

NAZWA INWESTYCJI:	Przebudowa pomieszczeń piwnicznych w budynku mieszkalnym przy ul. Kartuskiej 72 w Gdańsku	
INWESTOR:	DYREKCJA ROZBUDOWY MIASTA GDAŃSKA GMINA MIASTA GDAŃSKA ul. Żaglowa 11 80-560 Gdańsk	
TEREN OBJĘTY INWESTYCJĄ:	Budynek mieszkalny z usługami. ul. Kartuskiej 72 80-104 Gdańsk  KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO: XIII	
NUMERY DZIAŁEK:	dz. nr 136 obręb 0077 Jedn. ewidencyjna 226101_1	
STADIUM:	ORZECZENIE TECHNICZNE	
OPRACOWAŁA:	mgr inż. arch. Klaudia Filipiak nr upr. 07/POOKK/IV/2014	
OPRACOWAŁ:	mgr inż. Marcin Bartoś nr upr. POM/0112/POOK/13	

Gdańsk, MAJ 2024 r.

**ORZECZENIE TECHNICZNE****W KONTEKŚCIE PLANOWANEJ INWESTYCJI:**

**Przebudowa pomieszczeń piwnicznych w budynku mieszkalnym przy ul. Kartuskiej 72 w Gdańsku**

**1.0. Dane ogólne****1.1. Podstawa opracowania**

- Zlecenie inwestora,
- Inwentaryzacja rysunkowa,
- Projekt koncepcyjny,
- Wizje lokalne,
- Obowiązujące normy i przepisy budowlane.

**1.2. Cel opracowania**

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego konstrukcji budynku i ocena technicznej możliwości przeprowadzenia planowanej inwestycji.

Konieczność opracowania ekspertyzy wynika z wymagań:

- § 206 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi zmianami (aktualne na czas sporządzenia projektu),
- art.71 ust.2 pkt. 5) Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. wraz z późniejszymi zmianami (aktualna na czas sporządzenia projektu),
- § 11 ust. 2 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (aktualne na czas sporządzenia projektu),

**1.3. Identyfikacja budynku**

Budynek mieszkalny powstał po wojnie. Jest to budynek z funkcją mieszkalną z lokalami usługowymi na parterze. Na kondygnacji piwnicy znajdują się pomieszczenia magazynowe mieszkańców. Jest to część wspólna wszystkich właścicieli lokali usługowych i mieszkaniowych. W dolnym prawym rogu budynku jest wydzielona osobna piwnica dla lokalu usługowego nr 1, która stanowi własność Gminy Miasta Gdańska w zarządzane przez Gdańskie Nieruchomości. Pomieszczenia są wynajmowane, na podstawie umowy najmu.

Konstrukcja piwnic w technologii tradycyjnej – ściany nośne ceramiczne z cegły pełnej, ściany działowe z cegły ceramicznej dziurawki układanej ażurowo, stropy betonowe. Posadzka na gruncie to chudy beton i posadzka betonowa.

**2.0. Ocena stanu technicznego**

Ocenę stanu technicznego piwnic przeprowadzono na wizji lokalnych, informacji przekazanych przez Użytkownika oraz dokumentacji archiwalnej z archiwum Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

W ramach oceny technicznej dokonano przeglądu stropów oraz ścian piwni i instalacji wewnętrznych.

**2.1. Przyjęte kryteria oceny stanu technicznego**

Poniższa tabela określa skalę oceny stanu technicznego konstrukcji lub elementów konstrukcyjnych

SKALA OCEN STANU KONSTRUKCJI LUB ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH	
STAN	OPIS
DOBRY	Elementy nie wykazują zarysowań, nadmiernych ugięć i śladów korozji.
ŚREDNI	Elementy wykazują niewielkie zarysowania, nieznaczne ugięcia oraz objawy korozji powierzchniowej, plamy i wykwyty na tynkach, nieszczelność pokrycia itp.
NIEZADOWALAJĄCY	Elementy uległy znacznej korozji, wykazują objawy znacznych ugięć, uszkodzenia (odpadanie) tynków itp.

PRZEDAWARYJNY	Elementy wykazują ugięcia i zarysowania świadczące o przekroczeniu stanu granicznego użytkowności lub nośności.
AWARYJNY	Konstrukcja wykazuje trwałe uszkodzenia i silne zarysowania, pęknięcia, miejscową utratę stateczności itp.

## 2.2. Opis stanu technicznego

Dokumentację fotograficzną załączono na końcu opracowania.

Stwierdzono następujący stan techniczny poszczególnych elementów obiektów:

Lp	Nazwa elementu budowlanego	Opis	Stan techniczny
1	Fundamenty	Ławy fundamentowe żelbetowe gr. 40 cm, szerokość 50-60 cm, z odsadzkami z każdej strony 10-15 cm. Nie stwierdzono braku nośności fundamentów ani nierównomiernego osiadania.	Dobry
2	Ściana zewnętrzna	Murowana z cegły pełnej gr. 38 - 42 cm. Ściana nie wykazuje zarysowań ani pęknięć, nie występują odchylenia od pionu. W ścianie zaprawa miejscowo wypłukana, ukruszona, w znacznym stopniu zawilgocona.	Średni
3	Ściany wewnętrzne Nośne	Murowana z cegły pełnej gr. 38-52 cm. Ściana nie wykazuje zarysowań ani pęknięć, nie występują odchylenia od pionu. Nie stwierdzono nadmiernego zawilgocenia ani zagrzybienia ściany.	Średni
4	Stropodach	Strop betonowy	Dobry

Wykonano następującą inwentaryzację wielobranżową obiektu:

W pomieszczeniach piwnicznych znajduje się instalacja:

1. Centralnego ogrzewania
2. Zimnej wody użytkowej
3. Gazowa
4. Kanalizacji sanitarnej
5. Elektryczna oraz teletechniczna.

