



"INWEST – SOL"

BIURO USŁUG PROJEKTOWO-KOSZTORYSOWYCH

Urszula Solarczyk Ul. Miętowa 1 86-031 Osielsko Tel/Fax: 0 52 343-48-54

Egz. Nr 2

INWESTOR, ZAMAWIAJĄCY, ADRES:

**URZĄD MIASTA I GMINY SOLEC KUJAWSKI
SOLEC KUJAWSKI STYCZNIA 7**

RODZAJ ZAMIERZENIA:

**BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
PLAC JANA PAWŁA II/4**

86-050 SOLEC KUJAWSKI

EKSPERTYZA TECHNICZNA

ZESPÓŁ PROJEKTOWY

ZESPÓŁ	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIENI	DATA	PODPIS
BR. ARCHITEKTONICZ NO-KONSTR.	mgr inż. Piotr Solarczyk	GP-KZ- 7342/212/92	14.05.2011	mgr inż. Piotr Solarczyk uprawnienia do projektowania i kierowania robotami w specjalności: konstrukcyjno-budowlanej Nr ewid. 31777/05-1 GP-KZ-7342/212/92
OPRACOWAŁ	mgr inż. Piotr Solarczyk		14.05.2011	mgr inż. Piotr Solarczyk uprawnienia do projektowania i kierowania robotami w specjalności: konstrukcyjno-budowlanej Nr ewid. 31777/05-1 GP-KZ-7342/212/92

BYDGOSZCZ 14.05.2011

BIURO USŁUG
PROJEKTOWO-KOSZTORYSOWYCH
"INWEST-SOL"
Urszula Solarczyk
86-031 Osielsko, ul. Miętowa 1
REGON 091657568

