

## **EKSPERTYZA TECHNICZNA**

<b>Nazwa zadania:</b>	<b>PRZEBUDOWA PARTERU BUDYNKU NADBUŻAŃSKIEGO CENTRUM TURYSTYCZNEGO Z DOSTOSOWANIEM DO FUNKCJI DOMU SENIOR +</b>
<b>Adres budowy:</b>	<b>Granne 15; 17-312Granne</b>
<b>Inwestor:</b>	<b>GMINA PERLEJEWO</b>
<b>Adres inwestora:</b>	<b>Perlejewo 14; 17-322 Perlejewo</b>

**22-06-2022**

# **EKSPERTYZA TECHNICZNA**

## **1. Część ogólna**

### **1.1. Dane ogólne**

**1.1.1. Nazwa zadania:** PRZEBUDOWA PARTERU BUDYNKU NADBUŻAŃSKIEGO CENTRUM TURYSTYCZNEGO Z DOSTOSOWANIEM DO FUNKCJI DOMU SENIOR +

**1.1.2. Adres budowy:** Granne 15; 17-312 Granne

**1.1.3. Inwestor:** GMINA PERLEJEWO

**1.1.4. Adres inwestora:** Perlejewo 14; 17-322 Perlejewo

### **1.1.2. Podstawa opracowania**

- Zlecenie Inwestora
- Oględziny budynku
- Inwentaryzacja wykonana przez jednostkę projektową
- Prawo Budowlane
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- Normy budowlane

### **1.3. Przedmiot i cel opracowania**

Przedmiotem opracowania jest określenie stanu technicznego budynku oraz spełniania wymogów bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania w związku z przebudową parteru budynku Nadbużańskiego Centrum Turystycznego z dostosowaniem do funkcji Domu Senior +, Granne 15, 17-312 Granne, Gmina Perlejewo.

Projektowana przebudowa parteru istniejącego budynku Nadbużańskiego Centrum Turystycznego ma na celu dostosowania do funkcji Domu „Senior +”. Z ośrodka będą mogły korzystać osoby w wieku 60+, nieaktywne zawodowo mieszkające na terenie gminy, biorąc udział w spotkaniach o charakterze integracyjnym, kulturalnym, edukacyjnym, prozdrowotnym.

Istniejące pomieszczenia parteru zostaną wyremontowane i odpowiednio wyposażone na potrzeby Domu „Senior+”. Główne wejście pozostaje bez zmian. W jego sąsiedztwie planuje się pomieszczenie pełniące funkcję recepcji i szatni. Funkcje komunikacyjną pełni hol, z którego będzie możliwość wyjścia przez projektowane drzwi na projektowany od zachodu taras. Po stronie południowej powstanie sala spotkań oraz sala ćwiczeń. Sale będą mieć możliwość połączenia lub oddzielenia składanymi drzwiami przesuwными. Wydzielone kuchnia z pełnym wyposażeniem. W wyniku przebudowy zostanie wydzielone pomieszczenie wc z natryskiem oraz łazienka dla osób niepełnosprawnych. Wszystkie pomieszczenia parteru budynku będą przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych - otwory drzwiowe zostaną poszerzone do szer. 90 cm w świetle przejścia.

Zmiany na elewacji będą dotyczyć elewacji zachodniej, na której zaprojektowane są drzwi balkonowe i taras.

### **1.4. Zakres prac budowlanych**

Prace budowlane obejmuje przebudowę parteru budynku Nadbużańskiego Centrum Turystycznego z dostosowaniem do funkcji Domu Senior + w zakresie:

- rozbiórka części stolarki drzwiowej i okna w miejscu projektowanych drzwi
- demontaż lub zabezpieczenie wyposażenia i roboty porządkowe w budynku
- roboty rozbiórkowe związane z remontem wykończenia ścian wewnętrznych, podłóg i sufitów
- roboty rozbiórkowe związane z wykonaniem tarasu, rozbiórka kolidującego utwardzenia
- roboty rozbiórkowe związane z remontem posadzki balkonu nad wejściem głównym
- wykonanie wejścia do budynku na elewacji zachodniej z wykuciem drzwi w miejscu istniejącego okna z przesklepieniem nadprożem prefabrykowanym
- powiększenie części otworów drzwiowych wewnętrznych z przesklepieniem nadprożami prefabrykowanym
- uprzątniecie terenu, wywóz gruzu i utylizacja odpadów
- usunięcie zawilgocenia, pleśni i wykwitów w pomieszczeniu wiatrołapu na ścianach i suficie
- roboty remontowe i przygotowawcze ścian wewnętrznych, podłóg (posadzek) i sufitów przed wykonaniem robót wykończeniowych
- roboty remontowe i przygotowawcze na ścianach zewnętrznych
- wykonanie warstwy izolacji oraz warstwy wyrównawczej na balkonie nad wejścia głównym
- wykonanie tarasu i schodów na elewacji zachodniej
- wykonanie robót wykończeniowych ścian wewnętrznych, podłóg (posadzek) i sufitów
- wykonanie robót wykończeniowych na ścianach zewnętrznych
- wykonanie robót wykończeniowych na balkonie
- montaż stolarki drzwiowej oraz ścianek składanych