W pomieszczeniu objętych opracowaniem instalacje kanalizacji sanitarnej występują trzy piony kanalizacji sanitarnej. Następnie instalacja jest rozprowadzona pod posadzką kondygnacji.

Instalacja zimnej wody użytkowej jest prowadzona pod sufitem na wysokości od 2,1 – 2,2 m.

Instalacja centralnego ogrzewania jest prowadzona pod sufitem na wysokości od 2,1-2,2 m

Instalacja gazowa jest prowadzona pod sufitem lub po ścianie w zależności od miejsca.

Wykonano dokumentację fotograficzną wskazanych pomieszczeń.

Na podstawie wizji lokalnych wykonano Inwentaryzację Wielobranżową.

## 2.3. Analiza stanu technicznego poszczególnych elementów budynku oraz określenie rodzaju i stopnia ich zużycia, a także korozji biologicznej i mechanicznej.

Podczas inwentaryzacji odbyły się liczne wizje lokalne, podczas których dokonano kontroli obiektu, wykonano szczegółową dokumentację fotograficzną oraz określono stopień zużycia elementów budynku metodą wizualną. Piwnice znajdują się ogólnie w dobrym stanie technicznym. Panuje tam nieład i brud z powodu zaniechanych prac porządkowych. Okładziny ścienne zniszczone, lub źle wykonane. Metodą gospodarczą wykonano podziały ścian działowych pomieszczeń lub zamknięcia przejść pomiędzy

budynkami. Stwierdzono wilgoć na ścianach, jednak związane jest to z brakiem ogrzewania i wentylacji wskazanych pomieszczeń. Wskazane pomieszczenia nie są pomieszczeniami przeznaczonymi do ogrzewania. Niestety sprzyja to rozwojowi korozji biologicznej pomieszczeń. Jednakże stopień porażenia istniejących ścian jest powierzchowny. Nie stwierdzono zarysowań lub pęknięć w ścianach nośnych lub zewnętrznych. W ścianie zaprawa miejscowo wypłukana, ukruszona, w znacznym stopniu zawilgocona. W pomieszczeniach widać szkodliwą działalność szkodników typu szczury. W pomieszczeniach piwnicznych wynajmujących przez Gdańskie Nieruchomości brakuje podłogi na gruncie. Stan techniczny istniejących okien w pomieszczeniu wynajmującego jest zły. W pozostałych pomieszczeniach brakuje okien piwnicznych.

## 2.4. Wnioski i zalecenia

Na podstawie oceny stanu technicznego i analizy wpływu planowanej inwestycji na konstrukcję obiektu, stwierdza się, iż:

---

### **PRZEDMIOTOWY OBIEKT NADAJE SIĘ DO PRZEPROWADZENIA PLANOWANEJ INWESTYCJI**

---

Podczas oględzin istniejącego budynku nie zauważono widocznych wad mających wpływ na bezpieczeństwo jego użytkowania. Ze względu na brak spękań, należy założyć, że ław fundamentowych na głębokości ok. 200-220 cm zapewnia poprawną statykę posadowienia budynku.

Ogólna kondycja obiektu świadczy o nienaruszeniu statyki budowli i wytrzymałości materiałów. Nie zaobserwowano również niewłaściwie pracy konstrukcji dachowej.

Dla przewidywanych pomieszczeń przewiduje się kompleksową przebudowę remont pomieszczeń.

- Wszystkie przebudowy wykonane metodą gospodarczą usunąć i utylizować.
- Istniejące drzwi wymienić w wskazanym zakresie.
- Istniejące ściany działowe należy zdemontować, wykonać na nowo z otworami wentylacyjnymi pomiędzy pomieszczeniami w celu zapewnienia cyrkulacji wentylacji pomieszczenia.
- Przed wykonaniem nowych tynków, ściany nośne i zewnętrzne od środka oczyścić z brudu i kurzu, uzupełnić zaprawę w spoinach cegieł.
- Istniejące tynki wymienić.
- Podłogę na gruncie wykonać w wskazanych miejscach.
- Izolację podłogi na gruncie wyprowadzić na ścianę do wysokości gruntu.
- Drzwi do pomieszczeń piwnicznych wyposażyć w otwory, aby zapewnić cyrkulację powietrza pomiędzy pomieszczeniem a komunikacją.

**W trakcie prac projektowych wykonano inwentaryzację obiektu, pomimo starań odzwierciedlenia rzeczywistych wymiarów oraz materiałów zastosowanych w obiekcie mogą wystąpić niezgodności ze stanem faktycznym. Jeżeli zostaną zauważone inne rozwiązania niż ujęto w dokumentacji projektowej prosi się o niezwłoczne zawiadomienie.**

Opracował  
mgr inż. Marcin Bartoś