

Pracownia Projektowo – Realizacyjna
„AR – KON”
mgr inż. Konstanty Lemański
ul. Filmowa 3A 76 – 200 Słupsk
tel. 668-522-304

EKSPERTYZA TECHNICZNA

dotyczące uszkodzeń w pokoju nr 23 oraz balkonów i elewacji
w budynku Instytutu Geografii oraz Katedry Sztuki Muzycznej
przy ul. Partyzantów 27
w Słupsku

Zleceniodawca: Akademia Pomorska w Słupsku
ul. Arciszewskiego 22A
76-200 Słupsk

URZĄD MIASTSKI
W SŁUPSKU
Wydział Techniczny

załącznik nr 1 (d. w 2)
do decyzji nr 138/2022
znak B.6740.113.2022.GR
z dnia 28.06.2022

Autor ekspertyzy: mgr inż. Konstanty Lemański
rzeczoznawca budowlany

RZECZOZNAWCA BUDOWLANY
mgr inż. Konstanty Lemański
CENTRALNY REJESTR RZECZOZNAWCÓW
BUDOWLANYCH Nr 132/99/R

Słupsk - maj - 2022

SPIS ZAWARTOŚCI TOMU

1. Strona tytułowa	str.1
2. Spis zawartości tomu	str.2
3. Spis załączników	str.2
4. Część opisowa	str.3-4
5. Wnioski końcowe	str.4-5
6. Kopia uprawnień rzeczoznawcy oraz wpisu do izby zawodowej	str.6

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

Nr zał.	Treść załącznika	Skala
1.	Plan sytuacyjny	1:500
2.	Widok budynku od strony ul. Partyzantów	-
3.	Uszkodzenia w pokoju nr 23	-
4.	Uszkodzone drzwi balkonowe	-
5.	Balustrada balkonowa	-
6.	Uszkodzenia elewacji	-
7.	Uszkodzenia elewacji	-
8.	Odkrywka balkonu	-
9.	Wpust deszczowy balkonu	-
10.	Rzut pokoju nr 23 i balkonu z pokazaniem miejsca uszkodzeń	1:50

CZEŚĆ OPISOWA

1. CEL WYKONANIA EKSPERTYZY TECHNICZNEJ

Celem wykonania niniejszej ekspertyzy jest ustalenie przyczyn wystąpienia uszkodzeń w rejonie stropu w pokoju nr 23.

Po ustaleniu przyczyn powstania uszkodzeń należy stwierdzić ewentualny stopień zagrożenia oraz podać sposób usunięcia powstałych uszkodzeń.

Oprócz tego należy ustalić stan techniczny istniejących balkonów oraz stolarki i części elewacji budynku.

2. PODSTAWA WYKONANIA ORZECZENIA

2.1. Umowa nr DO.073.07.22 zawarta z Akademią Pomorską oraz bezpośrednio ustalenie zakresu opracowania ze Zleceniodawcą

2.2. Wizje lokalne w trakcie których wykonana została dokumentacja fotograficzna oraz niezbędna inwentaryzacja.

2.3. Ekspertyzy Konstrukcji Budowlanych – Jerzy Łempicki

2.4. Obowiązujące normy i normatywy budowlane

2.5. Wytyczne konserwatorskie

3. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Budynek Instytutu Geografii jest pięciokondygnacyjny, w tym pełne podpiwniczenie.

Zrealizowany został w technologii tradycyjnej ze stropami drewnianymi i stalowymi podciągami w stropach.

Ogólnie budynek jest w dobrym stanie technicznym. Nie występują żadne zjawiska, które mogłyby świadczyć o niewłaściwej pracy zasadniczych elementów nośnych konstrukcji budynku. Jednak w pokoju nr 23 w rejonie połączenia stropu ze ścianą zewnętrzną od strony ul. Partyzantów wystąpiły pęknięcia, które wzbudziły niepokój bezpośrednich użytkowników tym bardziej że w rejonie pęknięć wystąpiły zalania podwieszonego sufitu..

Pęknięcia te są dwojakiego rodzaju. Pierwsze z nich to włoskowate pęknięcia tynku obudowy belki nośnej stropu, a drugie to pęknięcia na styku podwieszonego sufitu ze stropem i ścianą zewnętrzną. Usytuowanie i wielkość pęknięć obrazują zdjęcia załączone do niniejszego orzeczenia.

4. ZAOBSERWOWANE NIEPRAWIDŁOWOŚCI

Zaobserwowano pięć podstawowych nieprawidłowości a mianowicie:

4.1. W pokoju nr 23 wystąpiło zalanie sufitu (pokazane na szkicu inwentaryzacyjnym) spowodowane przeciekami przez uszkodzone pokrycie dachu. Po wykonaniu odkrywki okazało się że niosąca część attyki belka stalowa jest zupełnie skorodowana co doprowadziło do całkowitej utraty nośności. Nie chcąc powiększać zakresu robót niezbędne jest przywrócenie nośności w tym rejonie stropu. W pozostałych analogicznych miejscach żadne uszkodzenia nie występują.

4.2. W pokoju nr 203 drzwi balkonowe mają zupełnie zerodowany próg oraz w dolnej części ościeżnice co uniemożliwia prawidłowe zamykanie. Należy te drzwi wymienić na nowe w wielkości i podziale zachowującym pierwotne wymiary. Wykonawca tych drzwi musi wziąć pomiary z natury.

4.3. Nieprawidłowe są wysokości balustrad balkonowych gdyż ich wysokość nie osiąga wymaganej przez warunki techniczne czyli 110 cm. Konstrukcja nośna tych balustrad pomimo że jej elementy są bardzo skorodowane, prezentuje pełną nośność i nadaje się do dalszego użytkowania. Należy więc w podobnym do oryginału stylu powiększyć wysokość balustrad do co najmniej normatywnych 110 cm.

4.4. Posadzki balkonów są generalnie w złym stanie technicznym zwłaszcza w rejonie wpustów deszczowych i kwalifikują się do gruntownej naprawy ze szczególnym zwróceniem uwagi na prawidłowość spadków.

4.5. W kilku miejscach na elewacji od strony ul. Partyzantów występują zawilgocenia ścian parteru a także ubytki, pęknięcia i zarysowania tynków.

W dwóch miejscach ubytki tynków odsłoniły ściany nośne co doprowadziło nawet do degradacji muru ceglanego. Ubytki te należy skutecznie naprawić.

5. ZALECENIA I WNIOSKI KOŃCOWE

5.1. Opracowanie wykonano w oparciu o wytyczne konserwatorskie

5.2. W miejscu obok skorodowanego dwuteownika NP100 należy wbudować walcowany ceownik NP-100 (ewentualnie większy) Przestrzeń ponad tym ceownikiem należy starannie wypełnić zaprawą cementową. W celu ustabilizowanie nowego ceownika jednym końcem należy go oprzeć na górnej półce podciągu z dwuteownika 200 i montażowo przyspawać. Drugi koniec ceownika należy osadzić w przygotowanym gnieździe na poduszce betonowej. Pozwoli to na skuteczne przeniesienie obciążeń od ścianki attyki. Równocześnie należy naprawić pokrycie dachu w tym rejonie w celu uniemożliwienia przecieków.

5.3. Istniejące balustrady należy zdemontować i poddać oczyszczeniu przez piaskowanie a następnie nałożyć farbę antykorozyjną i docelowo pomalować proszkowo. Jako że konstrukcja nośna balustrad nadaje się do eksploatacji należy w podobnym do oryginału stylu podwyższyć do co najmniej normatywnych 110 cm.

5.4. W jednym przypadku (pokój Nr 203) należy wymienić drzwi balkonowe (88x285 cm) na nowe wykonane na wzór istniejących.

5.5. Posadzki balkonów które są bardzo zdegradowane należy rozebrać aż do płyty nośnej i wykonać od nowa. W celu obniżenia kosztów (a balkony będą używane tylko sporadycznie) proponuje się wykonać na izolacji z dwóch warstw papy zgrzewalnej posadzkę jednowarstwową tylko betonową pomalowaną farbą do konserwacji betonu.

Podczas remontu posadzek balkonów należy od nowa wykonać wpusty deszczowe z drobną siatką na wierzchu oraz z zasyfonowaniem.

5.6. Ubytki tynków elewacji należy uzupełnić wskazane byłoby wykonanie nowych tynków parteru z zaprawy odpornej na wodę gdy z są mocno zawilgocone. Równocześnie należałoby poprawić spadki chodnika tak by deszczówka była odprowadzana na zewnątrz.

5.7. Wszystkie roboty budowlane należy wykonywać w pełnym dostosowaniu się do zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane.

ekspertyzę sporządził:

mgr inż. Konstanty Lemański
rzecznawca budowlany

RZECZOWNAWCA BUDOWLANY
mgr inż. Konstanty Lemański
CENTRALNY REJESTR RZECZOWNAWCÓW
BUDOWLANYCH Nr 132/00/R

ZAŁĄCZNIK NR 1

URZĄD MIASTKI
W SŁUPISKU
Wydział Budownictwa



Plan sytuacyjny

RZECZOZNAWCA BUDOWLANY

mgr inż. *Konstanty* Lemański
CENTRALNY REJESTR RZECZOZNAWCÓW
BUDOWLANYCH Nr 132/99/R



Widok budynku od strony ul. Partyzantów

RZECZOZNAWCA BUDOWLANY

mgr inż. Konstanty Lemański
CENTRALNY REJESTR RZECZOZNAWCÓW
BUDOWLANYCH Nr 132/99/R



Uszkodzenia w pokoju nr 23



Uszkodzone drzwi balkonowe



Balustrada balkonowa

RZECZOZNAWCA BUDOWLANY

mgr inż. Konstanty Lemański
CENTRALNY REJESTR RZECZOZNAWCÓW
BUDOWLANYCH Nr 132/99/R



Uszkodzenia elewacji



Uszkodzenia elewacji

RZECZOZNAWCA BUDOWLANY

mgr inż. Konstanty Lemański
CENTRALNY REJESTR RZECZOZNAWCÓW
BUDOWLANYCH Nr 132/99/R



Odkrywka posadzki balkonu

RZECZOZNAWCA BUDOWLANY
mgr inż. Konstanty Lemański
CENTRALNY REJESTR RZECZOZNAWCÓW
BUDOWLANYCH Nr 132/99/R

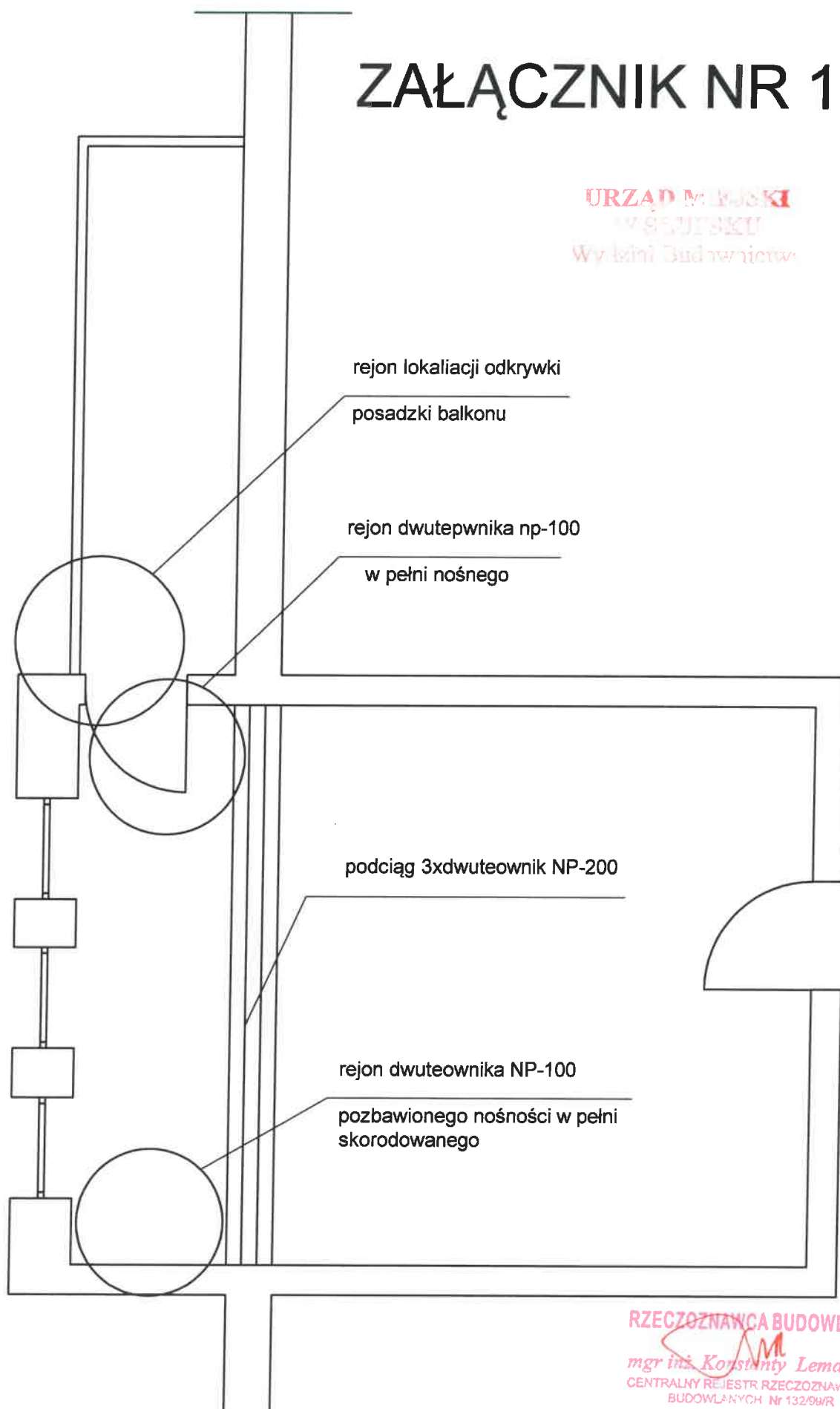


Wpust deszczowy balkonu

mgr inż. Konstanty Lemański
CENTRALNY REJESTR RZECZOZNAWCÓW
BUDOWLANYCH Nr 132/99/R

ZAŁĄCZNIK NR 10

URZĄD MIAJSKI
W ŚWIĘTOKRZYSKU
Wydział Budownictwa



RZECZOZNAWCA BUDOWLANY

mgr inż. Konstanty Lemański
CENTRALNY REJESTR RZECZOZNAWCÓW
BUDOWLANYCH Nr 132/99/R