

**OPINIA TECHNICZNA
DOTYCZĄCA STANU ISTNIEJĄCEGO
ZDEGRADOWANEGO BUDYNKU UŻYTECZNOŚCI
PUBLICZNEJ W ŚLEMIENIU**

NAZWA ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO:
**Przebudowy i nadbudowy zdegradowanego obiektu
wraz
z zakupem wyposażenia na potrzeby Centrum Społeczno
Kulturalnego w Ślemieniu**

INWESTOR:
Gmina Ślemień
Ul. Krakowska 148
34-323 Ślemień

ADRES INWESTYCJI:
ul. Krakowska 124
Ślemień
dz. nr ewid. 661/4,661/5, jedn. ewid. Ślemień

AUTOR:
inż. Zdzisław Trybulak
nr upr. UAN-VIII/83861/16/87

Październik 2017r.

Spis treści:

1. Informacje wstępne	3
2. Charakterystyka obiektu	4
3. Ocena stanu istniejącego	5
4. Zgodność z WT	5
5. Wnioski i zalecenia	6
6. Dokumentacja fotograficzna	8

Informacje wstępne

Podstawa opracowania

Opinia techniczna dotycząca stanu istniejącego budynku użyteczności publicznej w Ślemieniu została opracowana na podstawie

- umowy z inwestorem
- oględziny i inwentaryzacja obiektu
- polskie normy budowlane
- literatury technicznej
- dokumentacji fotograficznej

Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest budynek użyteczności publicznej użytkowany częściowo przez Gminny Ośrodek Kultury „Jemioła” w Ślemieniu przeznaczonego na Centrum Społeczno-Kulturalne. Przedmiotowy budynek to obiekt wolnostojący, dwukondygnacyjny, z poddaszem nieużytkowym – niski – 9,50m. Obiekt oddany do użytku w latach 50/60-tych ubiegłego wieku.

Budynek posiada trzy wejścia – jedno od strony północnej, dwa od strony południowej prowadzące na dwa różne poziomy.

W objętym opracowaniem budynku zlokalizowane są:

na parterze: kotłownia, skład opału, korytarz, toalety, pokoje biurowe, biblioteka i czytelnia;

na piętrze: korytarz, sala widowiskowa, sale edukacyjne, kuchnia, toaleta.

Komunikacja pionowa z parteru na piętro odbywa się klatką schodową w korytarzu przy wejściu głównym, natomiast na poddasze nieużytkowe schodami stalowymi z sali widowiskowej.

Celem opracowania jest ocena techniczna stanu budynku oraz ocena możliwości dalszego ich eksploataowania po przebudowie i nadbudowie.

Materiały i badania na podstawie których wykonano ekspertyzę

- Wizja lokalna i oględziny przedmiotowych elementów konstrukcji.
- Przepisy prawne i normy budowlane.
- Inwentaryzacja budowlana.
- Dokumentacja fotograficzna.
- Informacje uzyskane od użytkowników obiektu

Charakterystyka obiektu

Opis ogólny konstrukcji

Na terenie nieruchomości Inwestora znajduje się obecnie zdegradowany budynek użyteczności publicznej, w którym funkcjonują usługi kultury, m. in. Gminny Ośrodek Kultury, wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej. Budynek położony na zróżnicowanym wysokościowo terenie w związku z czym parter budynku częściowo posadowiony w gruncie.

Bryła budynku zwarta, w kształcie prostokąta, z uskokiem wynikającym z dwóch poziomów płaszczyzn dachu.

Elementy konstrukcyjne istniejącego budynku:

- Fundamenty i ściany fundamentowe:

Budynek posadowiony na ławach fundamentowych murowanych wylewnych ze ścianami fundamentowymi z betonitów bezpośrednio na gruncie rodzimym – brak izolacji pionowej przeciwwilgociowej i termicznej, poza tym nie wykazują nieprawidłowości

- Stropy żelbetowe o grubości 20-30cm jako jedno lub dwuprzęsłowe, oparte na ścianach oraz podciągach żelbetowych zmonolityzowanych z płytą żelbetową – brak izolacji akustycznej, poza tym nie wykazują nieprawidłowości.