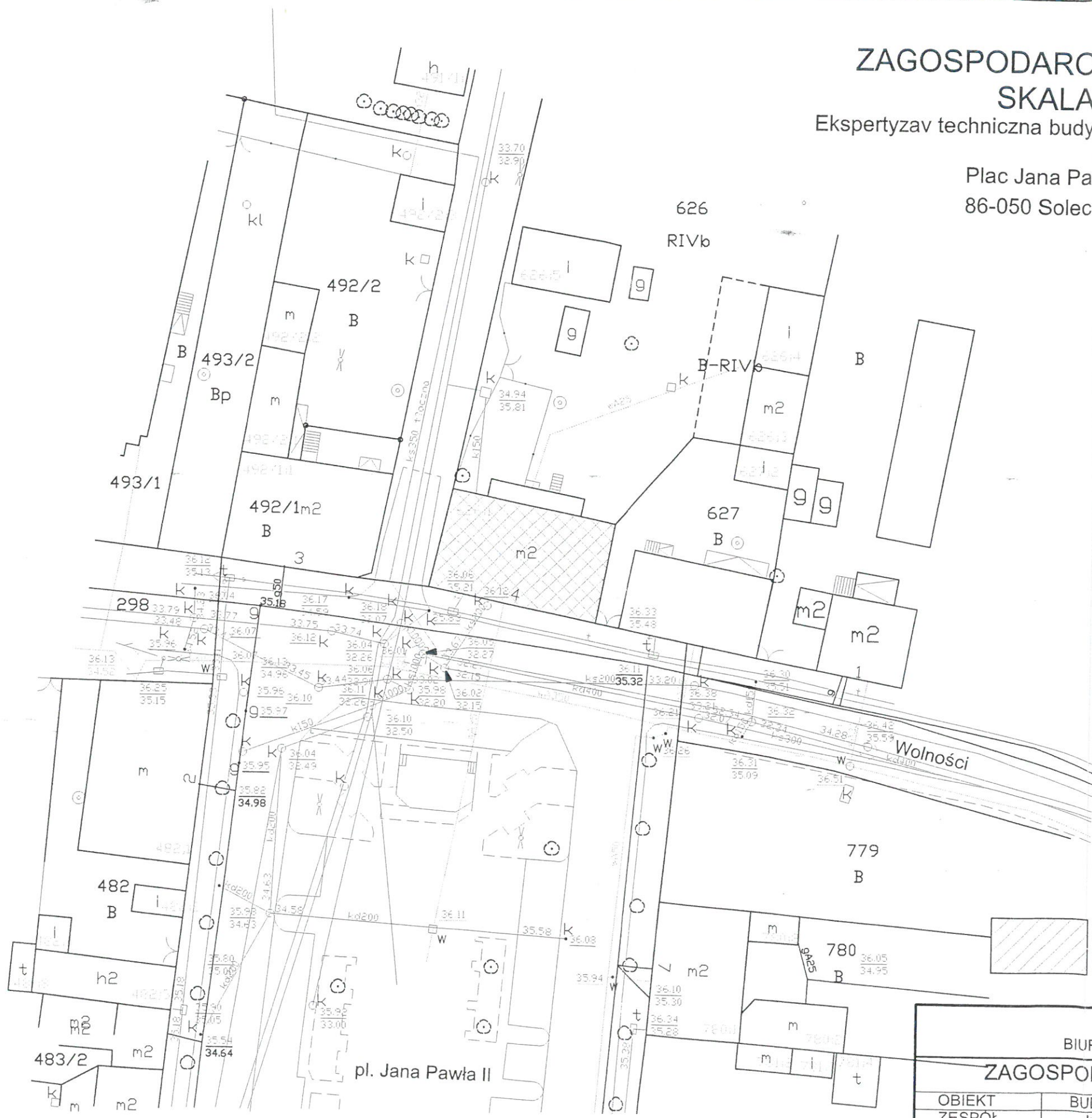
SPIS TREŚCI

1. Karta tytułowa		str.1
2. Spis treści		str.2
3. Zagospodarowanie działki	skala 1:500	str.3
4. Opis techniczny ekspertyza		str.4-8
5. Dokumentacja zdjęciowa		str.9-11
6. Uprawnienia projektanta		str.12
7.		

ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI SKALA 1:500

Ekspertyza techniczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego

Plac Jana Pawła II/4
86-050 Solec Kujawski



**BUDYNEK WIELORODZINNY
EKSPERTYZA TECHNICZNA**

"INWEST - SOL"			
BIURO USŁUG PROJEKTOWO-KOSZTORYSOWYCH			
ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI			skala 1:500
OBIEKT	BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY		nr rys. 1
ZESPOŁ	Imię i nazwisko	nr uprawnień	podpis
ARCHITEKTURA	mgr inż. Piotr Solarczyk	GP-KZ-7342/212/92	<i>[Signature]</i>
OPRACOWAŁ			
DATA	05.2011		str.

EKSPERTYZA TECHNICZNA

1.0. WSTĘP

1.1. Przedmiot ekspertyzy technicznej

Przedmiotem ekspertyzy jest wydanie opinii dotyczącej zarysowania ścian zewnętrznych w przybudówce zlokalizowanej w budynku mieszkalnym przy Placu Jana Pawła II/4 w Solcu Kujawskim.

1.2. Cel ekspertyzy

Celem ekspertyzy jest znalezienie przyczyny oraz wydanie zaleceń w celu likwidacji rys i spękań.

1.3. Podstawy formalne i merytoryczne

1.3.1. Podstawą formalną jest zlecenie Urzędu Miasta i Gminy w Solcu Kujawskim

1.3.2. Wizja lokalna w dniu 07.05.2011 r w trakcie której:

- a) przeprowadzono szczegółowe oględziny zarysowań ścian
- c) zbadano konstrukcję budynku
- d) sporządzono dokumentację fotograficzną
- e) przeprowadzono wywiad techniczny z lokatorami mieszkań.

1.3.3. Ekspertyza techniczna opracowana w 1995 r, dotyczącej budynku

1.3.3. Ekspertyza techniczna opracowana w 2001 r, dotyczącej przybudówki,

1.3.4. Badanie gruntu 07.2008 r.

2.0 OPIS TECHNICZNY BUDYNKU

2.1. Opis budynku:

- Budynek zlokalizowany w Solcu Kujawskim przy placu Jana Pawła II/4. Budynek jest własnością gminy.
- Budynek wykonany w latach 20-tych , dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony.
- Ściany zewnętrzne konstrukcyjne na parterze gr.51 cm wykonane z cegły pełnej z pustką powietrzną dwustronnie tynkowane, na piętrze gr.38 cm, poddasze gr.25 cm ,
- stropy drewniane,
- podłogi z desek, klatka schodowa drewniana,
- od strony podwórza znajduje się wejście do piwnicy,
- duży spadek terenu od strony placu Jana Pawła II wynoszący ~ 1,0m,
- fundamenty z kamienia polnego z częścią murowaną z cegły pełnej,
- piwnica w kształcie półkolistej kolebki w środkowej części budynku.
- Stolarka okienna i drzwiowa drewniana, pojedyncze okna wymienione na okna z PCV.

