

EKSPERTYZA TECHNICZNA

W SPRAWIE MOŻLIWOŚCI DOKONANIA ROZBUDOWY I PRZEBUDOWY I ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKU ADMINISTRACYJNO - SOCJALNEGO NA SOCJALNY

Działka nr 384/10, obręb Gać, gmina Oława



dla zadania

Kontrakt K14

**'Budowa bud. administracyjnego
wraz z sieciami
wraz z przebudową istniejącego budynku
administracyjno-socjalnego'**

Spis zawartości opisu:

- 1.1 DANE OGÓLNE
- 1.2 PODSTAWA OPRACOWANIA
- 1.3 CEL OPRACOWANIA
- 1.4 OPIS TECHNICZNY OBIEKTU - INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO
- 1.5 WYPOSAŻENIE OBIEKTU
- 1.6 WARUNKI POSADOWIENIA
- 1.7 STAN TECHNICZNY ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH
- 1.8 WNIOSKI
- 1.9 UWAGI

1.1 DANE OGÓLNE

1.1.1 Inwestor

Zakład Gospodarowania Odpadami Sp. z o.o.
Gać 90, 55-200 Oława

1.1.2 Autor

mgr inż. Andrzej Wesołowski
DOŚ / BO /4666/01
25/ 83/ WBPP

1.1.3 Zleceniodawca

Architektoniczna Pracownia Projektowa Wojciech Marciniak
ul. Daszyńskiego 18/2, 50-310 Wrocław

1.1.4 Dane ogólne

pow. zabudowy: 270 m² /pierwotne/ ok. 15 m² /dobudowane/

rodzaj budynku: istniejący budynek administracyjno-socjalny, wolnostojący,
jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, dwutraktowy, z korytarzem
wewnętrznym,
o konstrukcji tradycyjnej, ścianach z cegły, o dachu dwuspadowym, z
poddaszem
nieużytkowym o więźbie drewnianej, kryty dachówką cementową.

1.2 PODSTAWA OPRACOWANIA

- oględziny obiektu wykonane w czerwcu i lipcu 2013 roku
- oględziny elementów konstrukcyjnych budynku dokonane – j.w.
- wyniki inwentaryzacji wybranych elementów budynku
- dokumentacja fotograficzna
- dane wyjściowe do projektowania od Zamawiającego

1.3 CEL OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest określenie stanu technicznego obiektu pod względem budowlano – konstrukcyjnym, w zakresie dot. możliwości dalszej rozbudowy i przebudowy obiektu celem zmiany przeznaczenia budynku z administracyjno-socjalnego na socjalny wraz

z dostosowaniem budynku do tego celu w świetle obowiązujących przepisów i wymagań Inwestora z uwzględnieniem stanu technicznego i konstrukcji.

Założono, że budynek przeznaczony będzie dla max. 84 pracowników fizycznych zatrudnionych w zakładzie.

1.4 OPIS TECHNICZNY OBIEKTU

1.4.1 Posadowienie na ławach fundamentowych żelbetowych. Ściany fundamentów z bloczków betonowych pełnych.

1.4.2. Ściany przyziemia. Cokół z bloczków betonowych ocieplany „Styrodurem”. Ściana warstwowa powyżej izolacji poziomej licowana płytkami klinkierowymi.

Ściany konstrukcyjne – w układzie nośnym podłużnym, z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej o grubości ścian 25 cm +styropian 6 cm, szczelina wentylacyjna + cegła licówka 12 cm, trzony wentylacyjne – j.w.

Ścianki szczytowe z cegły pełnej grub.25 cm , częściowo klinkierowej, okładzina zewnętrzna SIDING z paneli na łątach drewnianych. Stateczność obu ścian szczytowych zapewniają po dwa filarki o grub. 38cm

Ścianki działowe z cegły dziurawki ceramicznej o grubości 6 i 12 cm.

Posadzki na gruncie nasypowym.

Strop we wszystkich pomieszczeniach STG „Grubas” 20 mm w systemie G-K - jako zabezpieczenie p. pożarowe więźby poddasza nieużytkowego.

Konstrukcja stropu – belki stalowe HEB 200 szerokostopowe w rozstawie co 340 cm oraz ruszt z belek drewnianych 8 x 12 cm i desek grubości 2,5 cm w rozstawie 60 do 75 cm. Ocieplanie stropu nad parterem wełną mineralną 16 cm..

Więźba dachowa drewniana płatwiowo – kleszczowa. Wiązary pełne ze słupami oparte są na podciągach stalowych HEB. Rozstaw słupów więźby– jak belek HEB - ok.3,40 m. Krokwie w rozstawie co 85 cm

wymiary; słupy 13,5/13,5 miecze 12/10 płatwie 18/13 kleszcze 2 x 15/8 krokwie 15/8 murlaty 14/14

Pokrycie połaci dachówka cementowa– niepowlekana. Wykończenie systemowe krycia dachów: folia dachowa, stopnie i ławy kominiarskie z włazem, system rynien oraz m.in. dachówki szczytowe, świetliki i wentylatory.

Wykończenie wewnętrzne.

Tynki wewnętrzne ścian wapienno – cementowe.

W pomieszczeniach „mokrych” i WC – glazura do wys. 2,1 m .

Lamperie olejne do wys. 2.1 m – szatnia, suszarnia i korytarze z wiatrołapami.

Podłogi i posadzki– w korytarzach i wiatrołapach, portierni, szatniach i pom. mokrych gres – płytki na jastrychu cementowym.

