

## EKSPERTYZA TECHNICZNA

stanu technicznego konstrukcji i elementów konstrukcyjnych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ul. Składowej 6 w Krośnie, na działce nr ewid. 424 z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego pod względem możliwości przebudowy budynku (zgodnie z §206 WT).

Działka nr ew. 424. Obręb: Przemysłowa; Jednostka ewidencyjna: Krosno;

Inwestor: Gmina Miasto Krosno  
38-400 Krosno, ul. Lwowska 28a

### I. Podstawa opracowania.

- Umowa z Inwestorem
- Inwentaryzacja budowlana do celów projektowych
- Wizja lokalna w terenie

### II. Opis stanu istniejącego.

#### 1. Opis ogólny

Budynek będący przedmiotem opracowania zlokalizowany jest w Krośnie przy ul. Składowej 6 na działce nr 424.

Budynek jest obiektem dwuklatkowym, pięciokondygnacyjnym, wyposażonym w windy, w pełni podpiwniczony, kryty dachem wielospadowym o nachyleniu połaci  $6^0$  (10%). Wejście do części mieszkalnej zlokalizowane w elewacji frontowej od strony wschodniej poprzez wysunięte poza obrys budynku wiatrołapy. Wejście do wydzielonego lokalu mieszkalnego zlokalizowane w elewacji południowej. Budynek został oddany do użytkowania na przełomie 2022 i 2023 roku.

Wszystkie mieszkania oraz lokal mieszkalny dostępne są dla osób niepełnosprawnych – pochylnie zewnętrzne i windy wewnętrzne obsługujące wszystkie kondygnacje naziemne.

Konstrukcja budynków tradycyjna murowana – ściany z pustaków piaskowo-wapiennych typu „SILKA E”, stropy - nad piwnicami oraz wiatrołapami płyta żelbetowa, nad pozostałymi kondygnacjami stropy gęstożebrowe typu „Rector”.

Rzędna posadowienia parteru dla części mieszkalnej 281,00m n.p.m.; i 280,36m n.p.m. dla wydzielonego lokalu mieszkalnego.

Istniejący budynek składa się z dwóch segmentów.

Segment 1 – budynek mieszkalny wielorodzinny pięciokondygnacyjny w całości podpiwniczony, w którym znajduje się wydzielony lokal mieszkalny przeznaczony do przebudowy.

Segment 2 – budynek mieszkalny wielorodzinny, pięciokondygnacyjny w całości podpiwniczony, który nie wchodzi w zakres opracowania

Teren, na którym zlokalizowany jest istniejący obiekt będący przedmiotem opracowania jest w pełni zagospodarowany i uzbrojony. Od strony północnej i zachodniej działka graniczy z drogą publiczną - ul. Żwirki i Wigury, od południa z drogą publiczną – ul. Składowa, natomiast od wschodu z działką zabudowaną budynkami Spółdzielni Ogrodniczej Sopex. Wjazd na teren

Przebudowa lokalu mieszkalnego usytuowanego na parterze w segmencie „1” w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ul. Składowej 6 w Krośnie w ramach zadania pn.: „Zwiększenie dostępu do usług wspierających funkcjonowanie dzieci, młodzieży, rodzin biologicznych i pieczy zastępczej”.

Działka nr ew. 424; Obręb Przemysłowa [0003]. Kategoria budynku XIII.

Ekspertyza techniczna.

Opracowanie PPU „Inwestprojekt” Krosno sp. z o.o. – kwiecień 2024r

istniejącym zjazdem z ul. Żwirki i Wigury (od północy) i istniejącym zjazdem z ul. Składowej (od południa). Na działce znajduje się układ komunikacyjny zapewniający swobodne korzystanie i użytkowanie obiektu.

## 2. Warunki geotechniczne

Warunki gruntowe proste – grunt jednorodny, warstwy równoległe do powierzchni teren, zwierciadło wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia, brak występowania niekorzystnych zjawisk geologicznych. Stan techniczny fundamentów oraz warunki gruntowe zapewniają stabilność konstrukcji.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 12.04.2012r (Dz. U. nr 2012 poz. 463) obiekt należy zaliczyć do II kategorii geotechnicznej w prostych warunkach gruntowych.

Proste warunki gruntowe charakteryzują się cechami:

- Grunt jest jednorodny genetycznie i litologicznie; warstwy gruntu są równoległe, dobrej nośności,
- Poziom wody gruntowej występuje poniżej poziomu posadowienia,
- Brak jest niekorzystnych zjawisk geologicznych

## III. Opis poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku objętego opracowaniem (segment 2 – część usługowa).

**Budynek został oddany do użytkowania na przełomie 2022 i 2023 roku. Przeszedł pozytywnie wszystkie wymagane odbiory techniczne bez uwag.**

**Ławy i stopy fundamentowe** – żelbetowe monolityczne (brak zarysowań ścian konstrukcyjnych kondygnacji nadziemnych), stan techniczny bardzo dobry. Ze względu na brak odkrywek poziom posadowienie jest nieznany. Przyjęto, że poziom posadowienie został wykonany na głębokości jak w projekcie podstawowym.

