

# **EKSPERTYZA TECHNICZNA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU NA POTRZEBY INWESTYCJI:**

ZABUDOWA USŁUGOWA:  
ROZBUDOWA, NADBUDOWA I PRZEBUDOWA ŚWIETLICY WIEJSKIEJ NA WIEJSKI OŚRODEK  
AKTYWNOŚCI SPOŁECZNEJ - ŚWIETLICĘ WIEJSKĄ Z GARAŻEM OSP.  
BUDOWA ZBIORNIKA SZCZELNEGO NA ŚCIEKI BYTOWE POJ. 10.00 m<sup>3</sup>  
Kategoria obiektu budowlanego IX, VIII

wieś CHMIELEWO  
gmina NOWOGRÓD  
działka nr 512

z wymagania:  
„ROZPORZĄDZENIA MINISTRA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I BUDOWNICTWA  
z dnia 15 grudnia 1994 r. w sprawie warunków i trybu postępowania przy rozbiórkach nie użytkowanych,  
zniszczonych lub nie wykończonych obiektów budowlanych oraz udzielania pozwoleń na zmianę sposobu  
użytkowania obiektów budowlanych lub ich części.”

„ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM  
POWINNY ODPOWIEDAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE § 206.2  
z dnia 12 kwietnia 2002 r.

## **1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

1. Zlecenie inwestora
2. Dostępna dokumentacja inwentaryzacyjna obiektu
3. Wizja lokalna i pomiary uzupełniające
4. Prawo budowlane, Polskie Normy i inne obowiązujące przepisy

## **2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania – oceny technicznej, przydatności do zamierzenia inwestycyjnego jest budynek pełniący funkcję świetlicy i remizy strażackiej w Chmielewie, gmina Nowogród. Jak wynika z przyjętej technologii wykonania budynku, można wnioskować, że wykonany został w latach 70 - 80 ubiegłego stulecia. Budynek podzielony jest na trzy pomieszczenia. Podłączony jest do sieci elektroenergetycznej oraz wodociągowej. Stan ogólny budynku przeciętny, nie spełnia obowiązujących wymogów i standardów.

## **3. CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU**

1. Powierzchnia zabudowy..... 243,21 m<sup>2</sup>
2. Powierzchnia netto..... 204,70 m<sup>2</sup>
3. Kubatura.....865,50 m<sup>3</sup>
4. Posadowienie.....0,00 oraz 0,30 m powyżej terenu
5. Wysokość kalenicy.....ok. 4,00 m powyżej terenu
6. Wymiary obrysu.....19,86 m x 13,93 m

### **• konstrukcja**

1. Analizowany obiekt to budynek wolno stojący parterowy, dwu bryłowy, na rzucie dwóch prostokątów. Jak wynika z układu, poddany był rozbudowie. Jest niepodpiwniczony, zwieńczony stropodachem o nieznacznym nachyleniu, pokrytym blachą falistą. Jest wykonany w technologii murowanej. Fundamenty wykonano z betonu żwirowego wylewanego w szalunkach, w zagłębieniu poniżej poziomu przemarzania

gruntu. Ściany murowane grubości ok. 40 cm na zaprawie cementowo - wapiennej z bloczków betonu komórkowego, obustronnie otynkowanych w części głównej i pomalowanych farbami emulsyjnymi oraz olejnymi do połowy wysokości. Część dobudowana pozostaje nieotynkowana, niewykończona.

2. Połączone segmenty budynku stanowią układ konstrukcyjny mieszany z dominującym podziałem trzytraktowym, z biegnącym pod sufitem podciągami głównym, opartym centralnie na słupie konstrukcyjnym żelbetowym lub murowanym, w trakcie oględzin otynkowanym.

- **elementy budowlane**

1. Termoizolacja - budynek nie posiada termoizolacji.
2. Odprowadzenie wody opadowej i wody z topniejącego śniegu - z dachu analizowanego budynku następuje częściowo za pomocą rynien i rur spustowych na powierzchnię nieutwardzoną działki oraz bezpośrednio z okapu dachu bez rynien i rur spustowych.
3. Stolarka okienna i drzwiowa – drewniana indywidualna, przypadkowo dobrana oraz miejscowo luxfery umieszczone pod stropodachem. Parapety betonowe narażone na przemarzanie w rozwiązaniu niewspółczesnym.
4. Wentylacja – murowana w kanałach z cegły ceramicznej.
5. Ogrzewanie – brak instalacji. Miejsce za pomocą kuchni kaflowej.
6. Woda i kanalizacja – brak infrastruktury.
7. Instalacja odgromowa – brak uziemienia.
8. Podłogi – położone na różnych wysokościach, mieszane: w postaci szlichty betonowej oraz desek ułożonych na legarach. Rozwiązanie techniczne tej części obiektu zawiera nieprawidłowości realizacyjne.
9. Schody wejściowe – betonowe, stopnie nieregularne, bez wykończenia.
10. Izolacja przeciwwilgociowa ścian – brak pionowej izolacji na ścianach fundamentowych. Izolacje poziome podłogi i na styku ścian fundamentowych ze ścianami nadziemna nie uwidaczniają się w postaci warstwy bitumicznej.

