

Ocena stanu technicznego

Ocena stanu technicznego budynku pod względem możliwości zmiany sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z jego przebudową i nadbudową.

Lokalizacja budynku:

Starogard Gdański

Al. Wojska Polskiego 13

Dz. nr 419 obr. geod. 13

1.Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest wykonanie ekspertyzy określającej stan techniczny istniejącego budynku usługowego pod kątem możliwości przebudowy na budynek mieszkalny wielorodzinny trzylokalowy oraz nadbudowy części budynku.

2.Materiały wyjściowe do opracowania

- a) inwentaryzacja do celów projektowych
- b) wizja lokalna
- c) dokumentacja archiwalna,
- d) Polskie Normy, a w szczególności normy dotyczące obciążeń budynków (stałych i zmiennych)

3.Opis ogólny obiektu.

Część istniejącego budynku została wybudowana w XIX wieku natomiast nowsza część powstała w drugiej połowie XX wieku. Starsza część to obiekt jednokondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym. Budynek powstał jako uzupełnienie ówczesnej zabudowy mieszkaniowej (część gospodarcza). Dla tej części budynku zmieniono jej sposób użytkowania na usługi. Nowsza część to zabudowa techniczna. Dach budynku stromy jednospadowy przekryty papą.

3.1. Opis konstrukcji budynku

Budynek wybudowany w konstrukcji mieszanej. Fundamenty pod ścianami murowanymi kamienno ceglane oraz betonowe. Ściany stanowią części murowane z cegły ze stropem drewnianym. Wierzchnie warstwy ścian to cegła pełna, tynki cementowo-wapienne oraz okładziny drewniane. Więźba dachowa drewniana oparta na ścianach nośnych zewnętrznych. Dach pokryty papą.

4. Opis stanu technicznego

4.1. Fundamenty

Istniejące fundamenty kamiennie ceglane oraz betonowe.

Nie stwierdzono żadnych pęknięć ścian, wskazujących na nierówne osiadanie poszczególnych części budynku.

4.2. Ściany.

Ściany murowane zewnętrzne i wewnętrzne grubości 41 i 25 cm z cegły pełnej na zaprawie cementowo wapiennej. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne wapienno – cementowe. Mury w zadowalającym stanie, częściowo zawilgocone, widoczne ubytki spionowania, brak spękań.

4.3. Elementy konstrukcyjne budynku.

Wieżba dachowa

Obiekt posiada miejscowo uszkodzone pokrycie dachu. Nie stwierdzono uszkodzeń zasadniczej konstrukcji dachowej z niewielkimi śladami żerowania owadów oraz zawilgoceń. Stwierdzono miejscowe ugięcia elementów konstrukcyjnych dachu.

Strop nad parterem

Strop drewniany typu lekkiego. Brak spękań i ugięć

Nadproża

Nadproża zewnętrzne w postaci ceglanych nadproży łukowych oraz nadproży prefabrykowanych obudowanych cegłą. Na części elementów widoczne spękania i osunięcia główek cegieł.

Posadzki

Posadzki betonowe zatarte na gładko częściowo wykończone panelami podłogowymi i płytkami ceramicznymi. Widoczne zawilgocenia i ubytki posadzki zwłaszcza w nowszej części budynku.

Stan pokrycia dachu oraz odwodnień dachów.

Stan pokrycia dachowego dobry. Miejscowe uszkodzenia pokrycia powodujące zawilgocenia wnętrza budynku.

5. Analiza nośności elementów budynku.

Na podstawie dokonanej analizy dotychczasowego wykorzystywania obiektu, obliczeń statycznych stwierdzić należy, że nośność fundamentów jest wystarczająca, nośność ścian jest wystarczająca, nośność więźby dachowej jest zbyt mała.

6. Wnioski i zalecenia

Budynek nadaje się do przebudowy i nadbudowy. Projektowana przebudowa nie wpłynie niekorzystnie na zabudowę sąsiednią.

Projektowane elementy nie wpłyną niekorzystnie na istniejącą konstrukcję fundamentów i ścian.

Z uwagi na zbyt małą wysokość części pomieszczeń, niewłaściwy kierunek spadku dachu oraz zbyt niską nośność więźby dachowej zaleca jej całkowitą przebudowę.

Ponieważ strop drewniany posadowiony jest na zbyt niskiej wysokości zaleca się jego wymianę na żelbetowy stanowiący dodatkowe usztywnienie konstrukcji budynku.

W związku z występującymi spękaniami nadproży zaleca się przebudowę części nadproży a w przypadku pozostałych zastosowania odpowiedniego systemu zabezpieczenia.

Z uwagi na zawilgocenie ścian i miejscowe znaczne ubytki spoin zaleca się powierzchniowe wzmocnienie ścian ceglanych i otynkowanie do wysokości stropu w sposób zgodny z pozostałymi elewacjami.

W załączeniu rysunki inwentaryzacyjne.

Opracował:

mgr inż. Tadeusz Szymborski
upr nr 2263/Gd/85 i 3684/Gd/88
w specj konstrukcyjno-budowlanej