

EKSPERTYZA TECHNICZNA STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU

Temat opracowania:

**Ekspertyza techniczna dotycząca zmiany sposobu użytkowania budynku przy ul.
Pionierskiej 13 w Giżycku na potrzeby Dziennego Domu Senior+**

Adres

ul. Pionierska 13
11-500 Giżycko
Działka nr geod. 183

Inwestor

Gmina Miejska Giżycko
1 Maja 14
11-500 Giżycko

Opracował: mgr inż. Romuald Szafranowski
 Nr upr. SUW-1/86

DATA

SIERPIEŃ 2019

1. Podstawa opracowania

- Umowa z Inwestorem

2. Materiały przyjęte do opracowania

- wizja lokalna,
- inwentaryzacja obiektu,
- koncepcja projektu przebudowy,
- obowiązujące Normy i Rozporządzenia

3. Cel, zakres opracowania i lokalizacja.

Celem opracowania jest ocena możliwości przebudowy części budynku przy ul. Pionierskiej 13 w Giżycku oraz dobudowa zewnętrznego dźwigu osobowego i zewnętrznej klatki schodowej.

Zakres prac został podzielony na III etapy realizacji:

I etap – budowa zewnętrznego dźwigu osobowego i zewnętrznej klatki schodowej

II etap - przebudowa i remont pomieszczeń na I piętrze na potrzeby Dziennego Domu Senior+

III etap- dostosowanie obiektu [budynku za wyjątkiem poddasza] do obowiązujących przepisów związanych ze zmianą sposobu użytkowania

4. Opis techniczny obiektu.

Istniejący obiekt objęty opracowaniem jest wolnostojącym budynkiem o III kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej wybudowany w 1939 roku. Całkowicie podpiwniczony.

W 1983 roku dobudowano od strony zachodniej parterowy budynek żywieniowy niepodpiwniczony. W chwili obecnej na parterze znajdują się pomieszczenia biurowe oraz stołówka zapleczem kuchennym. Pomieszczenia na I piętrze obecnie nie są użytkowane. Według oświadczenia właściciela budynku poddasze jest i będzie „nie użytkowe”. Główne wejście do budynku znajduje się od strony ul. Pionierskiej. Budynek znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską.

Budynek wyposażony w następujące instalacje:

- wodno-kanalizacyjna,
- centralnego ogrzewania,
- wentylacja grawitacyjna,
- elektryczna i odgromowa,
- teletechniczna.

5. Podstawowe dane techniczne przedmiotowego budynku:

Powierzchnia zabudowy budynku: 438,75 m²

Kubatura budynku: 3643 m³

Wysokość obiektu 16,5m (mierzona od terenu do kalenicy).

Budynek podpiwniczony.

Fundamenty: Na etapie inwentaryzacji nie dokonywano odkrywek. Oględziny ścian fundamentowych nie wykazały spękań stąd wniosek, że fundamenty są stabilne.

Ściany zewnętrzne: Ściany zewnętrzne wykonano jako tradycyjne murowane z cegły pełnej. Otynkowane dwustronnie – nie mają spękań.

Ściany wewnętrzne: Ściany wewnętrzne „nośne” murowane z cegły pełnej – nie mają spękań.

Ściany działowe zostały wykonane z cegły ceramicznej, pełnej .

Strop nad piwnicą: Strop ceramiczny na belkach stalowych typu Kleina– nie stwierdzono nie normowych ugięć.

Strop nad parterem: Strop ceramiczny na belkach stalowych typu Kleina– nie stwierdzono nie normowych ugięć.

Strop nad I piętrzem: Strop na belkach drewnianych– nie stwierdzono nie normowych ugięć.

Konstrukcja dachu: Konstrukcję dachu stanowi drewniana więźba dachowa – stan dobry.

Poszycie dachowe: Pokrycie dachowe – stosunkowo nowe, wykonano z dachówki ceramicznej.

Wentylacja: Obiekt wentylowany przewodami kominowymi- grawitacyjnie.

Stolarka okienna: Stolarka okienna na parterze oraz I piętrze drewniana– na poddaszu wymieniona na z PCV

Stolarka drzwiowa: Stolarkę drzwiową wewnętrzną stanowi w większości stolarka drewniana
Stolarka drzwiowa zewnętrzna wykonana jako drewniana .

6. Ocena stanu technicznego.

Ocenę stanu technicznego przeprowadzono pod kątem zamierzonych zmian. Nie stwierdzono istotnych uszkodzeń, ani nadmiernych ugięć elementów konstrukcyjnych obiektu. Istniejący budynek oraz jego elementy są w dobrym stanie technicznym, umożliwiającym przeprowadzenie projektowanej przebudowy.



