



## **EKSPERTYZA TECHNICZNA**

**OBIEKT :** BUDYNEK ZAPLECZA BIUROWO SOCJALNEGO SPP,  
MAGAZYN ODZIEŻY

**TEMAT :** PRZEBUDOWA BUDYNKU BIUROWEGO NA ZAPLECZE  
BIUROWO-SOCJALNE SPP ORAZ BUDYNKU  
WOLNOSTOJĄCEGO NA POTRZEBY MAGAZYNU ODZIEŻY.

**ADRES :** SZCZECIN UL. PIOTRA SKARGI 20  
61/16 OBREB 2140 M. SZCZECIN

**INWESTOR :** MIEJSKI ZAKŁAD OBSŁUGI GOSPODARCZEJ  
ZAKŁAD BUDŻETOWY  
UL. CZESŁAWA 9 71-504 SZCZECIN

**BRANŻA:** **K O N S T R U K C J A**

**OPRACOWAŁ:** MGR INŻ. IRENA CIESIELSKA  
UPR. BUD. 198/SZ/76

## EKSPERTYZA TECHNICZNA

### I. DANE OGÓLNE

OBIEKT: Budynek zaplecza biurowo socjalnego SPP, magazyn odzieży  
TEMAT : Przebudowa budynku biurowego na zaplecze  
biurowo-socjalne SPP oraz budynku  
wolnostojącego na potrzeby magazynu odzieży.  
ADRES : Szczecin ul. Piotra Skargi 20  
działka nr 61/16 obr.2140 Pogodno  
INWESTOR : Miejski Zakład Obsługi Gospodarczej Zakład Budżetowy  
Ul. Czesława 9 71-504 Szczecin  
BRANŻA: Konstrukcja  
STADIUM : Ekspertyza techniczna

### II. PODSTAWA FORMALNO PRAWNA

- Zlecenie Inwestora;

### III. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Inwentaryzacja budowlana budynku, wizja lokalna i pomiary z natury;
- Koncepcja architektoniczna;
- Ekspertyzę opracowano w oparciu o normy :
  - PN – 82/B – 02000 – Obciążenia budowli;
  - PN – 77/B – 02011 – Obciążenie wiatrem;
  - PN – 80/B – 02010 – Obciążenie śniegiem;
  - PN – 90/B – 03200 – Konstrukcje stalowe. Obliczenia statyczne i projektowanie;
  - PN – B – 03264 – Konstrukcje betonowe, żelbetowe i sprężone. Obliczenia statyczne i projektowanie;

### IV. ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest określenie:

- stanu technicznego budynku biurowego oraz budynku gospodarczego;
- określenie możliwości przebudowy budynku biurowego na zaplecze biurowo-socjalne SPP oraz wolnostojącego budynku gospodarczego na potrzeby magazynu odzieży.

Zakres opracowania obejmuje zagadnienia ogólnobudowlane oraz konstrukcyjne.

### V. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

#### A. Budynek biurowy

##### 5.1. Dane ogólne i konstrukcja budynku

Budynek biurowy parterowy, podpiwniczony tylko w części południowo-zachodniej, bryła budynku niejednorodna, zróżnicowany w rzucie poziomym oraz wysokościowo. Poziom posadzki zróżnicowany, poziom parteru wyniesiony 20-70cm nad teren. Konstrukcja budynku murowa, dachy o konstrukcji drewnianej – dwuspadowy w części wyższej i jednospadowy nad pozostałą częścią budynku. Część podpiwniczona zrealizowana jest w układzie konstrukcyjnym poprzecznym, część niepodpiwniczona w układzie konstrukcyjnym podłużnym. Od strony północno wschodniej do budynku przylega parterowa przybudówka.

## **5.2. Opis i ocena stanu technicznego konstrukcji objętych projektem**

**F u n d a m e n t y** - w części podpiwnicznej ławy fundamentowe z cegły ceramicznej pełnej, w pozostałych częściach nie badano.

**Ś c i a n y** fundamentowe oraz ściany piwnicy murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowej. Wszystkie ściany ze śladami wieloletniego zamakania, tynki odparzone, ślady wysoleń i grzybni. Narożnik północno zachodni silnie zawilgocony na skutek nieprawidłowo wykonanej rury spustowej.

**Ś c i a n y** przyziemia murowane z cegły ceramicznej pełnej grubości 25 i 38 cm, izolowane od zewnątrz płytami styropianowymi gr. 8 w części nadziemna i 5 cm w części cokołowej. Na ścianach brak izolacji przeciwwilgociowej. Ściana attyki przy granicy północnej wymurowana ponad dach na wysokość ok.40cm i opierzona blachą ocynkowaną.

Ściana zewnętrzna wzdłuż korytarza wykazuje ślady dawnego zawilgocenia, prawdopodobnie na skutek zalewnia przez wody opadowe spływające z sąsiedniej działki.

Ściany niskiej przybudówki zlokalizowanej od strony północno wschodniej oraz fragmenty ściany poprzecznej do której przylega powyższa przybudówka popękane. Ściany przybudówki odspojone pod stropem od budynku głównego. Powyższe uszkodzenia spowodowane są przerastaniem korzeniami dębu rosnącego w bezpośredniej bliskości obiektu.

**Ś c i a n y** d z i a ł o w e gr. 12cm murowane z cegły dziurawki na zaprawie cementowo wapiennej.

Ogólnie stan techniczny ścian budynku można określić jako średni.

**K o m i n** z nieużytkowanej obecnie kotłowni, zlokalizowanej w piwnicy, murowany z cegły ceramicznej pełnej. W jednym z kanałów wkład z rury stalowej – odprowadzenie spalin z pieca c.o. usytuowanego na parterze. W kominie ponad dachem osadzone są kłamry stalowe.

**S t r o p** n a d p i w n i c ą płyta żelbetowa monolityczna. Pod ścianą środkową parteru, w piwnicy, wykonano podciąg z belek stalowych 4I260.

**S t r o p** n a d p a r t e r e m .

W części podpiwnicznej oraz w części bezpośrednio do niej przylegającej wykonany jest strop drewniany belkowy. Sufit stropu wykończony jest tynkiem cementowo wapiennym na trzcinie, spody belek są widoczne.

W części przeznaczonej na palarnię wykonany jest strop drewniany belkowy nagi. Belki stropowe o wymiarach 9x10cm oparte są na ścianach poprzecznych. Na deskowaniu ułożona jest folia paroizolacyjna oraz ocieplenie z wełny mineralnej.

W części skrajnej, o szerokości 615cm ( przeznaczonej na szatnie oraz umywalnie), wykonany jest strop drewniany belkowy.

Belki stropowe o wymiarach 13x16cm, oparte na ścianach podłużnych stanowią jednocześnie oparcie dla słupków więźby dachowej. Strop od góry zabezpieczony jest folią paroizolacyjną oraz wełną mineralną.

We wszystkich pomieszczeniach sufity stropu nad parterem zostały wykończone płytą gipsowo kartonową na ruszcie metalowym mocowanym do istniejących belek stropowych. Stan techniczny stropów zadawalający.

**N a d p r o ż a** ceglane.

**P o d c i ą g i**

W piwnicy pod ścianą środkową parteru wykonany jest podciąg z belek stalowych 4xI260, oparty na ścianie podłużnej zewnętrznej oraz na kominie ( poniżej otworów wyczystkowych).

Nad parterem pomiędzy częścią wysoką a przylegającą do niej częścią niską wykonany jest podciąg, podpierający strop nad parterem, oraz ścianę zewnętrzną części wysokiej na której oparta jest więźba dachowa. Stan techniczny podciągów zadawalający.

**D a c h** – o konstrukcji drewnianej, dwu i jednospadowy, kryte papą na poszyciu z desek. W części podpiwnicznej więźba dachowa drewniana płatwiowo kleszczowa z płatwią

oraz słupkami kalenicowymi. W części niepodpiwniczonej więźba dachowa drewniana jednospadowa o konstrukcji płatwiowo krokwiowej, z płatwiami i słupkami pośrednimi opartymi na belkach stropowych. Krokwie o przekroju 12x16cm, płatwie o przekroju 13x16cm. Opierzenia z blachy ocynkowanej, rynny i rury spustowe z profili PCV w kolorze brązowym. Końcówki krokwi ozdobnie profilowane. Stan techniczny więźby dachowej dobry.

Schody zewnętrzne i wewnętrzne betonowe, wykończone terakotą. Przy schodach zewnętrznych oraz na podeście wejściowym nowa balustrada stalowa. Wzdłuż schodów betonowych do piwnicy balustrada z rur stalowych. Na betonowych schodach do piwnicy widoczne ślady wysoleń i grzybni.

Izolacje przeciwwilgociowe – nie badano, mocno zawilgocone ściany piwnicy wskazują na brak izolacji p-wilgociowej. Czas powstania budynków pozwala przypuszczać, że brak jest izolacji poziomej i pionowej w ścianach.

## **B. Budynek gospodarczy**

### **5.3. Dane ogólne i konstrukcja budynku**

Budynek parterowy, niepodpiwniczony, przekryty dachem płaskim, jednospadowym o konstrukcji drewnianej.

### **5.4. Opis i ocena stanu technicznego konstrukcji objętych projektem**

Fundamenty - nie badano.

Ściany przyziemia murowane z cegły ceramicznej pełnej grubości 30cm, izolowane od zewnątrz płytami styropianowymi gr. 8cm.

Wiatrołap wykonany w lekkiej konstrukcji stalowej, do której mocowane są szyby zespolone w profilach PCV.

Stan techniczny ścian budynku można określić jako dobry.

Dach – o konstrukcji drewnianej, jednospadkowy, kryte papą na poszyciu z desek. Sufit w pomieszczeniu wykończony płytami GK. Na płycie GK widoczne podłużne rysy.

Stan techniczny zadawalający.

Izolacje przeciwwilgociowe – nie badano.

## **VI. ZAKRES PRAC BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH Z PLANOWANĄ INWESTYCJĄ**

W ramach inwestycji projektuje się przebudowy pomieszczeń budynku biurowego na potrzeby zaplecza socjalno biurowego Strefy Płatnego Parkowania oraz budynku gospodarczego na magazyn odzieży. Projektowana przebudowa nie wprowadza zmian w zasadniczej konstrukcji budynku. Projektowane elementy konstrukcyjne są elementami uzupełniającymi wynikającymi z nowych rozwiązań architektonicznych.

Zakres robót konstrukcyjnych związanych z projektowaną modernizacją budynku:

1. Rozbiórka przybudówki zlokalizowanej od strony północno wschodniej.
2. Wyburzenie części ścianek działowych oraz wykonanie nowych otworów drzwiowych.
3. Wykonanie podciągu stalowego w miejsce przeznaczonej do rozbiórki ściany poprzecznej.
4. Przedłużenie stropu nad piwnicą celem uzyskania dodatkowej powierzchni użytkowej węzła sanitarnego.
5. Zamurowanie części otworów okiennych i drzwiowych.

## VII. WNIOSKI I ZALECENIA

Na podstawie wizji lokalnych, badań własnych, analizy wykonanej koncepcji architektonicznej oraz na podstawie wykonanych obliczeń statycznych sprawdzających ustala się:

1. Stan techniczny budynku biurowego można określić jako średni, natomiast stan techniczny budynku gospodarczego można określić jako zadawalający.
2. Przebudowa budynku biurowego na zaplecze biurowo-socjalne SPP oraz wolnostojącego budynku gospodarczego na potrzeby magazynu odzieży jest możliwa i nie wpłynie na stan bezpieczeństwa powyższych obiektów przy zachowaniu następujących warunków:
  - Przed przystąpieniem do przebudowy należy rozebrać parterową przybudówkę zlokalizowaną od strony północno-wschodniej. Spękaną ścianę szczytową budynku głównego należy po zbieciu tynku, w miejscach pęknięć przemurować i następnie ocieplić od zewnątrz .
  - Przed przystąpieniem do remontu i przebudowy należy wykonać odkrywki w celu ustalenia czy wykonano izolację pionową i poziomą p-wilgociową ścian zewnętrznych. W przypadku braku izolacji p-wilgociowej poziomej i pionowej na ścianach oraz poziomej pod posadzkami należy odkopać ściany zewnętrzne, usunąć do wysokości 50cm nad terenem izolację termiczną, rozebrać posadzki i na oczyszczonym podłożu wykonać izolację poziomą posadzek oraz izolację pionową ścian zewnętrznych. Izolację poziomą w ścianach zewnętrznych wykonać metodą iniekcji i połączyć w sposób ciągły z izolacją poziomą posadzek i pionową ścian. Ze względów ekonomicznych można odstąpić od wykonania izolacji poziomej ścian piwnic i ograniczyć prace izolacyjne do ochrony kondygnacji parteru;
  - Przed przystąpieniem do wykonywania otworów drzwiowych i okiennych należy zamontować nadproża stalowe.
3. Wszystkie prace związane z projektowaną modernizacją budynku należy wykonać bardzo starannie pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane przy zachowaniu warunków ppoż. i bhp.
4. Roboty budowlane związane z przebudową powinny być prowadzone przy pełnym nadzorze autorskim.
5. Niniejsza ekspertyza stanowi podstawę do opracowania dokumentacji projektowej.
6. Dopuszcza się zmianę zaproponowanych rozwiązań pod względem materiałowym i sposobu rozwiązania pod warunkiem nie przekroczenia przyjętych obciążeń , które wynikają z obliczeń sprawdzających niniejszej ekspertyzy.
7. Ważność ustaleń n/n ekspertyzy ustalono na okres 1 roku.

OPRACOWAŁ: mgr inż. Irena Ciesielska  
upr. bud. 198/Sz/76