

Zat. 1.

**ARCHITEKTONICZNA
PRACOWNIA PROJEKTOWA**

TOMASZ DROŹDŻYŃSKI
ul.Konińska 18 , 61 - 041 Poznań
tel./fax 8708 614 , 0601 87 51 57

EKSPERTYZA TECHNICZNA

Umowa nr 232/04

TEMAT OPRACOWANIA:

Ekspertyza techniczna istniejącego budynku przychodni pod kątem możliwości adaptacji II-go piętra na lokale socjalne.
Czempiń, ul.Parkowa 2

ETAP I BRANŻA:

Budowlana

INWESTOR:

Urząd Gminy Czemiń
ul.24 Stycznia 25
64-020 Czemiń

mgr inż. arch. Tomasz Drożdżyński
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
Nr ewid. 10/P/98
61-041 Poznań ul. Konińska 18
tel./fax 8708 614 kom. 0601 87 51 57

AUTORZY OPRACOWANIA:

mgr inż. arch. Tomasz Drożdżyński
mgr inż. Paweł Grygier
mgr inż. Stanisław Jakimowicz

mgr inż. PAWEŁ GRYGIER
Burmistrz Gminy Czemiń
Kierownik Wydziału Budowlanych
i Gospodarczych Spraw
Gminy Czemiń
ul. 24 Stycznia 25
64-020 Czemiń

mgr inż. Stanisław Jakimowicz
upr. bud. § 6 ust. 1
pkt. 1 i 2 nr 15/87
Zaczoznawca budowlany
Ilista wojewody II/8

POZNAŃ , wrzesień 2004r.

I. PODSTAWA OPRACOWANIA:

1. Umowa z Gminą Czempień z dnia 06 września 2004r.
2. Podkład geodezyjny terenu w skali 1:500
3. Wizja lokalna w terenie
4. Inwentaryzacja własna na potrzeby niniejszego opracowania.

II. PRZEDMIOT OPRACOWANIA:

Przedmiotem opracowania jest istniejący budynek przychodni należący do gminy Czempień.

III. CEL OPRACOWANIA:

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego budynku pod kątem możliwości adaptacji II-go piętra na gminne lokale socjalne.

IV. ZAKRES OPRACOWANIA:

Część opisowa: opis techniczny, fotografie

Część rysunkowa:

0. Plan zagospodarowania terenu

1:500

1i. Czempień ul. Parkowa – rzut inwentaryzacyjny II piętra

1:100

V. PRZEZNACZENIE OPRACOWANIA:

Opracowanie sporządzono na potrzeby uzyskania dofinansowania zewnętrznego.

VI. LOKALIZACJA:

Budynek położony jest w miejscowości Czempień przy ul. Parkowej 2 na działce 306/7.

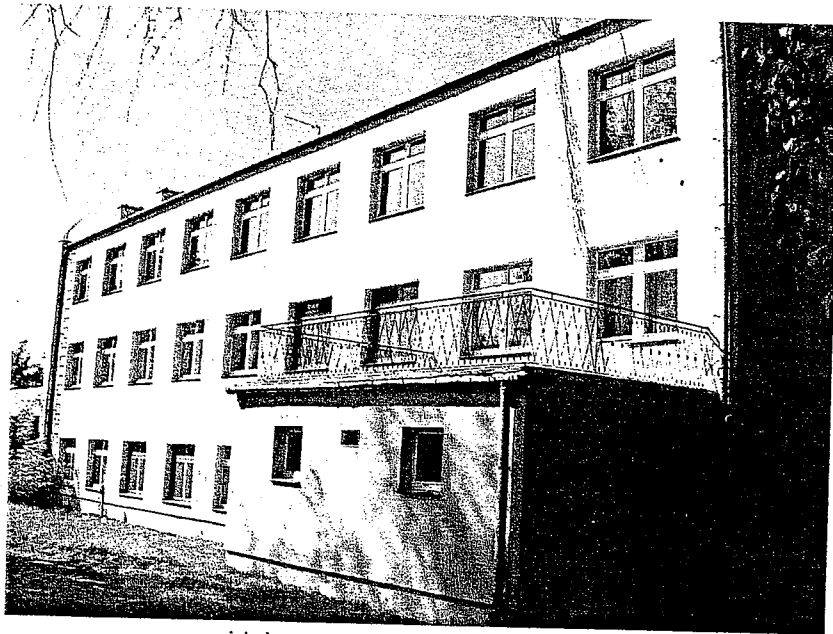
VII. OPIS OGÓLNY.

1. Opis istniejącego zagospodarowania terenu.
Istniejący budynek położony jest na zagospodarowanej działce, która posiada utwardzony dojazd i miejsca postojowe, chodniki, miejsce gromadzenia odpadków stałych, zieleni wysoką i niską. Aktualnie dwie kondygnacje budynku zajęte są przez przychodnię zdrowia, a parking służy do jej obsługi. Ilość miejsc postojowych na utwardzonym placu może wynieść co najmniej 50.
Układ zagospodarowania pokazano na
2. Opis architektoniczno-budowlany.
Budynek 3 kondygnacyjny nie podpiwniczony, na rzucie prostokąta o wym. 11.0x28.4m nakryty dachem płaskim. Od strony południowej i wschodniej jednokondygnacyjne przybudówki.

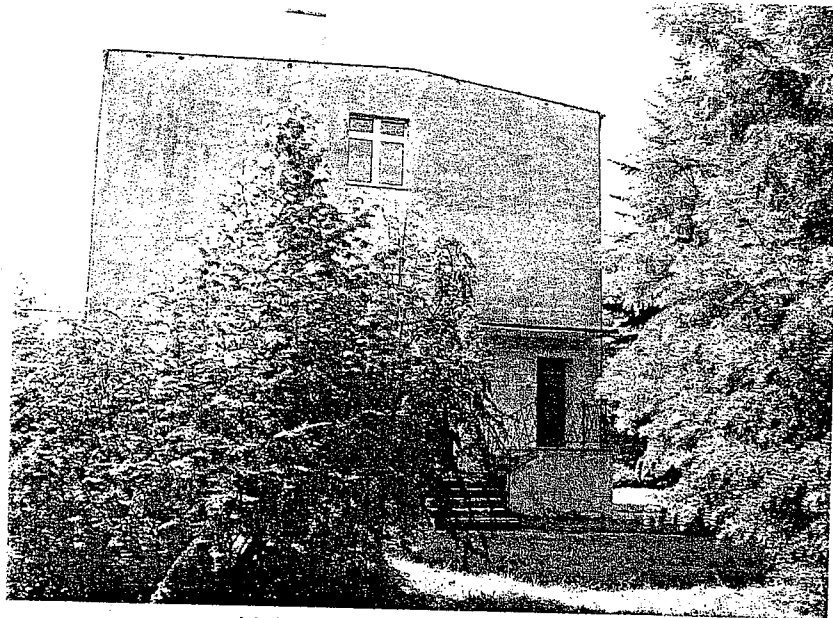
Pierwsze dwie kondygnacje użytkowane są aktualnie przez przychodnię zdrowia. Trzecia kondygnacja jest w stanie surowym zamkniętym. Technologia wykonania obiektu tradycyjna. Układ konstrukcyjny podłużny dwu traktowy. Rozpiętości osiowe traktów $l=6.0\text{m}$ i 4.2m . Rzut inwentaryzacyjny ostatniej kondygnacji pokazano na rys. nr 1i Posadowienie obiektu bezpośrednie. Ściany nośne gr. 38cm murowane z elementów ceramicznych. Stropy między kondygnacyjne prefabrykowane z płyt otworowych kanałowych gr. 24cm . Stropodach wykonany prawdopodobnie jako pełny. Nadproża okienne i drzwiowe prefabrykowane typu L19. Podciągi żelbetowe monolityczne. Budynek posiada dziś dwie klatki schodowe. Biegi i spoczniki wykonane jako żelbetowe, monolityczne. Ścianki działowe gr. 6 i 12cm z elementów ceramicznych. Tynki wewnętrzne cem.-wap. Tynki zewnętrzne – nie wykonane. Stolarka okienna PCW. Stolarka drzwiowa na ostatniej kondygnacji - brak Izolacje termiczne : ściany zewnętrzne styropian gr. 6cm ., stropodach – brak danych / brak dokumentacji archiwalnej/ Izolacje przeciwwilgociowe i przeciwwodne stropodachu - papa na lepiku



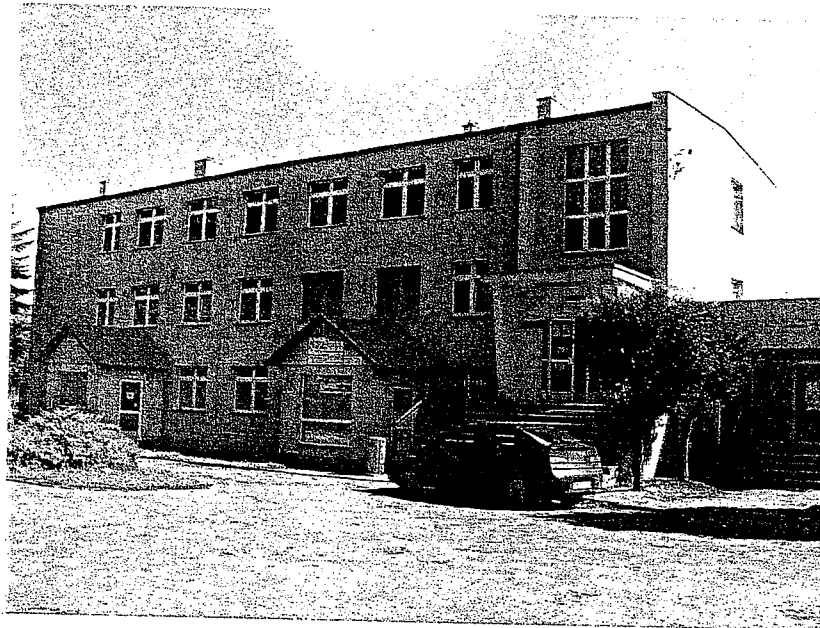
widok ogólny od strony zachodniej



widok ogólny od strony wschodniej



widok ogólny od strony północnej



widok ogólny od strony południowo-zachodniej

3. Wyposażenie techniczne budynku.

- instalacja wody - sieć miejskiej wodociągowa
- kanalizacja sanitarna – sieć miejska kanalizacji sanitarnej
- instalacja grzewcza – z własnej kotłowni olejowej
- instalacja elektryczna – ENEA S.A.
- instalacja telefoniczna

VIII. OPIS PLANOWANEGO ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO.

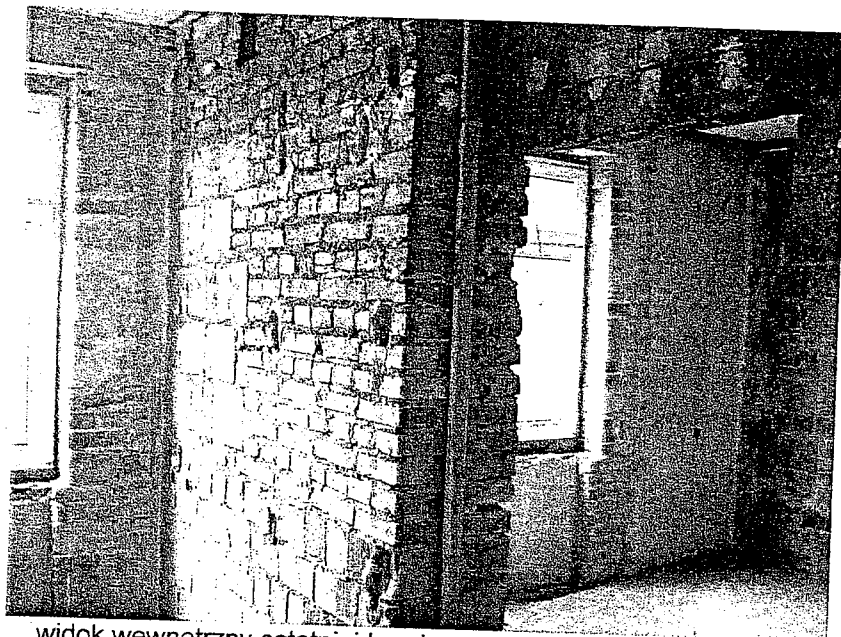
Adaptacja trzeciej kondygnacji budynku na mieszkania socjalne. Istniejący układ traktowy budynku i umiejscowienie klatki z jednego krańca budynku pozwala na zastosowanie układu korytarzowego z mieszkaniami usytuowanymi wzdłuż komunikacji ogólnej. Mieszkania wydzielone będą małe w większości jednopokojowe z kuchnią i łazienką.

IX. OCENA STANU TECHNICZNEGO POD WZGLĘDEM BUDOWLANO-KONSTRUKCYJNYM:

Stan techniczny budynku ocenia się jako dobry.

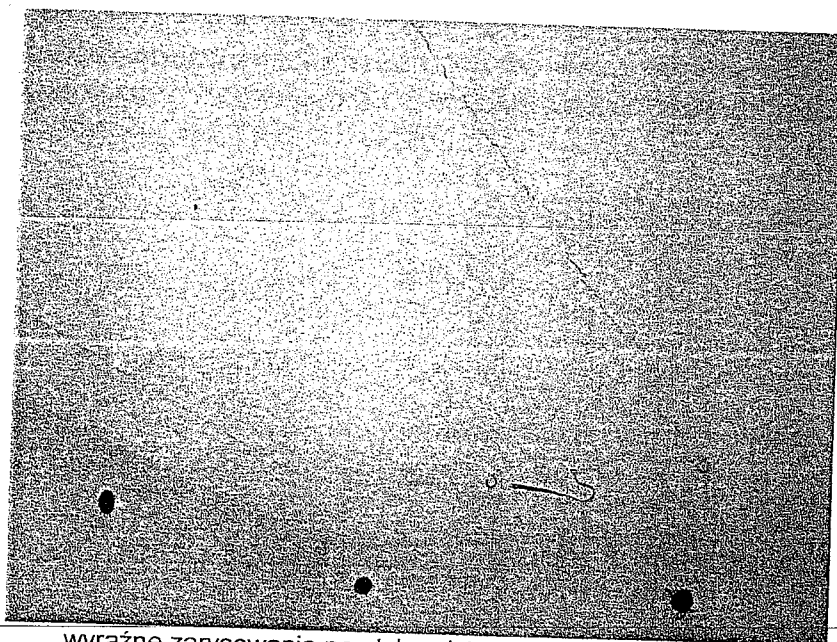
Z punktu widzenia budowlano-konstrukcyjnego brak jest przeciwwskazań co do adaptacji pomieszczeń ostatniej kondygnacji na cele mieszkalne.

Na podstawie obserwacji obiektu /braku dokumentacji archiwalnej w zakresie budowlano-konstrukcyjnym/ można stwierdzić brak wyraźnych pęknięć i zarysowań ścian, nadproży oraz nadmiernych ugięć stropów, co świadczy o prawidłowym zaprojektowaniu i wykonaniu /pomimo zauważonych nieprawidłowości np. wykonanie ścian konstrukcyjnych z różnych materiałów w obrębie ścian jednej kondygnacji/ obiektu.



widok wewnętrzny ostatniej kondygnacji widoczne zastosowanie różnych materiałów konstrukcyjnych ścian

Zarysowania widoczne na styku płyt kanałowych nad ostatnią kondygnacją są zjawiskiem typowym dla tego typu stropów i nie wynikają z ich przeciążenia. /pęknięcia można będzie częściowo wyeliminować w trakcie prac adaptacyjnych poprzez założenie specjalnych taśm na stykach płyt/.



wyraźne zarysowania na styku płyt stropowych nad ostatnią kondygnacją

Adaptacja przestrzeni ostatniej kondygnacji na lokale mieszkalne nie spowoduje zasadniczej zmiany istniejącego układu obciążeń konstrukcji nośnej budynku. Warunki bezpieczeństwa konstrukcji będą zachowane.

Obciążenia użytkowe dla lokali mieszkalnych wynoszą w świetle obowiązujących przepisów 1.5kN/m^2 i będą mniejsze od przypuszczalnych obciążeń projektowych dla stanu istniejącego 2.0kN/m^2 /pokoje biurowe, gabinety lekarskie, naukowe, sale lekcyjne szkolne/

Z uwagi na nowe zagospodarowanie funkcjonalne dopuszczalna będzie zmiana usytuowanie ścian działowych o gr. 6 i 12cm ustawionych bezpośrednio na stropie.

Oddzielenia poszczególnych mieszkań oraz oddzielenia pomiędzy mieszkaniami, a komunikacją ogólną wymagać będą wykonania ścian o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Dopuszcza się wykonanie ścian typu lekkiego o podwójnej konstrukcji.

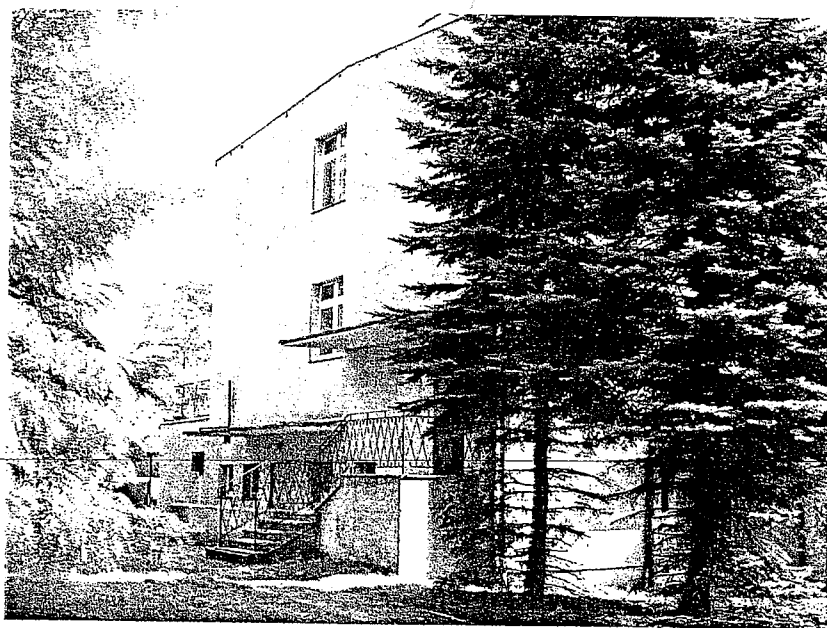
Wykonanie bezpośrednio na stropie ścian murowanych o gr. $> 12\text{cm}$ jest niedopuszczalne.

Wykonanie ewentualnych otworów w ścianach konstrukcyjnych będzie możliwe pod warunkiem wykonania indywidualnego projektu konstrukcyjnego, przejścia instalacji przez stropy będzie możliwe w miejscach ściśle określonych w projekcie konstrukcyjnym. Dodatkowo adaptacja wymagać będzie wykonania kilku nowych kanałów wentylacyjnych bezpośrednio przez stropodach.

Podłogi wykonać należy jako pływające z warstwą wierzchnią z wykładziny PCV lub płytek.

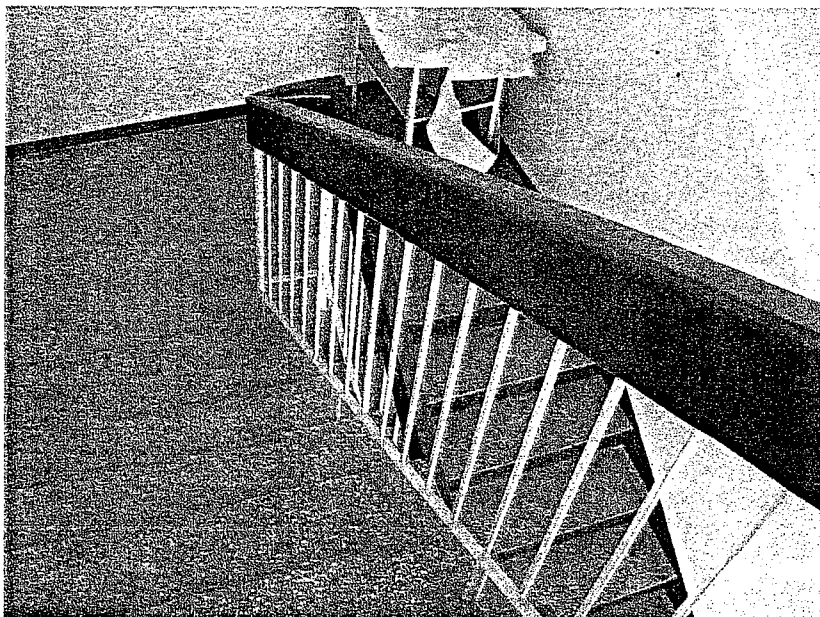
Brak danych archiwalnych o sposobie rozwiązania stropodachu, a w szczególności o materiale i grubości zastosowanej izolacji termicznej powoduje konieczność uwzględnienia w projekcie budowlanym adaptacji wykonania nowego pokrycia dachowego lub wykonania dodatkowego ocieplenia z zastosowaniem izolacji termicznej o odpowiedniej grubości zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami. Powyższe uwaga dotyczy również ścian zewnętrznych, których izolacyjność termiczna jest niedostateczna /styropian 6cm/.

Wejście do części budynku przeznaczonej na adaptowane mieszkania pozostanie z boku budynku od strony północnej.



istniejąca wejście od strony północnej

Część mieszkalną będzie obsługiwała jedna klatka schodowa (budynek posiada kategorię zagrożenia ludzi ZL IV, jest w klasie odporności pożarowej D, a max. długość drogi ewakuacyjnej przy jednym dojściu wynosi 60m).



istniejąca klatka schodowa w części północnej budynku, która będzie wykorzystywana do obsługi mieszkań socjalnych

Zaleca się rozważyć na etapie projektu budowlanego możliwość zaprojektowania wyjścia na dach budynku bezpośrednio z klatki schodowej poprzez wyłaz dachowy.

Ze względu na położenie mieszkań na II kondygnacji budynek nie będzie dostępny dla osób niepełnosprawnych –w myśl §55.1. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z dnia 12 maja 2004r.) w budynku należy wykonać pochylnię lub zastosować odpowiednie urządzenia techniczne umożliwiające dostęp osobom niepełnosprawnym do mieszkań położonych na pierwszej kondygnacji nadziemnej.

Istniejącą drabinę zewnętrzną należy bezwzględnie wyposażyć w obręcze ochronne zabezpieczające przed upadkiem zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. u. nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami)