

---

Temat pracy : **EKSPERTYZA TECHNICZNA**  
**stanu konstrukcji i elementów budynku w aspekcie przewidywanego:**  
**remontu elewacji, przebudowy i remontu pomieszczeń wraz ze zmianą**  
**sposobu użytkowania dla Centrum Wspierania Organizacji**  
**Pozarządowych przy Pl. Kościuszki 26 w Sokółce**  
**na dz. nr ewid. 3077/4, 3077/6, 3077/7, Obręb: Sokółka**

Obiekt : Budynek  
Pl. Kościuszki 26 w Sokółce

Inwestor : Gmina Sokółka  
Pl. Kościuszki 1  
16-100 Sokółka

AUTOR OPRACOWANIA: mgr inż. Sławomir Sanejko .....  
Upr. proj. w spec. konstr.- budowlanej  
Nr upr. Bł-95/88 i Bł/138/93

Białystok, 10. 11. 2017 r.

## **1. Opis ogólny.**

1.1. Podstawa opracowania - umowa zawarta pomiędzy Inwestorem i Projektantem.

1.2. Inwestor – Gmina Sokółka, Pl. Kościuszki 1, 16-100 Sokółka

1.3. Materiały wykorzystane w opracowaniu.

1. Inwentaryzacja i projekt przebudowy i remontu budynku przy Pl. Kościuszki 26 w Sokółce opracowany przez „Ptaszyński Architektura” Roman Ptaszyński.
2. Wizja lokalna
3. Pomiary i badania wykonane podczas wizji.
4. Polskie Normy.

## **2. Przedmiot i cel opracowania.**

Przedmiotem ekspertyzy jest istniejący budynek zlokalizowany przy Pl. Kościuszki 26 w Sokółce.

Celem ekspertyzy jest ocena stanu konstrukcji i elementów części istniejącego budynku, z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego w aspekcie przewidywanego remontu elewacji, przebudowy i remontu pomieszczeń wraz ze zmianą sposobu użytkowania dla Centrum Wspierania Organizacji Pozarządowych.

## **3. Opis przewidywanych zmian w istniejącym budynku kamienicy.**

Istniejący budynek jest wolnostojący, niepodpiwniczony o dwóch kondygnacjach nadziemnych z wejściem głównym umiejscowionym od strony Placu Kościuszki.

W istniejącym budynku projektuje się wykonanie nowej klatki schodowej oraz przebudowę – wzmocnienie i uzupełnienie stropów oraz nowych elementów więźby dachowej wraz z pokryciem.

## **4. Opis i ocena techniczna stanu konstrukcji i elementów istniejącego budynku.**

Budynek jest dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, wykonany w technologii tradycyjnej o mieszanym układzie konstrukcyjnym. Dach stromy dwuspadowy o konstrukcji krokwiowej. W chwili obecnej pomieszczenia są użytkowane i pełnią funkcję usługowo – handlową.

Zgodnie z materiałami znajdującymi się w zbiorach Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Białymstoku kamienica została zbudowana w VIII wieku (około 1770 r.). Początkowo w rzucie miała kształt prostokąta z korytarzem umiejscowionym w środku budynku. Od strony północnej rozbudowana prawdopodobnie w XIX wieku (oficyna). Nie została zniszczona w czasie I i II wojny światowej.

Kamienica posiada proporcjonalną bryłę zwieńczoną czterospadowym dachem. Nad oficyną dach trzyspadowy. Fasada wykonana z wykorzystaniem elementów stylu klasycystycznego: profilowany gzyms koronujący, boniowane narożniki, bonia w poziomie parteru, profilowany gzyms kordonowy i podokienny drugiej kondygnacji, płyciny, profilowane opaski okienne częściowo ze zwornikami, attykę nad osią środkową.

Murowany przejazd bramy wraz z bramkami razem z kamienicą oraz oficyną tworzy integralny zespół, który wyznacza linię zabudowy północnej pierzei Placu Kościuszki w Sokółce.

Stropy nad parterem (w pomieszczeniach użytkowych) kamienicy wykonane w formie sklepienia krzyżowego bez żeber, natomiast w korytarzu oraz w oficynie sklepienia odcinkowe na żebrach. Wszystkie stropy z cegły ceramicznej pełnej. Rozpiętości traktów sklepień krzyżowych ~2,90 do ~3,13m, stropy odcinkowe ~1,87, ~2,50m do ~3,03m w świetle ścian w stanie wykończonym.

Ściany fundamentowe kamienicy murowane z cegły ceramicznej pełnej na podlewce z zaprawy grubości ~5cm (zgodnie z odkrywką fundamentową). Posadowienie fundamentów tej części budynku znajduje się na głębokości około 0,7m poniżej terenu istniejącego (poziom terenu istniejącego znajduje się na poziomie posadzki parteru). Część ścian fundamentowych (wewnętrznych) jako kamienne. Na ścianach fundamentowych nie stwierdzono występowania izolacji poziomej. Na powierzchni ścian zewnętrznych stykających się z gruntem występuje pionowa izolacja bitumiczna.

W okresie późniejszym kamienica została rozbudowaną w kierunku zaplecza (podwórza). Dobudowa (oficyna) umiejscowiona została centralnie w stosunku do korytarza, o wymiarach w rzucie poziomym ~6,5x 7,3m w obrysie ścian zewnętrznych. W tej części zlokalizowana jest klatka schodowa.

Stropy nad parterem oficyny wykonane w formie sklepień odcinkowych łukowych z cegły ceramicznej pełnej na żebrach z dwuteowników. Rozstaw żeber wynosi około 1,25 ÷ 1,30m, szerokość stopki dolnej 70mm (wg tablic z początku wieku XX szerokość stopki odpowiednia jest dla dwuteownika 150). Rozpiętości traktów max. ~3,05m na parterze i ~3,20m na piętrze w świetle ścian. Ściany nadziemia i nadproża okienne i drzwiowe budynku murowane z cegły ceramicznej pełnej. Zwieńczenie ścian w poziomie piętra w formie belki stalowej z dwuteownika (jednocześnie jako nadproże okienne) – oczep pod strop stropodachowy.

Ściany fundamentowe oficyny murowane z cegły ceramicznej pełnej na ławie fundamentowej betonowej wysokości około 45cm z odsadzką około 18cm (zgodnie z odkrywką fundamentową). Posadowienie fundamentów tej części budynku znajduje się na głębokości około 0,7m poniżej terenu istniejącego (poziom terenu istniejącego znajduje się powyżej poziomu posadzki parteru). Na ścianach fundamentowych nie stwierdzono występowania izolacji poziomej. Na powierzchni ścian zewnętrznych i ław stykających się z gruntem występuje pionowa izolacja bitumiczna.

Ławy posadowione są na gruntach piaszczystych o dobrych parametrach nośności. Niezbędne jest pogłębienie poziomu posadowienia istniejących fundamentów do poziomu umownej granicy przemarzania gruntu, która wg normy PN-81/B-03020 „Grunty budowlane. Posadowienie bezpośrednie budowli. Obliczenia statyczne i projektowanie” wynosi  $h_z=1,20m$ . Fundamenty ścian wewnętrznych powinny być posadowione na minimalnej głębokości  $D_{min.}=0,50m$  poniżej poziomu posadzki.

W chwili obecnej ukształtowanie terenu wokół budynku ma pochylenie w kierunku budynku. Woda opadowa powoduje zawilgocenie ścian oraz erozję tynku i cegieł w ścianach zewnętrznych.

W poziomie posadowienia ław – grunt piaszczysty.

Stan techniczny budynku ogólnie ocenia się jako średni.

## **5. Wpływ przebudowy i remontu kamienicy na istniejący budynek.**

Przewiduje się, że w związku z remontem elewacji, przebudowy i remontu pomieszczeń wraz ze zmianą sposobu użytkowania dla Centrum Wspierania Organizacji Pozarządowych, budynek będzie podlegał przebudowie i remontowi.

Przewiduje się pogłębienie posadowienia ław poprzez ich podbicie, wzmocnienie stropów i konstrukcji drewnianej dachu.

Prawidłowe wykonanie projektowanych elementów konstrukcyjnych zapewni właściwy stan techniczny budynku w trakcie jego dalszej eksploatacji. Po zrealizowaniu przebudowy i remontu stan techniczny budynku uzyska właściwe parametry.

**6. Wnioski.**

1. Wykonać podbicie łąw fundamentowych (w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z obecnie obowiązującymi normami).
2. Przewidzieć wykonanie nowej izolacji poziomej i pionowej fundamentów
3. Przebudować należy klatkę schodową
4. Przewidzieć wzmocnienie konstrukcji drewnianej dachu i wymianę pokrycia dachu
5. Przewidzieć wzmocnienie (odciążenie) stropów.
6. Na podstawie dokonanych oględzin, przeprowadzonych badań i pomiarów inwentaryzacyjnych ocenia się stan techniczny budynku na średni.
7. Stan techniczny budynku i podłoża gruntowego jest taki, że przebudowa i remont budynku (kamienicy), i przewidziane w punkcie 3 zmiany może być wykonana pod warunkiem opracowania na w/w zmiany w istniejącym budynku projektu technicznego.

Białystok: 10. 11. 2017 r.

Autor:

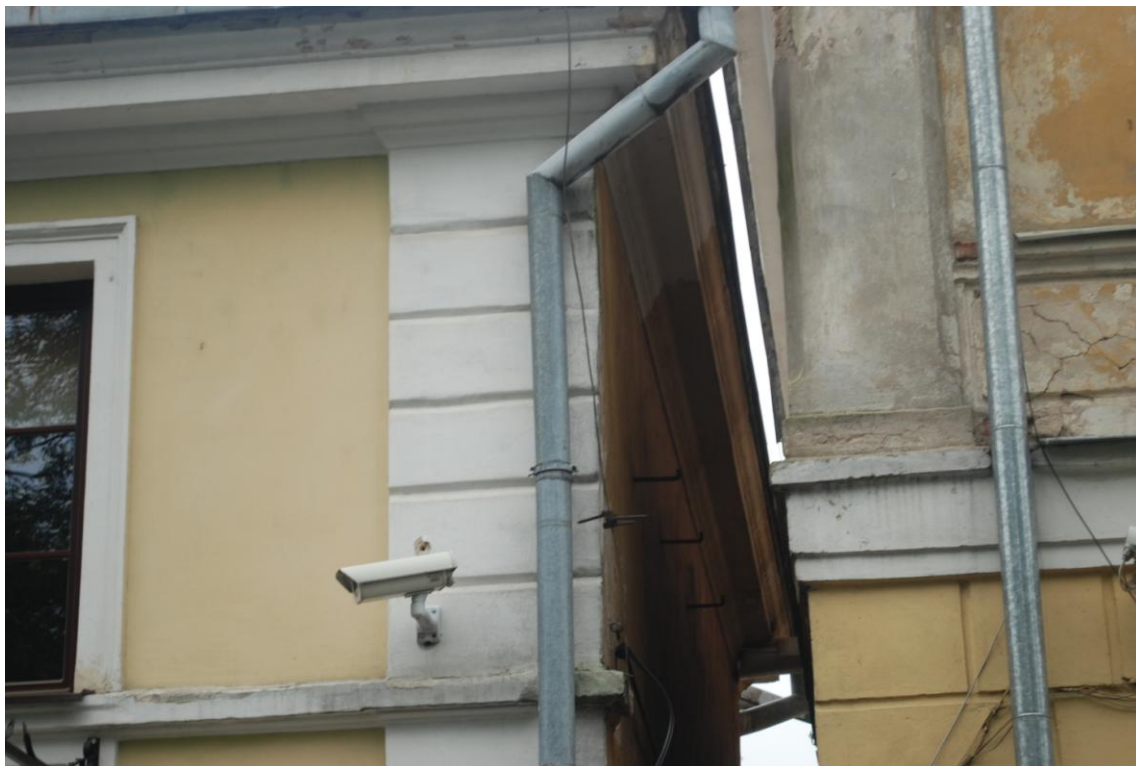
ZAŁĄCZNIK FOTOGRAFICZNY



Fot.1. Północna fasada kamienicy od strony Placu Kościuszki.



Fot.2. Widok kamienicy od strony zaplecza (oficyna).



Fot.3. Widok zabudowy przy budynku sąsiednim.



Fot.4. Widok na połączeniu kamienicy z oficyną.



Fot.5. Widok stanu pokrycia dachowego. Widoczne ogniska korozji.



Fot.6. Widok nadproża okiennego. Widoczne rysy.



Fot.7. Widok degradacji ściany w narożniku.



Fot.8. Widok uszkodzeń nadproża.

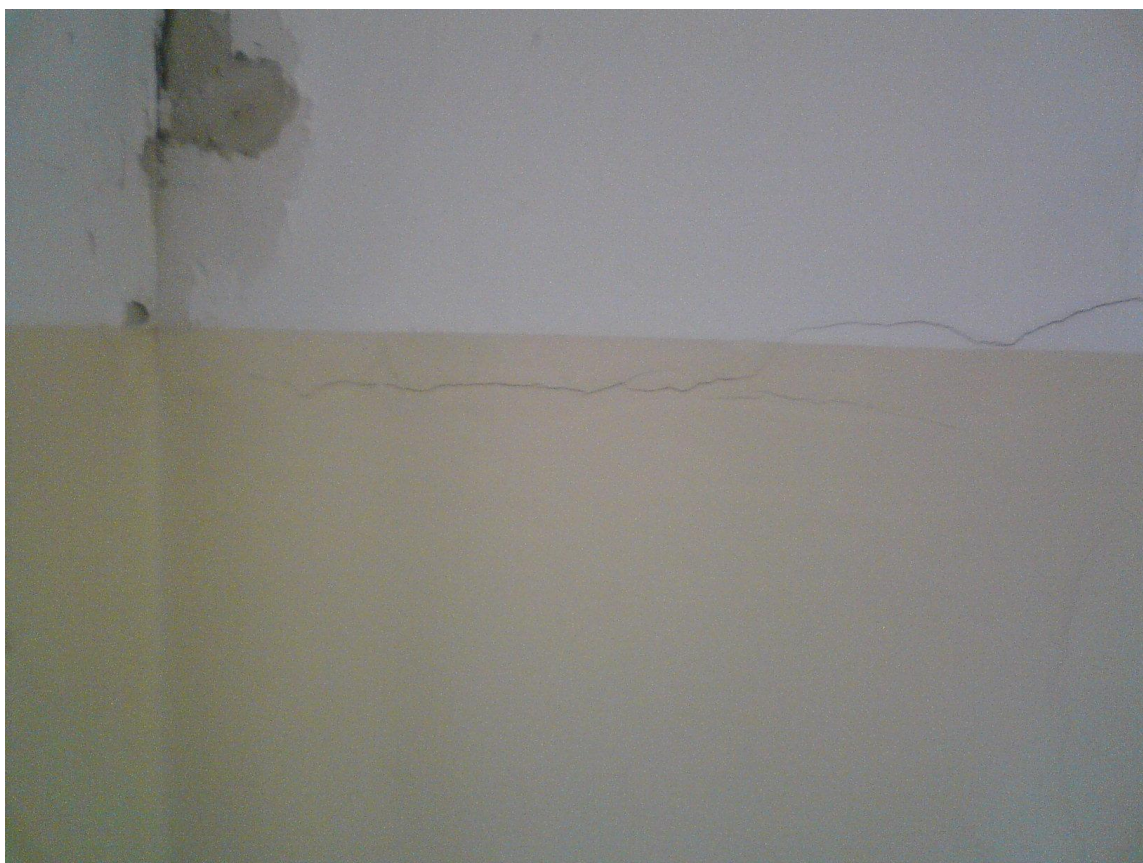




Fot.9. Widok ogólny stropu.



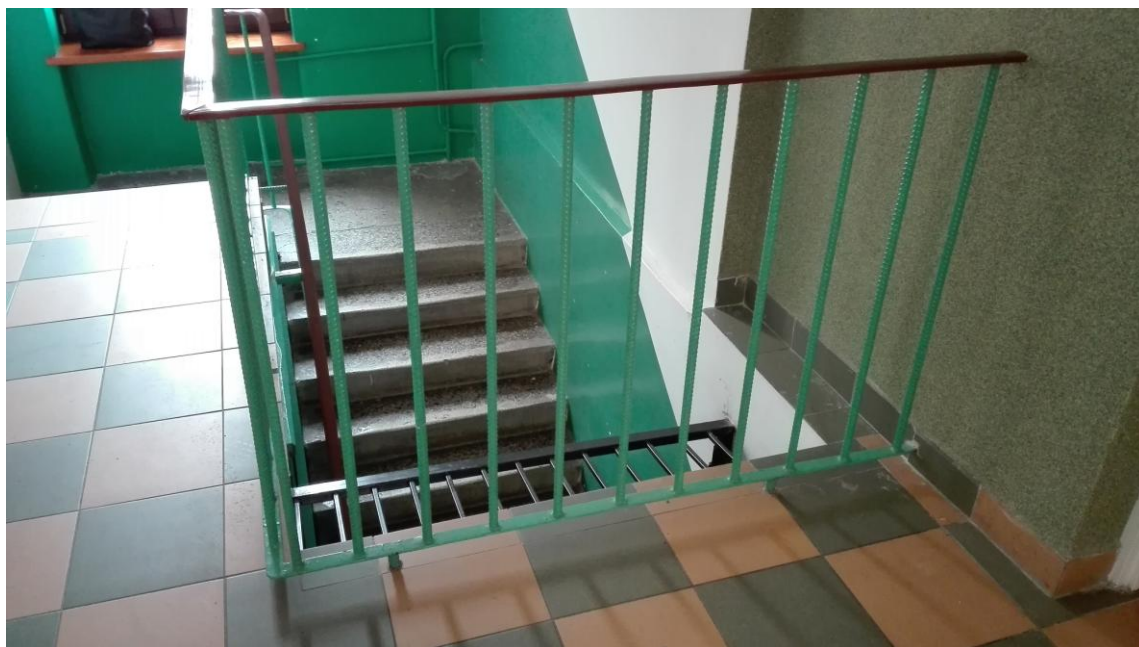
Fot.10. Widok stropu. Widoczne rysy sklepienia ceglanego.



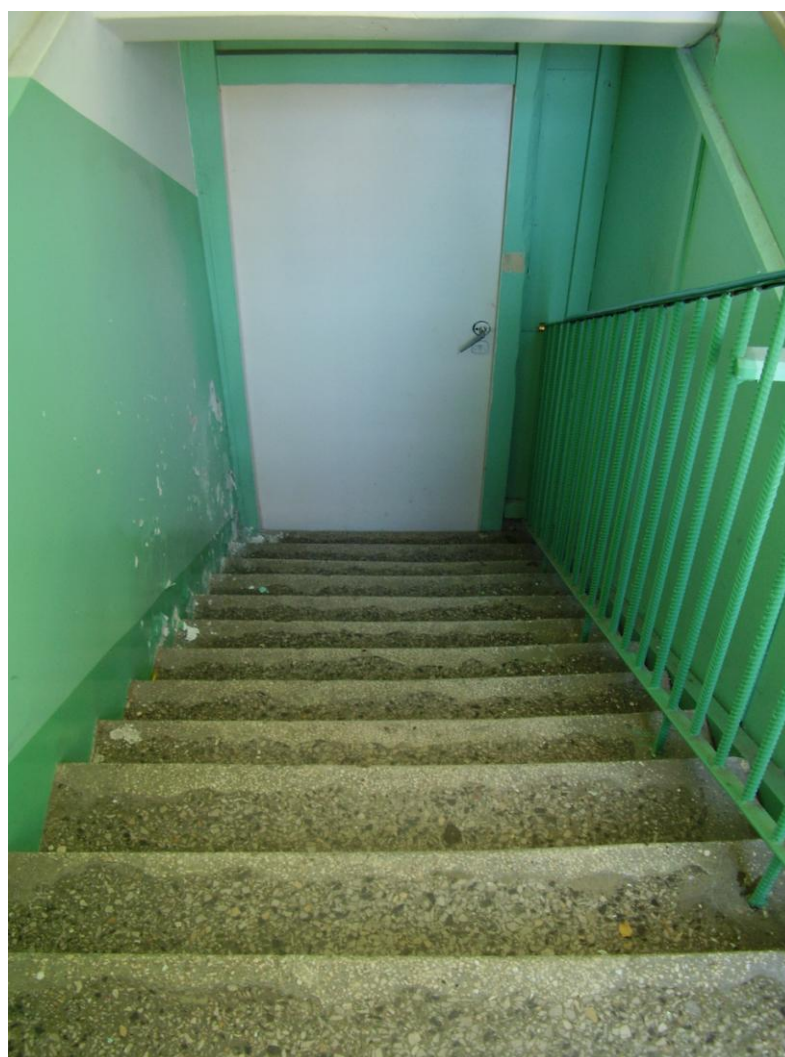
Fot.11. Widok ściany. Rysy poziome.



