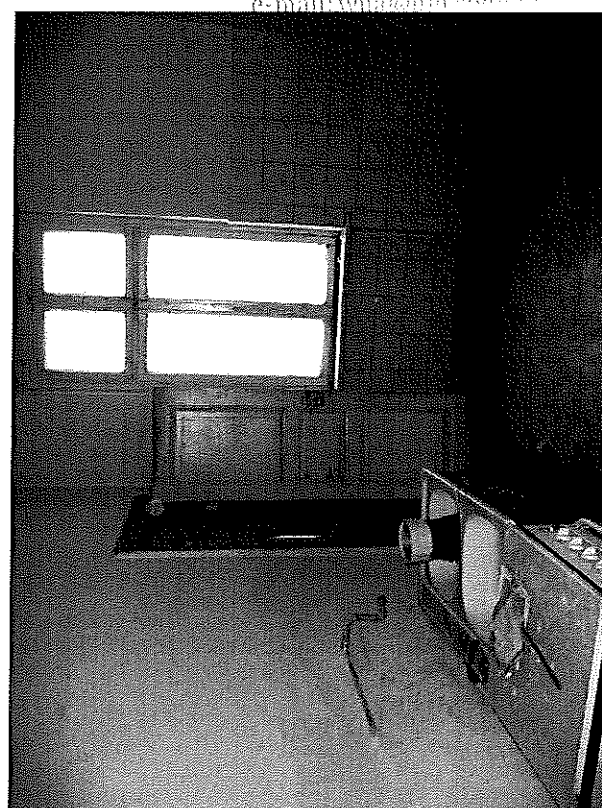
FOT. NR7



FOT. NR8



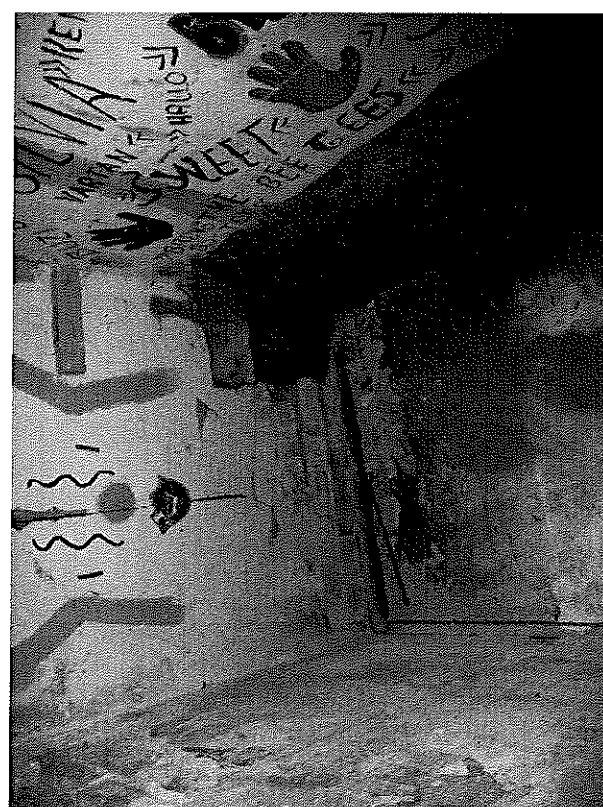
FOT. NR9



FOT. NR10

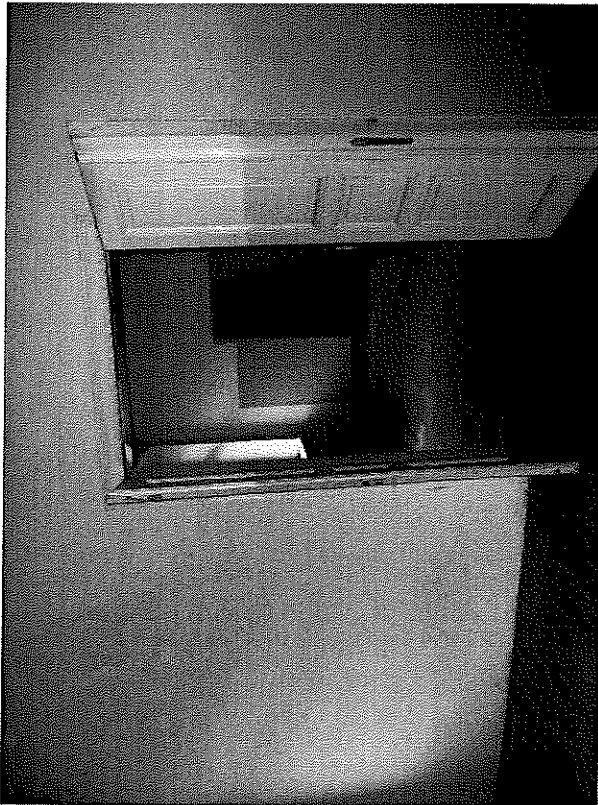


FOT. NR11

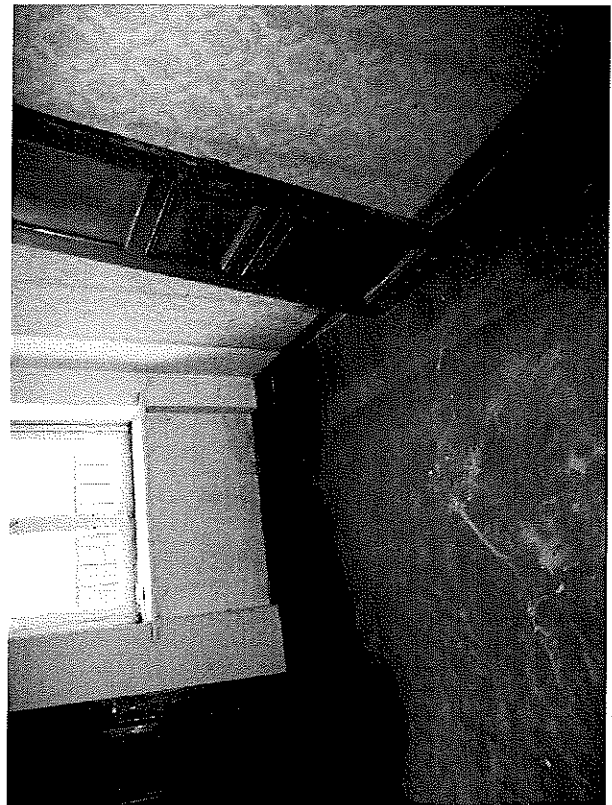


FOT. NR12

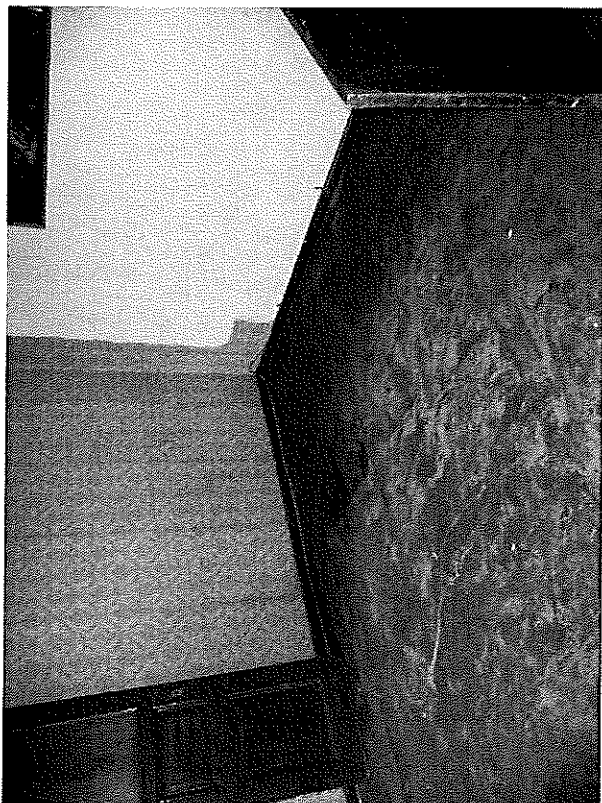




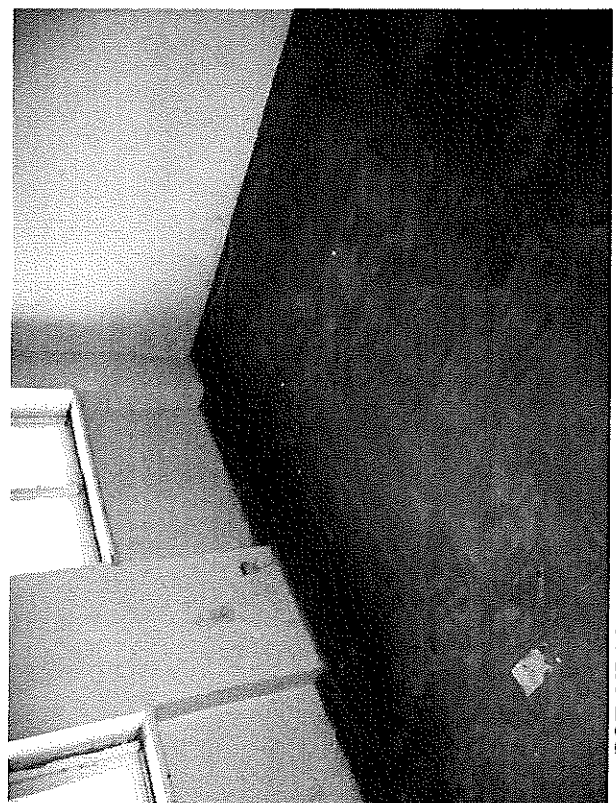