#### 4. OCENA JAKOŚCI BUDYNKU

1. Obiekt jest w stanie technicznym niezadowolającym.

W budynku brakuje wymaganych obowiązującym prawem budowlanym i normami rozwiązań technicznych. Brak elementów zapewniających prawidłowe parametry i funkcjonalność obiektu, które posiadają nowo wznoszone obiekty budowlane, m.in.: izolujący przedsionek wejściowy ( termo nadmuch ), termoizolacja przegród budowlanych, prawidłowa wentylacja pomieszczeń z nawiewem świeżego powietrza, ogrzewanie pomieszczeń, właściwy dobór materiałów izolacyjnych przeciwwilgociowych i okładzin, ciepła stolarka okienna i drzwiowa, dostępność dla osób niepełnosprawnych, zabezpieczenia przeciwpożarowe i ze względu na lokalizację przy głównym trakcie komunikacyjnym estetyka na wysokim poziomie.

#### 5. OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU I WNIOSKI

1. Ogólny stan techniczny jest dobry.

Na ścianach, stropach i ich złączach nie stwierdzono oznak wzruszenia statyki obiektu, przekroczenia stanów granicznych nośności i użytkowania ( brak pęknięć, przekroczone normowe ugięcia, rysy, zawilgocenia ścian i przerdzewienia stali konstrukcyjnej ). Budynek można poddać rozbudowie, przebudowie i nadbudowie pod warunkiem utrzymania obowiązującego programu użytkowego wg prawidłowo zaprojektowanego rozwiązania budowlano – konstrukcyjnego.

2. Budynek w obecnym stanie wymaga przeprowadzenia modernizacji.

Pożądane jest aby celem dalszego użytkowania budynku został wyposażony w nową infrastrukturę techniczną ( elektryczną, odgromową, sanitarną, wodę ciepłą i zimną i ewentualnie system grzewczy zasilany prądem ), oraz doprowadzony poprzez przebudowę do obowiązujących standardów jakościowych i estetycznych.

## 6. SPEŁNIENIE WYMAGAŃ PODSTAWOWYCH DOTYCZĄCYCH:

### a/ bezpieczeństwa konstrukcji:

Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku nie wpływa na statykę budowli i bezpieczeństwo konstrukcji. Parametry wytrzymałościowe obiektu zachowane są bez zmian i pozostają bezpieczne przy zachowaniu rozwiązań określonych w części rysunkowej konstrukcyjnej i realizowanych zgodnie z opisem technicznym.

### b/ bezpieczeństwa pożarowego:

Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku nie wpłynie na dotychczasowy stan ochrony p.poż.

### c/ bezpieczeństwa użytkowania:

Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku nie przekłada się w sposób istotny na wystąpienie zagrożenia w związku z bezpieczeństwem użytkowania. Realizacja inwestycji z zachowaniem przyjętych rozwiązań projektowych gwarantuje bezpieczeństwo użytkowania.

### d/ odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska:

Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku zwiększy i poprawi higieniczne. Nie dotyczy konieczności zaprojektowania dodatkowych rozwiązań dla ochrony środowiska poza przyjęte w projekcie. Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku nie stwarza uciążliwości i zagrożeń związanych ze środowiskiem i jego ochroną.

### e/ ochrony przed hałasem i drganiami:

Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku zachowuje ochronę przed hałasem i drganiami, ponieważ nie objawia się w/w uciążliwościami, nie generuje tego rodzaju emisji.

### f/ oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród budowlanych:

Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku podniesie wymagania i standardy termoizolacyjności. Oszczędność energii pozostanie zwiększona, czemu sprzyjają przyjęte rozwiązania spełniające obowiązujące normy i przepisy.

### g/ zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną i ciepłą przy efektywnym wykorzystaniu tych czynników:

Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku jest ograniczona do zakresu, który nie narusza stanu w/w elementów wyposażenia. Zamierzenie budowlane wprowadza spełnienie norm obowiązujących w tym zakresie.

### h/ usuwania ścieków i odpadów:

Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku jest ograniczona do zakresu, który nie narusza stanu w/w elementów funkcjonowania budynku i nie wprowadza pogorszenia stanu. Skala robót budowlanych zakłada wprowadzania usprawnień w tym zakresie w postaci zbiornika szczelnego. Odpady będą segregowane, czasowo gromadzone w miejscu wyznaczonym, chronionym przed rozproszaniem i okresowo wywożone na podstawie umowy z odbiorcą odpadów.

### i/ niezbędnych warunków do korzystania przez osoby niepełnosprawne w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich:

Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku wprowadza spełnienie powyższego warunku.