- montaż armatury sanitarnej oraz wyposażenia łazienki dla osób niepełnosprawnych
- przebudowa instalacji elektrycznych
- przebudowa instalacji sanitarnych

### **1.5. Podstawy prawne i techniczne**

- Prawo Budowlane [Dz.U. z 2019 r. poz. 1186]
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz.U. z 7 czerwca 2019, poz. 1065]
- PN-EN 1990 Eurokod 0. Podstawy projektowania konstrukcji.
- PN-EN 1991-1-1 Eurokod 1. Oddziaływania na konstrukcje. Oddziaływania ogólne. Ciężar objętościowy, ciężar własny, obciążenia użytkowe w budynkach.
- PN-EN 1991-1-2 Eurokod 1. Oddziaływania na konstrukcje. Oddziaływania ogólne. Oddziaływania na konstrukcje w warunkach pożaru.
- PN-EN 1991-1-3 Eurokod 1. Oddziaływania na konstrukcje. Oddziaływania ogólne Obciążenie śniegiem.
- PN-EN 1991-1-4 Eurokod 1. Oddziaływania na konstrukcje. Oddziaływania ogólne. Oddziaływania wiatru.
- PN-EN 1991-1-5 Eurokod 1. Oddziaływania na konstrukcje. Oddziaływania ogólne Oddziaływania termiczne.
- PN-EN 1992-1-1 Eurokod 2. Projektowanie konstrukcji z betonu. Część 1-1: Reguły ogólne i reguły dla budynków.
- PN-EN 1992-1-2 Eurokod 2. Projektowanie konstrukcji z betonu. Część 1-2: Reguły ogólne. Projektowanie z uwagi na warunki pożarowe.
- PN-EN 1993-1-1 Eurokod 3. Projektowanie konstrukcji stalowych. Część 1-1: Reguły ogólne i reguły dla budynków.
- PN-EN 1995-1-1 Eurokod 5. Projektowanie konstrukcji drewnianych. Część 1-1: Postanowienia ogólne. Reguły ogólne i reguły dotyczące budynków.
- PN-EN 1997-1 Eurokod 7. Projektowanie geotechniczne. Część 1: Zasady ogólne.
- PN-EN 1997-2 Eurokod 7. Projektowanie geotechniczne. Część 2: Rozpoznanie i badanie podłoża gruntowego.
- PN-EN 338 Drewno konstrukcyjne. Klasy wytrzymałości.
- PN-EN ISO 7094. Podkładki okrągłe. Szereg bardzo duży. Klasa dokładności C.
- PN-81/B-03020 Grunty budowlane. Posadowienie bezpośrednie budowli. Obliczenia statyczne i projektowanie.
- PN-88/B-02014 Obciążenie gruntem. Obciążenia budowli.
- PN-86/B-02480 Grunty budowlane. Określenia symbole, podział i opis gruntów.
- PN-B-03264: 2002 Konstrukcje betonowe, żelbetowe i sprężone. Obliczenia statyczne i projektowanie.
- Tablice do projektowania konstrukcji metalowych, Praca zbiorowa, Arkady 2006

## **2. Inwentaryzacja z opis elementów konstrukcyjnych**

### **2.1. Opis ogólny**

Przedmiotowy obiekt budowlany to budynek Nadbużańskiego Centrum Turystycznego. Budynek murowany, o zwartej bryle z dachem drewnianym. Budynek jest czterokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony. Główne wejście do budynku od strony wschodniej. Dodatkowe wejście od strony północnej. Budynek jest użytkowany zgodnie z przeznaczeniem. Parter budynku podlegający przebudowie posiada proste schematy statyczne i elementy konstrukcyjne: ściany konstrukcyjne murowane z bloczka gazobetonowego, podciągi, wieńce i nadproża żelbetowe monolityczne, strop nad parterem prefabrykowany kanałowy, ścianki działowe murowane.