- Konstrukcja ścian nośnych

Ściany nośne zewnętrzne zostały wykonane z pustaków o grubości 40cm na zaprawie cementowo-wapiennej – miejscowe ślady ingerencji wody (przecieki przez dach) nie wykazują nieprawidłowości konstrukcyjnych.

- Ściany wewnętrzne zostały wykonane z cegły pełnej 25x12x6 i pustaka na zaprawie cementowo-wapiennej – nie wykazują nieprawidłowości

- Konstrukcja dachu

Dach budynku wielospadowy o konstrukcji drewnianej płatwiowo-kleszczowej – wykazuje ingerencję wody spowodowaną nieszczelnościami w pokryciu dachu. Pokrycie stanowi blacha falistą ocynkowaną – widoczne nieszczelności, prześwity i ubytki w pokryciu powodujące zacieki na ścianach poddasza i sali widowiskowej; brak izolacji termicznej.

- Posadzki zróżnicowane: lastrico i płytki ceramiczne – ze względu na stan zużycia wymagające wymiany; parkiet drewniany – w bardzo złym stanie.

- Tynki zewnętrzne i wewnętrzne cementowo-wapienne – widoczne spękania i odspojenia.

- Rynny i rury spustowe stalowe, z licznymi uszkodzeniami i ogniskami rdzy.

- Stolarka okienna drewniana, nieszczelna.

- Kanały spalinowe tradycyjne murowane – wymagające uszczelnienia i naprawy powyżej pokrycia dachowego. W budynku brak wentylacji.

3. Ocena stanu istniejącego

Fundamenty budynku są w należyтым stanie technicznym, brak widocznych osiadań. Ściany nośne w budynku są w dobrym stanie

technicznym, jeżeli chodzi o nośność i ich stan ogólny. Jakość tynków w obiekcie wymaga remontu. Stan elewacji wymagający remontu - naprawa lub wymiana tynków oraz okładziny kamiennej ze względu na ubytki i odspojenia. Brak izolacji termicznej ścian zewnętrznych wymaga jej uzupełnienia. Ściany zewnętrzne nie spełniają wymagania normy cieplnej.

Strop między piętrem a poddaszem nie wykazuje nieprawidłowości, brak widocznych spękań wierzchnich warstw posadzki, warstwa konstrukcyjna nie jest uszkodzona. Wymaga on jednak wymiany lub wzmocnienia ze względu na zmianę funkcji poddasza na użytkowe (grubość płyty stropowej wskazuje na zbyt małą nośność stropu).

Konstrukcja dachu drewnianego jest w stanie zupełnie niezadowolającym. Stwierdzono nieszczelności pokrycia dachowego, które należy niezwłocznie wymienić. Stan krokwi i pozostałych elementów więźby wymagający natychmiastowej wymiany. Po dokładnym przeglądzie elementów drewnianych stwierdza się ślady korozji biologicznej. Stwierdzono brak impregnacji więźby dachowej środkami ochrony przeznaczonymi dla tarcicy drewnianej.

Schody zewnętrzne budynku wymagające remontu: ubytki w okładzinie powodują nierówności utrudniające poruszanie się po nich.

Przebudowa budynku i nadbudowa poddasza związana ze zmianą funkcji tej przestrzeni wymaga dostosowania do aktualnych warunków technicznych. Należy zwiększyć wysokość pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt osób lub uzyskać wymagane odstępstwa w tym zakresie. Remontu wymagają tynki pomieszczeń oraz posadzki jak również instalacje wewnętrzne, w szczególności instalacja elektryczna i odgromowa.

4. Zgodność z WT

(Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny opowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. 2017, poz. 1422 z późn. zm.)

4.1. Kwalifikacja obiektu

Budynek użyteczności publicznej, niski z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi.

4.2. Usytuowanie obiektu

Budynek położony ścianami z otworami w odległościach 0,9-2,20m od granic sąsiednich działek budowlanych – warunek WT niespełniony.

4.3. Pomieszczenia

Pomieszczenia przeznaczone na sale zajęć, edukacyjne o wysokości 2,50-2,70m, bez wentylacji – warunek WT niespełniony.

Drzwi wewnętrzne do pomieszczeń z dróg ewakuacyjnych o szerokości poniżej 0,9m oraz z progiem – warunek WT niespełniony.

Pomieszczenia higieniczno-sanitarne bez przedsionków, o nie prawidłowych wymiarach kabin mniej, z drzwiami poniżej 0,9 i 0,8m, bez wentylacji, brak toalety dla osób niepełnosprawnych – warunek WT nie spełniony.

Kotłownia węglowa bez umywalki, skład opału nie wydzielony pożarowo – warunek WT niespełniony.

Długość dróg ewakuacyjnych przekroczona – warunek WT nie spełniony.

Klatka schodowa ze zbyt wąskim spocznikiem, nie wydzielona pożarowo oraz nie wyposażona w system oddymiania – warunki WT niespełnione.

Poddasze nie wydzielone pożarowo – warunek WT nie spełniony.

Drzwi zewnętrzne na drogach ewakuacyjnych otwierane do wnętrza – warunek WT niespełniony.

Brak oświetlenia ewakuacyjnego – warunek WT nie spełniony.

Grzejniki w salach nie zabezpieczone – warunek WT nie spełniony.

Brak udogodnień dla osób niepełnosprawnych- warunek WT nie spełniony.

4.4. Instalacje

Budynek posiada wszystkie niezbędne do funkcjonowania instalacje jednak nie spełniają one obecnych warunków technicznych. Wszystkie zostały wykonane w latach 50/60-tych ubiegłego wieku z drobnymi remontami w późniejszym czasie. Instalacje wod.-kan, c.o. i c.w.u. wymagają wymiany ze względu na duży stopień zużycia oraz nieekonomiczne przekroje oraz brak izolacji. Przewidywana trwałość instalacji wewnętrznych przewiduje się jako maksymalnie 50 lat (w zależności od instalacji) została dawno przekoczona. Instalacja elektryczna oraz odgromowa nie spełniająca obecnych norm i zagrażająca życiu potencjalnych użytkowników. W budynku całkowity brak wentylacji pomieszczeń. Obiekt nie posiada instalacji hydrantowej. Instalacje nie spełniają wymagań WT.

4.5. Bezpieczeństwo pożarowe

Budynek zakwalifikowany do klasy odporności ogniowej „D” w stanie obecnym nie spełnia warunków bezpieczeństwa pożarowego pod względem długości dróg ewakuacyjnych, szerokości spoczników, oddymiania klatek schodowych, szerokości i kierunków otwierania drzwi, oświetlenia ewakuacyjnego, braku zastosowania drzwi spełniających warunek EI w pomieszczeniach tego wymagających. Budynek położony w nieprawidłowych odległościach od granic sąsiednich, ze ścianami oddzielenia pożarowego bez okien spełniających warunek EI oraz bez ogniomurów.

4.6. Izolacyjność cieplna

Budynek z przegrodami zewnętrznymi (ściany i dach) bez ocieplenia. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana, mocno zużyta, bez określonego współczynnika U, nie spełniająca obecnych wymagań WT pod względem izolacyjności cieplnej.

5. Wnioski i zalecenia

W związku z powyższym stwierdza się brak możliwości dalszego użytkowania istniejącego budynku ze względu niezgodność z aktualnymi warunkami technicznymi.

Zaleca się przeprowadzenie prac budowlanych związanych z dostosowaniem budynku i jego wyposażenie do obecnych warunków technicznych, wymagań ochrony przeciwpożarowej, norm oraz Decyzji Państwowego Inspektora Sanitarnego w Żywcu dotyczącej posadzek, ścian i grzejników w obiekcie. Dalsze użytkowanie budynku w tym stanie technicznym stanowi zagrożenie dla życia i zdrowia użytkowników.

Stwierdza się jednocześnie, że obecny stan techniczny wszystkich elementów konstrukcyjnych jest zadowalający i pozwala na wykonanie planowanych robót budowlanych.

Wykonał:

inż. Zdzisław Trybulak
nr upr. UAN-VIII/83861/16/87

7. Dokumentacja fotograficzna



Wyeksploatowana stolarka drewniana



Instalacja odgromowa



Nieszczelności pokrycia dachu



Zdewastowane wnętrze



Zniszczone posadzki