

II. ORZECZENIE TECHNICZNE

O STANIE BUDYNKU

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 1.1. Umowa nr IR.VIII/340/11/07 z dnia 9.11.2007r. zawarta pomiędzy Gminą Krosno Odrzańskie a Pracownią Inżynierską Zofia Borowska mającą siedzibę w Żaganiu przy ul. Miodowej 10 o opracowanie dokumentacji projektowej na przebudowę budynku świetlicy wiejskiej w miejscowości Chyże (działka nr ewidencyjny 14).
- 1.2. Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500.
- 1.3. Decyzja nr 16 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydana przez Burmistrza Miasta i Gminy Krosno Odrzańskie z dnia 6 grudnia 2007r
- 1.4. Dz.U nr 10 z dnia 8 lutego 1995r, Dz. U. nr 140 z dnia 20 listopada 1998r. oraz Dz. U. nr 120 z dnia 23 czerwca 2003 r.
- 1.5. Wizja lokalna w terenie w celu dokonania oceny elementów konstrukcyjnych budynku i pomiarów z natury.
- 1.6. Inwentaryzacja architektoniczno-konstrukcyjna sporządzona przez mgr inż. Romana Borowskiego,
- 1.7. Podstawowe przepisy i normy budowlane.

2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Niniejsze opracowanie obejmuje ocenę stanu technicznego budynku świetlicy wiejskiej w miejscowości Chyże, który ma być remontowany w celu uruchomienia działalności świetlicy wiejskiej.

3. DANE LICZBOWE

Powierzchnia użytkowa	- 196,4 m ²
Powierzchnia zabudowy	- 210,0 m ²
- kubatura obiektu	- 1676,0 m ³

4. OPIS I CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU

Obiekt świetlicy wiejskiej jest budynkiem dwukondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym, z poddaszem użytkowanym w części na cele mieszkalne. Obiekt został zbudowany metodą tradycyjną, w drugiej dekadzie dwudziestego wieku, na ścianie szczytowej widnieje data 1914 rok.

Na parterze znajdowały się: biuro sołtysa, kuchnia, sala zabaw, świetlica przedszkolna i łazienki.

W części zagospodarowanej poddasza użytkowego znajduje się jeden pokój mieszkalny bez łazienki. Poddasze wyposażone jest jedynie w sieć oświetleniowa i gniazda wtyczkowe, brak jest doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacji i instalacji wentylacji grawitacyjnej. Ogrzewanie obiektu odbywało się za pomocą pieców kaflowych. Przygotowywanie ciepła technologicznego dla potrzeb kuchni

przedszkola odbywało się za pomocą trzonów kuchennym i urządzeń elektrycznych, w tym patelni elektrycznej. W obiekcie funkcjonował magiel elektryczny zasilany z trójfazowej sieci elektrycznej.

W piwnicy znajdują się komórka lokatorska, pomieszczenie magazynowe, skład opału pod schodami i pomieszczenie techniczne ogólnodostępne z przyłączem wodociągowym i kanalizacyjnym.

Dwa wejścia do budynku prowadzą od strony drogi dojazdowej od strony wschodniej, jedno wejście znajduje się od strony zachodniej.

Parter budynku wzniesiony jest ponad poziom terenu o około 0,80 m przy wejściu głównym.

Budynek został wykonany w technologii tradycyjnej - ściany murowane z cegły pełnej, stropy drewniane, więźba dachowa drewniana, pokrycie dachu dachówką ceramiczną karpiówką podwójną

Konstrukcja dachu dwuspadowego jest drewniana krokwiowa, płatwiowo-jętkowa.

Pokrycie dachowe stare, poddane w przeszłości uzupełnieniom i naprawom.

Ściany zewnętrzne z cegły pełnej o grubościach: piwnica – 51 cm, parter – 38-51 cm, poddasze – 25-38 cm.

Ściany budynku w stanie dobrym, nadproża odcinkowe ceglane w dobrym stanie.

Na poziomie piwnic oraz ścian parteru w sali widać zawilgocenia powierzchni ścian i tynków, widoczne częściowe ubytki tynków na ścianie północnej sali głównej.

Konstrukcja stropu nad piwnicą – ceramiczna odcinkowa na belkach stropowych (typu Kleina)

Konstrukcja stropu nad poddaszem – drewniana.

Klatka schodowa:

- schody ceglane prowadzące do piwnicy szerokości 90 cm
- schody granitowe prowadzące na poziom parteru z poziomu terenu szerokości 120 cm
- drewniane biegi schodowe szer. 96 cm z podestami półpiętra i piętra, prowadzące z parteru na poddasze, z balustradą, z elementami zabudowy z drzwiami oddzielającymi parter od wejścia z zewnątrz i wejścia na poddasze, pomalowane farbą olejną, zachowane w dobrym stanie.

Budynek posadowiony bezpośrednio na ceglano-kamiennych murach fundamentowych bez wyraźnie zarysowanego typowego fundamentu.

Ogłędziny murów nośnych, wykazały brak zarysowań, spękań.

5. OPIS ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH BUDYNKU.

5.1. Posadowienie

5.1.1. Warunki gruntowe.

Posadowienie budynku na gruncie rodzimym, na warstwie piasków drobnoziarnistych, zwartych, nie występują w poziomie posadowienia wody gruntowe.

5.2. Fundamenty.

Odkrywka wykazała brak wyraźnie zarysowanego fundamentu budynku.

Posadowienie bezpośrednie ścian na warstwie kamiennie-ceglanej muru.

5.3. Ściany fundamentowe murowane dwuwarstwowe kamiennie-ceglane

z kamienia polnego i cegły ceramicznej, posadowione bezpośrednie na gruncie.

Ściany fundamentowe o grubości 38-51 cm wykonane są na zaprawie cementowo-wapiennej, bez izolacji pionowej ścian.

W strefie cokołowej budynku ściana licowana kamieniami, spoinowana, pokryta warstwą powłoki bitumicznej powyżej gruntu.

5.4. Ściany parteru zewnętrzne i wewnętrzne konstrukcyjne wykonane są z cegły

o grubości muru 38-51 cm otynkowane obustronnie tynkiem cementowo-wapiennym. Oględziny murów nośnych wykazały brak zarysowań, na ścianach nie występują pęknięcia, nie stwierdzono ubytków. Stan techniczny ścian określa się jako dobry.

5.3. Konstrukcja stropu nad piwnicą.

Strop ceramiczny Kleina na belkach stalowych, stan techniczny dobry, skorodowane powierzchnie widocznych półek dźwigarów stalowych.

5.4. Konstrukcja stropu nad parterem.

Strop drewniany, belkowy, z polepą. Poszycie deskowe górne stropu na poddaszu stanowi jednocześnie posadzkę poddasza. Poszycie w całości do wymiany, elementy konstrukcyjne stropu w dobrym stanie technicznym, w miejscu wykonania odkrywek nie występowały ślady zakażenia szkodnikami drewna.

Pomiędzy belkami stropowymi polepa gliniana z przestrzenią między belkami.

Elementy stropu wymagają sprawdzenia stanów granicznych nośności i użytkowania i określenia potrzeby wzmocnienia elementów konstrukcyjnych.

5.5. Klatka schodowa.

Konstrukcja biegów i spoczników klatki schodowej drewniana.

Klatka zachowana w dobrym stanie, pomalowana kilkoma warstwami farb olejnych z wbudowanymi drzwiami wejściowymi.

Stopnie zachowane w stanie dobrym, nie wytarte.

Ze względu na zachowanie komunikacji istniejącą klatką schodową, przy braku możliwości wykonania biegów klatki chodowej o wymaganej przepisami szerokości, konieczne jest odstępstwo od przepisów Prawa Budowlanego w zakresie ochrony p-poż, co wymaga opracowania ekspertyzy o możliwości zachowania istniejącej klatki schodowej.

5.6. Konstrukcja dachu i kominy.

Dach dwuspadowy, kopertowy stromy o kącie nachylenia 45° połaci dachowych i skosów na szczytach, a 38° dla podniesionej połaci nad klatką schodową.

Dach pokryty dachówką karpiówką. Konstrukcja dachu drewniana, krokwie 12/16 oparte na murlatach 14/14 cm, spięte jętkami 18/18 cm w częściach bocznych oraz 18/20 w środkowej części nieużytkowanego poddasza; jętki oparte o płatwie pośrednie 18x18 cm, które przekazują obciążenia na konstrukcję stropu nad parterem za pomocą słupów 16x16 cm.

Stan techniczny konstrukcji drewnianej określa się jako zadowalający. Celowe jest wykonanie remontu bieżącego polegającego na drobnych naprawach i impregnacji drewna

W pokryciu dachu znajdują się ubytki dachówek, dachówki pęknięte, które kwalifikują pokrycie dachu do wymiany. Podczas wymiany pokrycia dachowego należy uwzględnić wymianę łąt drewnianych.

Wg opracowanej opinii kominiarskiej (protokół nr 9/2008 - załącznik nr 1) budynek posiada trzy kominy murowane wyprowadzone ponad dach budynku:

- komin nr 1 - posiada trzy przewody kominowe: 14x14 o wys.9m; 27x27 o wys.9m; 14x14 o wys. 9 m.
- komin nr 2 posiada jeden przewód kominowy: 14x20 o wys.11m;
- komin nr 3 posiada cztery przewody kominowe: 14x20 o wys. 11m; 14x20 o wys. 8m; 14x20 o wys. 11 m; 14x20 o wys.11m.

Stan techniczny kominów jest zły. Tynki zewnętrzne zniszczone, zmurszałe cegły zwieńczenia kominów posiadają widoczne spękania. Konieczna jest rozbiórka i przemurowanie kominów od poziomu ok. 50 cm poniżej poszycia dachowego. Na poziomie poddasza tynki kominów zniszczone, silnie zasiarczone, z ciemnymi plamami, do skucia.

5.7 Elementy wyposażenia i wykończeniowe.

- w piwnicy stolarka okienna drewniana jednoramowa, jednoszybowa do wymiany.

- na parterze stolarka okienna drewniana jednoramowa, dwuszybowa lub jednoszybowa do wymiany.
- drzwi wejściowe dwuskrzydłowe i jednoskrzydłowe, drewniane w stanie wyeksploatowanym, do demontażu,
- stolarka wewnętrzna, drzwiowa drewniana, w części oryginalna, w złym stanie technicznym, do demontażu w całości.
- rynny Ø 150 mm, rury spustowe Ø 120 mm i opierzenia wykonane z blachy stalowej ocynkowanej skorodowane, wyboczone, do demontażu;
- posadzki istniejące:
 - betonowe i ceramiczne, spękałe, wytarte
 - z desek na legarach układanych na ceglach na podłożu z piasku w pomieszczeniach sal głównych - stabilne, przy ścianach znacznie zmurszałe wskutek działania wilgoci ze ścian, pokryte kilkoma warstwami farby olejnej, do całkowitej wymiany;
- instalacja kanalizacji sanitarnej i wodociągowej częściowo zdewastowana i wyeksploatowana.
- instalacja elektryczna wewnętrzna wykonana z materiałów i osprzętu nie spełniającego wymogów norm ze względu na wyeksploatowanie.
- urządzenia sanitarne wyeksploatowane

6. Uwagi i wnioski końcowe.

Na podstawie oględzin i pomiarów pomieszczeń budynku po przedszkolu wiejskim nr 38 w Chyże oraz na podstawie zasad ustalania zużycia technicznego budynków wg WACETOB-PZITB stan techniczny obiektu określa się jako:

- a) zadawalający - w zakresie stanu elementów głównych - fundamentów, ścian konstrukcyjnych, stropów, konstrukcji więźby dachowej;
- b) zły - w zakresie elementów wykończenia budynku - pokrycia dachowego, stolarki, tynków, posadzek i podłóg oraz instalacji wewnętrznych.

Stan elementów konstrukcyjnych oraz wykończeniowych budynku nie narusza konstrukcji nośnej budynku, jednak wymaga naprawy i częściowej wymiany a cały obiekt wymaga gruntownego remontu. Po remoncie budynek będzie mógł pełnić funkcje użytkowe świetlicy wiejskiej.