**Ściany fundamentowe** – żelbetowe monolityczne (brak zarysowań ścian konstrukcyjnych kondygnacji nadziemnych), stan techniczny bardzo dobry.

**Ściany zewnętrzne** – murowane z pustaków wapienno-piaskowych ocieplone styropianem gr. 20cm, obustronnie otynkowane, gr. od 44cm. Stan techniczny bardzo dobry brak spękań i zarysowań.

**Ściany wewnętrzne konstrukcyjne** – wykonane z pustaków wapienno-piaskowych, obustronnie otynkowane, gr. 24cm. Stan techniczny bardzo dobry brak spękań i zarysowań.

**Ścianki działowe** - wykonane z bloczków z betonu komórkowego, obustronnie otynkowane, gr. 12cm. Stan techniczny bardzo dobry brak spękań i zarysowań.

**Stropy** – nad piwnicą płyta żelbetowa gr. 15cm, nad pozostałymi kondygnacjami gęstożebrowy typu RECTOR oparty na ścianach zewnętrznych podłużnych oraz podłużnych ścianach konstrukcyjnych wewnętrznych. Układ konstrukcyjny poprzeczny trzytraktowy. Rozpiętość osiowa stropu 6,0 i 5,7m (trakty zewnętrzne) oraz 2.1m (trakt wewnętrzny). Stan techniczny bardzo dobry, nie stwierdzono zarysowań i ugięć elementów.

**Wieńce, nadproża** – żelbetowe. Stan techniczny bardzo dobry, nie stwierdzono zarysowań i ugięć elementów oraz odspojenia tynku wewnętrznego.

**Podciągi** – żelbetowe. Stan techniczny bardzo dobry, nie stwierdzono zarysowań i ugięć elementów.

**Słupy** – żelbetowe. Stan techniczny bardzo dobry, nie stwierdzono zarysowań i wyboczeń elementów.

**Stropodach** – wentylowany.

**Konstrukcja dachu** – wielospadowy o nachyleniu połaci  $\sim 6^\circ$ , konstrukcji drewnianej krokwiowo-płatwiowej. Stan techniczny bardzo dobry.

#### **IV. Opis poszczególnych elementów wykończeniowych.**

**Posadzki** – w wiatrołapie, korytarzu, kuchni oraz sanitariatach terakota, w świetlicy i sali panele. Stan techniczny bardzo dobry, nieznaczne ślady użytkowania i zużycia.

**Stolarka zewnętrzna** – stolarka okienna z PCV. Drzwi wejściowe aluminiowe. Stan techniczny stolarki z PCV i aluminium bardzo dobry.

**Stolarka wewnętrzna** – stolarka drzwiowa drewniana - typowa. Stan techniczny bardzo dobry.

**Tynki wewnętrzne** – tradycyjne wykonane jako cementowo – wapienne. Stan techniczny bardzo dobry, brak spękań i odspojień.

**Tynki zewnętrzne** – tradycyjne wykonane jako akrylowe. Stan techniczny bardzo dobry.

**Parapety zewnętrzne** – z blachy powlekanej. Stan techniczny bardzo dobry.

**Wykończenie połaci** – pokrycie dachu – papa termozgrzewalna. Stan techniczny bardzo dobry, niezauważono przecieków, spękań i pęcherzy wody.

**Obróbki blacharskie** – rynny i rury spustowe oraz obróbki dachu – blacha stalowa powlekana. Stan techniczny bardzo dobry.

#### **V. Sieci zewnętrzne.**

Obecnie budynek podłączony jest do następujących sieci zewnętrznych:

- sieć wodociągowa (miejska) – istniejącym przyłączem;
- sieć kanalizacji sanitarnej (miejska) – istniejącym przyłączem;
- sieć ciepłownicza – istniejącym przyłączem;
- sieć elektroenergetyczna – istniejącym przyłączem;
- sieć kanalizacji deszczowej (miejska) – istniejącymi przyłączami.

#### **VI. Instalacje w budynku**

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje wewnętrzne:

- instalacja wody zimnej;
- Instalacja ciepłej wody użytkowej;
- Instalacja kanalizacji sanitarnej;
- instalacja centralnego ogrzewania;
- instalacja elektryczna;

Przebudowa lokalu mieszkalnego usytuowanego na parterze w segmencie „1” w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ul. Składowej 6 w Krośnie w ramach zadania pn.: „Zwiększenie dostępu do usług wspierających funkcjonowanie dzieci, młodzieży, rodzin biologicznych i pieczy zastępczej”.

Działka nr ew. 424; Obręb Przemysłowa [0003]. Kategoria budynku XIII.

Ekspertyza techniczna.

Opracowanie PPU „Inwestprojekt” Krosno sp. z o.o. – kwiecień 2024r

- instalacja odgromowa.

## **V. Opis projektowanych zmian.**

W ramach projektowanej inwestycji projektuje się przebudowę lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym na parterze segmentu „1” budynku. Przedmiotowy lokal posiada osobne indywidualne wejście.

Przebudowa polegać będzie na wydzieleniu trzech pokoi 1 osobowych, zwiększeniu aneksu kuchennego i wykonaniu strefy dziennej oraz przebudowy w obrębie łazienek. Przewiduje się wyburzenie części istniejących ścian działowych wykonanych jako murowane z bloczków z betonu komórkowego obustronnie otynkowane i wykonanie nowych ścian działowych w lekkiej zabudowie z płyt g-k z wypełnieniem z wełny mineralnej. W całym mieszkaniu na wysokości 2,70m wykonane będą sufity podwieszane z płyt g-k na ruszcie krzyżowym podwieszonym do stropu. Wejście do powstałego mieszkania pozostanie bez zmian – w elewacji południowej. Otwory okienne pozostaną bez zmian. Nie przewiduje się zmian w elementach konstrukcyjnych budynku, a wprowadzone zmiany nie będą znacząco oddziaływać na konstrukcję. Mieszkanie w całości dostosowane będzie dla osób niepełnosprawnych – wejście do budynku przez pochylnie dla NPS, mieszkanie posiada łazienkę dostosowaną dla osób niepełnosprawnych oraz szeroką komunikację bez barier.

Rzędna posadowienia parteru – bez zmian – w części przebudowywanej 280,36m n.p.m.

W ramach przebudowy projektuje się:

- wydzielenie 3 pokoi mieszkalnych o zróżnicowanej powierzchni użytkowej;
- przebudowę pomieszczeń i dostosowanie do nowej funkcji użytkowej;
- przebudowę wewnętrznej instalacji elektrycznej, wodnej i kanalizacyjnej w zakresie niezbędnym dostosowanym do nowej funkcji;
- roboty wykończeniowe wewnętrzne;

## **VI. Wnioski i zalecenia wykonawcze:**

Na podstawie przeprowadzonych oględzin budynku, inwentaryzacji budowlanej, dokumentacji fotograficznej stwierdzono bardzo dobry stan techniczny budynku oraz poszczególnych elementów konstrukcyjnych – brak widocznych uszkodzeń. Elementy konstrukcyjne oraz konstrukcja stropów, stropodachu i dachu w bardzo dobrym stanie technicznym nie zauważono nadmiernych ugięć, zarysowań ani wyboczeń. Ściany zewnętrzne w bardzo dobrym stanie technicznym. Pokrycie dachu z papy termozgrzewalnej w bardzo dobrym stanie technicznym. Obróbki blacharskie dachu oraz rynny i rur spustowe w bardzo dobrym stanie technicznym. Stan posadzek w bardzo dobrym stanie technicznym.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe nie wykazują zużycia.

Stolarka okienna z PCV w bardzo dobrym stanie technicznym.

Budynek nadaje się do projektowanej przebudowy.

Wszystkie elementy konstrukcyjne przeniosą obciążenia związane z projektowanymi zmianami.

Nie przewiduje się ingerencji w istniejące elementy konstrukcyjne, ani nie projektuje się nowych elementów konstrukcyjnych.

Projektowana inwestycja jest w pełni bezpieczna dla użytkowników obiektu istniejącego oraz dla wszystkich jego elementów konstrukcyjnych pod warunkiem przestrzegania zaleceń projektantów i producentów projektowanych elementów budowlanych i zastosowanych urządzeń oraz wykonania prac zgodnie projektem.

Wymienione roboty nie naruszają stateczności obiektu, ani nie wpłyną na zmniejszenie nośności poszczególnych elementów konstrukcyjnych.

Przebudowa lokalu mieszkalnego usytuowanego na parterze w segmencie „1” w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ul. Składowej 6 w Krośnie w ramach zadania pn.: „Zwiększenie dostępu do usług wspierających funkcjonowanie dzieci, młodzieży, rodzin biologicznych i pieczy zastępczej”.

Działka nr ew. 424; Obręb Przemysłowa [0003]. Kategoria budynku XIII.

Ekspertyza techniczna.

Opracowanie PPU „Inwestprojekt” Krosno sp. z o.o. – kwiecień 2024r

**Biorąc powyższe pod uwagę stwierdza się, że budynek objęty projektowaną inwestycją kwalifikuje się do projektowanej przebudowy.**

Uwaga:

Wszystkie prace budowlane zaleca się prowadzić zgodnie ze sztuką budowlaną, przepisami BHP oraz pod nadzorem osoby uprawnionej do wykonywania tego typu prac.

Opracował:

*mgr inż. Radosław Zubel*