

EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO

BUDYNKU W ZWIĄZKU Z ADAPTACJĄ CZĘŚCI DOTYCHCZASOWEGO BUDYNKU SZKOŁY NA CENTRUM AKTYWNOŚCI SENIORÓW „WRZOSOWISKO” ORAZ POMIESZCZENIA ARCHIWUM NA TERENIE DZIAŁKI Nr 3807 PRZY ULICY BATOREGO Nr 8 OBRĘB WRZEŚNIA, GMINA WRZEŚNIA, POWIAT WRZESIŃSKI WOJEWÓDZTWO WIELKOPOLSKIE

Wykonałem oględziny budynku w dniu 24 stycznia 2018 r., zapoznałem się z dokumentacją archiwalną z roku 1970 i stwierdziłem następujący stan techniczny wskazanych poniżej elementów części budynku szkoły o trzech kondygnacjach nadziemnych, bez podpiwniczenia na terenie działki Nr 3807 przy ul. Batorego Nr 8 we Wrześni:

1. konstrukcja dachu:

- stropodach wentylowany oparty na stropie z płyt prefabrykowanych kanałowych oraz płytami korytkowymi, żelbetowymi na ściankach ażurowych murowanych z cegły – stan techniczny dobry, kwalifikujący do dalszej eksploatacji – nie ulega zmianie,
- nie zachodzi konieczność dokonywania zmiany jakichkolwiek elementów konstrukcji dachowej.

2. ściany budynku:

- ściany poprzeczne (nośne) z cegły pełnej o grubości 38 cm, bez ocieplenia, z wykonaniem warstw elewacyjnych – stan techniczny dobry. Nie występuje zawilgocenie ścian zewnętrznych.
- ściany podłużne:
 - na parterze i na piętrze z pustaków gruzobetonowych typu Alfa,
 - w przyziemiu z cegły pełnej,- stan techniczny dobry, budynek wymaga docieplenia z uwagi na niespełnianie współczesnych wymogów w zakresie ochrony cieplnej,
- ściany działowe z cegły i gazobetonu grubości od 12 cm do 18 cm – stan techniczny dobry.

3. stropy w budynku: żelbetowe, prefabrykowane z płyt kanałowych zwykłych (I i II) i wzmocnionych (SZ) o nośności odpowiednio 3,75 kN/m² i 4,50 kN/m² (pomieszczenia) oraz 8,0 kN/m² (halle, korytarze, przestrzeń komunikacyjna). Stropy w dobrym stanie technicznym, gwarantują prawidłowe warunki eksploatacji części budynku podlegającej adaptacji. Dla obiektów użyteczności publicznej typu sale wykładowe, wymagana nośność stropów w pomieszczeniach wynosi 3,00 kN/m², a przestrzeni komunikacyjnych 4,00 kN/m². Istniejące stropy gwarantują spełnienie wymogów nośności dla wszystkich stropów w budynku.

4. klatka schodowa: żelbetowa, monolityczna, schody jednobiegowe wsparte na belkach podestowych opartych na ścianach poprzecznych murowanych z cegły. Wykończenie schodów – lastriko szlifowane. Stan techniczny schodów – dobry, okładzina z lastriko częściowo zużyta (wyokrąglone krawędzie stopni, wytarte zagłębienia w stopniach). Ogólnie stan techniczny – dobry. Nośność klatki schodowej dostosowana do aktualnego sposobu użytkowania, jak również projektowanej adaptacji i wynosi nie mniej niż 4,00 kN/m².

3. tynki wewnętrzne: tynki sufitów oraz ścian wapienno-cementowe i cementowo-wapienne malowane farbami, a w sanitariatach okładzina z płytek ceramicznych. Tynki w przeciętnym stanie technicznym.

4. tynki zewnętrzne: tynki ścian – tradycyjne, wapienno-cementowe – stan techniczny przeciętny. Okładzina cokołu budynku z lastryko płukanego – stan techniczny zły. Projektowane docieplenie elewacji budynku zapewni właściwą ochronę cieplną budynku.
5. podłogi i posadzki: sale zajęć – wykładzina PVC, panele, parkiet – stan techniczny od złego do przeciętnego – zalecana wymiana, przestrzenie komunikacyjne – lastryko szlifowane – stan techniczny dobry. Należy szczególną uwagę zwrócić na posadzki pomieszczeń, które będą stanowiły archiwum. Posadzka wraz z podłożem na gruncie nie jest przystosowana do obciążeń użytkowych rzędu 5,00 – 8,00 kN/m². Zlecana jest wymiana warstwy nośnej posadzek, jak również zmiana posadzek na niepyłące, przystosowane do łatwego utrzymania czystości (gres, płytki ceramiczne bez polewy, posadzki epoksydowe o wysokich wytrzymałościach, itp.)
6. kominy:
 - istniejące - murowane, wyprowadzone ponad dach budynku. Stan techniczny przeciętny. Zlecono badanie kominiarskie celem przypisania poszczególnych kanałów do konkretnych pomieszczeń i kondygnacji,
 - zachodzi konieczność dostosowania do zmodyfikowanych podziałów funkcjonalnych na poszczególnych kondygnacjach budynku.
7. fundamenty:
 - fundamenty budynku – ściany fundamentowe ceglane, ławy fundamentowe żelbetowe. Podłoże gruntowe stabilne, nie wykazuje niejednorodności. Nie są zauważalne jakiejkolwiek zarysowania na ścianach budynku, które wynikałyby z nierównomiernego osiadania lub przemieszczania się fundamentów. Fundamenty w dobrym stanie technicznym, nie wymagającym jakiejkolwiek ingerencji w związku z projektowaną adaptacją części budynku.
 - nie zachodzi konieczność dokonywania jakichkolwiek zmian w obrębie fundamentów budynku.
 - nowoprojektowane fundamenty, zgodnie z projektem budowlanym, nie będą kolidowały z istniejącymi.

Stan techniczny budynku ogólnie – dobry.

Projektowana adaptacja części budynku dotychczasowej szkoły na Centrum Aktywności Seniora „Wrzosowisko” na terenie działki 3807 we Wrześni nie będzie miała negatywnego wpływu na istniejącą konstrukcję budynku pod warunkiem zachowania następujących wymogów:

1. projektowana nowa klatka schodowa z poziomu terenu na parter posiadać będzie własną konstrukcję wsporczą, zapewniającą również oparcie pozostającej części stropu.
2. projektowany szyb dźwigowy może wykorzystywać istniejące ściany poprzeczne budynku dla montażu prowadnic kabiny i przeciwwagi, natomiast konstrukcja nośna urządzenia dźwigowego musi być posadowiona na odrębnym od budynku fundamencie.
3. nowoprojektowane ścianki działowe wznoszone na stropach mogą być wykonane z gazobetonu klasy 500 lub z elementów systemowych ścian szkieletowych z okładziną z płyt gipsowo-kartonowych lub włóknisto- cementowych.

4. zaleca się wprowadzenie w pomieszczeniach archiwum trwałych oznaczeń na regałach i ścianach pomieszczeń maksymalnych obciążeń, jakie mogą być realizowane na poszczególnych półkach regałów oraz na poszczególnych regałach. Stopy regałów muszą zapewniać zachowanie nieprzekraczalnych obciążeń na posadzkę wynikających z całkowitego wypełnienia regałów materiałami archiwizacyjnymi. Dla zapewnienia kontroli w tym zakresie, pomieszczenie archiwum powinno być wyposażone w wagę towarową, która umożliwiłaby sprawdzenie masy zasobu archiwalnego umieszczanego na poszczególnych półkach i regałach. Informacja w tym zakresie powinna znaleźć się w instrukcji eksploatacji obiektu, jak również w książce obiektu budowlanego.

EKSPERTYZĘ WYKONAŁ:

mgr inż. Grzegorz Kwapiszewski