

EKSPERTYZA BUDOWLANA
OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU
W ZWIĄZKU Z PRZEBUDOWĄ POMIESZCZEŃ PIĘTRA II W BUDYNKU SOSW
Ul. Piastowska 55, 72- 600 Świnoujście, działka nr 388/4 z obrębu 006 Świnoujście

1. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES EKSPERTYZY

1.1. Przedmiot ekspertyzy

Przedmiotem ekspertyzy jest budynek stanowiący część kompleksu budynków Specjalnego Ośrodka Szkolno – Wychowawczego przy ul. Piastowskiej 55 w Świnoujściu.

Budynek użytkowany jest przez dwie instytucje : Specjalny Ośrodek Szkolno Wychowawczy oraz Wielofunkcyjna Placówka Opiekuńczo Wychowawcza .

1.2. Cel ekspertyzy

- ustalenie aktualnego stanu technicznego budynku ,analiza bezpieczeństwa konstrukcji budynku w związku z projektowaną przebudową pomieszczeń piętra II w budynku Specjalnego Ośrodka Szkolno Wychowawczego przy Ul. Piastowskiej 55 w Świnoujście, działka nr 388/4 z obrębu 006 Świnoujście.

1.3.Zakres ekspertyzy

- wizja lokalna z wykonaniem oględzin, pomiarów,
- inwentaryzacja budynku w zakresie niezbędnym do wykonania ekspertyzy,
- opis stanu istniejącego oraz analiza stanu technicznego,
- analiza warunków ciepłno-wilgotnościowych,
- podanie wniosków i zaleceń.

3.PODSTAWY WYKONANIA EKSPERTYZY

3.1. Zlecenie Inwestora

3.2. Materiały wykorzystane

- pomiary i badania własne na obiekcie
- Prawo budowlane Ustawa z dnia 07 lipca 1994r./ (Dz.U.2019 r. poz.1065,- tekst jednolity),
- Rozporządzenie MGPIB z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- Aktualne Polskie Normy,
- Projekt budowlany przebudowy piętra II.

4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

4.1.Lokalizacja budynku

Lokalizacja budynku - Ul. Piastowska 55, 72- 600 Świnoujście, działka nr 388/4 z obrębu 006 Świnoujście.

4.2.Charakterystyka ogólna budynku

Budynek pochodzi z końca XIX w. Budynek posiada cztery kondygnacje nadziemne oraz strych nieużytkowy, budynek niepodpiwniczony.

Budynek wyposażony w instalacje wewnętrzne : instalacje wodociagową, instalację kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej, centralnego ogrzewania zasilanego z węzła ciepłego .

Konstrukcja budynku tradycyjna – trójtraktowa o układzie nośnym podłużnym:

- ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej - zewnętrzne gr. 38 cm, -wewnętrzne gr. 25 cm ,
- stropy drewniane oparte na ścianach nośnych podłużnych, zewnętrznych i środkowych,
- strop nad parterem - sklepienia łukowe typu Kleina,
- stropy nad pozostałymi kondygnacjami – drewniane,
- Klatka schodowa żelbetowa wyposażona w system oddymiania.
- schody w konstrukcji drewnianej,
- dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci ok.45°,

- konstrukcja dachu drewniana tradycyjna,
- pokrycie dachu – dachówka ceramiczna,
- nad lukarnami – jednospadowy pokryty blachą,

4.STAN TECHNICZNY ELEMENTÓW

4.1.Posadowienie i fundamenty

Budynek jest posadowiony bezpośrednio na gruncie rodzimym, na ścianach i ławach fundamentowych.

Stan techniczny

Ogólny stan techniczny fundamentów budynku jest dobry. Brak oznak zewnętrznych mogących wskazywać na wady lub uszkodzenia posadowienia.

4.2.Ściany

Ściany zewnętrzne budynku murowane gr. 38 cm, 25 cm, brak izolacji termicznej,

Ściany wewnętrzne :

- ścian konstrukcyjne murowane gr.25 cm,
- ściany działowe murowane gr.12 cm.

Ściany otynkowane – tynki cementowo – wapienne.

Na ścianach korytarza i ścianach w części pokoi – występują okładziny w postaci boazerii drewnianych i z płyt pilśniowych.

Stan techniczny

Ogólnie stan techniczny ścian należy uznać za dobry.

Okładziny ściennie z materiałów palnych należy zdemontować.

4.3.Stropy

Strop nad parterem wykonane jako sklepienia odcinkowe ceramiczne , oparte na ścianach .

Stropy nad pozostałymi kondygnacjami – drewniane belkowe oparte na ścianach podłużnych.

Stan techniczny

Stan stropów należy uznać za dobry.

Stropy można użytkować bez zwiększania obciążeń konstrukcyjnych i użytkowych.

4.4.Klatka schodowa

Klatka schodowa – dwubiegowa ,żelbetowa.

Balustrada – metalowa z pochwytami drewnianymi.

Stan techniczny

Stan techniczny schodów i balustrady dobry.

4.5. Więźba dachowa i pokrycie dachu

Konstrukcja dachu drewniana, pokrycie dachu dachówka ceramiczna na łątach (po remoncie)..

Głównymi elementami konstrukcji dachu są układy krokwiowo – jętkowe oparte na płatwiach pośrednich słupach i murlatach.

Brak dostatecznej izolacji termicznej połaci i ścian kolankowych poddasza..

Stan techniczny

Stan techniczny konstrukcji dachu dobry.

Ogólnie nie ma oznak większych uszkodzeń oraz przecieków pokrycia dachowego.

4.6.Komin

Kominy murowane z cegły pełnej otynkowane.

Stan techniczny

Kominy w dobrym stanie technicznym.

Kondygnacja piętra I – remontowana była ok.10 lat temu – stan techniczny pomieszczeń dobry.

5. OCENA STANU TECHNICZNEGO

Z przeprowadzonych oględzin i analiz wynika, że budynek spełnia większość wymagań warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki .

**Konstrukcja budynku jest w stanie dobrym , nadającym się do dalszej eksploatacji.
Przebudowa piętra II nie powoduje przyrostu obciążeń na stropy, ściany i fundamenty budynku i nie zagraża bezpieczeństwu budynku.**

Należy przewidzieć prace remontowe w budynku zapewniające spełnienie wszystkich wymogów stawianych przez przepisy prawa budowlanego.

Niezbędny zakres remontu budynku:

- impregnacja drewna do stanu NRO,
- zabezpieczenie stropów drewnianych do klasy REI60,
- zabezpieczenie konstrukcji dachu na poddaszu do klasy R 30.
- dostosowanie ścian budynku i pokrycia dachowego do wymagań przepisów dotyczących ochrony cieplnej i oszczędności energii ,
- wykonanie izolacji wilgociowej ścian podziemnych,
- ogólny remont konserwacyjny pomieszczeń

W budynku istniejącym - ze względu na ciągłe użytkowanie pomieszczeń podlegających ocenie, niemożliwe było dokonanie odkrywek.

Po demontażu okładzin podłogowych oraz sufitowych na stropach drewnianych należy dokonać oględzin i oceny stany technicznego belek stropowych.

6. WNIOSKI I ZALECENIA

Na podstawie ogólnych oględzin budynku i analizy stanu technicznego ustala się:

- budynek położony przy ul. Piastowskiej 55 jest w dobrym stanie technicznym, ale przy tym nie spełnia niektórych warunków technicznych , jakim powinny odpowiadać budynki - głównie z zakresu ochrony cieplnej i oszczędności energii oraz zabezpieczenia ppoż. konstrukcji drewnianych stropów i dachu.

Obiekt przeznaczony jest do remontu i przebudowy piętra II. Po przebudowie budynek będzie spełniał wymogi przepisów Rozporządzenie MGPIB z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Okres ważności ekspertyzy 12 m-cy .

Opracował : Ireneusz Kustosz