

SKRÓCONA EKSPERTYZA BUDOWLANA

dla zabudowań położonych przy ulicy Piramowicza 17

zawiera:

- część opisową
- załącznik zdjęciowy (60 zdjęć)

OPIS TECHNICZNY

do skróconej ekspertyzy budowlanej zabudowy
przy ul. Piramowicza 17

1. Opis elementów przedmiotowej zabudowy wraz z oceną stanu technicznego.

Integralną częścią ekspertyzy jest załącznik zdjęciowy, zamieszczony w dalszej części opracowania.

Dla lepszej przejrzystości opracowania zabudowa przy ul. Piramowicza 17 podzielona została na trzy odrębne części opisowe, które obejmują:

- część A - najwyższa część zabudowy, zlokalizowaną przy skrzyżowaniu ulic Piramowicza i Planetorza.
Swoją architekturą i konstrukcją jest to wyraźnie odrębna część zabudowy składająca się z pełnego podpiwniczenia, parteru, I pietra oraz poddasza, które również może być w pełni wykorzystane, jako poddasze użytkowe.
- część B - najniższa część zabudowy, zlokalizowana przy ulicy Piramowicza i do której wejście jest od strony podwórza. Ta część budynku stanowi swoisty łącznik pomiędzy częścią główną A oraz trzecią częścią zabudowy zlokalizowaną przy kolejnym skrzyżowaniu ulic. Część B zabudowy ma pełne podpiwniczenie (sutereny) i jest tylko parterowa z tzw. stropodachem niewentylowanym.
- część C - co do wysokości jest to średnia część z całej zabudowy, zlokalizowana przy skrzyżowaniu ulic Piramowicza i Bończyka.
Również i ta część zabudowy swoją architekturą i konstrukcją jest wyraźnie wyodrębnioną częścią całej zabudowy, która składa z pełnego podpiwniczenia (sutereny) oraz wysokiej kondygnacji parteru.

OPIS TECHNICZNY DO CZĘŚCI „A” ZABUDOWY.

Fundamenty i warunki gruntowo – wodne.

Ta część zabudowy posadowiona jest na starych ceglanych fundamentach. Ich szerokość waha się od około 60 do 100cm.

Fundamenty są zawilgocone, nie posiadają żadnej izolacji pionowej ani też poziomej, a na ich powierzchni widoczne są miejscowe zewnętrzne zniszczenia lica cegły oraz zewnętrznej warstwy zaprawy spoin.

W wykonanych odkrywkach nie stwierdzono poziomu wody gruntowej, a zalęgający grunt to glina.

Ogólnie stwierdzam dostateczny stan techniczny ław fundamentowych, z tym, że należy podjąć pracę uzupełniającą i izolacyjną, aby ochronić je przed dalszą degradacją.

Ściany piwnic.

Murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Grubość ścian waha się od około 60cm do 80cm. Widoczne są zarysowania ścian, ubytki cegieł i zaprawy oraz ich zawilgocenie.

Ogólnie stwierdzam dostateczny stan techniczny ścian piwnic, z tym, że należy dokonać uzupełnień ceglanych, zabezpieczenie muru przed wilgocią zewnętrzną oraz likwidację i zabezpieczenie ścian przed dalszymi pęknięciami.

Strop nad piwnicami.

Ceglane sklepienia odcinkowe o grubości konstrukcji ½ cegły.

Ogólnie stwierdzam dobry stan techniczny konstrukcji sklepień, za wyjątkiem kilku powierzchni sklepienia, gdzie brakuje spoin między cegłami i brak jest stabilności tych odcinków. sklepienia te należy przemurować z użyciem tej samej cegły, ale nowej zaprawy.

Ściany parteru.

Murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej.

Grubość ścian waha się od około 30 do 60cm. Na ścianach występują zarysowania i pęknięcia oraz zawilgocenia spowodowane wieloletnimi zaciekami wody od dachu, które spowodowały zniszczenia części zewnętrznego lica muru ceglanego. Ponadto stwierdzam, że pomiędzy dwoma przybudówkami (od strony podwórza) powstałymi w czasie o wiele późniejszym niż główny korpus budynku, występują nierównoległe, bardzo duże szczeliny dylatacyjne, które muszą być zlikwidowane, gdyż nie wpływa to dobrze na bezpieczną pracę całego budynku.

Ogólnie stwierdzam dostateczny stan techniczny ścian parteru, z tym, że należy dokonać kilku miejscowych wzmocnień murów, uzupełnień muru, wymiany części ścian zmurszałych oraz wzmocnień sklepień odcinkowych.

Strop nad parterem.

Stropy żelbetowe oparte na belkach stalowych i ścianach nośnych. Grubość płyty żelbetowej 12cm.

Stan techniczny stropów jest dobry.

Ściany I pietra.

Murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej.

Grubość ścian waha się od około 30 do 60cm. Na ścianach występują zarysowania i pęknięcia, ubytki muru oraz zawilgocenia spowodowane wieloletnimi zaciekami wody od dachu, które spowodowały zniszczenia części zewnętrznego lica muru ceglanego. Ponadto stwierdzam, że pomiędzy dwoma przybudówkami (od strony podwórza) powstałymi w czasie o wiele późniejszym niż główny korpus budynku, występują nierównoległe, bardzo duże szczeliny dylatacyjne, które muszą być zlikwidowane, gdyż nie wpływa to dobrze na bezpieczną pracę całego budynku.

Ogólnie stwierdzam dostateczny stan techniczny ścian I piętra, z tym, że należy dokonać kilku miejscowych wzmocnień murów, uzupełnień i wymiany części ścian zewnętrznych.

Strop nad I pięciem.

Stropy żelbetowe oparte na belkach stalowych i ścianach nośnych. Grubość płyty żelbetowej 12cm.

Stan techniczny stropów jest dobry.

Ściany poddasza.

Murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej.

Grubość ścian około 48cm. Na ścianach występują zarysowania, ubytki muru oraz zawilgocenia spowodowane wieloletnimi zaciekami wody od dachu, które spowodowały zniszczenia części zewnętrznego lica muru ceglanego.

Ogólnie stwierdzam dostateczny stan techniczny ścian poddasza, z tym, że należy dokonać kilku miejscowych wzmocnień muru, uzupełnień i wymiany części ścian zewnętrznych.

Konstrukcja i pokrycie dachu.

Z oględzin wynika, że wszystkie elementy drewnianej konstrukcji dachu, pokrycie dachu z dachówki oraz koryt odwadniających i rur spustowych zostały już wcześniej wyremontowane i na dzień dzisiejszy są w dobrym stanie technicznym.

Kominy wewnętrzne.

Przez cały budynek prowadzone są ściany kominowe z cegły pełnej. Są to grupy kominowe wykonane w niedalekiej przeszłości, a obejmujące przewody wentylacyjne od piwnicy po poddasze. Na poddaszu następuje zmiana materiału z cegły zwykłej na cegłę klinkierową.

Stwierdzam dobry stan techniczny wszystkich kominów murowanych.

Schody wewnętrzne - konstrukcja i pokrycie.

Od piwnicy na poddasze prowadzą schody proste o ceglanej konstrukcji nośnej, natomiast pokrycie stanowią stopnice drewniane w biegach powyżej terenu, a ceglane w biegu do piwnicy.

Stan techniczny konstrukcji nośnej schodów jest dostateczny, natomiast stan techniczny pokrycia drewnianego jest niedostateczny.

Tynki zewnętrzne i wewnętrzne.

Na elewacji budynku pozostaje niewielka ilość starych tynków wapiennych (około 40% powierzchni ścian elewacji), które są w niedostatecznym stanie technicznym. Natomiast wewnątrz budynku prawie wszystkie tynki są skute.

Zewnętrzna i wewnętrzna stolarka drzwiowa.

Za wyjątkiem starych, drewnianych, głównych drzwi wejściowych oraz drzwi zlokalizowanych w przedsionku wejścia głównego, w całym budynku nie ma innych drzwi wewnętrznych ani zewnętrznych.

Stan techniczny ww. drzwi drewnianych jest niedostateczny, ale nadają się do gruntownej renowacji i odbudowy.

Okna zewnętrzne.

Obecnie w budynku zamontowane są stare okna drewniane (w piwnicy, na poddaszu oraz częściowo na klatce schodowej), których stan techniczny jest niedostateczny.

W pozostałej części są to okna typu PCV zamontowane w latach 90-tych ubiegłego stulecia. W obecnym stanie okna mają szyby zespolone o współczynniku $U_g = 1,3$.

Podłóża i posadzki.

W piwnicy wykonane są podłóża ceglane, a ich stan techniczny jest niedostateczny. Na podłożu wykonane są posadzki cementowe również w niedostatecznym stanie technicznym.

Na parterze widoczne są sklepienia odcinkowe stropu, brak jest podłoży oraz posadzek.

Na I piętrze widoczna jest konstrukcja nośna stropów, brak jest warstw podposadzkowych i samych posadzek.

Instalacje wewnętrzne.

Wewnątrz budynku brak jest jakichkolwiek instalacji wewnętrznych.

OPIS TECHNICZNY DO CZĘŚCI „B” ZABUDOWY.

Fundamenty i warunki gruntowo – wodne.

Ta część zabudowy posadowiona jest na nowych ławach żelbetowych wykonanych około 2005r. Ich szerokość waha się od około 60 do 100cm, a wysokość 40cm na chudym betonie. Stan techniczny jest dobry.

W wykonanych odkrywkach nie stwierdzono poziomu wody gruntowej, a zalęgający grunt to glina.

Ściany piwnic (sutereny).

Warstwowe, murowane z cegły zwykłej pełnej (warstwa zewnętrzna ściany) o gr. 25cm na zaprawie cementowo-wapiennej oraz z cegły klinkierowej (warstwa wewnętrzna ściany) o gr. 12cm.

Ściany od strony wewnętrznej są licowane i przygotowane do zafugowania spoin. Pomiędzy warstwami ścian ułożona jest izolacja termiczna ze styropianu o grubości warstwy od 5cm do 8cm. Grubość ściany warstwowej wynosi 55cm.

Pozostałe ściany nośne wykonane są z cegły klinkierowej – ściany obustronnie licowane ale jeszcze bez zafugowanych spoin.

Stan techniczny wszystkich ścian piwnic jest dobry.

Strop nad piwnicami.

Żelbetowa płyta stropowa o gr. około 20cm.

Stan techniczny stropu jest dobry.

Ściany parteru.

Warstwowe murowane z cegły zwykłej pełnej (warstwa zewnętrzna ściany) o grubości 25cm na zaprawie cementowo-wapiennej oraz z cegły klinkierowej (warstwa wewnętrzna ściany) o gr. 12cm. Ściany od strony wewnętrznej są licowane i przygotowane do zafugowania spoin.

Pomiędzy warstwami ścian ułożona jest izolacja termiczna ze styropianu o grubości warstwy od 5cm do 8cm.

Grubość ścian warstwowych wynosi 55cm. Pozostałe ściany nośne wykonane są z cegły klinkierowej – ściany dwustronnie licowane, ale jeszcze bez zafugowanych spoin.

Stan techniczny wszystkich ścian jest dobry,

Strop nad parterem – stropodach niewentylowanym.

Nad parterem wykonany jest stropodach niewentylowany, dla którego główną konstrukcją nośną jest płyta żelbetowa o grubości 20cm.

Brak rys lub pęknięć oraz ugięć skłania do dobrej oceny konstrukcji żelbetowej stropu.

W konstrukcji żelbetowej stropodachu przygotowany jest otwór, w którym może być zamontowany świetlik przeszklony.

W obecnym stanie otwór ten jest uzupełniony drewnianą konstrukcją zabezpieczającą, pokryty balami drewnianymi oraz wyłożony – tak jak pozostałe części stropodachu – warstwami izolacji termicznej ze styropianu oraz pokryty warstwami papy, zabezpieczającymi całą część B zabudowy przed warunkami atmosferycznymi.

Schody wewnętrzne.

Dla wewnętrznej komunikacji pomiędzy poziomem piwnicy, a parterem wykonane są schody żelbetowe typu zabiegowego, których stan techniczny jest dobry.

Podłoga i posadzki.

W części podpiwniczonej stwierdzono podłogę betonową o grubości około 18cm. Brak jest posadzek. Natomiast w części parteru występuje tylko surowa konstrukcja płyty żelbetowej nad piwnicą, brak jest podłogi oraz posadzek.

Stolarka drzwiowa i okienna.

W tej części budynku nie występuje żadna stolarka drzwiowa ani okienna.

Kominy.

Wykonane są dwie grupy kominów – ścian kominowych – z cegły pełnej zwykłej wewnątrz pomieszczeń oraz z cegły klinkierowej na zewnątrz ponad dachem płaskim.

Stan techniczny tych kominów jest dobry.

Instalacje wewnętrzne.

Wewnątrz budynku brak jest jakichkolwiek instalacji wewnętrznych.

OPIS TECHNICZNY DO CZĘŚCI „C” ZABUDOWY.

Fundamenty i warunki gruntowo – wodne.

Ta część zabudowy posadowiona jest na starych fundamentach ceglanych. Ich szerokość waha się od około 50 do 70cm.

Fundamenty są częściowo zawilgocone, nie posiadają żadnej izolacji pionowej ani też poziomej, a na ich powierzchni widoczne są miejscowe zewnętrzne zniszczenia lica cegły oraz zewnętrznej warstwy zaprawy spoin.

Fundamenty posadowione są na glinie na głębokości poniżej strefy przemarzania.

Ogólnie stwierdzam dostateczny stan techniczny fundamentów, z tym, że należy podjąć działania celem ich zabezpieczenia przed dalszym niszczeniem.

Ściany piwnic (sutereny).

Murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Jedynie do wykonanych już przemurówek ścian użyto zaprawę cementowo – wapienną.

Grubość ścian waha się od 25cm do 40cm.

Ściany posiadają liczne rysy i pęknięcia oraz są zawilgocone od strony pobliskich ulic i podwórza. Również widoczne są powierzchniowe zniszczenia cegieł sięgające nawet do głębokości ½ cegły.

Ogólnie stwierdzam, że stan techniczny części ścian piwnic jest niedostateczny, natomiast pozostała część jest w stanie dostatecznym. Niemniej jednak stwierdzam, że całość ścian kondygnacji piwnicznej wymaga pilnych prac zabezpieczających stabilność konstrukcji murowej, tak aby dokonać skutecznego połączenia wszystkich starych części muru, przemurowanych już części muru oraz tych, które będą przemurowane w najbliższym czasie.

Strop nad piwnicami.

Wykonany jest w technologii stropu monolitycznego – żelbetowego o średniej grubości 18cm.

Stan techniczny stropu jest bardzo dobry.

Ściany parteru.

Murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Jedynie do wykonanych już przemurówek ścian użyto zaprawę cementowo – wapienną.

Grubość ścian waha się od 40 do 50cm.

Ściany posiadają liczne rysy i pęknięcia, a niektóre powierzchnie ścian są zmurszałe i zniszczone, konieczne do wymiany cegieł. Tylko niewielka część ścian jest w dosta-

tecznym stanie technicznym, natomiast pozostała część jest w niedostatecznym stanie technicznym.

Wszystkie zewnętrzne ściany nośne parteru wymagają pilnych prac zabezpieczających stabilność konstrukcji murowej.

Konstrukcja dachu i pokrycie.

Bezpośrednio nad wysoka kondygnacją parteru zamontowana jest stalowa konstrukcja dachu w kształcie płaskich dwuspadowych dźwigarów kratowych wykonanych z zamkniętych profili stalowych. Dźwigary kratowe spoczywają na wieńcu żelbetowym wykonanym po obwodzie budynku.

Stan techniczny konstrukcji dachu jest dobry.

Pokrycie dachu wykonane jest z dachówki ceramicznej.

Brak jest elementów uszczelniających pokrycie zarówno przy kominach, jak i przy murach attyk ceglanych. Dachówka jest w dobrym stanie technicznym.

Elementy odwadniające dachu – rynny i rury spustowe – są w niedostatecznym stanie technicznym.

Kominy wewnętrzne.

Wykonane są dwa trzony kominowe – wentylacyjne – od piwnicy aż po dach. Są to tak zwane ściany kominowe, natomiast ponad dach wyprowadzone są jako wolnostojące, murowane z cegły klinkierowej pokryte czapą żelbetową.

Stan techniczny kominów jest dobry.

Tynki zewnętrzne i wewnętrzne.

Ta część zabudowy (część C) praktycznie nie posiada tynków zewnętrznych ani też wewnętrznych. Małe ilości tynków pozostających na murach są w niedostatecznym stanie technicznym.

Stolarka drzwiowa i okienna.

Brak jest jakiegokolwiek stolarki drzwiowej i okiennej.

Podłoga i posadzki.

W poziomie piwnic występują podłoga betonowe, które są w dobrym stanie technicznym, natomiast brak jest posadzek.

W poziomie parteru jest tylko goła konstrukcja stanu surowego stropu nad piwnicą. Brak jest podłogi i posadzek.

Instalacje wewnętrzne.

Wewnątrz budynku brak jest jakichkolwiek instalacji wewnętrznych.

2. Ocena przydatności obiektu do przebudowy i remontu.

Jak wynika z przeprowadzonych inwentaryzacji, oględzin i badań konstrukcji budynku przy ulicy Piramowicza 17, stwierdzam, że jego stan jest na tyle dobry, iż umożliwia bezproblemowe wykonanie w nim robót związanych z przebudową i remontem pod warunkiem jednak przeprowadzenia prac zabezpieczających wymienionych w powyższym opisie.

Prace zabezpieczające muszą wyprzedzać pozostałe roboty budowlano – wykończeniowe.

opracował:

inż. Stanisław Urbanik