

**EKSPERTYZA BUDOWLANA CZĘŚCI BUDYNKU MIESZKALNO-USŁUGOWEGO
DOŁUJE, UL. SŁONECZNY SAD 61, DZ. NR 47 ,OBR. DOŁUJE**

EKSPERTYZA BUDOWLANA

**INWESTOR:
GMINA DOBRA
72-003 Dobra, ul. Szczecińska 16a**

**JEDNOSTKA PROJEKTOWA
Pracownia Projektowa Architekt Tomasz Kuriański
71-270 Szczecin, ul. Janickiego 8/9**

**OPRACOWAŁ:
mgr inż. MACIEJ PIOTR MIELCZAREK
upr. proj. 199/Sz/2002 specjalność konstrukcja**

SZCZECIN, CZERWIEC 2008

1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES EKSPERTYZY

1.1. PRZEDMIOT EKSPERTYZY

Przedmiotem ekspertyzy jest część budynku mieszkalno-usługowego zlokalizowanego w Dołujach przy ulicy Słoneczny Sad 61 na działce nr 47, obręb Dołuje.

1.2. CEL I ZAKRES EKSPERTYZY

Celem ekspertyzy jest przeprowadzenie oceny podstawowych elementów budynku oraz ustalenie ewentualnego niezbędnego zakresu rozbiórek i napraw pod kątem funkcji projektowanej przebudowy i rozbudowy o schody zewnętrzne.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 3.1. Zlecenie Inwestora
- 3.2. Inwentaryzacja budowlana
- 3.3. Wizja lokalna
- 3.4. Wstępna koncepcja rozbudowy wykonana przez mgr. inż. arch. Tomasza Kuriańskiego
- 3.5. Dokumentacja fotograficzna wykonana przez autora inwentaryzacji, dostępna w całości w siedzibie jednostki projektowej

3. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Obiekt jest budynkiem mieszkalno-usługowym, jednokondygnacyjnym, z poddaszem użytkowym. W części parterowej znajduje się lokal Środowiskowego Ogniska Przedszkolnego i Wychowawczego oraz Powiatowy Ośrodek Interwencji Kryzysowej w Dołujach. Na piętrze mieści się gminny lokal mieszkalny. Obiekt powstał na początku ubiegłego wieku jako wiejski budynek w zabudowie zagrodowej. W okresie powojennym od strony wschodniej został w poziomie parteru częściowo rozbudowany o część gospodarczo-magazynową. Budynek posiada niezbędne przyłącza: wodę, prąd, gaz, telefon i kanalizację sanitarną oraz szambo .

Budynek wykonany został w technologii tradycyjnej ze ścianami zewnętrznymi w konstrukcji mieszanej (ściany murowane z cegły ceramicznej oraz ściany szkieletowe-słupowo ryglowe z wypełnieniem cegłą pełną).

Posadowienie budynku - bezpośrednio na ławach fundamentowych kamiennych lub ceglanych, podwaliny pod fundament prawdopodobnie kamienne. Nie dokonywano odkrywek fundamentów.

Konstrukcja budynku:

- ściany zewnętrzne murowane z cegły ceramicznej – stan konstrukcji ocenia się jako dobry;
- nadproża - murowane z cegły ceramicznej lub stalowe – stan techniczny dobry;
- dach główny dwuspadowy, w konstrukcji drewnianej, na krokwiach drewnianych, pokryty blachodachówką, nieocieplony – stan techniczny dobry;
- stropodach nad przybudówką płaski o spadku ok. 8%, kryty papą, nieocieplony – stan techniczny dobry.

4. WARUNKI POSADOWIENIA

Budynek posadowiony jest bezpośrednio na gruncie na ceglanych lub kamiennych ławach fundamentowych. Grunt pod fundamentem ocenia się jako stabilny. Nie są widoczne oznaki nierównomiernego osiadania a istniejące uszkodzenia nie wykazują cech narastania. Nie przeprowadzono badań gruntowych. Nie istnieją archiwalne egzemplarze opinii geotechnicznej. Do celów projektowanych zmian zaleca się wykonanie odwiertu kontrolnego celem ustalenia nośności gruntu pod fundamentem do budowywanych schodów.

5. OCENA I ZALECENIA

Ocenę stanu technicznego przeprowadzono pod kątem udostępnionych przez autora inwentaryzacji wstępnych wariantów koncepcji zmian funkcjonalnych przedstawianych Inwestorowi.

Z uwagi na najmniejszy zakres prac rozbiórkowych i niewielki zakres ingerencji w istniejącą substancję budynku najlepszym rozwiązaniem wydaje się być wykonanie schodów zewnętrznych przy wejściu do pomieszczeń Ogniska Wychowawczego. Pociągnie to za sobą miejscowe powiększenie i zamianę otworu okiennego na drzwiowy oraz wykonanie niezbędnych połączeń nowobudowanych schodów z istniejącym budynkiem. Należy nadmienić, że nowe schody powinny zostać zaprojektowane w taki sposób, aby w jak najmniejszym stopniu konieczna była ingerencja w istniejący obiekt.

Wariant związany z budową schodów od strony magazynowej wiąże się z częściową przebudową dachu celem wykonania wejścia do mieszkania na piętrze. Ta koncepcja pociągnie za sobą konieczność wykonania na istniejącym stropodachu podestu umożliwiającego dojście do projektowanego wejścia. Konstrukcja podestu powinna być jak najlżejsza, np. ruszt drewniany, aby zminimalizować wzrost obciążenia przenoszonego na istniejący stropodach. Wzrost normowego obciążenia ze względu na wprowadzenie komunikacji na tym obszarze stropodachu nie wydaje się być problemem dla istniejącej konstrukcji. Jej stan jest zadowalający. Ostateczną decyzję o konieczności ewentualnego wzmocnienia powinien podjąć projektant po przeprowadzeniu niezbędnych obliczeń statyczno-wytrzymałościowych.

Budynek mieszkalno-usługowy w Dołujach przy ul. Słoneczny Sad 61 mimo wyraźnie widocznego piętna odcisniętego przez czas, ocenia się jako znajdujący się w dostatecznym i dobrym stanie technicznym. Główne elementy techniczne zachowane są dobrze. Należą do nich:

- fundamenty,
- ściany nośne,
- konstrukcja dachu.

Występujące uszkodzenia mają charakter ustabilizowany, na podstawie wizualnej oceny nie stwierdzono cech postępowania. Projektowane zmiany nie wpłyną w istotny sposób na konstrukcję istniejącego obiektu, nie spowodują wzrostu obciążeń przekazywanych przez fundamenty na grunt. Konstrukcję planowanych zmian funkcjonalnych należy zaprojektować tak, aby jak najbardziej ograniczyć ingerencję w istniejące elementy budynku.

Budynek spełnia warunki bezpiecznego użytkowania, jego stan techniczny nie zagraża bezpieczeństwu użytkowników i umożliwia przeprowadzenie projektowanych zmian.

Opracował:

mgr inż. Maciej Piotr Mielczarek

Szczecin, 01.07.2008 r.