### **2.2. Posadowienie budynku – Fundamenty**

Nie były prowadzone prace odkrywkowe. Posadowienie budynku określono na podstawie dokumentacji archiwalnej. Ławy i stopy monolityczne żelbetowe oraz betonowe. Nie stwierdzono zarysowań i uszkodzeń fundamentów.

### **2.3. Ściany fundamentowe i ściany piwnicy**

Ściany fundamentowe i ściany piwnicy monolityczne żelbetowe oraz betonowe. Nie stwierdzono zarysowań i uszkodzeń ścian fundamentowych i ścian piwnicy.

### **2.4. Ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne**

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne murowane z bloczka gazobetonowego, od zewnątrz ściany ocieplone płytami styropianowymi z wyprawami elewacyjnymi od wewnątrz wykończone tynkiem cem.-wap, szpachlowane i malowane. Nie stwierdzono zarysowań i uszkodzeń ścian.

### **2.5. Słupy**

Słupy murowane z cegły na zaprawie tradycyjnej lub żelbetowe monolityczne. Nie stwierdzono zarysowań i uszkodzeń słupów.

### **2.6. Ściany działowe**

Ściany działowe murowane wykończone tynkiem cem.-wap, szpachlowane i malowane. Nie stwierdzono zarysowań i uszkodzeń ścian działowych.

## **2.7. Kominy**

Kominy murowane. Nie stwierdzono zarysowań i uszkodzeń kominów.

## **2.8. Wieńce, nadproża i podciągi**

Wieńce i podciągi żelbetowe monolityczne. Nad otworami okiennymi i drzwiowymi nadproża monolityczne żelbetowe lub prefabrykowane. Nie stwierdzono zarysowań i uszkodzeń nadproży, wieńców i podciągów.

## **2.9. Stropy**

Stropy prefabrykowane kanałowe. Nie stwierdzono zarysowań i uszkodzeń oraz nadmiernych ugięć stropów.

## **2.10. Schody wewnętrzne**

Schody wewnętrzne żelbetowe monolityczne. Nie stwierdzono zarysowań i uszkodzeń konstrukcji schodów wewnętrznych.

## **2.11. Schody zewnętrzne**

Schody zewnętrzne żelbetowe monolityczne lub o konstrukcji stalowe. Nie stwierdzono zarysowań i uszkodzeń konstrukcji schodów zewnętrznych.

## **2.12. Posadzki**

Posadzki betonowe z warstwą ocieplenia wykończone parkietem, gresem terakotą, wykładziną PCV lub panelami podłogowymi. Nie stwierdzono zarysowań i uszkodzeń posadzek.

## **2.13. Dach**

Więźba dachowa drewniana, pokrycie dachu blachodachówka na łątach i kontrłątach, obróbki blacharskie i orynnowanie z blachy powlekanej. Nie stwierdzono nadmiernych ugięć i uszkodzeń elementów dachu.

## **2.14. Stolarka**

Stolarka okienna PCV, drzwi zewnętrzne PCV i stalowe ocieplone, drzwi wewnętrzne płytowe. Nie stwierdzono uszkodzeń stolarki okiennej i drzwiowej.

## **2.15. Elementy wykończeniowe**

- **posadzki:** wykończone parkietem, gresem terakotą, wykładziną PCV lub panelami podłogowymi.
- **ściany wewnętrzne:** wykończone tynkiem cem.-wap, malowane w łazienkach na ścianach okładzina z glazury. Nie stwierdzono uszkodzeń warstw wykończeniowych ścian wewnętrznych oprócz ścian pomieszczenia wiatrołapu z widocznymi zawilgoceniami, pleśnią i wykwitami.
- **sufity:** wykończone tynkiem cem.-wap, malowane. Nie stwierdzono uszkodzeń warstw wykończeniowych sufitów oprócz sufitu pomieszczenia wiatrołapu z widocznymi zawilgoceniami, pleśnią i wykwitami.
- **ściany zewnętrzne:** wykończone wyprawą elewacyjną cienkowarstwową. Nie stwierdzono uszkodzeń warstw wykończeniowych ścian zewnętrznych.
- **posadzka balkonu:** wykończona gresem. Stwierdzono uszkodzenia warstw wykończenia.

## **3. Stan techniczny**

### **3.1. Stan zachowania budynku**

Stan techniczny elementów konstrukcyjnych przebudowywanej części budynku jest dobry, elementy wykończeniowe w stanie dobrym. Podczas oględzin nie stwierdzono zarysowań, uszkodzeń i nadmiernych ugięć elementów konstrukcyjnych budynku. Elementy wykończeniowe wykazują drobne spękania oraz zarysowania. Parter budynku wymaga przebudowy oraz wykonania prac remontowych wewnętrznych i zewnętrznych w celu dostosowania do nowej funkcji.