Fot.12. Widok ściany. Rysy pionowe i poziome.



Fot.13. Widok schodów z poziomu podestu.



Fot.14. Widok schodów z poziomu piętra.



Fot.15. Więźba dachowa. Krokiew narożna.  
Widoczna degradacja ołączenia spowodowana wodą opadową z dachu.



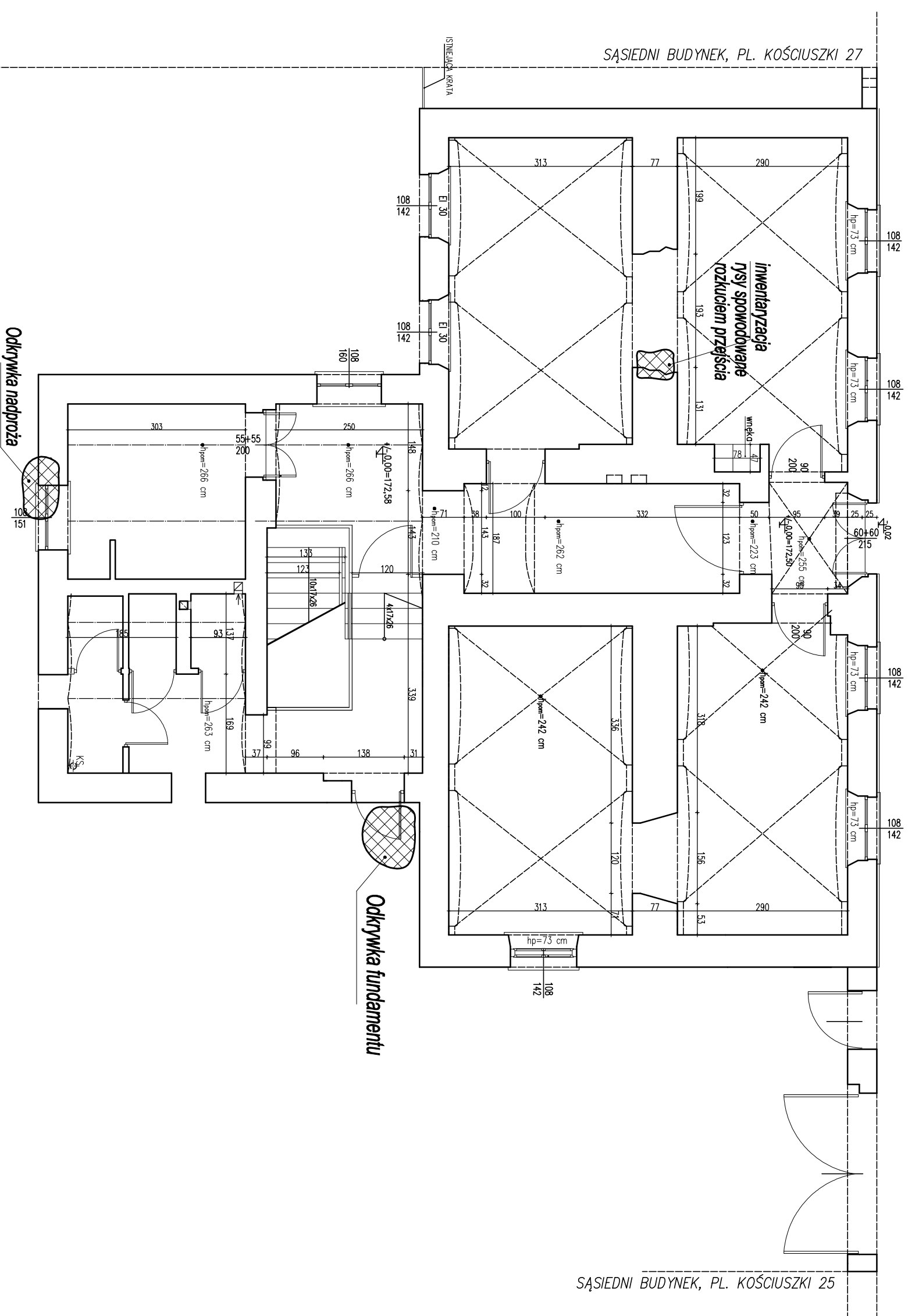
Fot.16. Więźba dachowa. Połączenie kamienicy z oficyną.