W pom. biurowych - wykładzina dywanowa

Okna i drzwi zewnętrzne – stolarka z profili PCV.

Drzwi wewnętrzne – płytowe w ościeżnicach stalowych

1.5 WYPOSAŻENIE OBIEKTU

Budynek posiada instalację wod-kan. i przyłączony jest do czynnych sieci wod-kan. na terenie zakładu.

Posiada instalację c.o. - grzejniki płytowe zasilanie elektryczne.

C.w.u. podgrzewana elektrycznymi przepływowymi podgrzewaczami wody.

Budynek posiada sprawną instalację elektryczną i odgromową.

Odwodnienie dachu za pomocą rynien i rur spustowych z bl. ocynk. fi 15, wprowadzonych do inst.kanalizacji deszczowej.

1.6 WARUNKI POSADOWIENIA

Podłoże - grunty piaszczyste – proste warunki gruntowe, (głębszych odkrywek nie wykonywano).

Posadowienie na ławach fundamentowych żelbetowych. Ściany fundamentów z bloczków betonowych pełnych.

Podczas oględzin nie stwierdzono na nich rys ani spękań.

Izolacja pozioma – wykonana tradycyjnie - papy i folie

Oględziny z zewnątrz i od wewnątrz istniejącego obiektu nie wykazały objawów, które mogłyby świadczyć o niedostatecznej nośności podłoża gruntowego pod nim, czy też nierównomiernego lub nadmiernego osiadania budynku lub jego części.

Oględziny poszczególnych istotnych elementów konstrukcyjnych obiektu nie wykazały istnienia rys lub ugięć które świadczyłyby o nadmiernym wyężeniu konstrukcji lub złej jego eksploatacji.

1.7 STAN TECHNICZNY ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH OBIEKTU W MIEJSCU PLANOWANEJ ROZBUDOWY:

1.7.1 Ściany zewnętrzne - w stanie dobrym. W środkowej części ściany pionowa rysa na w-wie fakturowej. Wymagane założenie klamer i spoinowanie. Na cokole betonowym widoczne złuszczenia farby. Wymagane nowe zabezpieczenie cokołu przed opadem, rozbryzgami i śniegiem.

1.7.2 Ściana szczytowa – j.w.- do fragmentarycznego demontażu w-wa styropianu ocieplającego + wykonanie otworu do rozprowadzenia instalacji.

1.7.3 Dach: dwuspadowy - stan techniczny dobry, nie stwierdzono ubytków pokrycia, jednak wymagane oczyszczenie myjką ciśnieniową dachówek z mchu i porostów oraz z ptasich odchodów, a następnie impregnacja (brak polewy na dachówkach)

1.7.4 Wieżba - stan techniczny dobry

Płatwiowo – kleszczowa, drewniana. Wiązary pełne ze słupkami osadzone są na podciągach stalowych HEB o rozstawie co ok.3,40 m.- nie stwierdzono działania wód opadowych ani obecności grzybni.

1.7.5 Strop

Belki stalowe HEB - stan techniczny dobry, nie stwierdzono korozji. W miejscu lokalizacji planowanej rozbudowy i lokalizacji centrali wentylacyjnej belki wzmocnić dwuteownikami stalowymi. Wymiary elementów stalowych poprzez odpowiednimi obliczeniami.

1.7.6 Kominy w stanie dobrym, podobnie przewody. (Do poprawienia uszczelnienia przejścia i - jw. - z kominami ponad dachem). Należy rozważyć podwyższenie górnych części kominów (domurowanie ich do poziomu, celem wyprowadzenia otworów wentylac. poza strefę zadmuchiwania)

1.7.7 Posadzki cementowe wykonane na zagęszczonym podkładzie na gruncie. Wszystkie w stanie dobrym – nie stwierdzono nierównomiernych ich osiadań ani spękań, podobnie jak ułożonych na nich podłóg z płytek ceramicznych.

1.8 WNIOSKI

Uwzględniając w/w przedstawione wyniki oględzin obiektu, ocenę jego stanu technicznego i poszczególnych elementów konstrukcyjnych, należy stwierdzić, że nie ma przeszkód do dokonania rozbudowy obiektu o część techniczną oraz przebudowy na potrzeby zmiany sposobu użytkowania.

1.9 UWAGI

W związku z rozbudową należy dokonać miejscowej przebudowy istn. więźby dachu i ściany szczytowej.

Wystąpi wówczas konieczność demontażu odcinków ściany szczytowej i istn. dachu (w tym miejscu powstanie docelowo dach dwuspadowy zrealizowany poprzez montaż nowych el.więźby tego samego typu co istniejące – z zachowaniem tego samego kąta nachylenia połaci) .

1.10.1. Starannie wykonać połączenie starej i nowej izolacji cieplochronnej z wełny

1.10.2. Uszczelnić pokrycie dachowe po zakończeniu prac j.w.

1.10.3. Połączyć nowe odcinki instal. odgromowej z istniejącą i wykonać niezbędne pomiary

1.10.4. Ze szczególną starannością i pod nadzorem winno być wykonane połączenie nowych ław fundamentowych z istniejącymi ławami i nowych odcinków ścian z istniejącymi ścianami (z uwzględnieniem właściwości gruntu w poziomie nowego posadowienia)

mgr inż. Andrzej Wesołowski

Wrocław, lipiec 2013

Dokumentacja zdjęciowa obiektu:

