

SPIS TREŚCI

I. Opis techniczny

1. Podstawa opracowania
2. Przedmiot opracowania
3. Istniejące zagospodarowanie działki
4. Zestawienie powierzchni na działce
5. Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna istniejącego budynku
6. Parametry techniczne budynku
7. Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe
8. Instalacje
9. Wykończenie zewnętrzne
10. Wykończenie wewnętrzne

II. Ekspertyza techniczna

1. Podstawa opracowania
2. Cel i zakres opracowania
3. Parametry techniczne budynku
4. Ocena stanu technicznego budynku
5. Wnioski i zalecenia

I. OPIS TECHNICZNY

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Umowa z Inwestorem
- Mapa do celów projektowych w skali 1:500
- Pomiary inwentaryzacyjne
- Dokumentacja fotograficzna

2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja budowlana istniejącego budynku w m. Kipszna, na działce nr 130, w ramach zadania pn. „**Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania parteru istniejącej szkoły na Żłobek Publiczny wraz z termomodernizacją całego budynku w m. Kipszna, gmina Ciężkowice, dz. nr 130, obr. 0007**”

3. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

Przedmiotowa działka nr 130 usytuowana jest we wschodniej części miejscowości Kipszna, bezpośrednio przy drodze powiatowej (dz. nr 164) o nawierzchni asfaltowej. Działka posiada bezpośredni zjazd z w/w drogi publicznej, z bramą wjazdową, połączony z ciągiem komunikacyjnym pieszo-jezdnym na terenie przedmiotowej działki. Ciąg pieszo-jezdny posiada nawierzchnię z kostki betonowej, po jego wschodniej stronie znajduje się plac zwirowy o funkcji parkingu dla samochodów osobowych.

Całość działki otoczona ogrodzeniem trwałym.

Teren działki o nachyleniu w kierunku wschodnim, o różnicy terenu do 1,7m na całości działki, natomiast w obrębie przedmiotowego budynku różnica terenu około 0,5m. Centralnie na działce zlokalizowany jest budynek szkoły podstawowej, budynek o rozczłonkowanej bryle, złożony z 2 segmentów (2 kondygnacyjny + 1 kondygnacyjny z poddaszem użytkowym, lecz nie zagospodarowanym) i łączącej parterowej przewiązki.

Przy budynku od strony zachodniej znajduje się plac zabaw, częściowo o nawierzchni trawiastej z częścią nawierzchni poliuretanowej. Plac zabaw wyposażony w urządzenia przytwierdzone na stałe do gruntu. Po wschodniej stronie działki zlokalizowany jest budynek gospodarczy, w złym stanie technicznym, przeznaczony jest do rozbiórki.

Do budynku szkoły prowadzą utwardzone dojścia o nawierzchni z kostki betonowej. Działka posiada uzbrojenie w infrastrukturę techniczną: sieć – energetyczna napowietrzna, teletechniczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa. Działka od str. północnej i południowej sąsiaduje z terenami rolnymi, od str. zachodniej i wschodnie z terenami zabudowy zagrodowej.

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI NA DZIAŁCE

Powierzchnia dz. nr 130 2712,00 m²

a) Pow. zabudowy: 440,64 m²

w tym:

-budynek szkoły 400,36 m²

-budynek gospodarczy 40,28 m²

b) Powierzchnia naw. utwardzonych: 466,34 m²

w tym:

| | |
|--|-----------------------|
| - nawierzchnie z kostki betonowej | 228,18 m ² |
| - nawierzchnie żwirowe | 191,40 m ² |
| - nawierzchnia poliuretanowa placu zabaw | 46,76 m ² |

c) Powierzchnia biologicznie czynna: 1805,02 m²

5. UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU

Istniejący budynek złożony jest z dwóch segmentów połączonych parterową przewiązką:

- Segment zachodni posiada 2 kondygnacje i całkowite podpiwniczenie, przekryty jest dachem kopertowym o kącie nachylenia połaci: 31° i 35,5°;
- Segment wschodni posiada parter wraz z poddaszem i częściowe podpiwniczenie, , przekryty jest dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci: 40°, dach z naczółkami i doświetleniem poddasza lukarną.
- Przewiązka jest parterowa, przekryta dachem płaskim, jednospadowym o kącie nachylenia połaci -3°.

6. PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU

a) KUBATURA – 3 081,30 m³

b) POW. UŻYTKOWA – 603,64 m²

w tym:

pow. parteru – 303,56 m²

pow. I piętra

-Segment zachodni (pomieszczenia byłej szkoły, zgodnie z projektem uznane za nieużytkowe) – 81,84m²

- Segment wschodni-poddasze (pomieszczenia byłego mieszkania, w ogóle nie użytkowane) – 126,29m²

pow. piwnic:

Segment zachodni – 78,07m²

Segment wschodni (piwnica nieużytkowa) – 13,88m²

c) WYSOKOŚĆ, DŁUGOŚĆ, SZEROKOŚĆ BUDYNKU:

- Wysokość całego budynku (*Mierzona od najniższej położonego terenu, przy wejściu do budynku do konstrukcji przekrycia dachu*):

 segm. zach –11,33 m

 przewiązka –3,79 m

 segm. wsch. –10,06

-Długość budynku: –35,33 m

-Szerokość budynku: –24,15m

d) LICZBA KONDYGNACJI:

liczba kond. nadziemnych:

 segm. zach – 2

 przewiązka – 1

 segm. wsch. – 1 + poddasze nieużytkowe

liczba kondygnacji podziemnych:

 segm. zach – 1

przewiązka
segm. wsch.

– brak
– 1 (częściowe podpiwniczenie)

7. ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO-MATERIAŁOWE

Przedmiotowy budynek posiada konstrukcję tradycyjną murowaną z elementami żelbetowymi jak strop żelbetowy, wieńce, belki, nadproża.

- Ściany fundamentowe: w segmencie wschodnim grubości 60 i 40 cm, z kamienia naturalnego; w segmencie zachodnim ściany betonowe grubości 50 cm; w prze-
wiązce ściany betonowe grubości 40 cm
- Ściany zewnętrzne z cegły ceramicznej klasy 150 grubości 50 cm
- Ściany konstrukcyjne z cegły ceramicznej klasy 150 grubości 50, 38 i 25 cm, na za-
prawie cem.-wap.
- Ściany działowe z cegły ceramicznej grubości 12 cm
- Słupy i rygle w konstrukcji żelbetowej wylewanej na mokro.
- W segmencie zachodnim i nad przewiązką -stropy żelbetowe, w segmencie
wschodnim -strop drewniany
- Więźba dachowa w konstrukcji drewnianej. Nad segmentem zachodnim konstruk-
cja płatwiowo- kleszczowa, nad segmentem wschodnim konstrukcja jętkowa. Nad
przewiązką stropodach (płyty korytkowe, wylewka cementowa)

8. INSTALACJE

Istniejący budynek jest wyposażony w następujące instalacje:

- instalację wodną,
- instalację kanalizacji sanitarnej
- instalację gazową C.O. i ciepłej wody (piec dwufunkcyjny)
- instalację oświetlenia ogólnego,
- instalację gniazd wtykowych,
- instalację ochrony przepięciowej,
- instalację odgromową,

9. WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE

STOLARKA OKIENNA

- PCV

STOLARKA DRZWIOWA ZEWNĘTRZNA

- PCV

WYKOŃCZENIE ELEWACJI

– tynk akrylowy
– cokół w segmencie wschodnim - piaskowiec

POKRYCIE DACHU

- nad segmentem zachodnim i wschodnim – panele z blachy gładkiej
- nad przewiązką – blacha trapezowa

OBRÓBKI BLACHARSKIE, PARAPETY ZEWNĘTRZNE

- z blachy stalowej powlekanej gr. 0,6 mm

RYNNY I RURY SPUSTOWE

- z blachy stalowej grubości 0,6mm, ocynkowanej, malowanej

ZADASZENIE WEJŚĆ

- płyty betonowej, przekrytej blachą gładką

10. WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE

W obrębie szkoły:

TYNKI

- tynki cementowo-wapienne kat. III, w pomieszczeniach szkoły i komunikacji, w poziomie parteru i I piętra ściany z wykończeniem gładzią szpachlową.

MALOWANIE

- Pomieszczenia użytkowe i pomocnicze: ściany i sufity malowane farbami akrylowymi.

