

# **EKSPERTYZA TECHNICZNA**

## **dotycząca możliwości**

### **PRZEBUDOWY, NADBUDOWY , ROZBUDOWY I ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKU WIELOFUNKCYJNEGO NA BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY I ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO – MIESZKANIA O CHARAKTERZE WSPIERANYM WRAZ Z NIEZBĘDNYM ZAGOSPODAROWANIEM TERENU**

#### **1.0.Dane ogólne:**

Lokalizacja: Olecko, ul.Wiejska 8a, dz. nr 17/134

#### **2.0.Podstawa opracowania:**

- Ocena techniczna budowlana konstrukcji budynku, autorstwa mgr inż. Juliusza Ussa z października 2012r.
- inwentaryzacja do celów projektowych,
- wizja lokalna,
- obliczenia statyczne,

#### **3.0.Cel i zakres opracowania:**

Celem opracowania jest wykonanie ekspertyzy technicznej określającej stan techniczny budynku oraz możliwość wykonania przebudowy, nadbudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku wielofunkcyjnego na budynek mieszkalny wielorodzinny i zamieszkania zbiorowego.

#### **4.0 Ogólna charakterystyka obiektu:**

Budynek w części jest parterowy , w części dwukondygnacyjny , wykonany jako niepodpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym, z dwiema przybudówkami, w których znajdują się klatki schodowe umożliwiające komunikację na piętro.

Część wyższą wykonano w konstrukcji tradycyjnej, ścianowej - ściany murowane z cegły wapienno-piaskowej, ściany fundamentowe betonowe. Budynek posadowiono na ławach betonowych.

Stropy międzykondygnacyjne drewniane, układ konstrukcyjny stropów na parterze podłużny, na piętrze poprzeczny. Dach w konstrukcji drewnianej, dwuspadowy kryty blachodachówką. Kąt pochylenia połaci dachowej od strony północnej 47° a od strony południowej 27°.

EKSPERTYZA TECHNICZNA	Budynek wielofunkcyjny w Olecku	STRONA - 1 -
--------------------------	---------------------------------	-----------------

Wymiary części wyższej budynku :

-długość: 18.30m

-szerokość: 8.80m

-przybudówki (klatki schodowe) 1,46m x 5,84m

1,32m x 5,85m

-powierzchnia zabudowy: 177,29m<sup>2</sup>

Część niższą budynku wykonano jako jednokondygnacyjną, niepodpiwniczoną, przykrytą płaskim stropodachem. Zbudowana jest w zróżnicowanej technologii: w części wykonana w konstrukcji tradycyjnej, ścianowej- ściany murowane z cegły wapienno-piaskowej, ściany fundamentowe betonowe posadowione na ławach betonowych. Stropodach płaski żelbetowy, kryty papą. Na fragmencie części niższej budynku głównym elementem konstrukcyjnym są ramy żelbetowe, na których opierają się żelbetowe prefabrykowane płyty stropodachu. Rozstaw ram wynosi 3,0m. Ściany wykonano z cegły wapienno-piaskowej gr. 12cm. Słupy ram opierają się na stopach fundamentowych, ściany na ścianach fundamentowych. Dach kryty papą.

Wymiary części niższej budynku:

-długość: 24.70m

-szerokość: 7.80m

-powierzchnia zabudowy: 193m<sup>2</sup>

Budynek nie jest obecnie użytkowany.

## **5.0 Dane o konstrukcji budynku:**

### **5.1 Część dwukondygnacyjna z poddaszem:**

#### **Fundamenty:**

Budynek posadowiono na ławach fundamentowych wykonanych jako betonowe wylewane. Poziom posadowienia fundamentów ok 100cm poniżej poziomu terenu.

#### **Ściany:**

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne wykonano jako murowane z cegły wapienno-piaskowej na zaprawie cementowo-wapiennej. Ściany zewnętrzne grubości 36cm i 41cm. z pustką powietrzną. Ściany wewnętrzne gr. 25cm.

Ściany w poziomie stropu parteru oraz piętra nie są zwieńczone wieńcami żelbetowymi.

#### **Nadproża:**

Nad otworami okiennymi i drzwiowymi nadproża typu Kleina z cegły wapienno-piaskowej oraz żelbetowe.

#### **Stropy :**

Nad parterem i piętrem stropy z płyt o przekroju 60x12cm z drewna klejonego. Płyty stropowe od spodu obite matami z trzciny i otynkowane. Strop nad parterem oparty na

EKSPERTYZA TECHNICZNA	Budynek wielofunkcyjny w Olecku	STRONA - 2 -
--------------------------	---------------------------------	-----------------

ścianach konstrukcyjnych poprzecznych oraz podparty ścianami działowymi w połowie rozpiętości. Strop nad piętrem oparty na ścianach podłużnych oraz częściowo podparty ścianami działowymi piętra.

### **Schody na piętro**

W przybudówkach wykonano schody drewniane na piętro.

### **Poddasze :**

poddasze nieużytkowe bez dostępu z wewnątrz budynku. Dostęp na poddasze przez otwór ścianie szczytowej.

### **Dach:**

Cały budynek przykryty jest dachem w konstrukcji drewnianej krokwiowo-kleszczowej pokryty blachodachówką na łątach.

Krokwie wykonano z krawędziaków 6/12cm i maksymalnym rozstawie co 1,10m, Krokwie opierają się na murlatach oraz płatwiach o przekroju 12/12cm. Płatwie opierają się na słupkach i mieczach drewnianych 13/13cm. Słupy posadowione są na krótkich podwalinach drewnianych posadowionych na stropie nad piętrem.

### **Daszki nad przybudówkami:**

Daszki wykonano jako drewniane.

## **5.2 Część jednokondygnacyjna:**

### **Fundamenty:**

Budynek posadowiono na ławach fundamentowych wykonanych jako betonowe wylewane.

### **Ściany:**

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne wykonano jako murowane z cegły wapienno-piaskowej na zaprawie cementowo-wapiennej. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne grubości 12cm

### **Nadproża:**

Nad otworami okiennymi i drzwiowymi nadproża typu Kleina z cegły wapienno-piaskowej oraz żelbetowe.

### **Ramy żelbetowe :**

W części budynku wykonano ramy żelbetowe, na których opierają się płyty stropodachu. Słupy ram zamocowane są w fundamentach na sztywno, rygle opierają się na słupach przegubowo.

### **Stropodach :**

Stropodach zaprojektowano jako płaski, jednospadowy. Stropodach wykonano jako płytę żelbetową oraz płyty żelbetowe prefabrykowane, między innymi płyty korytkowe rozpiętości 3,0m oparte na ścianach oraz na ryglach żelbetowych.

### **6.0 Warunki gruntowo-wodne:**

Pod całym budynkiem występują piaski oraz pospółki.  
Poziom wody gruntowej poniżej poziomu posadowienia.

### **7.0 Opis uszkodzeń i ocena stanu technicznego**

#### **7.1 Część dwukondygnacyjna z poddaszem :**

#### **Fundamenty:**

Poziom posadowienia fundamentów znajduje się w poziomie ok. 100cm poniżej poziomu terenu. Widoczne są w kilku miejscach rysy i pęknięcia.  
Stan techniczny dostateczny

#### **Ściany fundamentowe**

Widoczne są w kilku miejscach rysy i pęknięcia.  
Stan techniczny dostateczny

#### **Ściany nadziemne**

Ściany podłużne zewnętrzne spękałe i wybrzuszone za zewnątrz budynku. na parterze ściany podłużne nie są powiązane z ścianami poprzecznymi oraz ze stropami. Stwierdzono brak wieńców żelbetowych w poziomie stropów.  
Stan techniczny zły.

#### **Nadproża**

Część nadproży nad otworami parteru w miejscu podpór jest spękana.  
Stan techniczny zły.

#### **Stropy**

Na stykach płyt widoczne są rysy i spękania. W stropie nad parterem, w miejscu przejścia instalacji kanalizacyjnych widoczne są znaczne zniszczenia tynku i częściowe rozwarstwienia płyt stropowych.  
Obliczenia statyczno-wytrzymałościowe wykazały, że belki stropowe mają znacznie przekroczony stan graniczny nośności i użytkowania.  
Stan techniczny fragmentów płyt stropowych jest zły.  
Stan techniczny stropów zły.

#### **Schody drewniane**

W związku z planowaną przebudową, rozbudową, nadbudową schody będą rozebrane.

## **Dach**

Obliczenia statyczno-wytrzymałościowe wykazały, że znacznie przekroczony jest stan graniczny nośności i użytkowania krokwi i płatwi.

Stan techniczny zły.

W związku z planowaną przebudową, rozbudową, nadbudową dach będzie rozebrany.

## **5.2 Część jednokondygnacyjna:**

### **Ściany fundamentowe**

Widoczne są w kilku miejscach rysy i pęknięcia.

Stan techniczny dostateczny

### **Ściany nadziemne**

Ściany lokalnie spękały, zarysowane. Stwierdzono brak wieńców żelbetowych.

Stan techniczny dostateczny

### **Nadproża**

Część nadproży nad otworami w miejscu podpór jest spękana, występują znaczne ugięcia.

Stan techniczny zły

### **Stropodach**

W związku z planowaną przebudową, rozbudową, nadbudową stropodach będzie rozebrany.

### **Ramy żelbetowe**

Ramy od spodu podparte są ścianami działowymi. Nie stwierdzono nadmiernych zarysowań

Stan techniczny dostateczny.

## **8.0 Planowane roboty budowlane**

- wykonanie rozbudowy części jednokondygnacyjnej,
- rozbiórka istniejącego dachu , podwyższenie ścian w części centralnej i wykonanie nowego dachu w całym budynku,
- rozbiórka stropodachu i wykonanie stropu w części jednokondygnacyjnej,
- wykonanie nadbudowy nad jednokondygnacyjnym ,
- wymiana stropu nad parterem i I piętrzem w części dwukondygnacyjnej,
- rozbiórka istniejącego dachu i wykonanie nowego dachu w części dwukondygnacyjnej,
- podbicie fundamentów pod tylną częścią budynku,
- wykonanie nadproży nad projektowanymi i istniejącymi otworami,
- zwężenie, poszerzenie istniejących otworów,
- wykonanie nowych otworów komunikacyjnych,
- wzmocnienie istniejących ścian,
- wykonanie nowych schodów z parteru na poddasze,
- wykonanie szybu windowego

## **9.0 Ocena stanu technicznego budynku**

Stwierdzam, że stan techniczny konstrukcji budynku jest zły.

Remont budynku jest możliwy, jednak prace związane z naprawą, wymianą poszczególnych elementów konstrukcyjnych oraz przystosowaniem budynku do nowych funkcji wymagają poniesienia dużych nakładów. Zaleca się rozebranie i odtworzenie poszczególnych elementów.

## **10.0 Wnioski końcowe**

Stwierdzam, że: **planowane roboty budowlane związane z rozbudową, przebudową, nadbudową oraz zmianą sposobu użytkowania są możliwe do wykonania i nie spowodują zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników budynku oraz dla konstrukcji budynku.**

Istniejącą przebudowę, nadbudowę i rozbudowę prowadzić w oparciu o rozbiórkę, a następnie odtworzenie poszczególnych elementów konstrukcyjnych istniejącego budynku nadających się do wykorzystania, zaadaptowania na cele planowanej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy.

Prace związane z rozbudową, przebudową, nadbudową i zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku prowadzić po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę. Roboty budowlane powinien wykonywać wykonawca posiadający odpowiednie doświadczenie w tego typu pracach. Prace budowlane należy prowadzić pod ciągłym nadzorem osoby uprawnionej.