

EKSPERTYZA TECHNICZNA

TOM III A

TEMAT
OPRACOWANIA: ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKU MIESZKALNEGO NA
BUDYNEK CAŁODOBOWEJ PLACÓWKI OPIEKUŃCZO-
WYCHOWAWCZEJ

FAZA: ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA

LOKALIZACJA: Czechowice-Dziedzice
ul. Lipowska 9 dz. nr 3164/5, 3164/6, 3164/8, 3164/9, 5319, 5320
obręb: 0001 Czechowice
jedm. ewid: 240204_4 m. Czechowice-Dziedzice

INWESTOR: Powiat Bielski - Ośrodek Pomocy Dziecku i Rodzinie
ul. Legionów 81, 43 – 502 Czechowice-Dziedzice

OPRACOWAŁ: mgr inż. Piotr Szatkowski upr. nr 87/89/BB



1. Część ogólna.

1.1. Przedmiot opracowania:

Przedmiotem niniejszej ekspertyzy jest budynek mieszkalny jednorodzinny przy ul. Lipowskiej 9 w Czechowicach-Dziedzicach pod kontem możliwości zmiany sposobu użytkowania.

1.2. Zakres opracowania:

Zakres opracowania obejmuje:

- opis stanu istniejącego,
- wnioski co do możliwości zmiany sposobu użytkowania.

2. Część techniczna/.

2.1. Opis stanu istniejącego:

Budynek przy ul. Lipowskiej 9 w Czechowicach-Dziedzicach jest budynkiem mieszkalnym jednorodziennym, o trzech kondygnacjach nadziemnych w tym poddaszu użytkowym, w całości podpiwniczony, z jedną klatką schodową, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej.

Przy opisie stanu technicznego przyjęto kryteria oceny, w których syntetyczny opis zamieszczono w tabeli poniżej:

Lp.	Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny elementu
1.	Dobry	0-15	Element budynku jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym.
2.	Zadawalający	16-30	Elementy budynku utrzymane są należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
3.	Średni	31-50	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont.
4.	Lichy	51-70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont.
5.	Zły	71-100	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić drogą remontu o bardzo dużym zakresie.

Fundamenty:

Obiekt posadowiony jest bezpośrednio na ławach fundamentowych o konstrukcji betonowej.

Stan fundamentów istniejącego budynku określa się jako dobry - Brak jakiegokolwiek widocznej nieprawidłowej pracy fundamentów.

Ściany zewnętrzne:

Murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej od zewnątrz spoinowane, od wewnątrz tynk cementowo-wapienny.



Fot. nr 1. Elewacja budynku od strony południowo-wschodniej.



Fot. nr 2. Stan techniczny ścian zewnętrznych.

Ściany wewnętrzne:

Murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej.



Fot. nr 3. Stan techniczny – ściany wewnętrzne.



Fot. nr 4. Stan techniczny - ściany wewnętrzne.

Stan techniczny ścian zewnętrznych i wewnętrznych ocenia się jako dobry.

Klatka schodowa wykonana w konstrukcji monolitycznej, żelbetowej.



Fot. nr 5. Klatka schodowa.



Fot. nr 6. Klatka schodowa.

Stan techniczny klatki schodowej ocenia się jako dobry.

Dach dwuspadowy w konstrukcji drewnianej krokwiowo-płatwiowej z pełnym deskowaniem .



Fot. nr 7. Pokrycie dachu.



Fot. nr 8. Stan techniczny zewnętrznych elementów więźby dachowej.

Stan techniczny dachu ocenia się ocenia się jako dobry.

Stropy:

Nad piwnicą monolityczny żelbetowy, nad parterem belki stalowe z wypełnieniem żelbetowym, nad piętem strop drewniany belkowy z podsufitką. Nie wykazują nadmiernych ugięć, zarysowań i spękań.

Po pełnym rozpoznaniu materiałowym sprawdzono obliczeniowo nośność która w każdym przypadku pozwala na wprowadzenie obciążenia użytkowego powyżej $2,0\text{kN/m}^2$



Fot. nr 9. Stan techniczny – strop nad piwnicą.

Stan techniczny stropów ocenia się jako dobry.

Stolarka okienna i drzwiowa:

Stolarka okienna częściowo z PCV oraz drewniane. Stan techniczny bardzo dobry. Drzwi wewnętrzne z przeszkleniami drewniane. Drzwi zewnętrzne drewniane.



Fot. nr 10. Stolarka okienna.



Fot. nr 11. Stolarka drzwiowa.

Stan techniczny stolarki ocenia się jako dobry.

Na podstawie przeprowadzonego rozpoznania stwierdza się dobry stan techniczny budynku w odniesieniu do całości obiektu.

2.2 Opis stanu docelowego:

Stan docelowy polega na zmianie funkcji budynku z mieszkalnego jednorodzinnego na budynek całodobowej placówki opiekuńczo-wychowawczej.

2.3. Wnioski:

Budynek jest w dobrym stanie technicznym. Zamierzona zmiana funkcji nie powoduje jakiegokolwiek zmiany w układzie obciążeń **co oznacza, że w aspekcie konstrukcyjno-budowlanym** nie następuje zmiana sposobu użytkowania. O zmianie sposobu użytkowania, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, można mówić tylko w zakresie dostosowania budynku do wymagań bezpieczeństwa pożarowego. Dostosowanie budynku do przepisów pożarowych i sanitarnych nie wpłynie na zmiany konstrukcji budynku.