2.2 Opis przybudówki:

- Przybudówka przylega do budynku mieszkalnego na części parteru i zlokalizowana jest od strony podwórza,.
- Stolarka drzwiowa i okienna drewniana,
- Ściany zewnętrzne przybudówki wykonane z pustaków gazobetonowych gr. 24 cm obustronnie otynkowane.
- Przybudówka stanowiła kiedyś drewniany ganek wyjściowy z mieszkania zlokalizowanego na parterze. W latach 50 – tych drewnianą konstrukcję rozebrano i w jej miejsce wymurowano przybudówkę.
- Ściany zewnętrzne przybudówki jak również strop nie spełniają warunków ochrony cieplnej budynków , jak również nie zabezpieczają pomieszczeń przed wpływem warunków atmosferycznych (opady deszczu, wiatr itp.)
- w korytarzu strop drewniany nieocieplany, pokrycie papa na deskach,

2.3. Opis zarysowań i pęknięć

2.3.1. Budynek główny:

Piwnica zlokalizowana w środkowej części budynku wykonana jako łuk. Ściany z cegły pełnej. Posadzka piwnicy ceglana. W piwnicy wykonano ścianki działowe poprzeczne i wydzielono komórki lokatorskie, ściany nie tynkowane. W piwnicy odczuwalny zapach stęchlizny świadczący o występującym zawilgoceniu ścian. W wyniku tegorocznej powodzi w piwnicy występowała woda ~ 0,5 m.

Budynek główny. Zarysowania ściany zewnętrznej podłużnej od strony Placu Jana Pawła ściany przebiegają pomiędzy oknami po przekątnej. Rysy przebiegają przez całą wysokość ściany od fundamentu aż po gzyms. W porównaniu do ekspertyzy z 1995 r, rysy pogłębiły się i powstały nowe na wyższych kondygnacjach. Podobnie zachowują się rysy na ścianie podłużnej od strony podwórza. Z wywiadu technicznego wynika, że budynek w pierwotnej wersji był parterowy o czym może świadczyć konstrukcja ściany na parterze, inna niż na piętrze i poddaszu. Cieńsze ściany powyżej parteru mogły wynikać z konstrukcji i nośności fundamentu wykonanego z kamienia. Taki przebieg rys wskazuje na przekroczenie osiadań narożników budynku. W poziomie drewnianych stropów brak wieńca usztywniającego konstrukcję w poziomie stropu. Powyżej również brak wieńców usztywniających. Nie wykonano odkrywki belek stropowych. Z doświadczenia wynika, że po tylu latach drewno wykazuje duże ubytki przekroju w strefie podparcia belek. Ściana podłużna wzdłuż ulicy posiada okna piwniczne w chwili obecnej zamurowane. Poziom chodnika przylegającego do ściany powyżej okien piwnicznych. Ściana nie posiada ani izolacji pionowej, ani izolacji poziomej odcinającej i wykazuje ślady zawilgocenia, poprzez podciąganie wody na wysokość ~ 1,0 m wzdłuż ulicy. Wszystkie ściany nie spełniają warunków cieplochronnych.

Przybudówka. Część parterowa dobudowana do budynku głównego. Zarysowanie występuje na styku ściany zewnętrznej budynku mieszkalnego a ścianami przybudówki oraz samych ścian przybudówki. Szerokość rys około 3 – 40 mm. Rysy występujące w mieszkaniu są widoczna na zewnątrz budynku. Rysa na zewnątrz przebiega przez wysokość całej kondygnacji. Z oględzin wynika że rysa przebiega przez całą grubość ściany. Na ścianie bocznej budynku pęknięte nadproże nad oknem. Konstrukcja drewniana wykazuje ślady korozji biologicznej oraz ślady porażenia szkodnikami drewna. Brak stężeń w postaci wieńca. W stosunku do ekspertyzy z 2001 r nastąpiło zdecydowane pogorszenie stanu konstrukcyjnego przybudówki. Poddasze budynku posiada do wysokości 1,50 m ściany murowane grubości 24 cm. I jest przykryte dachem mansardowym o konstrukcji drewnianej. Pokrycie dachu na połaciach opadających do okapu

dachówka karpiówka, pozostałe połączenie papa na deskowaniu. Konstrukcja dachu wykonana z profili drewnianych o różnych wymiarach i różnym stanie technicznym. Pokrycie z dachówki wyeksploatowane do przełożenia.

2.4. Określenie przyczyn

Przyczyną powstania rys jest nierównomierne osiadanie narożników budynku brak sztywności przestrzennej budynku oraz brak właściwego powiązania ścian przybudówki ze ścianami budynku. Z przeprowadzonego wywiadu technicznego wynika że rysy powstały 15-20 lat temu i ulegają dalszemu powiększeniu.. Grubość ścian budynku głównego i przybudówki nie zapewnia normowej temperatury wewnątrz pomieszczenia, na ścianach oraz w narożnikach występuje zawilgocenie. Przybudówka nie jest w zasadzie wykorzystywana ze względu na niefunkcjonalność pomieszczeń oraz panujące w niej temperatury. Podłoga w przybudówce osiadła i różnica poziomów wynosi ~ 5-10 cm. Spadek w stronę podwórka. Drzwi zewnętrzne ocierają o podłogę i otwierają się z trudem. Badania gruntu i odwierty wykazały że grunty zalegające pod budynkiem są jednorodne. Wykazały również powstanie nasypu od strony ulicy o miąższości ~ 1,0 m, co tłumaczy zasypanie okienek piwnicznych.

Wnioski:

- rysy spowodowały naruszenia konstrukcji nośnej budynku głównego,
- rysy powstały na skutek braku sztywności przestrzennej budynku (brak wieńców-usztywniających) jak również nierównomiernego osiadania narożnika budynku wynikającego z konstrukcji ław kamiennych. (brak sztywnych ław fundamentowych). Budynek wymaga gruntownej naprawy i przebudowy. Koszt takiego remontu będzie wysoki i należałoby rozważyć korzyści i straty podjęcia takiej decyzji. Analiza wykazać może, że budynek należałoby rozebrać.
- Zawilgocenie ścian zewnętrznych powstało wskutek braku izolacji poziomych i pionowych jak również w wyniku przemarzania ścian. (nie spełniają warunków ciepłochronności).

Zalecenia

W celu doprowadzenia budynku do dobrego stanu użytkowego należy podjąć decyzję wykonania kompleksowego remontu lub rozbiórki budynku. Pozostawianie budynku w takim stanie spowoduje

przyspieszoną degradację i spowoduje zagrożenie bezpieczeństwa użytkowania. Z opracowanych do tej pory ekspertyz wynika, że degradacja postępuje i zarysowania pogłębiają się.

W celu przywrócenia budynku do stanu użytkowego należałoby wykonać:

1. Wzmocnienie istniejących fundamentów lub ich wymianę – odkopanie budynku,
2. Wykonanie iniekcji ścian - izolacja pozioma ścian,
3. Wykonanie izolacji pionowej ścian piwnicznych,
4. Wymianę stropów na prefabrykowane, oraz wykonanie wieńców obwodowych usztywniających,
5. Częściowe przemurowania popękanych ścian,
6. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na nową,
7. Wykonanie nowych posadzek i podłóg,
8. Wymiana konstrukcji dachu,
9. Wykonanie nowej klatki schodowej,
10. Wykonanie ocieplenia budynku,
11. Rozebranie przybudówki.
12. Przebudowa funkcji wewnętrznej budynku i przystosowanie jej do nowych normatywów.

Podjęcie decyzji o rozbiórce lub o remoncie musi nastąpić w przeciągu 1-2 lat, ponieważ dalsza zwłoka spowoduje postępującą degradację budynku. Degradacja z każdym rokiem jest szybsza i bardziej niebezpieczna w skutkach. Konieczne jest wykonanie projektu technicznego.

Opracował:

mgr inż. Piotr Solarczyk
uprawnienia do projektowania
i kierowania robotami w specjalności:
konstrukcyjno-budowlanej
Nr ewid. 247/77/Op i GK-KZ-7342/21292





Stan przybudówki w 2001 r.



Stan przybudówki w 2011 r.

