

**EKSPERTYZA TECHNICZNA
DOTYCZĄCA STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU**

LOKALIZACJA: Działka nr 565/2, ul. Wiśniowa 30a
Rzezawa

INWESTOR: Gmina Rzezawa

OPRACOWAŁ: mgr inż. Marcin Pałka
MAP/0149/POOK/10

mgr inż. Marcin Pałka
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
do projektowania bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
Nr MAP/0149/POOK/10



DATA OPRACOWANIA: wrzesień, 2015

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

1. CZĘŚĆ OPISOWA

1.1. EKSPERTYZA TECHNICZNA DOTYCZĄCA STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU

- 1.1.1. Podstawa opracowania
- 1.1.2. Zakres opracowania
- 1.1.3. Opis konstrukcji istniejącej
 - 1.1.1.1. Fundamenty
 - 1.1.1.2. Ściany fundamentowe
 - 1.1.1.3. Ściany parteru i piętra
 - 1.1.1.4. Stropy
 - 1.1.1.5. Klatka schodowa
 - 1.1.1.6. Taras przed budynkiem
- 1.1.2. Przydatność do użytkowania
- 1.1.3. Wnioski i zalecenia

1. CZĘŚĆ OPISOWA

1.1. EKSPERTYZA TECHNICZNA DOTYCZĄCA STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU

1.1.1. Podstawa opracowania

- Projekt architektoniczny
- Inwentaryzacja budynku
- Opinia geotechniczna
- Wizja lokalna na obiekcie
- Obowiązujące Normy i Przepisy w Budownictwie

1.1.2. Zakres opracowania

Niniejsze opracowanie ma na celu stwierdzenia możliwości budynku do rozbudowy, przebudowy oraz dostosowania pomieszczeń do celów rehabilitacyjnych.

1.1.3. Opis konstrukcji istniejącej

Istniejący budynek znajduje się w miejscowości Rzeszawa przy ul. Wiśniowa 30a zlokalizowanej na działce nr 565/2. Został wybudowany w drugiej połowie ubiegłego wieku. Na rzucie kwadratu o wymiarach ~12,50x12,50m wzniesiono dwukondygnacyjny budynek, w całości podpiwniczony (posadzka na poziomie ok. 1,00m p.p.t.). Obiekt pełniący funkcję budynku komunalnego został wykonany w technologii tradycyjnej. Ściany nośne murowane z cegły pełnej grubości i pustaka - zewnętrzne 40cm, wewnętrzne 28cm. Ściany działowe – murowane z bloczków 10cm. Stropy żelbetowe, nadproża i belki – żelbetowe monolityczne. Konstrukcja dachu drewniana oparta na płycie stropodachu, wykończenie połaci dachu stanowi papa.

1.1.1.1. Fundamenty

Ściany budynku posadowiona na ławach betonowych grubości ok 40cm. Na podstawie wykonanych odkrywek stwierdzono 10cm odsadzkę fundamentów od ściany ocieplonej styrodurem 10cm co może sugerować ławy szerokości 60cm.



ODKRYWKA FUNDAMENTÓW NA ZEWNĄTRZ BUDYNKU



POMIAR ODSADZKI ŁAWY FUNDAMENTOWEJ

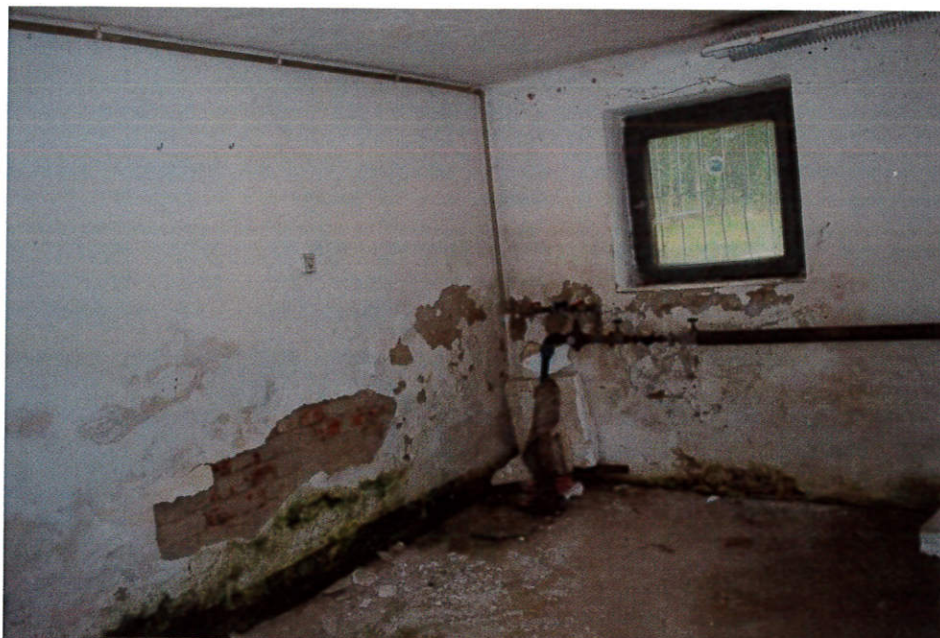
W poziomie posadowienia czyli 1,50m p.p.t. znajdują się piaski drobne. W poziomie ok. 2,00m p.p.t. czyli 50cm poniżej poziomu posadzki w piwnicy (odkrywka wewnątrz budynku), wykazała pojawienie się wód gruntowych.



WIDOK ODKRYWKI WYKONANEJ WEWNĄTRZ BUDYNKU W POMIESZCZENIU ŁAZIENKI

1.1.1.2. Ściany fundamentowe

Ściany fundamentowe – murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, grubości ok. 40cm. Od strony zewnętrznej budynku na całej wysokości ściany została wykonana izolacja cieplna oraz izolacja przeciw wilgotnościowa w postaci folii kubelkowej. Od strony wewnętrznej wykonano tynk wapienny. Z uwagi na bardzo dużą wilgotność w pomieszczeniach piwnic miejscami ze ścian doszło do odpadnięcia tynku. W trakcie wizji lokalnej zaobserwowano pojawienie się grzyba na ścianach w pomieszczeniach o całkowitym braku wentylacji (łazienki, kotłownia, pomieszczenia pozbawionych okien). Jak widać na poniższym zdjęciu ściany są w złym stanie, wymagają natychmiastowej interwencji w postaci osuszania.



WIDOK ŚCIAN POMIESZCZENIA PIWNICY

1.1.1.3. Ściany parteru i piętra

Ściany nośne kondygnacji nadziemnych wykonano w z cegły pełnej i pustaków, tynkowane od zewnątrz i wewnątrz. Ściany zewnętrzne gr.40cm, ściany wewnętrzne gr.~28cm (wymiary z tynkiem). Na ścianach nie zaobserwowano niepokojących rys i spękań. Ogólnie stan ścian ocenia się na dobry.



WIDOK ŚCIANY PARTERU Z WIDOCZNYMI SPOINAMI POMIĘDZY PUSTAKIEM

1.1.1.4. Stropy

Stropy między kondygnacyjne wykonano w postaci płyt żelbetowych. Na partii klatki schodowej znajdują się płyty żelbetowe monolityczne, w pozostałych częściach budynku prawdopodobnie zastosowano prefabrykowane płyty grubości ok.20cm.

W trakcie oględzin zaobserwowano widoczne rysy wzdłuż kierunku nośnego płyt jako efekt ich klawiszowania się. W trakcie prac remontowych i adaptacyjnych poszczególnych pomieszczeń zaleca się wykonanie prac naprawczych obejmujących powstałe rysy pomiędzy płytami.



WIDOK PŁYTY NAD PARTEREM

W płycie nad piętrem, stanowiącej podparcie dla konstrukcji dachu zauważa się plamy zawilgocenia w miejscu na styku sąsiednich prefabrykowanych płyt stropowych. Prawdopodobnie jest to efekt niestaranie wykonanej izolacji stropodachu lub co najgorsze jej brak (patrz rysunek poniżej).



WIDOK PŁYTY NAD PIĘTREM

Z uwagi na planowaną przebudowę i wykonanie dachu dwu lub czterospadowego problem poprawnej izolacji stropodachu pozostanie pominięty w niniejszym opracowaniu.

1.1.1.5. Klatka schodowa

Komunikację pomiędzy kondygnacjami stanowi klatka schodowa umieszczona w narożniku budynku. Biegi oraz spoczniki klatki schodowej wykonano w całości jako płyty żelbetowe monolityczne grubości ok. 12cm. Stan ich ocenia się na dobry, jednakże ze względów przepisów wymiary klatki nie spełniają obowiązujących norm i przepisów. Zaleca się jej przeprojektowanie z uwzględnieniem warunków jakim powinna spełniać klatka schodowa.

1.1.1.6. Taras przed budynkiem



Znajdujący się na zewnątrz budynku ściśle przylegający do niego taras ze schodkami wykonano w konstrukcji żelbetowej monolitycznej. Płyta tarasu w postaci dwustronnego wspornika zamocowano w belce żelbetowej. Podparcie dla belki stanowią trzy filarki oraz ściana znajdująca się zaraz pod biegiem schodów. W wyniku upływu czasu oraz pod wpływem warunków atmosferycznych doszło miejscami do ukruszenia się betonu odkrywając zbrojenie.



WIDOK PODNIEBIENIA PŁYTY TARASU

W przypadku decyzji pozostawieni tego tarasu należałoby wykonać prace naprawcze, uzupełniające brakujące otulenie.

1.1.2. Przydatność do użytkowania

Do tej pory budynek pełnił funkcję na parterze usługową na piętrze zaś mieściło się przedszkole. Zatem planowana zmiana użytkowania na pomieszczenia rehabilitacyjne nie powoduje zwiększenia się obciążenia użytkowego pomieszczeń.

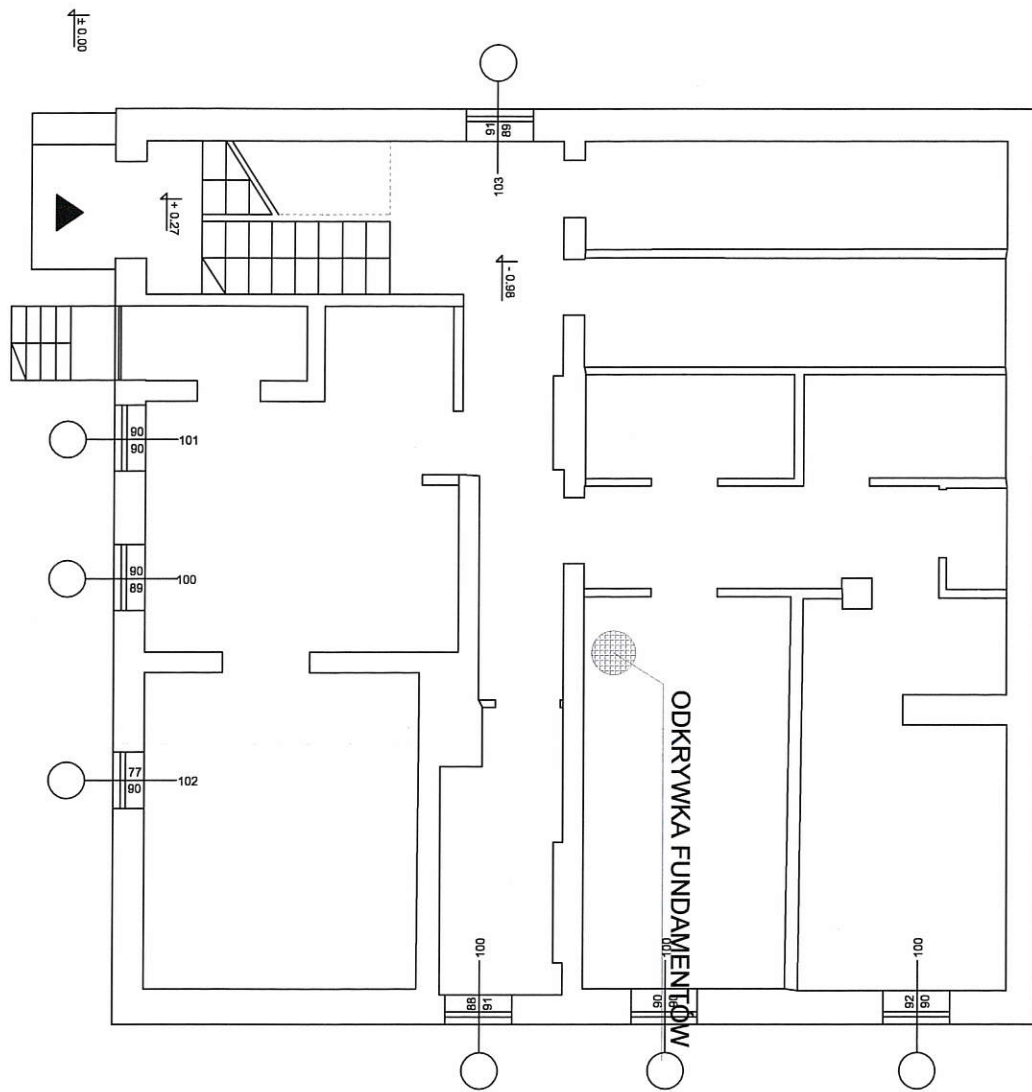
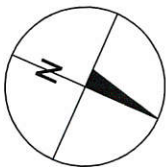
1.1.3. Wnioski i zalecenia

- ogólny stan budynku ocenia się na dobry, po za pomieszczeniami piwnic;
- zmiana sposobu użytkowania nie powoduje zwiększenia się dopuszczalnych obciążeń, przyjmuje się $2,00\text{kN/m}^2$;
- planowane rozbudowa przebudowa nie wpłynie negatywnie na elementy konstrukcyjne budynku, nie zostaną przekroczone wyężenia elementów nośnych konstrukcji budynku, jak również dopuszczalne naprężenia pod fundamentami;
- zaleca się wykonanie prac osuszania w obrębie pomieszczeń piwnic, oraz działań mających na celu usunięcia grzyba na ścianach;
- z uwagi na niskie pomieszczenia piwnic w celu ich wykorzystania do celów użytkowości należy wykonać obniżenie podłogi osiągając minimum 2,50 w świetle pomieszczenia;
- ze względu na pojawienie się wody w wykonanym otworze zaleca się wykonanie szczelnej płyty powiązanej z istniejącym fundamentem odpowiednio zaizolowanej;

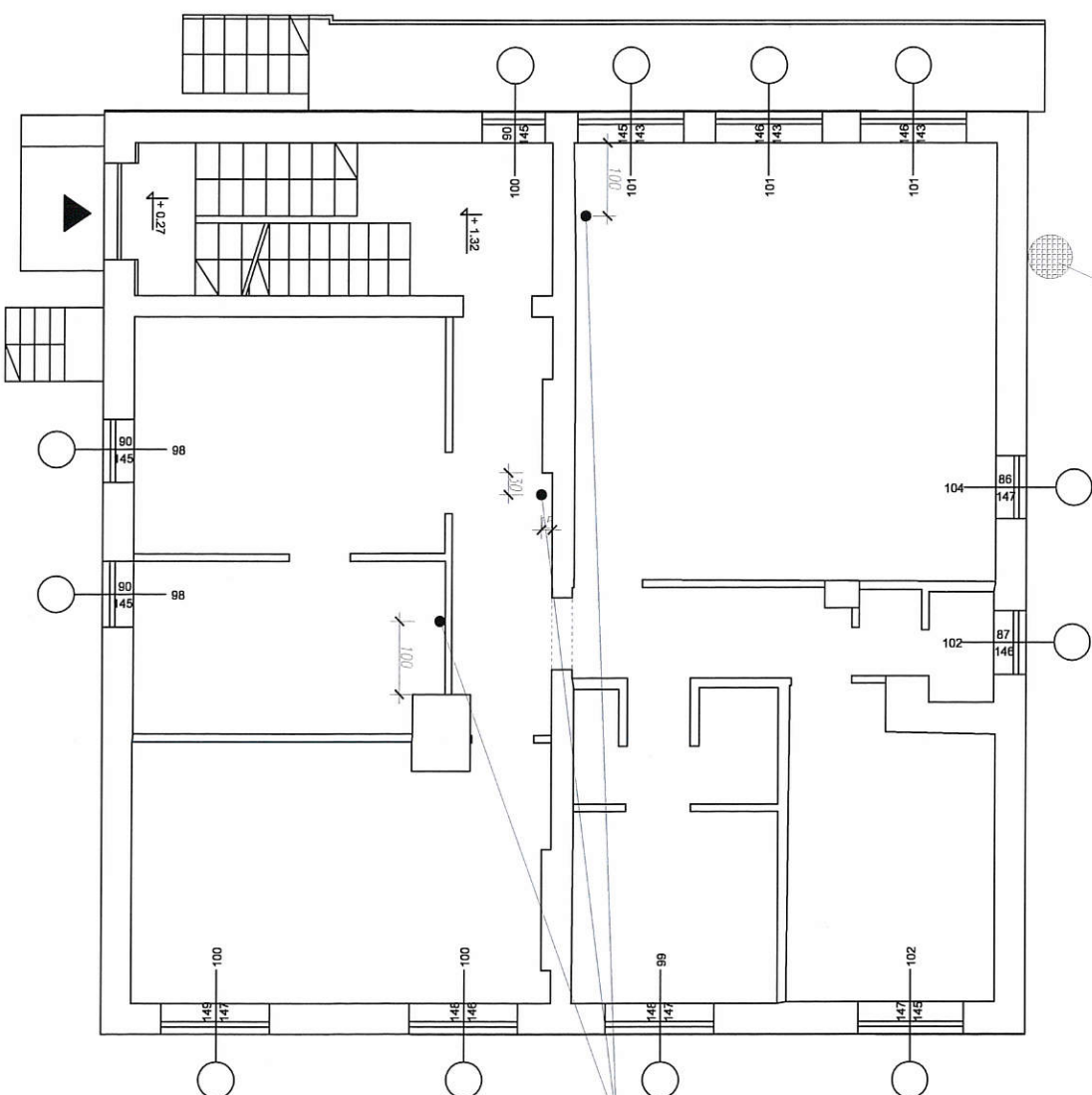
Opracował

mgr inż. Marcin Pałka

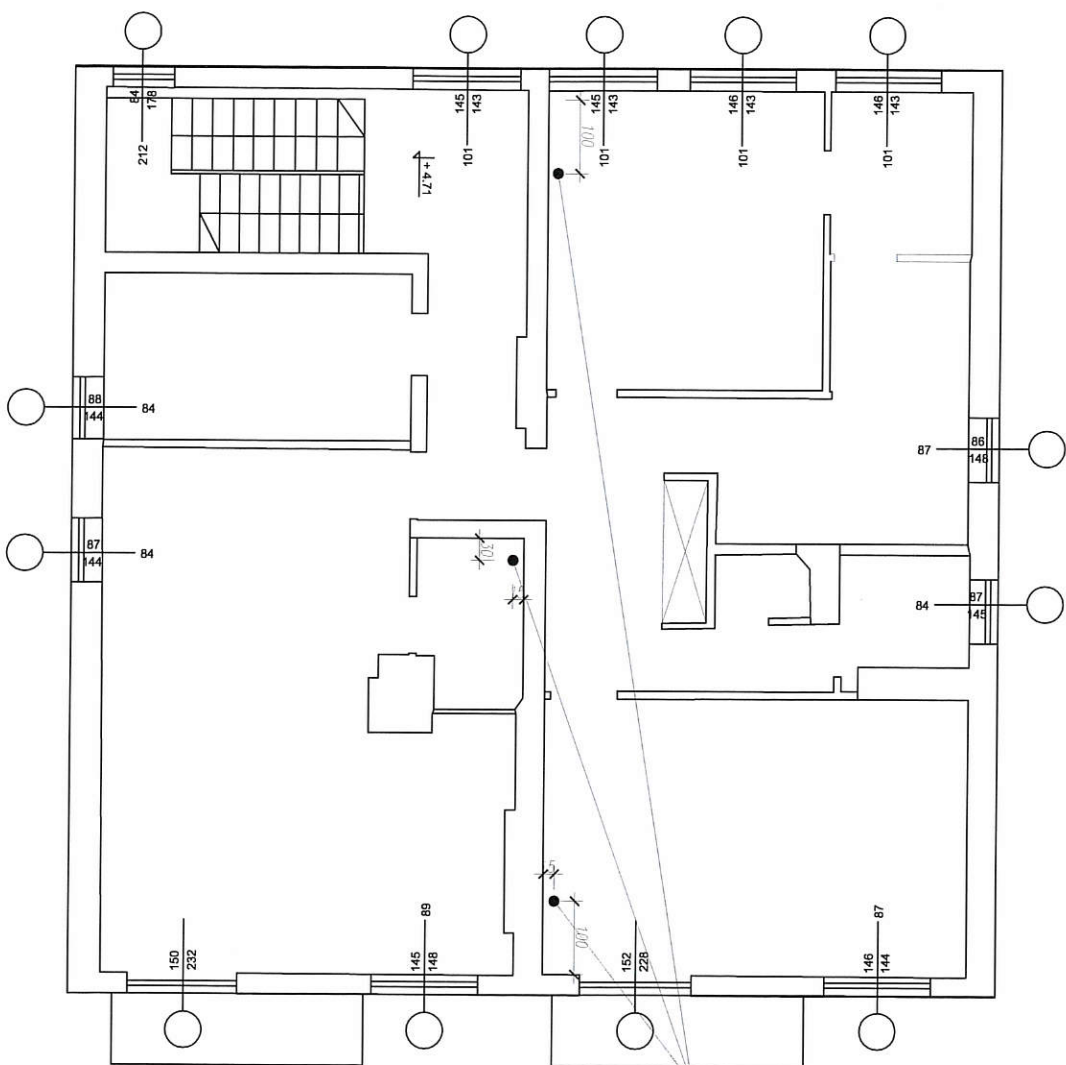
mgr inż. Marcin Pałka
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
do projektowania bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
Nr MAP/0149/POOK/10



ODKRYWKA FUNDAMENTÓW



NAWIERCENIE OTW
w podłodze parteru



NAWIERCENIE OTW
w podłodze i w suficie

MN

5

$$565/2$$

569

RIV

MN

RIVb

i

odwiert o
głębokości 4-5 m

odwiert o
głębokości 4-5 m