Fot.(1)- Widok elewacji wschodniej



fot.(2;3)- Widok elewacji północnej



Fot.(4)- Widok elewacji zachodniej



Fot.(5)- Widok elewacji południowej



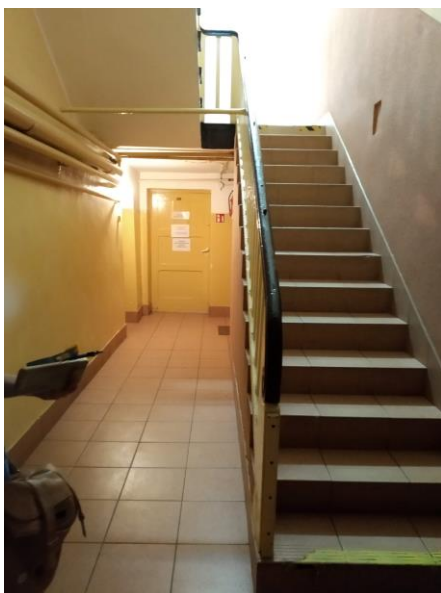
Fot.(6)- Widok pomieszczeń na I piętrze



Fot.(7)- Piwnica- część nieużytkowa



Fot.(8)-Piwnica, szatnia- część użytkowa



Fot.(9)- Schody do piwnicy z klatki K1



Fot.(10)- Schody do piwnicy z klatki K2



Fot.(11)-Widok konstrukcji dachu

7. Planowane prace.

I etap – budowa zewnętrznego dźwigu osobowego i zewnętrznej klatki schodowej :

Forma budynku zostanie nie zmieniona poprzez dobudowanie zewnętrznej klatki schodowej od strony wschodniej i północnej. Dobudowana klatka zamknie wcięcie w istniejącej elewacji. Od strony północnej elewacji szczytowej zostanie dobudowany dźwig osobowy. Dobudowane elementy będą posiadać konstrukcję stalową wypełnioną systemową elewacją na profilach aluminiowych z przeszkleniem. **Pomieszczenie klatki schodowej i szyb dźwigu muszą być „oddylatowane” od istniejącego budynku**

Prace budowlane polegać będą na:

- rozbiórka zadaszenia i konstrukcji żelbetowych ściany oporowej schodów (zejście do piwnicy)
- rozbiórka schodów żelbetowych wejściowych do budynku
- zamurowanie i zatankowanie otworu po drzwiach do piwnicy
- zasypianie otworu
- wykonanie wykopów oraz ich zabezpieczeń
- wykonanie płyty i ław fundamentowych pod konstrukcje szybu windy oraz klatki schodowej
- wykonanie dźwigu i zew. klatki schodowej

II etap - przebudowa i remont pomieszczeń na I piętrze na potrzeby Dziennego Domu Senior+

Prace budowlane demontażowe na poziomie I piętra polegać będą na:

- rozbiórce ścianek działowych w istniejącej toalecie
- rozbiórce ściany działowej między proj. jadalnią a projektowanymi toaletami
- demontaż okien i drzwi tarasowych, wykucie podokienników
- zerwanie istniejących okładzin ściennych i podłogowych
- rozbiórka ścian pod nowoprojektowane otwory drzwiowe

III etap- dostosowanie obiektu do obowiązujących przepisów związanych ze zmianą sposobu użytkowania

PIWNICA:

- poszerzenie istniejących schodów do piwnicy z 90 cm na 120 cm
- montaż balustrad obustronnych – wykucie bruzdy w ścianie i zamontowanie balustrady ze stali nierdzewnej
- wymurowanie ściany o gr. 12 cm z betonu komórkowego EI 60

I PIĘTRO

- likwidacja balustrad drewnianych na klatce schodowej K1
- montaż balustrad ze stali nierdzewnej

- montaż balustrad obustronnych – wykucie bruzdy w ścianie i zamontowanie balustrady ze stali nierdzewnej
- wymurowanie ściany o gr. 12 cm EI 60 z bloczków z betonu komórkowego
- wymurowanie ściany o gr. 12 cm EI 120 z betonu komórkowego

PODDASZE

- rozbiórka schodów i spoczników drewnianych
- wykonanie schodów i spoczników żelbetowych
- montaż balustrad ze stali nierdzewnej
- montaż balustrad obustronnych – wykucie bruzdy w ścianie i zamontowanie balustrady ze stali nierdzewnej
- wymurowanie ściany o gr. 12 cm EI 60 z betonu komórkowego
- montaż klapy dymowej 100x140 cm

8. Inne uwagi i zalecenia.

Zmiana sposobu użytkowania nie zmienia nie zwiększa obciążenia na „ustrój” konstrukcyjny budynku i jego poszczególne elementy, tym samym nie powoduje negatywnego oddziaływania na całość budynku.

- wszelkie prace związane z przebudową można wykonywać na podstawie wykonanego projektu;
- rozwiązania detali połączeniowych i technicznych należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, wytycznymi producentów, własnościami technicznymi stosowanych materiałów oraz zasadami sztuki budowlanej,
- wszystkie prace wykonywać zgodnie z obowiązującymi zasadami BHP, normami i sztuką budowlaną pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane.

9. Wnioski.

Planowane prace związane z przebudową są możliwe do realizacji przy spełnieniu określonych wyżej warunków.

Opracował: **mgr inż. Romuald Szafranowski**
Nr upr. SUW-1/86