

EKSPERTYZA TECHNICZNA

stanu technicznego konstrukcji i elementów budynku oświaty (segment A) zlokalizowanego w Krośnie przy ul. F. Czajkowskiego 49 na działce nr 1071/2 z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego pod względem możliwości przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku (zgodnie z §206 WT).

Działka nr ew. 1071/2. Obręb: Śródmieście; Jednostka ewidencyjna: Krosno;

I. Podstawa opracowania.

- Umowa z Inwestorem
- Inwentaryzacja budowlana do celów projektowych
- Wizja lokalna w terenie
- Dokumentacja fotograficzna.

II. Opis stanu istniejącego.

1. Opis ogólny

Budynek będący przedmiotem opracowania zlokalizowany jest w Krośnie przy ul. F. Czajkowskiego 49 na działce nr 1071/2.

Teren, na którym zlokalizowany jest istniejący obiekt będący przedmiotem opracowania jest w pełni zagospodarowany i uzbrojony oraz ogrodzony. Od strony północnej i wschodniej działka graniczy z drogami publicznymi (odpowiednio ul. Czajkowskiego i Szpetnara), od strony południowej działka graniczy z działką zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz od strony zachodniej z terenami kolejowymi (linia kolejowa Jasło – Zagórz). Wjazd na teren istniejącym zjazdem z ul. Czajkowskiego. Na działce znajduje się układ komunikacyjny zapewniający swobodne korzystanie i użytkowanie obiektów. Na terenie działki została wydzielona dodatkowa działka nr 1071/1, na której znajduje się stacja transformatorowa.

Istniejący budynek składa się z segmentów.

Segment A – budynek czterokondygnacyjny bez podpiwniczenia, w którym aktualnie użytkowany jest tylko parter. Pozostałe kondygnacje są nieużytkowane. Obiekt podlegał będzie przebudowie i zmianie sposobu użytkowania na lokale mieszkalne.

Segment B – stanowiący parterową przewiązkę między kolejnymi segmentami, bez podpiwniczenia. Obecnie znajduje się tam wejście główne do obiektu, wiatrołap, korytarz oraz pomieszczenia produkcyjne wyrobów garmazeryjnych kuchni ukraińskiej „Pampuszka”. W obiekcie przeprowadzone zostaną niezbędne prace remontowe wynikające z obowiązujących przepisów.

Segment C – parterowy w całości podpiwniczony. Obecnie znajduje się tam stołówka z zapleczem kuchennym oraz świetlica i sala konferencyjna. W obiekcie nie przewiduje się żadnych prac.

Segment D – budynek czterokondygnacyjny w całości podpiwniczony, w którym aktualnie znajduje się internat. W obiekcie nie przewiduje się żadnych prac.

2. Warunki geotechniczne

Warunki gruntowe proste – grunt jednorodny, warstwy równoległe do powierzchni teren, zwierciadło wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia, brak występowania niekorzystnych zjawisk geologicznych. Stan techniczny fundamentów oraz warunki gruntowe zapewniają stabilność konstrukcji.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 12.04.2012r (Dz. U. nr 2012 poz. 463) obiekt należy zaliczyć do II kategorii geotechnicznej w prostych warunkach gruntowych.

Proste warunki gruntowe charakteryzują się cechami:

- Grunt jest jednorodny genetycznie i litologicznie; warstwy gruntu są równoległe, dobrej nośności,
- Poziom wody gruntowej występuje poniżej poziomu posadowienia,
- Brak jest niekorzystnych zjawisk geologicznych

III. Opis poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku objętego opracowaniem (segment A).

Ławy i stopy fundamentowe – żelbetowe monolityczne (brak zarysowań ścian konstrukcyjnych kondygnacji nadziemnych), ze względu na brak odkrywek poziom posadowienie oraz stan techniczny nieznany.

Ściany fundamentowe – żelbetowe monolityczne (brak zarysowań ścian konstrukcyjnych kondygnacji nadziemnych), stan techniczny nieznany.

Ściany zewnętrzne – murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej nieocieplane, obustronnie otynkowane, gr. od 44cm. Stan techniczny dobry brak spękań i zarysowań. Widoczne są tylko odspojenia tynku po zewnętrznej stronie muru.

Ściany wewnętrzne konstrukcyjne – wykonane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej, obustronnie otynkowane, gr. 28cm. Stan techniczny dobry brak spękań i zarysowań.

Ścianki działowe - wykonane z cegły pełnej oraz z cegły dziurawki na zaprawie cementowo-wapiennej, obustronnie otynkowane, gr. 12-15cm. Stan techniczny dobry brak spękań i zarysowań.

Stropy – gęstożebrowe typu DZ-3 oparte na ścianach zewnętrznych podłużnych oraz podłużnych ścianach konstrukcyjnych wewnętrznych. Układ konstrukcyjny poprzeczny trzytraktowy. Rozpiętość osiowa stropu ~5.6m (trakty zewnętrzne) oraz ~2.1m (trakt wewnętrzny). Stan techniczny dobry, nie stwierdzono zarysowań i ugięć elementów.

Schody wewnętrzne – żelbetowe wylewane na budowie. Stan techniczny dobry, nie stwierdzono zarysowań i ugięć elementów.

Kominy – wykonane z cegły pełnej. W poziomie kondygnacji otynkowane, ponad dachem wykonane papą termozgrzewalną na wysokość około 15cm powyżej połaci, dalej otynkowane. Zwieńczenie kominów czapa betonowa gr. ~7cm.

Wieńce, nadproża – żelbetowe. Stan techniczny dobry, nie stwierdzono zarysowań i ugięć elementów oraz odspojenia tynku wewnętrznego.

Podciągi – żelbetowe. Stan techniczny dobry, nie stwierdzono zarysowań i ugięć elementów.

Słupy – żelbetowe. Stan techniczny dobry, nie stwierdzono zarysowań i wyboczeń elementów.

Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku oświaty na lokale mieszkalne oraz budowa miejsc parkingowych. Inwestycja planowana jest na części działki o nr ewid. 1071/2 położonej w Krośnie przy ul. F. Czajkowskiego 49. Działka nr 1071/2; Obręb: Śródmieście [0005]. Kategoria obiektu budowlanego XIII.

Ekspertyza techniczna.

Opracowanie PPU „Inwestprojekt” Krosno sp. z o.o. – marzec 2023r

Stropodach – wentylowany.

Konstrukcja dachu – dach dwuspadowy o nachyleniu połaci $\sim 3^\circ$, z prefabrykowanych płyt dachowych. Stan techniczny dobry.

IV. Opis poszczególnych elementów wykończeniowych.

Posadzki – na korytarzach, klatce schodowej oraz w sanitariatach terakota, w umywalniach lastriko, w salach lekcyjnych wykładzina PCV, w gabinetach nauczycieli wykładzina dywanowa oraz panele podłogowe. Stan techniczny dostateczny, widoczne ślady użytkowania i zużycia.

Stolarka zewnętrzna – stolarka okienna z PCV oraz drewniana w umywalniach. Drzwi wejściowe aluminiowe. Stan techniczny stolarki z PCV i aluminium dobry, stan techniczny stolarki drewnianej zły – kwalifikuje się do wymiany.

Ślusarka zewnętrzna – drzwi do pomieszczenia 1/11 stalowe na ościeżnicy z kątowników lub ceowników stalowych. Stan techniczny dostateczny.

Stolarka wewnętrzna – stolarka drzwiowa drewniana na typowych ościeżnicach stalowych. Stan techniczny zły – kwalifikuje się do wymiany.

Tynki wewnętrzne – tradycyjne wykonane jako cementowo – wapienne. Stan techniczny dobry, brak spękań i odspojień.

Tynki zewnętrzne – tradycyjne wykonane jako cementowo – wapienne. Stan techniczny dostateczny, widoczne ślady spękań i odspojień. Na elewacji południowej widoczne znaczne ubytki.

Parapety zewnętrzne – z ocynkowanej blachy płaskiej. Stan techniczny dobry.

Wykończenie połaci – pokrycie dachu – papa asfaltowa. Stan techniczny dobry, niezauważono przecieków, spękań i pęcherzy wody.

Obróbki blacharskie – rynny i rury spustowe oraz obróbki dachu – blacha stalowa. Stan techniczny dostateczny.

Kraty w oknach – z prętów stalowych. Stan techniczny dostateczny.

IV. Instalacje w budynku

Budynek wyposażony w następujące instalacje wewnętrzne:.

- instalacja wodno – kanalizacyjna;
- instalacja centralnego ogrzewania;
- instalacja elektryczna;
- instalacja odgromowa.

V. Opis projektowanych zmian.

W ramach projektowanej inwestycji projektuje się przebudowę budynku wynikającą z nowej funkcji oraz zmianę sposobu użytkowania budynku na budynek mieszkalny wielorodzinny. Przebudowa obejmuje wydzielenie budynku jako osobnego obiektu, wydzielenie w nim lokali mieszkalnych i pomieszczeń ogólnych oraz dostosowanie do aktualnych przepisów przeciwpożarowych.

Przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku oświaty na lokale mieszkalne oraz budowa miejsc parkingowych. Inwestycja planowana jest na części działki o nr ewid. 1071/2 położonej w Krośnie przy ul. F. Czajkowskiego 49. Działka nr 1071/2; Obręb: Śródmieście [0005]. Kategoria obiektu budowlanego XIII. Ekspertyza techniczna.
Opracowanie PPU „Inwestprojekt” Krosno sp. z o.o. – marzec 2023r

W ramach przebudowy projektuje się:

- wydzielenie 35 lokali mieszkalnych o zróżnicowanej powierzchni użytkowej;
- przebudowę pomieszczeń i dostosowanie do nowej funkcji oraz aktualnych przepisów budowlanych oraz p.poż.
- docieplenie budynku;
- wykonanie nowego pokrycia dachu – papa;
- wykonanie nowych przyłączy wod. – kan. oraz przyłącza ciepłowniczego;
- niezbędne prace budowlane w łączniku;
- zmiana pokrycia dachu na części łącznika;
- roboty wykończeniowe wewnętrzne;
- zagospodarowanie terenu, wykonanie parkingów, placów utwardzonych do ustawienia kontenerów na śmieci;
- roboty wykończeniowe zewnętrzne.

VI. Wnioski i zalecenia wykonawcze:

Na podstawie przeprowadzonych oględzin budynku, inwentaryzacji budowlanej, dokumentacji fotograficznej stwierdzono dostateczny stan techniczny budynku oraz poszczególnych elementów konstrukcyjnych – brak widocznych uszkodzeń. Elementy konstrukcyjne oraz konstrukcja stropów, stropodachu i dachu w dobrym stanie technicznym nie zauważono nadmiernych ugięć, zarysowań ani wyboczeń. Ściany zewnętrzne nieocieplone w dobrym stanie technicznym. Pokrycie dachu z papy termozgrzewalnej w dostatecznym stanie technicznym. Obróbki blacharskie dachu oraz rynny i rur spustowe w dostatecznym stanie technicznym. Stan posadzek w dostatecznym stanie technicznym, widoczne ślady zużycia oraz użytkowania. Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe wykazują zużycie proporcjonalne do wieku obiektu. Stolarka okienna z PCV w dobrym stanie technicznym, stolarka okienna drewniana kwalifikuje się do wymiany. Ślusarka drzwiowa stalowa w dostatecznym stanie technicznym.

Budynek nadaje się do projektowanej przebudowy.

Wszystkie elementy konstrukcyjne przeniosą obciążenia związane z projektowanymi zmianami. Wszystkie projektowane elementy konstrukcyjne wykonane zgodnie z zaleceniami przeniosą zakładane wstępnie obciążenia.

Projektowana inwestycja jest w pełni bezpieczna dla użytkowników obiektu istniejącego oraz dla wszystkich jego elementów konstrukcyjnych pod warunkiem przestrzegania zaleceń projektantów i producentów projektowanych urządzeń oraz wykonania prac zgodnie projektem. Wymienione roboty nie naruszają stateczności obiektu, ani nie wpłyną na zmniejszenie nośności poszczególnych elementów konstrukcyjnych.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdza się, że budynek objęty projektowaną inwestycją kwalifikuje się do projektowanej przebudowy.

Uwaga:

Wszystkie prace budowlane zaleca się prowadzić zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami BHP oraz pod nadzorem osoby uprawnionej do wykonywania tego typu prac.

Opracował:

mgr inż. Radosław Zubel