

EKSPERTYZA TECHNICZNA

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest przebudowa wolnostojącego budynku świetlicy w Chróścicach, polegająca na dostosowaniu obiektu do wymagań dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz ogólnym remoncie budynku.

Przebudowa została zaprojektowana w tradycyjnej metodzie realizacji.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- umowa nr ZP.272.268.2019 z dnia 30 sierpnia 2019 roku
- wizja lokalna na istniejącym obiekcie
- inwentaryzacja budynku w zakresie niezbędnym do opracowania dokumentacji
- obowiązujące normy i przepisy
- mapa zasadnicza w skali 1:500
- informacje Inwestora

Projekt opracowano w zakresie projektu budowlanego.

Nie zawiera on szczegółowych danych takich jak: detale architektoniczne, rysunki wykonawcze i montażowe, kosztorysy, które są przedmiotem odrębnych opracowań.

3. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA – STAN ISTNIEJĄCY

Istniejący budynek świetlicy jest to obiekt wolnostojący, parterowy z poddaszem użytkowym częściowo podpiwniczony. Budynek jest kryty dachem dwuspadowym symetrycznym z lukarnami gdzie pokrycie dachu stanowi dachówka ceramiczna „karpiówka” i częściowo dachem trzyspadowym gdzie pokrycie jest wykonane z papy asfaltowej. Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej, fundamenty murowane z cegły ceramicznej pełnej i kamieni polnych na zaprawie cementowej, ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo - wapiennej. Budynek jest ocieplony warstwą styropianu z warstwą zbrojoną z kleju na siatce poliestrowej, wykończone tynkiem mineralnym typu „baranek”, natomiast cokół tynkowany tynkiem żywicznym. Konstrukcję dachu stanowi drewniana więźba dachowa. Stropy w budynku wykonane są w konstrukcji drewnianej. Kominy budynku są murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej. Stolarka okienna w budynku jest drewniana, natomiast stolarka drzwiowa jest drewniana i stalowa. Budynek jest wyposażony w instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną i centralnego ogrzewania z kotła gazowego.

Inwentaryzację wykonano w dniu 29 sierpnia 2019 roku, w celu zaprojektowania przedmiotowej przebudowy.

3.1. Pobór wody

Woda z sieci wodociągowej istniejącym przyłączem jak dotychczas.

3.2. Odprowadzenie ścieków

Odprowadzenia ścieków z budynku istniejącym przyłączem jak dotychczas.

3.3. Pobór energii elektrycznej

Zasilanie w energię elektryczną z istniejącej linii napowietrznej o napięciu znamionowym 230/380 V.

3.4. Ogrzewanie c. o.

Budynek jest wyposażony w instalację centralnego ogrzewania z kotła gazowego.

3.5. Odprowadzenie wód opadowych

Wody opadowe odprowadzane systemem rynnowym z powierzchni dachu na nieutwardzony teren własny poprzez ukształtowanie terenu.

4. OCENA STANU TECHNICZNEGO

Celem oceny stanu technicznego jest określenie przydatności elementów konstrukcyjnych i niekonstrukcyjnych do wykonania przedmiotowej inwestycji.

4.1. Fundamenty

Istniejące fundamenty są murowane z cegły ceramicznej pełnej i kamieni polnych na zaprawie cementowej. Nie zaobserwowano rys ani spęka ścian przyziemia, które mogłyby świadczyć o zbyt płytkim posadowieniu budynku bądź o jego osiadaniu, które w chwili obecnej jest zakończone. Podczas wizji lokalnej nie wykonano odkrywek fundamentów. Budynek jest posadowiony stabilnie wobec czego nie ma potrzeby wzmacniania fundamentów

Ogólny stan techniczny fundamentów – **ZADAWAJĄCY.**

4.2. Ściany nośne zewnętrzne

Istniejące ściany nośne zewnętrzne są murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo - wapiennej. Budynek jest ocieplony warstwą styropianu z warstwą zbrojoną z zaprawy klejowej na siatce poliestrowej i wykończone tynkiem mineralnym typu „baranek”. Nie zaobserwowano rys ani mikrorys na ścianach. Widoczne są jednak liczne ubytki i murszenie tynku mineralnego na elewacjach.

Ogólny stan techniczny ścian nośnych zewnętrznych – **ZADAWAJĄCY.**

4.3. Ściany nośne wewnętrzne

Istniejące ściany nośne wewnętrzne są murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej, ściany są obustronnie tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym zatartym „na gładko”. Zaobserwowano występowanie niewielkich rys we wszystkich ścianach wewnętrznych. Rysy i spękania nie stanowią zagrożenia dla bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowników, dlatego nie ma potrzeby wzmacniania konstrukcji murowej.

Ogólny stan techniczny ścian nośnych wewnętrznych – **ZADAWAJĄCY.**

4.4. Ściany działowe

Istniejące ściany działowe są murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej, ściany są obustronnie tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym zatartym „na gładko”. Zaobserwowano występowanie niewielkich rys we wszystkich ścianach wewnętrznych. Rysy i spękania nie stanowią zagrożenia dla bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowników, dlatego nie ma potrzeby wzmacniania konstrukcji murowej.

Ogólny stan techniczny ścian działowych – **ZADAWAJĄCY.**

4.5. Strop

Istniejące stropy w budynku wykonane są w konstrukcji drewnianej.

Nie przeprowadzono odkrywek stropu dlatego nie przeprowadza się oceny stanu technicznego. Jednak z wizji lokalnej w budynku można wywnioskować, że strop jest w zadowalającym stanie technicznym, gdyż nie zaobserwowano ugięć ani zarysowań sufitów.

Ogólny stan techniczny stropu – **NIE PODLEGA OCENIE TECHNICZNEJ.**

4.6. Wieżba dachowa

Istniejąca wieżba dachowa, jest wykonana jako, dwuspadowa, symetryczna w konstrukcji drewnianej, płatwiowo - jętkowej. W trakcie wizji lokalnej stwierdzono, że elementy wieżby nie są ugięte co mogłoby świadczyć o złym doborze przekrojów, zaobserwowano śladowe porażenia elementów wieżby przez szkodniki. Dlatego wieżba dachowa pozostaje bez zmian.

Ogólny stan techniczny wieżby dachowej – **ZADAWALAJĄCY.**

4.7. Pokrycie dachu, obróbki blacharskie i system rynnowy

Istniejący dach jest dwuspadowy symetryczny z lukarnami gdzie pokrycie dachu stanowi dachówka ceramiczna „karpiówka” i częściowo dachem trzyspadowym gdzie pokrycie jest wykonane z papy asfaltowej.

Nie zaobserwowano nieszczelności pokrycia dachowego, które mogłyby powodować niszczenie drewnianych elementów wieżby dachowej i stropów oraz innych elementów budynku tj. ścian oraz tynków. Jednak zaobserwowano, że dachówka w części budynku objętej opracowaniem jest zmurzała, porośnięta mchem i zużyta technicznie. Brak membrany dachowej na krokwiach i dlatego decyzją Zamawiającego pokrycie dachowe zostało przeznaczone do rozbiórki.

Ogólny stan techniczny pokrycia dachowego – **ŚREDNI.**

Istniejące obróbki oraz system rynnowy są wykonane z blachy ocynkowanej i w części objętej opracowaniem są przeznaczone do częściowego demontażu.

Ogólny stan techniczny obróbek blacharskich i systemu rynnowego – **ŚREDNI.**

4.8. Kominy i trzony wentylacyjne

Kominy są murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowej, wewnątrz tynkowane. Kominy są dobrze zachowane i spełniają swoje zadania dlatego pozostają bez zmian.

Ogólny stan techniczny kominów i trzonów wentylacyjnych – **ZADAWALAJĄCY.**

4.9. Stolarka okienna i drzwiowa

Stolarka okienna jest wykonana jako drewniana i nie budzi większych zastrzeżeń, chociaż zaobserwowano łuszczenie się malatury co powoduje zawilgocenie stolarki okiennej. Dlatego decyzją Zamawiającego stolarka okienna została przeznaczona do renowacji.

Stolarka drzwiowa zewnętrzna jest wykonana jako drewniana i jest technicznie zużyta dlatego decyzją Zamawiającego została przeznaczona do częściowej wymiany.

Stolarka drzwiowa wewnętrzna jest wykonana jako drewniana i płycinowa i jest technicznie zużyta dlatego decyzją Zamawiającego została przeznaczona do częściowej wymiany.

Ogólny stan techniczny stolarki okiennej i drzwiowej – **ŚREDNI.**

4.10. Tynki i okładziny

Istniejące tynki wewnętrzne cementowo – wapienne zatarte „na gładko” w budynku są miejscami zmurzałe i posiadają nieliczne ubytki, a malatura na ścianach i sufitach jest technicznie zużyta. Ściany i sufity w budynku są zabrudzone co jest spowodowane brakiem remontu budynku.

Ogólny stan techniczny tynków i okładzin wewnętrznych – **ŚREDNI.**

Zewnętrzne tynki są wykonane jako mineralne typu „baranek”, a w części cokołowej tynk żywiczny, na warstwie zbrojonej z siatki poliestrowej i kleju. Tynk posiada liczne ubytki i uszkodzenia, widoczne jest także zjawisko murszenia tynku spowodowane prawdopodobnie złą technologią wykonania.

Ogólny stan techniczny tynków i okładzin zewnętrznych – **ZŁY.**

4.11. Warunki geotechniczne

Dla przedmiotowej inwestycji nie wykonano badań geologicznych podłoża gruntowego. Jednak występujące na tym terenie grunty rodzime charakteryzują się dostatecznymi wartościami parametrów wytrzymałościowych, spełniających warunki dla bezpośredniego posadowienia obiektów

budowlanych. Nie stwierdzono możliwości występowania wody gruntowej na poziomie posadowienia obiektu. Budynek będzie podlegał tylko i wyłącznie przebudowie bez ingerencji w warunki gruntowo – wodne.

Obiekt zaliczany jest do I kategorii geotechnicznej, posadowiony w prostych warunkach gruntowych, zgodnie z §4 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 463) w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych.

5. WNIOSKI

Budynek objęty opracowaniem jest w zadowalającym stanie technicznym i po wykonaniu zaprojektowanych prac związanych z przebudową będzie spełniał wszelkie wymagania zgodnie z przepisami budowlanymi.

Opracował: inż. Rafał Błaszczuk