

EKSPERTYZA TECHNICZNA
DOTYCZĄCA BUDYNKU W CHEŁMKU PRZY UL. KLONOWEJ 8
W ZAKRESIE OCENY TECHNICZNEJ
MOŻLIWOŚCI REMONTU BUDYNKU

- 1..... PODSTAWA OPRACOWANIA
- 2..... CEL I ZAKRES OPRACOWANIA
- 3..... OPIS BUDYNKU I PARAMETRY TECHNICZNE
- 4..... ANALIZA I OCENA STANU TECHNICZNEGO
- 5..... WNIOSKI I ZALECENIA
- 6..... UWAGI KOŃCOWE
- 7..... INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA



Zdjęcie 1. Budynek w Chełmku przy ul. Klonowej 8

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Inwentaryzacja budowlana
- Wizja lokalna
- Makroskopowe oględziny materiałów użytych do wykonania konstrukcji budynku
- Dokumentacja archiwalna
- Ustawa „Prawo Budowlane” z dnia 07.07.1994 r. (z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 07.04.2004 r. „w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” (z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.06.2003 r. „w sprawie warunków i trybu postępowania dotyczącego rozbiórek oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego”.
- Katalogi Budownictwa elementów typowych

2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opracowania jest ekspertyza (ocena techniczna) istniejącego budynku, zlokalizowanego w Chełmku przy ul. Klonowej 8 na dz. nr 836/428.

Ekspertyza swoim zakresem obejmuje ocenę aktualnego stanu technicznego ww. budynku wraz z określeniem możliwości remontu budynku.

3. OPIS BUDYNKU I PARAMETRY TECHNICZNE

3.1. LOKALIZACJA

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest na dz. nr 836/428 w Chełmku przy ul. Klonowej 8.

Rzut poziomy budynku zbliżony jest do prostokąta o głównych wymiarach 25,44 na 8,54m i wysokości ok. 8,20m.

Przedmiotowy obiekt jest budynkiem z 2ma kondygnacjami nadziemnymi, podpiwniczony i jest przykryty dachem jednospadowym o nachyleniu około 2,5°.



Obrazek 1. Lokalizacja budynku

3.2. OPIS ORAZ KONSTRUKCJA BUDYNKU

Budynek jest wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej z elementami drewnianymi, został wybudowany w pierwszej połowie XX w. około 1930r., będący częścią zabudowań kolonii pracowniczej, wzorowanej na układzie Miasta Przemysłowego, nad którego projektem pracowano w latach 30 Baty.

Przedmiotowy budynek jest podpiwniczony, z dwiema kondygnacjami nadziemnymi. Od strony wschodniej znajdują się wejścia do mieszkań znajdujących się na I piętrze. Wejście ma formę obudowanego ceglanego ganka, w którym znajdują się betonowe schody do mieszkań. Od strony zachodniej znajdują się wejścia do mieszkań na parterze budynku. Wszystkie mieszkania składają się z kuchni, łazienki, przedpokoju oraz jednego lub dwóch pokoi dziennych. Mieszkania na parterze dodatkowo posiadają schowki pod schodami.

Ściany fundamentowe wykonane z kamienia łamanego o szerokości około 50-55cm. Poziom posadowienia budynku około 1,00m pod terenem. Ściany konstrukcyjne wykonane z cegły pełnej grubości 42 oraz 30cm wraz z tynkiem, ściany wewnętrzne z cegły pełnej grubości 30 oraz 15cm wraz z tynkiem. Strop nad piwnicą i parterem belkowy w konstrukcji drewnianej. stropodach wykonany na konstrukcji drewnianej, przykryty papą asfaltową o kącie spadku ok. 3,0°. W budynku zamontowana stolarka okienna częściowo stare drewniane oraz z PCV. Stolarka drzwiowa wejściowa do mieszkań oraz drzwi wewnętrzne drewniane, oraz harmonijkowe według indywidualnych rozwiązań mieszkańców. Posadzka w postaci wykładziny PCV, paneli, płytek ceramicznych oraz wylewek cementowych. Kominy w postaci murowanych trzonów kominowych z cegły pełnej, z wylotami górnymi oraz czapami betonowymi. Ściany i sufity malowane farbami emulsyjnymi, farbami olejnymi oraz wykończone płytkami ceramicznymi. Rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej bez powłoki malarskiej.

Budynek wyposażony jest w instalacje wodno-kanalizacyjną, C.O. oraz elektryczną.

Niniejsze opracowanie obejmuje analizę i ocenę techniczną budynku w zakresie oceny wpływu planowanego remontu na istniejącą konstrukcję budynku.

4. ANALIZA I OCENA STANU TECHNICZNEGO

4.1 OPIS STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW NOŚNYCH BUDYNKU

Na stan techniczny budynku miało wpływ kilka czynników, z których najważniejsze to:

- wieloletni okres eksploatacji obiektów z czym wiąże się zużycie techniczne wszystkich elementów i wbudowanych materiałów,
- sposób i warunki użytkowania oraz konserwacji obiektów i jego elementów,

Ściany fundamentowe

Ściany fundamentowe z kamienia łamanego grubości ok. 50-55cm.

Ściany fundamentowe nie posiadają izolacji pionowej, brak utwardzonej posadzki w pomieszczeniach piwnicznych. Stan techniczny można określić jako średni. Ściany nie wykazują zarysowań oraz spękań.

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne

Ściany nośne parteru i I piętra wykonane jako ceglane grubości ok. 42 i 30cm, na zaprawie cementowo-wapiennej.

Ściany parteru i I piętra w dobrym stanie technicznym, nie wykazują zarysowań, spękań, zauważyć można miejscowe ubytki tynku oraz zaprawy w spoinach.

Stropy

Strop nad piwnicami belkowy w konstrukcji drewnianej. Strop wykazuje miejscowe uszkodzenia podsufitki z trzciny i desek w pomieszczeniach piwnicznych. Belki stropowe nie wykazują znacznych ugięć co świadczy o nieprzekroczeniu stanów nośności, stan techniczny można określić jako średni.

Strop nad parterem belkowy w konstrukcji drewnianej. Nie stwierdzono uszkodzeń stropu. Belki stropowe nie wykazują znacznych ugięć co świadczy o nieprzekroczeniu stanów nośności, stan techniczny można określić jako dobry.

Stropodach

Stropodach nad I piętrzem w konstrukcji drewnianej. Stropodach nie wykazuje uszkodzeń podsufitki, pokrycie wykazuje miejscowe spękania, aktualnie brak zacieków wewnątrz budynku. Belki stropodachu nie wykazują znacznych ugięć co świadczy o nieprzekroczeniu stanów nośności, stan techniczny można określić jako dobry.

Ściany wewnętrzne działowe

Ściany wewnętrzne wykonane z cegły pełnej oraz w konstrukcji lekkiej g-k.
Stan techniczny dobry.

Kominy

Kominy murowany z cegły pełnej, otynkowane.

Podczas oględzin stwierdzono niewystarczającą ilość przewodów kominowych oraz nieprawidłowości w podłączeniu do przewodów kominowych.

Stan techniczny można określić jako dobry.

Tynki

Tynki cementowo-wapienne, w niektórych lokalach mieszkalnych z widocznymi miejscowymi spękaniem i ubytkami.

Stan techniczny dobry/średni.

Stolarka okienna i drzwiowa

W budynku stolarka okienna PCV oraz drewniana, stolarka drzwiowa drewniana i stalowa.

Stan techniczny dobry.

Izolacja termiczna ścian

Brak izolacji termicznej budynku.

4.2 GRANICZNE STANY NOŚNOŚCI I UŻYTKOWANIA GŁÓWNYCH ELEMENTÓW NOŚNYCH

Strop nad piwnicami

Nośność belek stropowych drewnianych nad piwnicami jest spełniona. Elementy te mogą dalej pełnić swoją funkcję nośną. Uszkodzenia podsufitki mogą w przyszłości mieć wpływ na zmniejszenie nośności, ze względu na odsłonięcie belek i wpływ czynników zewnętrznych. Belki stropowe zaleca się poddać starannej renowacji, zabezpieczenia przed korozją biologiczną, przeciwwilgociową oraz przeciwogniowo.

Strop nad parterem

Nośność belek stropowych drewnianych nad parterem jest spełniona. Elementy te mogą dalej pełnić swoją funkcję nośną.

Stropodach

Nośność belek stropodachu drewnianych nad I piętrem jest spełniona. Elementy te mogą dalej pełnić swoją funkcję nośną. Ze względu na zauważalne spękania pokrycia dachowego, zaleca się wykonanie prac naprawczych lub wymiany pokrycia dachowego.

4.3 OGÓLNA OCENA STANU TECHNICZNEGO KONSTRUKCJI

Przeprowadzona analiza wykazała, że stan techniczny głównych elementów konstrukcji budynku można określić jako dobry, miejscowo średni.

Konstrukcja stropu nad piwnicami wymaga prac zabezpieczających, wzmacniających i naprawczych.

Ściany zewnętrzne z cegły pełnej w dobrym stanie technicznym, wymagają jedynie drobnych prac naprawczych, głównie w postaci uzupełnienia spoin.

Pokrycie dachu z papy asfaltowej w dobrym stanie technicznym, wymaga prac w zakresie jego uszczelnienia, wymiany zużytych fragmentów.

5. WNIOSKI I ZALECENIA

Niniejsza ekspertyza jest opracowaniem skróconym obejmującym jedynie określenie możliwości wykonania remontu budynku.

Analiza poszczególnych elementów budynku wykazała ich zróżnicowany stan techniczny. Zasadniczo, elementy konstrukcyjne budynku oscylują wokół dobrego i średniego.

Planowana budowa kanałów wentylacyjnych wraz z remontem budynku nie wpłynie negatywnie na nośność jego elementów konstrukcyjnych, a także nie obniży jego przydatności do użytkowania, nie wpłynie również na bezpieczeństwo konstrukcji budynku jak również na jego użytkowników.

6. UWAGI KOŃCOWE

Wszystkie prace wykonać zgodnie zasadami wiedzy technicznej i przepisami BHP pod fachowym nadzorem osoby uprawnionej do prowadzenia robót budowlanych.

W przypadku rozbieżności stanu faktycznego z założeniami przyjętymi w niniejszym opracowaniu należy przerwać roboty i skonsultować się z autorem opracowania.

Autor dokumentacji nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte w budynku, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnych.

W razie jakichkolwiek wątpliwości i niejasności dotyczących niniejszego opracowania, powstałych podczas realizacji, należy skontaktować się z autorem opracowania.

Opracował:

7. INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA



Zdjęcie 1. Widok elewacji frontowej - zachodniej



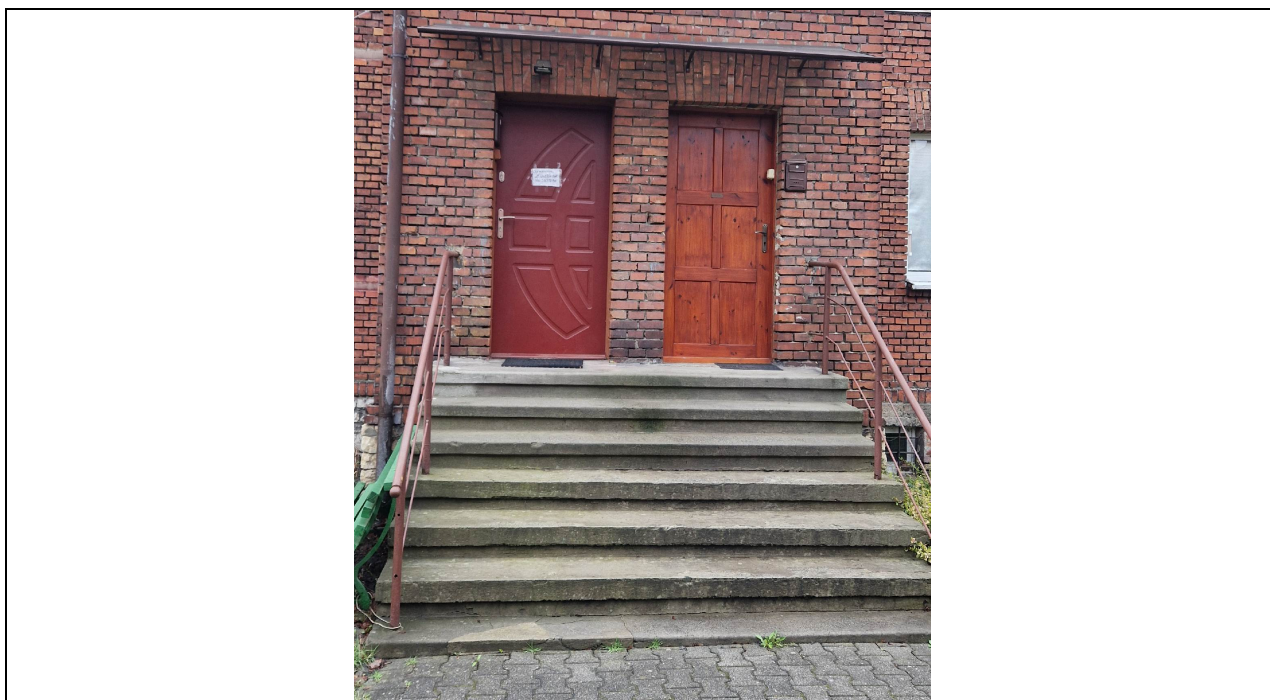
Zdjęcie 2. Widok elewacji wschodniej



Zdjęcie 3. Widok schodów do piwnicy



Zdjęcie 4. Widok schodów zewnętrznych na parter



Zdjęcie 5. Widok wejścia od strony wschodniej



Zdjęcie 6. Widok elewacji północnej