FOT. NR13



FOT. NR14



FOT. NR15



FOT. NR16



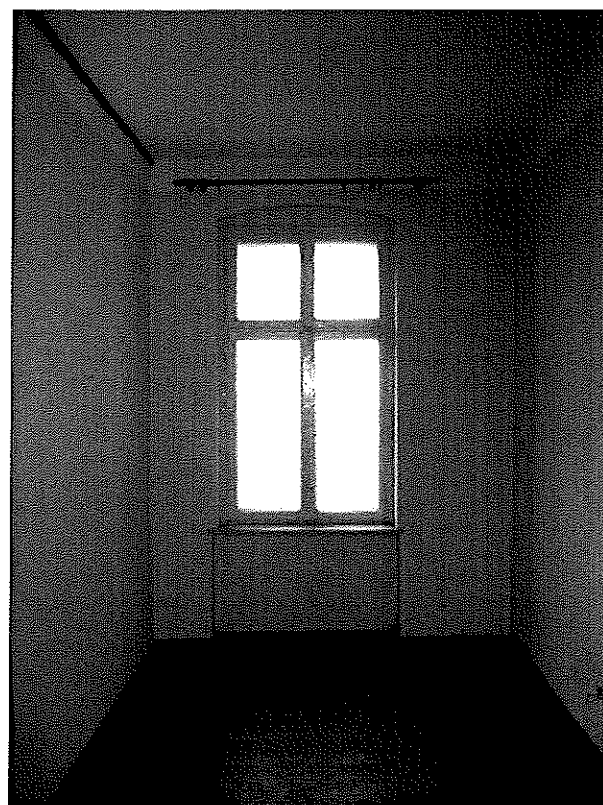
FOT. NR17



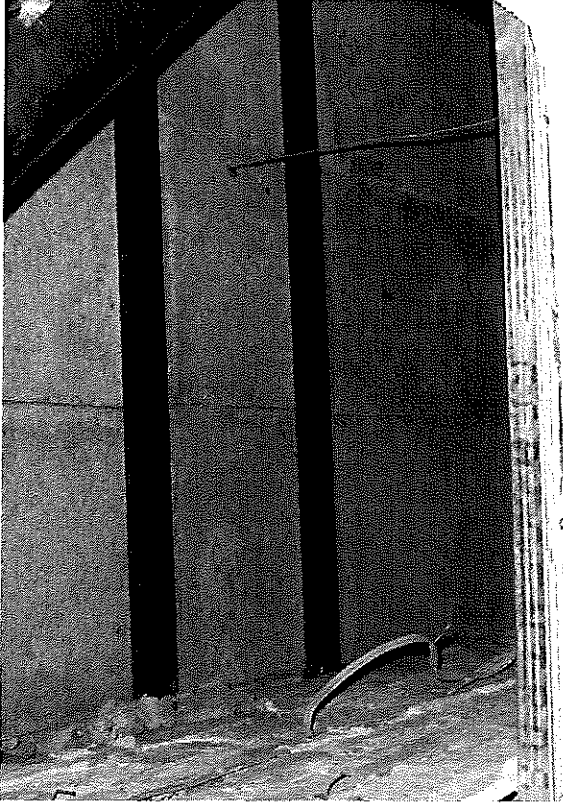
FOT. NR18



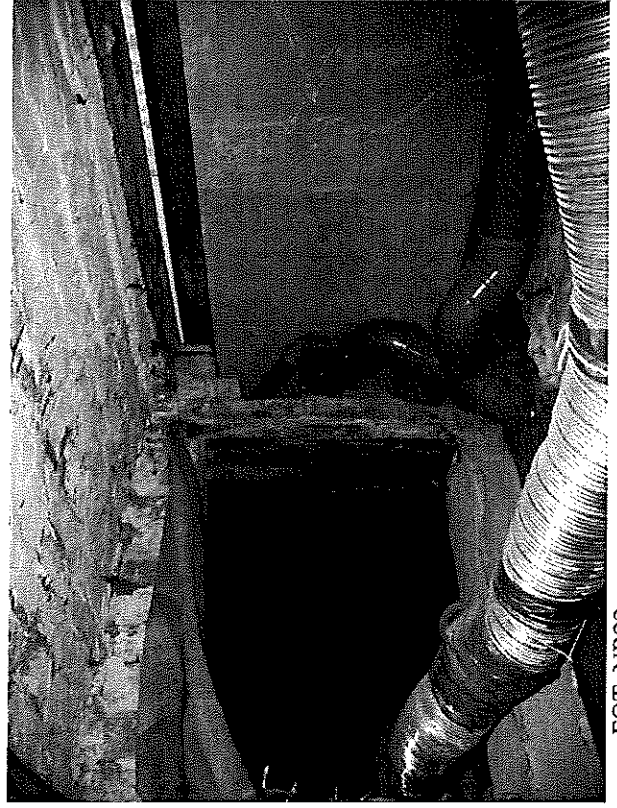
FOT. NR19



FOT. NR20



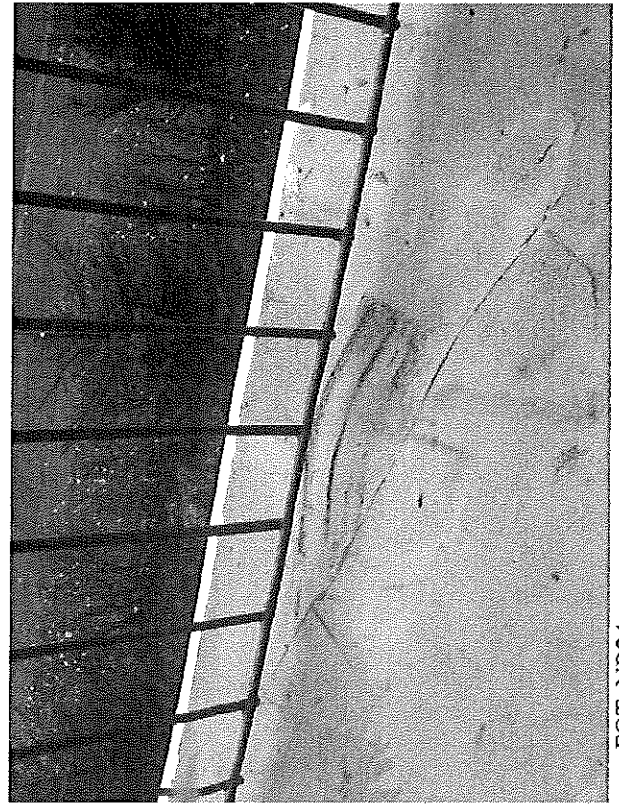
FOT. NR21



FOT. NR22



FOT. NR23



FOT. NR24