OKŁADZINY

- w pomieszczeniach sanitarnych, do wysokości 2,00m okładziny z płytek ceramicznych
- pomieszczeniach piwnic: fragmentarycznie w korytarzu i kotłowni do wysokości 1,50m okładziny z płytek ceramicznych
- w pomieszczeniach szkoły w poziomie piwnic, parteru i I piętra oraz komunikacji na ścianach lamperie do wys. 1,50m

STOLARKA DRZWIOWA WEWNĘTRZNA

- w obrębie szkoły: do sal lekcyjnych stolarka drewniana, do pomieszczeń sanitarnych stolarka płycinowa. Ościeżnice drewniane.

PARAPETY WEWNĘTRZNE

- częściowo lastriko
- pozostałe z PCV z okleiną w kolorze białym

POSADZKI

- salach lekcyjnych: wykładzina PCV
- korytarze, klatka schodowa, wc, pomieszczenia piwnic – płytki gresowe

W obrębie mieszkania zlokalizowanego w segmencie wschodnim, w poziomie poddasza – pustostan:

TYNKI

- tynki cementowo-wapienne kat. III

MALOWANIE

- malowane farbami akrylowymi.

OKŁADZINY

- na ścianach klatki schodowej oraz fragmentarycznie w obrębie kuchni -lamperie do wys. 1,50m

STOLARKA DRZWIOWA WEWNĘTRZNA

- stolarka drewniana , ościeżnice drewniane.

PARAPETY WEWNĘTRZNE

- brak

POSADZKI

- deski

Opracował:

II. EKSPERTYZA TECHNICZNA

Dotycząca stanu technicznego istniejącego budynku w m. Kipszna, gm. Ciężkowice, na dz. nr 130 pod kątem projektowanej przebudowy i zmiany sposobu użytkowania parteru istniejącej szkoły na Żłobek Publiczny wraz z termomodernizacją całego budynku.

Autor: inż. Piotr Łabno
nr uprawnień: PDK/0133/PWOK/04
specjalność: konstrukcyjno-budowlana

Tarnów, sierpień 2023 r.

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

Umowa z Inwestorem,
Inwentaryzacja budowlana,
Przeprowadzone oględziny budynku i pomiary inwentaryzacyjne,
Normy i literatura fachowa,
Dokumentacja fotograficzna.

2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opinii technicznej jest ocena stanu technicznego elementów konstrukcyjnych istniejącego budynku pod kątem planowanej przebudowy związanej ze zmianą sposobu użytkowania.

3. PARAMETRY TECHNICZNE BUDYNKU

a) KUBATURA – 3 081,30 m³

b) POW. UŻYTKOWA – 603,64 m²

w tym:

pow. parteru – 303,56 m²

pow. I piętra

-Segment zachodni (pomieszczenia byłej szkoły,
zgodnie z projektem uznane za nieużytkowe) – 81,84m²

- Segment wschodni-poddasze (pomieszczenia byłego
mieszkania, w ogóle nie użytkowane) – 126,29m²

pow. piwnic:

Segment zachodni – 78,07m²

Segment wschodni (piwnica nieużytkowa) – 13,88m²

c) WYSOKOŚĆ, DŁUGOŚĆ, SZEROKOŚĆ BUDYNKU:

- Wysokość całego budynku (*Mierzona od najniższej położonego terenu, przy wejściu do budynku do konstrukcji przekrycia dachu*):

 segm. zach – 11,33 m

 przewiązka – 3,79 m

 segm. wsch. – 10,06m

-Długość budynku: – 35,33 m

-Szerokość budynku: – 24,15m

d) LICZBA KONDYGNACJI:

liczba kond. nadziemnych:

 segm. zach – 2

 przewiązka – 1

 segm. wsch. – 1 + poddasze nieużytkowe

liczba kondygnacji podziemnych:

 segm. zach – 1

 przewiązka – brak

 segm. wsch. – 1 (częściowe podpiwniczenie)

d) Ogólny opis budynku

Istniejący budynek złożony jest z dwóch segmentów, połączonych parterową przewiązką:

- Segment zachodni posiada 2 kondygnacje i całkowite podpiwniczenie, przekryty jest dachem kopertowym o kącie nachylenia połaci: 31° i $35,5^\circ$;
- Segment wschodni posiada parter wraz z poddaszem i częściowe podpiwniczenie, , przekryty jest dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci: 40° , dach z naczółkami i doświetleniem poddasza lukarną.
- Przewiązka jest parterowa, przekryta dachem płaskim, jednospadowym o kącie nachylenia połaci -3° .

Budynek posiada konstrukcję tradycyjną murowaną z elementami żelbetowymi jak stropy, wieńce, belki, nadproża.

- Ściany fundamentowe: w segmencie wschodnim grubości 60 i 40 cm, z kamienia naturalnego; w segmencie zachodnim ściany betonowe grubości 50 cm; w przewiązce ściany betonowe grubości 40 cm.
- Ściany zewnętrzne z cegły ceramicznej klasy 150 grubości 50 cm.
- Ściany wewnętrzne nośne i usztywniające cegły ceramicznej klasy 150 grubości 50, 38 i 25 cm, na zaprawie cem.-wap.
- Ściany działowe z cegły ceramicznej grubości 12 cm.
- Słupy i rygle w konstrukcji żelbetowej wylewanej na mokro.
- W segmencie zachodnim i nad przewiązką - stropy żelbetowe, w segmencie wschodnim strop nad parterem drewniany belkowy.
- Więźba dachowa w konstrukcji drewnianej. Nad segmentem zachodnim konstrukcja płatwiowo- kleszczowa, nad segmentem wschodnim konstrukcja jętkowa. Nad przewiązką stropodach (płyty korytkowe, wylewka cementowa).

Budynek posiada instalację odgromową, elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i gazową.

4. OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

Zamawiający nie posiada dokumentacji badań geotechnicznych występującego pod budynkiem podłoża gruntowego. W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej i związanej z nią oceną posadowienia budynku przyjęto, że warstwy gruntu znajdujące się pod fundamentami, są zdolne do przeniesienia obciążeń od istniejącego budynku. Nie dostrzeżono w posadowieniu budynku, ani w jego konstrukcji wad wynikających ze złego posadowienia, czy też stanu podłoża gruntowego.

Przeprowadzone oględziny ścian fundamentowych od strony zewnętrznej nie wykazują zawilgoceń w poziomie styku ścian z opaską betonową wokół budynku.

Ściany konstrukcyjne i usztywniające wykonane z cegły ceramicznej – stan dobry.

Stropy stan dobry brak widocznych rys i spękań na całej rozpiętości stropów.

Elementy konstrukcyjne jak żebra, nadproża są w dobrym stanie technicznym.

Budynek jest nieocieplony, nie spełnia wymogów obowiązującej normy cieplnej i wymaga wykonania izolacji termicznej.

Elewacje wykonane z tynku mineralnego gładkiego z wyprawą malarską, dobrze związane z podłożem w dobrym stanie technicznym.

Obróbki blacharskie rynny i rury spustowe w złym stanie technicznym.

Pokrycie dachu z blachy falistej w złym stanie technicznym, wymaga wymiany na nowe wraz z dodatkowym ociepleniem.

Stan konstrukcji i elementów budynku z uwzględnieniem stanu podłoża gruntowego

Projektowana przebudowa budynku nie zmienia układu konstrukcyjnego oraz poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku.

Obecny stan techniczny budynku i jego dalsza eksploatacja i użytkowanie po wykonaniu przebudowy nie spowoduje zagrożenia dla układu konstrukcyjnego budynku ani dla bezpieczeństwa jego użytkowników.

Warunki geotechniczne dla projektowanej inwestycji określa się, jako proste.

Obiekt zakwalifikowano do I kategorii geotechnicznej.

5. WNIOSKI I ZALECENIA

Obecny stan budynku nie wpływa na statykę i bezpieczeństwo konstrukcji budynku.

Projektowana przebudowa oraz pozostałe roboty budowlane wykonane w ramach projektowanej inwestycji, nie wpłyną na bezpieczeństwo pracy konstrukcji obiektu oraz nie będą stwarzały zagrożenia dla jego użytkowników.

Powyższe zalecenia mogą zostać zrealizowane po wykonaniu projektu budowlanego, wraz z uzyskaniem pozwolenia na rozpoczęcie prac budowlanych.

Wszelkie prace budowlane powinny być wykonane pod kierunkiem uprawnionej osoby.

Opracował: