

OPIS TECHNICZNY DO INWENTARYZACJI BUDOWLANEJ
REMONTU BUDYNKU UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ (ŚWIETLICA WIEJSKA)
W MIEJSCOWOŚCI KRUKLIN ,GMINA GIŻYCKO

1.0 PODSTAWA OPRACOWANIA:

- Zlecenie Inwestora.
- Wizje lokalne i pomiary terenowe na potrzeby niniejszego opracowania.
- Inwentaryzacja budowlana istniejącego budynku.
- Mapa do celów projektowych.
- Uzgodnienia z Inwestorem.
- Obowiązujące normy i przepisy.

2.0 PRZEDMIOT OPRACOWANIA:

Przedmiotem niniejszego opracowania jest inwentaryzacja budowlana wraz z oceną stanu technicznego budynku dla potrzeb projektowanych prac związanych z remontem świetlicy wiejskiej w miejscowości Kruklin. Ocenie poddano stan techniczny murowanych konstrukcji ściennych, drewnianego stropu nad parterem, konstrukcji dachu, zewnętrznej i wewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej. Zwrócono również uwagę na poprawność wykonanego pokrycia dachowego i obróbek blacharskich a także sposobu odprowadzenia wód opadowych. W budynku oceniono także stan tynków wewnętrznych, posadzek oraz wewnętrznych instalacji.

3.0 DANE OGÓLNE

Istniejący budynek zlokalizowany jest na działce o numerze ewidencyjnym 111 obręb Kruklin, gmina Giżycko. Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej – murowany, o rzucie prostokąta, parterowy z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczony o dachu stromym, dwuspadowym pokrytym blachodachówką. Budynek składa się z pięciu pomieszczeń: sali świetlicy, wiatrołapu, zaplecza kuchennego, WC oraz pomieszczenia technicznego (kotłowni).

4.0 PODSTAWOWE DANE GABARYTOWE

Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia
0.1	Wiatrołap	4,55 m ²
0.2	WC	3,19 m ²
0.3	Sala świetlicy	89,78 m ²
0.4	Zaplecze kuchenne	11,43 m ²
0.5	Pom. techniczne (kotłownia)	4,04 m ²
Powierzchnia przyziemia:		112,99 m ²

Powierzchnia użytkowa całkowita:	112,99 m ²
Powierzchnia zabudowy:	138,76 m ²
Kubatura:	755,20 m ³

5.0 OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

Ocena stanu technicznego przeprowadzona została pod kątem projektowanego remontu świetlicy wiejską w zakresie ocieplenia ścian zewnętrznych, ocieplenia ścian przy gruncie, ocieplenia stropu, wymianę starej stolarki okiennej i drzwiowej oraz remont tynków wewnętrznych, posadzek wraz z instalacjami.

W wyniku przeprowadzonych oględzin stan techniczny elementów budowlanych jest następujący:

Konstrukcja ścian murowanych	Ściany nośne murowane, widoczne liczne pęknięcia ścian od strony zewnętrznej oraz wewnętrznej budynku. Budynek zlokalizowany jest bezpośrednio przy drodze prowadzącej do pobliskiej żwirowni, występuje duży ruch ciężkich pojazdów. Dodatkowo należy zweryfikować stan istniejącej konstrukcji dachu, po wykonanym remoncie wraz z wymianą pokrycia dachowego zmieniony został układ statyczny więźby dachowej oraz sposób przekazywania obciążeń na poszczególne elementy konstrukcyjne w tym ściany zewnętrzne. Liczne spękania mogą być także efektem występujących sił rozporowych przekazywanych z konstrukcji dachu na ściany zewnętrzne. Przedmiotem opracowania nie została objęta istniejąca konstrukcja dachu. Należy wykonać odkrywki oraz zlecić szczegółową ekspertyzę stanu technicznego więźby dachowej. Stan techniczny zewnętrznych ścian budynku ocenia się jako niezadawalający, w warstwie tynku liczne ubytki, zawilgocenia, nierówności, zabrudzenia, złuszczenia, spękania, brak izolacji cieplnej ścian zewnętrznych. Ściany zewnętrzne nie spełniają obowiązujących wymogów dotyczących izolacyjności cieplnej. Wszelkie pęknięcia należy wzmocnić poprzez wklejenie prętów Ø8 w co drugą spoinę od strony zewnętrznej oraz wewnętrznej budynku.
Konstrukcja stropu	Strop nad parterem o konstrukcji drewnianej. Sufit podwieszany do stropu drewnianego wykazuje spore ugięcia. Należy zdemontować podkonstrukcję sufitu, przeprowadzić ocenę belek stropowych wraz z ewentualnym wzmocnieniem i wykonać nowy sufit z płyt GK na stelażu metalowym. Brak izolacji termicznej.
Pokrycie dachu	Pokrycie dachu z blachodachówki. Pokrycie wymienione na nowe. Stan dobry.
Stolarka okienna i drzwiowa	Istniejąca stolarka z PVC, stan techniczny określa się jako dobry. Główne drzwi wejściowe stalowe w okleinie drewnopodobnej – stan techniczny zadawalający. Drzwi wewnętrzne płytowe stan techniczny zły. Stolarka drzwiowa wewnętrzna – do wymiany.

Elewacja budynku	Elewacje budynku wykończone tynkiem cementowo-wapiennym, w warstwie tynku ubytki, zawilgocenia, nierówności, pęknięcia, zabrudzenia, łuszczenia, Na niektórych fragmentach elewacji stwierdzono ubytki w warstwie tynku zwłaszcza w okolicach cokołów oraz w narożach, widoczna korozja biologiczna.
Obróbki blacharskie	Obróbki blacharskie wykonane z blachy stalowej - ich stan określa się jako dobry.
Komin	Komin w złym stanie technicznym, spękany i nieuszczelny. Przeznaczony do rozbiórki.
Posadzki	Posadzka na parterze wykończona gresem oraz płytkami ceramicznymi, w pomieszczeniu kotłowni betonowa. Pomiędzy pomieszczeniami występują progi. Należy skuć warstwę wykończeniową posadzki, wykonać poziomowanie oraz odtworzenie nowej warstwy wykończeniowej wykonanej z gresu.
Tynki wewnętrzne	Tynki wewnętrzne na ścianach i sufitach, spękane i łuszczące się. W pomieszczeniu technicznym (kotłowni) dodatkowo okopcone przez niesprawny kocioł c.o. Stan techniczny niezadowalający.
Ogrzewanie	W pomieszczeniu technicznym instalacji c.o. wraz z kotłem typu „kopciuch”. Instalacja c.o. do wymiany – stan techniczny niezadowalający.
Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna	Wewnętrzna instalacja wodociągowa i kanalizacji sanitarnej zostanie dostosowana do nowych funkcji pomieszczeń.

6.0 WNIOSKI I ZALECENIA

Ogólny stan techniczny budynku można określić jako „*niezadawalający*” (wg skali ocen: dobry, zadawalający, niezadawalający, zły, awaryjny). Elementy wpływające na ocenę:

- liczne spękania ścian zewnętrznych budynku;
- ugięcie stropu nad parterem;
- ubytki, uszkodzenia, spękania tynków zewnętrznych;
- uszkodzona stolarka okienna i drzwiowa – okno w kotłowni oraz wszystkie drzwi wewnętrzne i zewnętrzne do wymiany;
- liczne odpryski i odparzenia tynków wewnętrznych na ścianach i sufitach;
- zniszczone podłogi nie nadające się do dalszej eksploatacji;
- stara instalacja elektryczna kwalifikująca się do wymiany;
- wyeksploatowana instalacja wodociągowa i kanalizacji sanitarnej;
- niesprawna instalacja c.o..

W wyniku przeprowadzonej oceny stanu technicznego budynku można sformułować następujące wnioski:

- stan techniczny ścian fundamentowych przy gruncie ocenia się jako dobry i możliwy do wykonania projektowanych prac termoizolacyjnych polegających na ich ociepleniu do poziomu 1,20m poniżej gruntu

warstwą styropianu ekstrudowanego, dodatkowo należy wykonać ich osuszenie, odgrzybianie, pionową izolację przeciwwilgociową na całej powierzchni ścian w gruncie;

- stan techniczny murowanych konstrukcji ścian zewnętrznych ponad gruntem określa się jako niezadawalający, przed przystąpieniem do prac związanych z ociepleniem elewacji budynku należy wzmocnić wszystkie pęknięcia ścian występujące od strony zewnętrznej oraz wewnętrznej budynku poprzez wklejenie prętów fi 8 w co drugą spoinę. Dodatkowo szczegółowej ocenie należy poddać istniejącą więźbę dachową oraz jej wpływ na ściany zewnętrzne. Przed przystąpieniem do prac dociepleniowych należy skuć zawilgocone, zmurzałe i uszkodzone tynki zewnętrzne oraz przeprowadzić impregnację grzybobójczą;
- stan techniczny stropu nad parterem ocenia się jako niezadawalający widoczne spore ugięcie. Po zdemontowaniu całego sufitu podwieszanego należy dokonać przeglądu drewnianych belek stropowych wraz z ewentualnym wzmocnieniem;
- stan techniczny pokrycia dachu z blachodachówki w budynku ocenia się jako zadawalający;
- okno w kotłowni w złym stanie technicznym – projektuję się wymianę, pozostała stolarka PVC w stanie dobrym;
- drzwi zewnętrzne w zadawalającym stanie technicznym projektuje się ich wymianę na drzwi PVC lub aluminiowe z przeszkleniem;
- stan tynków wewnętrznych niezadawalający, należy skuć zawilgocone, zmurzałe, łuszczące się tynki wewnątrz oraz przeprowadzić impregnację, istniejącą lamperię z farby olejnej należy usunąć;
- stolarka drzwiowa wewnętrzna w złym stanie technicznym projektuje się całkowitą wymianę stolarki drzwiowej wewnętrznej;

7.0 WPLYW PLANOWANEGO REMONTU WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKU NA STAN TECHNICZNY BUDYNKU

Przewidywane roboty remontowe opisane powyżej nie wpłyną w znaczący sposób na obecny stan techniczny budynku i nie stworzą stanu zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowników. Stan techniczny budynku oraz stan posadowienia istniejącego obiektu pozwalają na przeprowadzenie robót remontowych. Projektowany remont istniejącego budynku nie zmienia wielkości obciążeń istniejących elementów konstrukcyjnych. Projektowane zmiany nie wpłyną na nośność konstrukcji budynku.

Stwierdzam, że budynek zlokalizowany na dz. nr 111 w miejscowości Kruklin kwalifikuje się do remontu pod warunkiem, że zostanie dostosowany do obowiązujących wymagań warunków technicznych.

8.0 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fot.1. Elewacja frontowa – stan istniejący.



Fot.2. Elewacja boczna – szczytowa.



Fot.3. Elewacja tylna – stan istniejący.



Fot.5. Stan schodów zewnętrznych.



Fot.6. Okno w kotłowni do wymiany.



Fot.7. Ściany wewnątrz – liczne spękania.



Fot.8. Ściany wewnętrzne – liczne spękania.



Fot.9. Ściany zewnętrzne – liczne spękania.

Maj 2024r.

Opracowała: mgr inż. Katarzyna Kula