

EKSPERTYZA TECHNICZNA BUDYNKU DO PROJEKTU BUDOWLANEGO PRZEBUDOWY I NADBUDOWY ŻŁOBKA SAMORZĄDOWEGO W MIEJSCOWOŚCI TROSZYN

ADRES INWESTYCJI: działki nr ewid. 157/10, 157/11, 157/12, 157/23, 157/24. obręb:
0033 Troszyn, jednostka: 141511_2 Troszyn, gmina: Troszyn,
powiat: ostrołęcki

INWESTOR : Gmina Troszyn
ul. Słowackiego 13; 07-405 Troszyn

JEDNOSTKA
PROJEKTOWANIA: Rprojekt Rafał Dzierzgowski
ul. Malinowa 17
07-410 Dzbenin

PROJEKTANT: mgr inż. arch. Aleksander Wietrow- upr. 608/86/

DATA OPRACOWANIA: grudzień 2022

1. DANE OGÓLNE

1.1. Podstawa opracowania dokumentacji:

- Ustalenia i uzgodnienia z inwestorem;
- Wizje lokalne i aktualne pomiary;
- Ustawa z dnia 7 lipca 1997 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami)
- Polskie Normy

1.2. Cel i przedmiot opracowania:

Ekspertyza swym zakresem obejmuje stan istniejący budynku, opis zauważonych uszkodzeń, sprawność techniczną elementów budowlanych oraz określenie ich wartości użytkowej.

Celem niniejszego opracowania jest wykonanie ekspertyzy oceny stanu technicznego poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku, którą sporządzono na podstawie przeprowadzonych oględzin i pomiarów elementów konstrukcyjnych. Opracowanie zawiera:

- stan techniczny budynku z podaniem sprawności technicznej obiektu;
- na podstawie stanu technicznego i analizy statyczno- wytrzymałościowej należy podać wnioski i ocenę możliwości wykonania projektowanej przebudowy i nadbudowy żłobka

2. STAN TECHNICZNY BUDYNKU MIESZKALNEGO Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ

2.1. Charakterystyka ogólna istniejącego budynku

Przedmiotowy lokal znajduje się na piętrze w budynku usługowo-mieszkalnym zlokalizowanym w Ostrołęce przy ul. 11 Listopada na działkach o nr ewid. 50339/3, 50339/6, 52334/3, 52334/1, 50334/2, 50339/7, 52552/3. Lokal objęty opracowaniem jest nowy, wcześniej nieużytkowany.

Wejście do lokalu poprzez klatkę schodową na parterze budynku, wejście do budynku z dwóch stron od ul. gen S. Sochaczewskiego i od strony ul. 11 Listopada. Teren wokół obiektu (dojścia i dojazdy) utwardzony - przeznaczony na komunikację, wzdłuż ulicy 11 Listopada oraz na terenie działki znajdują się miejsca parkingowe.

2.2. Ogólna ocena stanu istniejącego

Na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej, stwierdza się, że stan techniczny istniejącego budynku - głównie elementy konstrukcyjne - na dzień przeprowadzonej wizji lokalnej nie wykazują oznak uszkodzeń, jak również ponadnormatywnego zużycia.

2.3. Infrastruktura budynku

Woda – zaopatrzenie w wodę z istniejącego przyłącza wodociągowego. W obiekcie istnieje instalacja wewnętrzna oraz przyłącze wodociągowe.

Kanalizacja sanitarna – ścieki z budynku odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji sanitarnej;

Energia elektryczna – zasilanie budynku odbywa się z istniejącego przyłącza.

2.4. Dane liczbowe

Powierzchnia zabudowy istniejąca.....839,5 m²
Powierzchnia użytkowa istniejąca.....974,96 m²
Maksymalna wysokość dachu od poziomu terenu10,43 m
Wymiary budynku (sz x dł)46,76 x 22,82 m

3. OCENA STANU TECHNICZNEGO KONSTRUKCJI I ELEMENTÓW

3.1. Kryteria klasyfikacji stanu i zużycia elementu (obiektu)

Kryterium oceny wydzielonego elementu obiektu oraz klasyfikacja technicznego stanu konstrukcji przyjmuje się według danych przytoczonych w tablicy.

Lp.	Klasyfikacja technicznego stanu zachowania elementu	% zużycia elementu	Kryterium oceny elementu
1	dobry	0 - 15	Element jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym. Wymagana jest konserwacja lub naprawa powłok malarskich podkładowych i nawierzchniowych.
2	zadowalający	16 - 30	Element utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacji.
3	średni	31 - 50	W elementach występują uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
4	Niżej średniego (liczy)	51 - 70	W elementach występują ubytki z rozluźnieniem poszczególnych elementów (np. prefabrykatów). Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają ponadto obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny lub wymiana elementu.
5	zły	71 - 100	W elementach występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą zagrazić lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu lub całego obiektu.

3.2. Ocena stanu technicznego podłoża gruntowego

Nie przewiduje się żadnej zmiany obciążeń stałych i zmiennych oraz ingerencji w istniejącą konstrukcję budynku wpływającą na podłoże gruntowe, a co za tym idzie nie przewiduje się zmian istniejących obciążeń przekazywanych poprzez fundamenty na grunt. Z oględzin przeprowadzonych w trakcie wizji lokalnych nie stwierdzono uszkodzeń budynku i jego elementów, które mogłyby być spowodowane przeciążeniem lub nierównomiernym osiadaniem fundamentów budynku.

3.3. Fundamenty

Obiekt posadowiony jest poniżej granicy przemarzania na gruncie rodzimym na żelbetowej ławie fundamentowej. Ściany fundamentowe betonowe. Widoczna izolacja pozioma z papy na lepiku. Podczas wizji lokalnej nie stwierdzono uszkodzeń spowodowanych przekroczeniem I lub II stanu granicznego konstrukcji. Brak widocznych osiadań, spękań ścian fundamentowych.

ocena techniczna: Po wykonaniu odkrywek fundamentów stan techniczny ścian fundamentowych oraz izolacji przeciwwilgociowej jest dobry. Nie zauważono zarysowań lub spękań betonu oraz widocznego podciągania kapilarnego wody gruntowej. Nie stwierdzono uszkodzeń spowodowanych przekroczeniem I lub II stanu granicznego konstrukcji.

Stan techniczny fundamentów ocenia się na dobry.

3.4. Ściany konstrukcyjne

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne nośne wykonane z gazobetonu na zaprawie cem.-wap., ocieplone styropianem, otynkowane.

ocena techniczna: ściany nośne nie wykazują spękań ani uszkodzeń, a ich stan ocenie się jako dobry.

3.5. Strop

Strop nad parterem wykonano jako prefabrykowany typu Terriva oraz jako płyty żerańskie. Nie stwierdzono nadmiernych ugięć stropów, zarysowań i uszkodzeń elementów konstrukcji budynku spowodowanych przekroczeniem pierwszego i drugiego stanu granicznego lub nieprawidłową pracą konstrukcji stropów. Strop nad pierwszym piętrzem wykonano jako Terriva.

ocena techniczna: Stan techniczny stropów ocenia się na dobry.

3.6. Ścianki działowe

Ścianki działowe murowane z gazobetonu na zaprawie cem.-wap. oraz w konstrukcji lekkiej szkieletowej. Przeprowadzone oględziny wykazały, że stan techniczny ścian jest pod względem pracy budynku w stanie technicznym dobrym.

ocena techniczna: Stan techniczny ścian ocenia się na dobry.

3.7. Stolarka otworowa

Stolarka okienna PCV, stolarka drzwiowa aluminiowa.

ocena techniczna: Stan techniczny stolarki okiennej i drzwiowej określa się jako dobry.

3.8. Tynki wewnętrzne i zewnętrzne

Tynki wewnętrzne ścian i sufitów wapienne w dobrym stanie technicznym. Na zewnątrz nie stwierdzono uszkodzeń okładzin ścian. Wewnątrz budynku nie występują pęknięcia, rysy. Tynki zewnętrzne w stanie dobrym.

Wewnętrzne tynki malowane farbami emulsyjnymi. Dla wewnętrznych tynków nie stwierdzono jakichkolwiek uszkodzeń.

ocena techniczna: Stan techniczny tynków zewnętrznych i wewnętrznych określa się jako dobry.

3.9. Posadzki

W budynku posadzki z gresu antypoślizgowego. W trakcie wizji lokalnej nie stwierdzono uszkodzeń i ubytków istniejących posadzek.

ocena techniczna: Stan techniczny posadzek określa się jako dobry.

3.10. Konstrukcja dachu

Dach wielospadowy o konstrukcji drewnianej. Dach nie wykazuje ugięć, uszkodzeń lub pęknięć spowodowanych przekroczeniem stanów granicznych konstrukcji. Brak jest pęknięć i ugięć elementów.

ocena techniczna: Stan techniczny dachu określa się na dobry.

3.11. Pokrycie dachu

Pokrycie dachu blachą dachówkową. Szczelność pokrycia prawidłowa, nie stwierdzono miejsc zawilgoceń lub zalewania wnętrza budynku na skutek dostawania się wody z opadów atmosferycznych.

ocena techniczna: Stan techniczny pokrycia dachu określa się na dobry.

3.12. Zewnętrzne obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe

Parapety stalowe ocynkowane i malowane w stanie dobrym. Instalacja wód opadowych dachu (rynny i rury spustowe) z blachy ocynkowanej bez śladów uszkodzeń. Odprowadzenie wód opadowych na teren zielony obrębnie terenu.

ocena techniczna: Stan techniczny instalacji wód opadowych określa się na dobry.

3.13. Izolacje przeciwwilgociowe i przeciwwodne

W trakcie wizji lokalnej nie stwierdzono zawilgoceń ścian w części przygruntowej, brak widocznych zawilgoceń i wykwitów wewnątrz budynku.

ocena techniczna: Stan techniczny izolacji określa się na dobry.

6. Wnioski i zalecenia

Dokonane oględziny i ocena techniczna poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku pozwalają na stwierdzenie, że obiekt znajduje się w ogólnym stanie technicznym dobrym i nadaje się w pełni do użytkowania. W trakcie oględzin istniejącej konstrukcji nie stwierdzono niekorzystnych zjawisk w postaci odkształceń, ugięć, zniszczeń mechanicznych, czy objawów intensywnej korozji. Nośność gruntu pod istniejącymi ławami fundamentowymi nie zostanie przekroczona. Dla przyjętych schematów i założeń projektowych, konstrukcja budynku spełnia warunki zapewniające nie przekroczenie stanów granicznych nośności i użytkowania dla wszystkich elementów istniejącej konstrukcji.

Opracował:

.....