Fot.17. Więźba dachowa. Widok krokwi i ołacenia.



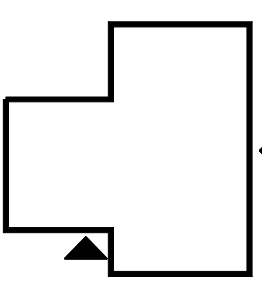
Fot.18. Więźba dachowa. Połączenie w kalenicy krokwi zwykłych i narożnych.



**RZUT PARTERU**  
**LOKALIZACJA ODKRYWEK**  
**SKALA 1:75**



Orientacja:



Investycja:

Projekt remontu elewacji,  
 przebudowy i remontu pomieszczeń  
 wraz ze zmianą sposobu  
 użytkowania

dla Centrum Wspierania Organizacji  
 Pozarządowych

przy Pl. Kościuszki 26 w Sokółce  
 na dz. nr ewid. 3077/4, 3077/6,  
 3077/7,  
 3077/8

Obręb: Sokółka

Investor:

Gmina Sokółka  
 Pl. Kościuszki 1  
 16-100 Sokółka

Generalny Projektant:

*Pracownia Architektura*  
 ROMAN PTASZYŃSKI  
 ul. dr Henryk Białowły 9/6  
 15-437 Białystok

Faza opracowania:

RKSPERTYZA TECHNICZNA

Krysunek:

RZUT PARTERU  
 LOKALIZACJA ODKRYWEK

Branoż: Nr upr. aw.: Podpis:

Konstrukcja:

mgr inż. Stawomir Sanejko

BE/138/93  
 BR/95/88

Nr projektu: PT-21/2017

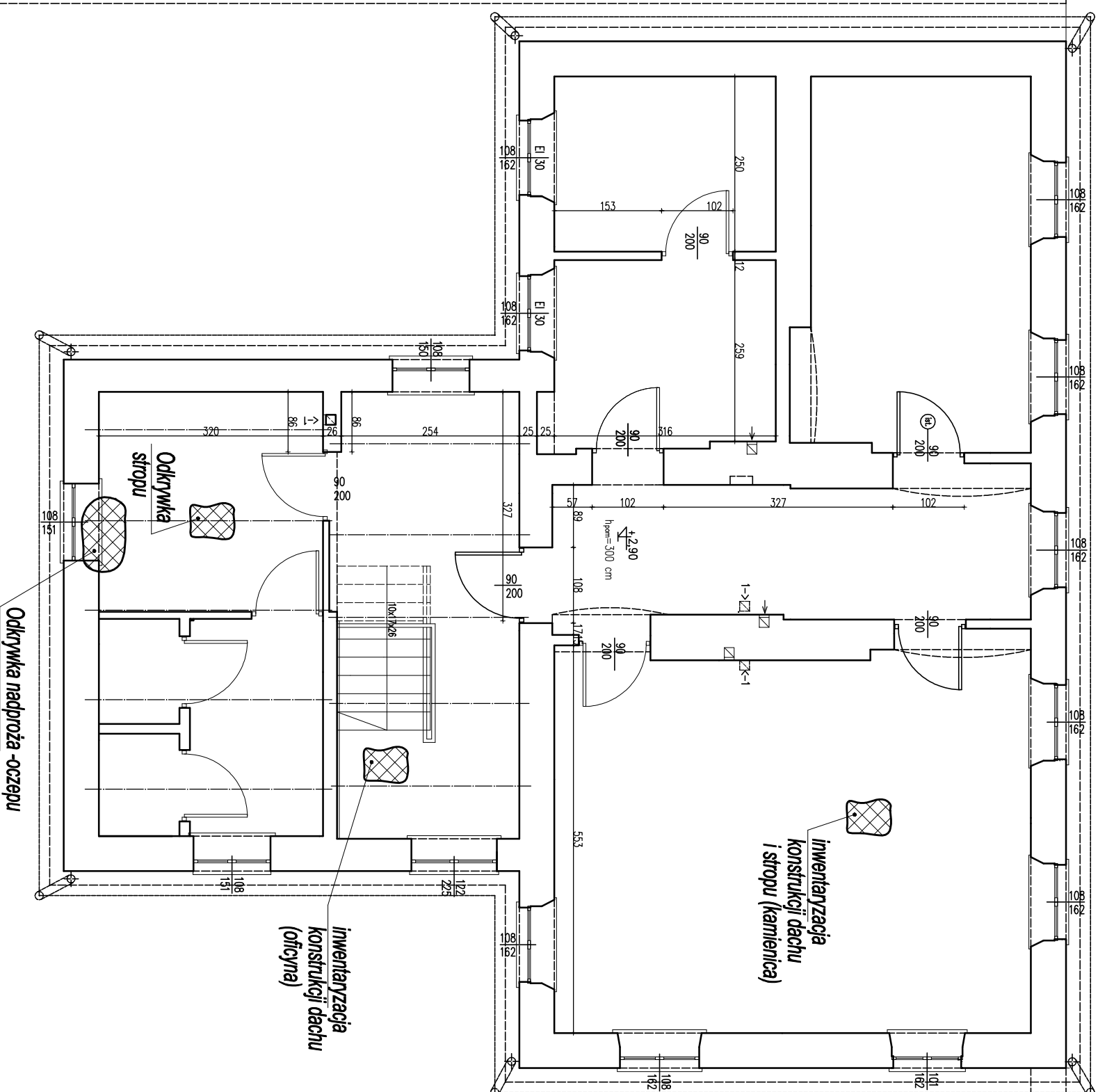
Skala: 1:75

Data: 10/11/2017

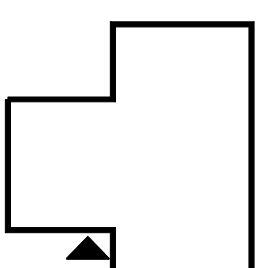
Nr rys.: Zdt.1

Rev: C

SĄSIEDNI BUDYNEK, PL. KOŚCIUSZKI 27



SĄSIEDNI BUDYNEK, PL. KOŚCIUSZKI 25



Orientacja:

Investycja:

Projekt remontu elewacji,  
przebudowy i remontu pomieszczeń  
wraz ze zmianą sposobu  
użytkowania

dla Centrum Wspierania Organizacji  
Pozarządowych

przy Pl. Kościuszki 26 w Sokółce  
na dz. nr ewid. 30771/4, 30771/6,  
30771/7,  
30771/8,  
Obręb: Sokółka

Investor:

Gmina Sokółka  
Pl. Kościuszki 1  
16-100 Sokółka

Generalny Projektant:

**Starzynski Architektura**  
ROMAN PTASZYŃSKI  
ul. dr Henryk Białystok 9/6  
15-437 Białystok

Faza opracowania:

RKSPERTYZA TECHNICZNA

Rysunek:

RZUT PIĘTRA

LOKALIZACJA ODKRYWEK

Branoż: \_\_\_\_\_ Nr upr. aw.: \_\_\_\_\_ Podpis: \_\_\_\_\_

Konstrukcja:

mgr inż. Stawomir Sanejko

BE/138/93  
BR/95/88

Nr. proj.: PT-21/2017 Skala: 1:75 Data: 10/11/2017 Nr. rys.: Zof. 2 Rev. C

# RZUT PIĘTRA LOKALIZACJA ODKRYWEK SKALA 1:75