

## EKSPERTYZA TECHNICZNA

dotycząca stanu technicznego istniejących kamienic  
oraz wpływu na nie projektowanej rozbudowy  
przy ul. Grodzkiej 20 w Lublinie

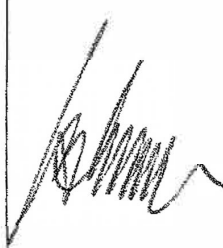
*Inwestor:*

**CUSTOM P. KLAUDA, M. MACHLARZ Spółka Jawna**

**20-112 Lublin, ul. Grodzka 18**

*Lokalizacja obiektu:*

**ul. Grodzka 20, Lublin**

Imię i nazwisko	Nr uprawnień	Branża	Zakres opracowania	Podpis
<u>PROJEKTANT:</u> mgr inż. Bartłomiej Chmielewski	LUB/0205/PWOK/09 Uprawnienie budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej	KONSTRUKCJA	Ekspertyza techniczna	

## 1. Cel i zakres opracowania ekspertyzy

Celem opracowania jest ocena stanu techniczno-konstrukcyjnego istniejącego zespołu kamienic okalających podwórze zlokalizowanego przy ul. Grodzkiej 20 w Lublinie oraz wpływu na nie planowanej rozbudowy z przeznaczeniem na budynek użyteczności publicznej o funkcji handlowo-rozrywkowej z salą koncertową oraz parkingiem podziemnym.

## 2. Podstawa opracowania

### 2.1 Zlecenie Inwestora

### 2.2 Wizje lokalna obiektu objętego opracowaniem dokonane:

- W latach 2011÷2014 podczas pełnienia przez autora opracowania nadzoru inwestorskiego na budowie pn. Remont i modernizacja zespołu zabytkowych kamienic przy ul. Grodzkiej 20.
- we wrześniu i październiku 2017 r.

### 2.3 Dokumentacja badań podłoża gruntowego.

### 2.4 Opinia dot. bezpieczeństwa użytkowania obiektu opracowana przez mgr inż. Janusza Pietrzaka z dn. 20 stycznia 2015 r. – dot. kamienic przy ul. Grodzkiej 20 w Lublinie; dz. nr ew. 52/2.

### 2.5 Ekspertyza techniczna dot. stanu technicznego w pomieszczeniu oficyny przy ul. Grodzkiej 20 w Lublinie autora niniejszego opracowania.

### 2.6 Projekt remontu i modernizacji kamienic przy ul. Grodzkiej 20 w Lublinie - okazane do wglądu.

## 3. Opis stanu istniejącego

### 3.1 Budynek istniejącej oficyny – od strony północno-wschodniej (wzdłuż granicy z działką nr 49/1) z przeznaczeniem do celów magazynowych dla sąsiadującego z nim pubu-restauracji będącej własnością Inwestora został gruntownie wyremontowany w latach 2011-2014.

Obecnie 1- kondygnacyjny budynek oficyny (pierwotnie posiadał 3 kondygnacje, ale dwie rozebrano 2 lata przed remontem i przebudową), parterowy, niepodpiwniczony z dostępem do wszystkich pomieszczeń od wewnętrznego podwórca, które utworzono niedawno po częściowej rozbiórce kamienicy.

- Fundamenty oficyny – grubości muru – ceglane bądź ceglano-kamienne. Stan techniczny podczas odkrywek w trakcie remontu i modernizacji – dostateczny.
- Ściany wewnętrzne i zewnętrzne, nośne – ceglano-kamienne z wtórnymi przemurowaniami z cegły pełnej (XIX i XX w.) gr. 60-150 cm. Wszystkie frakcje sypkie, zostały usunięte, wzmocnione przemurowaniami cegłą ceramiczną pełną oraz oblicowane od strony podwórca. Stan techniczny ścian nośnych od strony podwórca – dobry, z pozostałych stron – dostateczny.
- Sklepienia w wszystkich pomieszczeniach – ceglane, łukowe, część, która uległa awarii została przesklepiona stropem – przeponą żelbetową. Stan techniczny stropu – dobry, jakość wykonanych wzmocnień – spinających ściany podłużne w obrębie wykonanego stropu – zadawalająca. Stan techniczny pozostałych sklepień łukowych – dostateczny.

- Dach – więźba drewniana wraz z pokryciem z blachy trapezowej została wykonana wskutek ostatniej przebudowy; stan techniczny – dobry.

**3.2 Kamienica istniejąca** (część hotelowa; Grodzka 20a oraz Grodzka 20b) – od strony wschodniej i południowo-wschodniej oraz częściowo od strony południowo-zachodniej – wyremontowana i zmodernizowana w latach 2011÷2014. Kamienica ta po remoncie i modernizacji posiada jedną kondygnację podziemną o zróżnicowanym poziomie i wysokości oraz 5 kondygnacji nadziemnych włączając w to poddasze użytkowe. Autor niniejszego opracowania pełnił w trakcie modernizacji i remontu tej kamienicy funkcję nadzoru inwestorskiego.

- W poziomie posadowienia kamienicy został wykonany szereg wzmocnień w formie podbić betonem oraz usztywnień poziomymi przeponami żelbetowymi. Stan techniczny poziomu -1 po modernizacji i remoncie określa się jako dobry.
- W poziomie wszystkich stropów ściany zewnętrzne zostały spięte ankrami, a zmodernizowane i nowe stropy o konstrukcji żelbetowej pełnią rolę usztywniającą i wzmacniającą całą konstrukcję budynku zastępując m. innymi wieńce. Nad sklepieniami łukowymi zostały wykonane stropowe płyty żelbetowe (nad parterem i 1 piętrem). Funkcje usztywniające budynek w tym obrębie tworzą również zmodernizowane i odtworzone szyby klatek schodowych i windowe. Generalnie stan konstrukcyjny części nadziemnej kamienicy określa się jako dobry.
- Przebudowie i modernizacji poddano również ostatnią kondygnację poddasza użytkowego – stan techniczny dobry.

**3.3 Zewnętrzna klatka schodowa** zlokalizowana w podwórzu – wykonana w celu przeciwpożarowym została zakwalifikowana do *przebudowy* formie konstrukcji lekkiej z uwagi na planowany dwupoziomowy garaż podziemny zlokalizowany bezpośrednio pod nią.

31.02.2018r



**3.4 Istniejąca część z salą koncertową** – od strony południowo-zachodniej (granicząca z działką nr 54) – jednokondygnacyjna po ostatnim remoncie i modernizacji z wybudowaną klatką schodową prowadzącą na poziom +1 oraz toaletami.

- Część ta została również gruntownie wyremontowana i zmodernizowana. Ściany nośne o wążku kamiennie-ceglanym zostały przemurowane we fragmentach tego wymagających. Część została również przekryta nową więźbą dachową i pokryciem z blachy ocynkowanej (na rąbek stojący). Stan techniczny określa się jako dobry.

**3.5 Ściana murowana sąsiedniej kamienicy** - w granicy z działką nr 54 - z cegły ceramicznej pełnej, nieotynkowana. Ściana wys. ok. 16 m granicząca z salą koncertową; widoczne przemurowania przewodów kominowych z 2016 r. Ściana została spięta ankrami stalowymi od strony ulicy Rybnej w poziomach stropów nad piętrami 1, 2 i 3. Ankrowania pochodzą z dwóch etapów wzmacniania tej ściany. W części podziemnej ściana na całej długości od strony Grodzkiej 20 została podbita i wzmocniona wieńcami i trzpieniami żelbetowymi. Niektóre fragmenty przemurowano. Wnioskuje się, że stan techniczny opisywanej ściany po w/w wzmocnieniach wcześniej oraz ostatnim w roku 2016 został doprowadzony do poziomu dostatecznego.

#### 4. Projektowana rozbudowa.

Opis układu konstrukcyjnego oraz sposobu posadowienia obiektu został dokładnie określony w opisie technicznym do projektu budowlanego pn. „ROZBUDOWA ZESPOŁU KAMIENIC Z PRZEZNACZENIEM NA BUDYNEK UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ O FUNKCJI HANDLOWO-ROZRYWKOWEJ Z SALĄ KONCERTOWĄ ORAZ PARKINGIEM PODZIEMNYM - ul. Grodzka 18, 20 - dz. nr ew. 52/2, 53/1, LUBLIN”.

#### 5. Ekspertyza - opinia techniczna.

Głównie ze względu na prowadzone niedawno prace remontowo budowlane oraz modernizację kamienic w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej budowy stwierdzono dobry stan techniczny tych obiektów. Wszystkie ich słabe elementy zostały odpowiednio wzmocnione i zabezpieczone. W projekcie budowlanym konstrukcji zapewniono ich prawidłową współpracę z elementami projektowanymi. Sposób posadowienia przy ścianie sąsiedniej kamienicy w granicy z działką nr 54 polegający na:

- zabezpieczeniu ściany od strony wykopu poprzez zastosowania grodziec stalowych w celu wyeliminowania wypchnięcia ewentualnie uplastycznionej warstwy gruntu spod poziomu tej ściany.
- dylatacji (pustce powietrznej) na całej wysokości pomiędzy ścianą istniejącą i projektowaną - gwarantują brak jakiegokolwiek negatywnego oddziaływania na ścianę sąsiedniego budynku.

Zapewnienie wymagań zawartych w § 203 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422) gwarantuje sposób posadowienia opisany powyżej części projektowanej oraz odpowiednio dobrany układ konstrukcyjny.

Zapewnienie wymagań zawartych w § 204 w/w rozporządzenia zostało zagwarantowane:

- spełnieniem wszystkich warunków nośności i użytkowania projektowanej konstrukcji,
- wykonaniem projektu zgodnie z obowiązującymi normami budowlanymi oraz sztuką budowlaną.

#### 6. Wnioski i zalecenia

Niniejszym stwierdza się, że konstrukcja nośna projektowanej części nie będzie miała negatywnego wpływu na istniejący zespół kamienic jak również na istniejącą ścianę sąsiedniej kamienicy pod względem konstrukcyjnym m. innymi poprzez odpowienie jej zabezpieczenie oraz projektowany poziom posadowienia.

**Zarówno sposób posadowienia projektowanego budynku, odpowiedni układ konstrukcyjny, spełnione warunki nośności i użytkowania oraz stan techniczny okalających ją kamienic gwarantują spełnienie wymagań dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji zawartych w §§ 203 i 204 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422).**

**Zaleca się** prowadzenie odpowiedniego nadzoru na każdym etapie prac, a w szczególności na etapie wykonywania wykopu szerokoprzecznego oraz wykonywanie ewentualnych odwiertów kontrolnych.

Opracował:  
mgr inż. Bartłomiej Chmielewski

mgr inż. Bartłomiej Chmielewski  
Wydział Inżynierii Budowlanej i Projektowania  
Instytut Inżynierii Budowlanej i Projektowania  
Katedra Inżynierii Budowlanej i Projektowania  
nr ewid. LUB/0205/PWOK/09