

IV. EKSPERTYZA TECHNICZNA części budynku objętej opracowaniem

I. UKŁAD KONSTRUKCYJNY BUDYNKU

Opis zaczerpnięty z oględzin budynku

1. Ściany:

Zewnętrzne parteru 42 cm warstwowe z ociepleniem styropianem gr 12 cm,

2. Ścianki działowe:

murowane o gr. 12 cm

3. Strop betonowy :

4. Kominy :

Kanały spalinowe i wentylacyjne murowane. Wentylacja grawitacyjna.

II. OPIS WYKOŃCZENIA BUDYNKU :

1. Tynki wewnętrzne :

- cementowo wapienne

2. Posadzki :

- płytki podłogowe w pomieszczeniach socjalnych i na korytarzu
- posadzka betonowa w pomieszczeniach kotłowni i technicznych

3. Malowanie :

- ścian farbami zmywalnymi i emulsyjnymi, w pomieszczeniach socjalnych i na korytarzu
- łazienka : na ścianach płytki ceramiczne i malowanie farbą emulsyjną,

4. Stolarka :

- okna typowe PCV
- drzwi wewnętrzne typowe drewniane płytowe pełne ,
- drzwi zewnętrzne stalowe

5. Elewacja :

- tynk zewnętrzny mineralny ,
- cokół : tynk malowany,

III. INSTALACJE :

- instalacja elektryczna i odgromowa,
- instalacja wodociągowa
- instalacja kanalizacyjna z odprowadzeniem ścieków do kanalizacji ,
- instalacja centralnego ogrzewania – kotły na paliwo stałe

IV. PLANOWANA ROZBUDOWA, PRZEBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA

Przedmiotem inwestycji na terenie działki nr 1202/1 zlokalizowanej w Krzywiniu jest rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń piwnicy na pomieszczenia rozwoju fizycznego. Przeznaczenie całego obiektu jest różne. W części stanowi

on Miejsko Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, w części stanowi on szkołę podstawową, w części Posterunek Policji, w części gabinety lekarskie, w części piwnicy gabinety sąsiadującej z pomieszczeniami przeznaczonymi do przebudowy znajdują się gabinety rehabilitacyjne. Obecnie, jako kontynuacja usług usprawniających społeczeństwo oraz z racji zwolnienia pomieszczeń poprzez likwidację kotłowni węglowej planowane jest stworzenie pomieszczeń dla siłowni. Obecnie dostęp do tych pomieszczeń jest poprzez pochylnię bezpośrednio do kotłowni lub od strony tylnej budynku poprzez zaplecze magazynowo techniczne. W ramach przebudowy przewiduje się wykonanie dojścia oraz schodów z platformą dla osób niepełnosprawnych.

Dla przedmiotowego obiektu wydane było pozwolenie na budowę, decyzja nr 546/2022 z dn. 22.09.2022, AB.6740.24.10.2022 w związku z przebudową kotłowni. W ramach tego projektu zaprojektowano również schody zewnętrzne, które nie będą realizowane ze względu na rozwiązania wprowadzone niniejszą dokumentacją. Zmianę sposobu rozwiązania schodów kwalifikuje się, jako zmianę nieistotną w rozumieniu Prawa budowlanego.

V. OCENA STANU TECHNICZNEGO

Zużycie techniczne to zużycie wynikające z wieku obiektu budowlanego, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa budowlanego, sposobu użytkowania i warunków eksploatacyjnych, wad projektowych oraz prowadzonej gospodarki remontowej. Jest ono wynikiem zużycia poszczególnych jego elementów konstrukcyjnych, wykończeniowych i instalacji. Przy ocenie zużycia technicznego obiektu uwzględniono takie czynniki wpływające bezpośrednio na stan poszczególnych elementów jak: ruchy gruntów i osiadanie, szkody górnicze, poziom wód gruntowych, wstrząsy i drgania, odkształcenia termiczne, agresywne działanie pyłów, związków chemicznych, itp.

Klasyfikację oceny zużycia obiektu dokonano biorąc pod uwagę wskazane procenty zużycia elementu wg opracowania dr. inż. Jacka Zabielskiego „Podstawy budownictwa”, w którym podane zostały „Kryteria pomocnicze dla określenia zużycia głównych elementów budynku”.

Klasyfikacja stanu technicznego	1% zużycie elementu	2Oznaki zużycia
b. dobry	0 – 10 %	Mury i posadzki piwnic suche. Deformacje nie występują. Elementy nośne jak słupy, filary, nadproża odpowiadają wymaganiom normowym. Mogą występować drobne rysy w tynkach.
dobry	11 – 25 %	Stan elementów jest dobry. Mury i posadzki suche. Odchylenia murów od poziomu małe.
zadowalający	26 – 40 %	Nieliczne szczeliny w sklepieniach lub stropach, głównie na wyższych kondygnacjach budynku. Zawilgocenia nad poziomem terenu. Niewielkie uszkodzenia murów.
zły	40 – 50 %	Mury i posadzki piwnic zawilgocone. Odchylenia od poziomu

		i pionu nieco większe. Pęknięcia sklepień i filarków w ilości 10% powierzchni elementów.
awaryjny	50 %	Mury silnie zawilgocone, występują powierzchniowe i wgłębne korozje. Znaczne odchylenie od poziomu i pionu. Liczne pęknięcia sklepień i filarów, duże zniszczenie murów w różnych miejscach. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów w stosunku do nowych – duże zniszczenie.

1. Stan techniczny budynku określa się jako dobry. Budynek od momentu wybudowania jest w sposób ciągły użytkowany, a tym samym stan techniczny jest stale monitorowany i poddawany okresowym konserwacjom. Nie stwierdza się ingerencji środowiska zewnętrznego wewnątrz budynku – ściany, stolarka okienna szczelna, brak śladu zacieków od strony sufitów z stropu pierwszej kondygnacji. Na ścianach nie zauważono zarysowana konstrukcji.
2. Instalacja elektryczna jest poddawana bieżącej kontroli.
3. Kontrola przewodów kominowych jest dokonywana okresowo.
4. W zakresie izolacyjności termicznej stwierdzono potrzebę wykonania docieplenia budynku od strony zewnętrznej zarówno ścian fundamentowych, ścian przyziemia i dachu.

VI. WNIOSKI

1. Mając na uwadze art. 5. ustawy Prawo budowlane przeanalizowano między innymi w zakresie czy budynek jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi, biorąc pod uwagę przewidywany okres jego użytkowania, spełniają wymogi: nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska, bezpieczeństwa użytkowania, ochrony przed hałasem, oszczędności energii i izolacyjności cieplnej, warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie: zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię ciepłą, usuwania ścieków i odpadów;
2. Stan graniczny nośności i użytkowania konstrukcji fundamentu oraz podłoża gruntowego w wyniku rozbudowy nie zostanie przekroczony.
3. W zakresie bezpieczeństwa użytkowania nie stwierdzono uchybień mogących powodować niemożliwe do zaakceptowania ryzyko wypadków w trakcie użytkowania.
4. Jednocześnie stwierdza się, że planowana rozbudowa nie wpłynie w sposób niekorzystny na tereny sąsiednie.
5. Nie przewiduje się niekorzystnego oddziaływania obiektu budowlanego na środowisko.
6. Należy zachować przepisy ppoż dla ścian projektowanych w odległości < 4 m od granicy działki sąsiedniej i w odległości < 8 m od ściany budynku na sąsiedniej działce.

VI. ZALECENIA

W związku z planowaną rozbudową o dojście i schody zewnętrzne trzeba zwrócić szczególną uwagę na odkrywanie ściany zewnętrznej i wykonywanie nowych fundamentów, tj. ściny oporowej i fundamentu schodów. Poziom posadowienia fundamentów projektowanych nie może znajdować się poniżej poziomu ław istniejących. Ponadto projektowana część budynku powinna być oddylatowana od istniejącej.

W związku z planowanym obniżeniem poziomu posadzki należy przed rozpoczęciem prac zweryfikować, dokonując odkrywki, poziom posadowienia istniejących fundamentów.

W przypadku gdyby fundamenty były posadowione płycej niż zakłada dokumentacja przebudowy należy dokonać wzmocnienia i podbicia fundamentów aby nie dopuścić do ich naruszenia.

Należy zadbać o to by woda opadowa nie zalewała istniejących murów, dlatego należy wykonać spadki w projektowanym dojściu do istniejącej kratki przed wejściem.

W związku z przebiegającą na działce siecią kanalizacji deszczowej należy wody opadowe z rur spustowych odprowadzić do kanalizacji.

W budynku znajdują się kotły na paliwo stałe i duża ilość rur instalacyjnych związanych z ogrzewaniem. Wszystkie możliwe orurowania należy zdemontować, pozostałe zabezpieczyć przed uszkodzeniem w trakcie użytkowania pomieszczeń po zmianie.

Wszystkie przewidywane prace należy przeprowadzić zgodnie z obowiązującymi normami, a także wymaganiami technicznymi dla poszczególnych rodzajów robót.

Materiały użyte do wykonywania prac powinny posiadać aktualne atesty i dopuszczenia do stosowania. Za jakość wykonywanych robót oraz zastosowanych elementów i materiałów odpowiedzialny będzie wykonawca robót. Ze względu na charakter istniejących pomieszczeń wykonawca powinien dobrze zapoznać się ze stanem faktycznym obiektu.

VI. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA STANU ISTNIEJĄCEGO.

Opracowanie: