

**PROJEKTOWANIE, NADZÓR, WYKONAWSTWO BUDOWLANE,  
WYCENA NIERUCHOMOŚCI**

Danuta Maniawska - Lenzion

tel. kom : 0 603 980 321

Ul. Gołębia 64

e- mail : [lenzion.danuta@wp.pl](mailto:lenzion.danuta@wp.pl)

71-696 Szczecin

konto bankowe : BZWBK 03 1090 2590 0000 0001 2950 6195

## **OCENA TECHNICZNA**

### **DOTYCZĄCA PĘKNIĘĆ ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH BUDYNKU MIESZKALNEGO.**

**LOKALIZACJA : 71- 834 SZCZECIN UL. KOŚCIELNA 8 .**

(Działka Nr 9/8 , Obręb 3057).

**INWESTOR : WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL. KOŚCIELNA 8,  
71-834 SZCZECIN.**

**ZARZĄDCA : ZARZĄD BUDYNKÓW i LOKALI KOMUNALNYCH  
UL. MARIACKA 25 . 70-546 SZCZECIN.**

**AUTOR OPRACOWANIA :** Danuta Maniawska- Lenzion  
upr. Bud. Nr 178/Sz/86.

*Danuta Maniawska-Lenzion*  
Up. Bud. nr 178/Sz/86

Data opracowania : 29 kwiecień 2019r.

1. PODSTAWA I ZAKRES OPRACOWANIA.
2. OPIS TECHNICZNY.
3. WNIOSKI I ZALECENIA.
4. DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA.

## 1. PODSTAWA I ZAKRES OPRACOWANIA :

Podstawą wykonania opinii technicznej jest zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej na sporządzenie oceny technicznej budynku mieszkalnego , z uwagi na występujące pęknięcia ścian zewnętrznych budynku.

Podstawą opracowania są również przepisy , normy techniczne i uwarunkowania techniczne zawarte w Prawie Budowlanym, ze szczególnym uwzględnieniem normatywów technicznych , jakie muszą spełniać budynki mieszkalne i ich usytuowanie.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz. Ustaw z 15.06.2002 r)

Zakresem opracowania objęty jest budynek mieszkalny , wolnostojący , w części podpiwniczony , posadowiony na działce będącej własnością Gminy miasto Szczecin . Działka Nr 9/8 , obręb geodezyjny 3057. Powierzchnia działki : 1563,0 m<sup>2</sup>. Usytuowanie działki : bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

## 2. OPIS TECHNICZNY:

Budynek mieszkalny jednokondygnacyjny , z poddaszem użytkowym , ze stromym dachem , pobudowany został na początku XX wieku , metodą tradycyjną. W okresie wcześniejszym budynek był częścią większej całości.

Po wyburzeniu fragmentu budynku, ściana wewnętrzna stała się ścianą szczytową istniejącego budynku.

Dotyczy to prawej strony budynku.

Szczyt prawej strony został docieplony warstwą płyty supremy w latach wcześniejszych.

Szczyt lewej strony budynku został współcześnie docieplony warstwą styropianu.

- Ściany zewnętrzne budynku ceglane , murowane z cegły ceramicznej półklinkierowej , grubości 38 cm
- Ściany wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej pełnej , zwykłej , grubości 25, 12 cm , otynkowane obustronnie , w tym opiswany szczyt budynku , docieplony supremą , o grubości ściany 25 cm.
- Układ konstrukcyjny ścian nośnych mieszany.
- Ławy budynku ceglane.

- więźba dachu drewniana , w układzie konstrukcyjnym krokwiowo- płatwiowym. Pochylenie połaci dachowych 40 stopni. Dach dwuspadowy , prosty, pokryty gontami papowymi.
- Połacie dachowe bez przysłonięcia folią wiatrową i dociepleniem. Lokale mieszkalne na poddaszu użytkowym w obrębie mieszkania z warstwą docieplenia.

Widoczne ugięcie kalenicy dachowej po lewej stronie budynku. Stan techniczny elementów więźby dachowej poniżej dobrego. Część krokwi dachowych wymaga wzmocnienia, część deskowania wymaga wymiany lub wzmocnienia.

Pokrycie papowe z widoczny zużyciem , wypłowiałe , bez części posypki mineralnej , pokryte mchem od strony północnej.

- Przewody kominowe murowane z cegły ceramicznej pełnej , otynkowane. Stan techniczny dobry. Opierzenia blacharskie kominów stan techniczny dobry.
- Klatka schodowa – bieg klatki schodowej- drewniany pojedynczy , zabiegowy, stromy. Stan techniczny w miarę dobry , bezpieczny w użytkowaniu.
- Strop poddasza użytkowego drewniany , ze ślepym pułapem , na belkach drewnianych. Stan techniczny dobry , bez widocznych ugięć.
- Strop parteru i przyziemia : ceglany , wsparty na belkach stalowych , oraz podłogi na gruncie. Część budynku jest podpiwniczona.
- Rynny , rury spustowe , opierzenia blacharskie , w tym ogniomury szczytów – z blachy stalowej ocynkowanej , bez większego zużycia.
- Szczyty budynku z warstwą dociepleniową. Prawa strona docieplona warstwą płyty typu suprema , najprawdopodobniej w latach siedemdziesiątych , osiemdziesiątych , współcześnie. Lewa strona – szczyt lewej strony – docieplony warstwą styropianu z tynkiem cienkowarstwowym .
- Narożnik budynku z prawej strony posiada wklejone płytki szklane , stanowiące plomby na zaczynie gipsowym. Stanowią one informacje , czy pęknięcia na styku ściany szczytowej i wzdłużnej frontu są postępujące. Szklane plomby na dzień sporządzenia oceny technicznej były nie zerwane.  
Nie mniej jednak pęknięcia ścian występują – na styku szczytu prawej strony i frontu budynku
- Stolarka drzwiowa drewniana dwuskrzydłowa z widocznym zużyciem. Nie występuje stolarka okienna klatki schodowej.
- Podłogi w budynku drewniane , z widoczny zużyciem. Bieg schodowy piwniczny drewniany.

Media w budynku :

- instalacja wodna miejska
- instalacja kanalizacyjna miejska
- instalacja gazowa miejska
- instalacja elektryczna , teletechniczna



- Bezpieczeństwo pożarowe :  
Kategoria zagrożenia ZLI , klasa odporności pożarowej D. Budynek zaliczany do niskich.
- Ściany zewnętrzne murowane o klasie odporności ogniowej EI 120. Odległość od najbliższego budynku na działce sąsiedniej większa niż 4m.
- Bezpieczeństwo użytkowania i dostępności: obiekt nie stwarza ryzyka szkód w użytkowaniu.
- Ochrona przed hałasem, drganiami : nie stwarza warunków w których powstają uciążliwe dla otoczenia hałasy i drgania. Przegrody zewnętrzne budynku chronią pomieszczenia przed hałasem zewnętrznym.

Nie mniej jednak nasilony ruch kołowy , mający tendencje do zwiększenia się , powoduje , że osłabiona ściana szczytowa prawa, ma tendencje do odspajania się od ścian wzdłużnych frontowych.

- Warunki użytkowania obiektu : zgodne z przeznaczeniem , bez zmiany jego funkcji.
- Możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego obiektu : należy przewidzieć wzmocnienie ściany szczytowej budynku , aby zachować właściwy stan techniczny budynku.

Stan techniczny budynku średni , poniżej dobrego , lecz nie dostateczny. Podstawowe roboty , prace budowlane zabezpieczające budynek przed szkodliwym działaniem czynników atmosferycznych wykonane.

### 3. WNIOSKI i ZALECENIA :

Przyczyną odspojenia ściany szczytowej , od ścian podłużnych budynku , jest zachwianie statyki konstrukcji budynku , na skutek rozbiórki części przyległego obiektu.

Rozbiórka spowodowała iż nacisk ścian podłużnych nie ma równoważnika , jakim były ściany rozburzonej części obiektu.

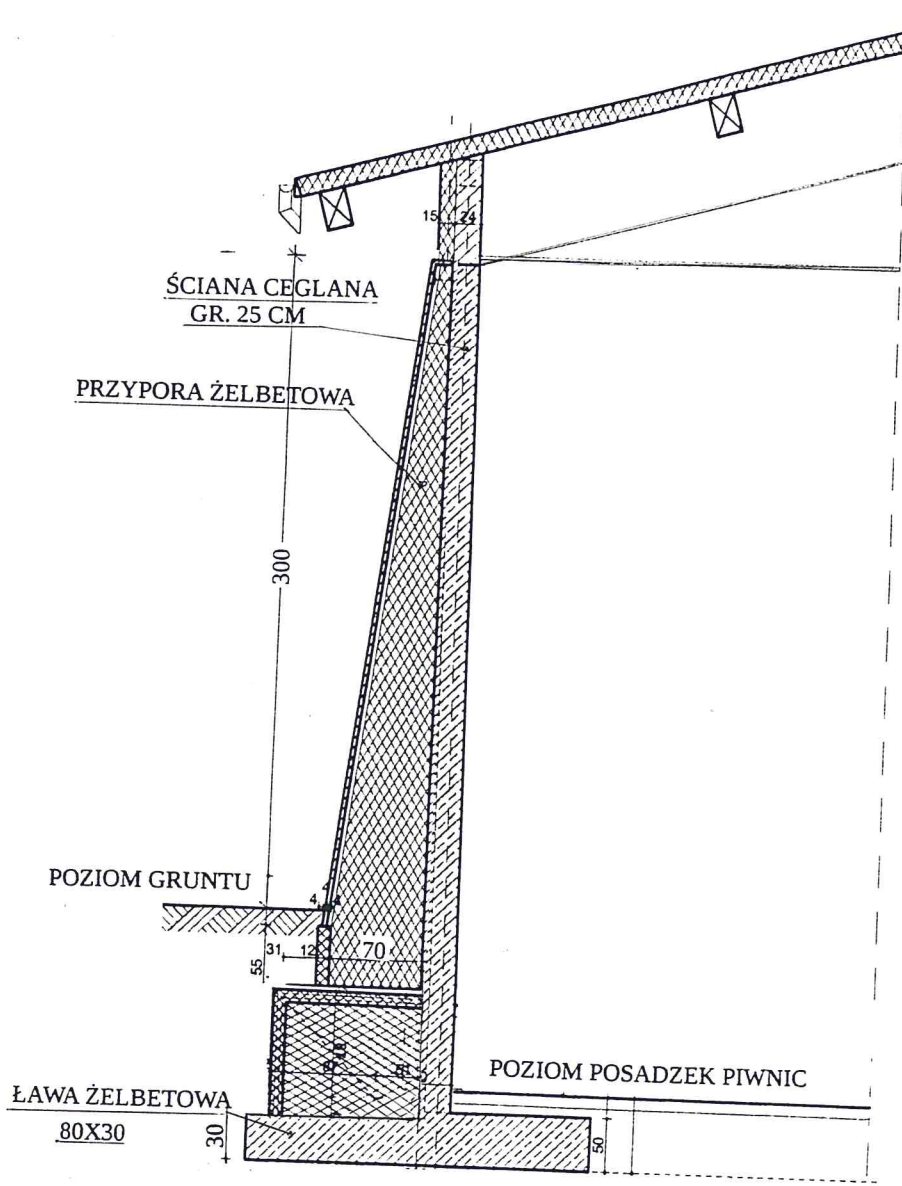
**Na sytuację ma również wpływ zwiększony ruch samochodowy , gdzie drgania od jadących pojazdów przenoszą się poprzez grunt na fundamenty , a także dociążenie osłabionej ściany docięciem , warstwą ciężkiej płyty typu suprema, będącej mieszanką cementu i rozdrobnionych płyt paździeżowych , bez fundamentowania jej.**

Z obserwacji założonych plomb wynika , że odspojenia ściany szczytowej nie jest spowodowana osiadaniem fundamentów.

Aby uniknąć dalszego odkształcenia konstrukcji rozciąganiem, konieczne będzie wykonanie żelbetowych przypór , które będą statycznie oddziaływać , tak jak ściany rozebranej części budynku.

**Proponuje się wykonanie dwóch przypór o konstrukcji żelbetowej, na stopach żelbetowych , posadowionych na poziomie istniejących ceglanych ław budynku- szczytu prawego budynku.**

System przyporowy to nic innego, niż rodzaj konstrukcji umożliwiający przenoszenie obciążeń budowli na grunt , poprzez przypory.



**PRZEKRÓJ PRZEZ PRZYPORĘ  
ŻELBETOWĄ**



**RZUT PRZYPORY ZE STOPĄ**

Dariusz Marjański-Londzian  
Jana Boga 1708