### **3.2. Posadowienie budynku – fundamenty**

Fundamenty budynku są w dobrym stanie technicznym i nie wykazują widocznych zarysowań i uszkodzeń. Planowane prace nie wpłyną na stan istniejących fundamentów. Występujące przed przebudową parteru obciążenia działające na fundamenty po zrealizowaniu inwestycji nie ulegną powiększeniu. Fundamenty budynku poza zakresem opracowania.

### **3.3. Ściany fundamentowe i ściany piwnicy**

Ściany fundamentowe budynku są w dobrym stanie technicznym i nie wykazują widocznych zarysowań i uszkodzeń. Planowane prace nie wpłyną na stan istniejących ścian fundamentowych i ścian piwnicy. Występujące przed przebudową parteru obciążenia działające na ściany fundamentowe i ściany piwnicy po zrealizowaniu inwestycji nie ulegną powiększeniu. Ściany fundamentowe i ściany piwnicy poza zakresem opracowania.

### **3.4. Ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne**

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne i wewnętrzne w dobrym stanie technicznym, nie wykazują widocznych zarysowań i uszkodzeń. Zakres prac obejmuje roboty w ścianach konstrukcyjnych parteru budynku. W ścianach konstrukcyjnych parteru planowane jest powiększenie bądź wykonanie nowych otworów drzwiowych. Prace związane z wykonaniem zamierzenia projektowego w zakresie ścian konstrukcyjnych zewnętrznych i wewnętrznych należy wykonać z należytą starannością pod nadzorem osoby uprawnionej z uwzględnieniem uwag z punktu 4 (Wnioski końcowe) oraz poniższych uwag:

- W ścianach istniejących, w których planowane jest wykonanie nowych otworów lub powiększenie istniejących należy zastosować nadproża z belek prefabrykowanych typu L19. Przystępując do wybijania otworów o szerokości większej od 1,2 m, trzeba stosować zabezpieczenia w postaci stemplowania belek stropowych.

### **3.5. Słupy**

Słupy w dobrym stanie technicznym nie wykazują widocznych zarysowań i uszkodzeń. Planowane prace nie wpłyną na stan istniejących słupów. Słupy poza zakresem opracowania.

### **3.6. Ściany działowe**

Ścianki działowe są w dobrym stanie technicznym nie wykazują widocznych zarysowań i uszkodzeń. Zakres prac obejmuje roboty wykończeniowe na w ścianach działowych parteru budynku. Planowane prace nie wpłyną na stan istniejących ściana działowych.

### **3.7. Kominy**

Kominy w dobrym stanie technicznym nie stwierdzono zarysowań i uszkodzeń kominów. Planowane prace nie wpłyną na stan istniejących kominów. Kominy budynku poza zakresem opracowania.

### **3.8. Wieńce, nadproża i podciągi**

Wieńce, nadproża i podciągi nie wykazują widocznych zarysowań i uszkodzeń, znajdują się w dobrym stanie technicznym. Zakres prac obejmuje rozbiórkę nadproży istniejących w miejscu poszerzanych lub nowych otworów drzwiowych oraz roboty wykończeniowe. Planowane prace nie wpłyną na stan istniejących wieńców, nadproży i podciągów oprócz nadproży w poszerzanych lub nowym otworze drzwiowym przeznaczonych do rozbiórki. W przypadku zmiany wymiarów otworu nadproża należy wymienić na nadproża z belek prefabrykowanych typu L19. Prace związane z wykonaniem zamierzenia projektowego w zakresie wieńców, nadproży i podciągów należy wykonać z należytą starannością pod nadzorem osoby uprawnionej z uwzględnieniem uwag z punktu 4 (Wnioski końcowe).

### **3.9. Stropy**

Stropy nie wykazują widocznych zarysowań, pęknięć oraz nadmiernych ugięć, nie są przekroczone stany graniczne nośności konstrukcji ani też stany graniczne przydatności do użytkowania. Stropy są w dobrym stanie technicznym. Zakres prac obejmuje roboty wykończeniowe na stropach nad partem i piwnica. Planowane prace nie wpłyną na stan istniejących stropów.

### **3.10. Schody wewnętrzne**

Schody wewnętrzne nie wykazują widocznych zarysowań, pęknięć oraz nadmiernych ugięć, nie są przekroczone stany graniczne nośności konstrukcji ani też stany graniczne przydatności do użytkowania. Planowane prace nie wpłyną na stan istniejących schodów wewnętrznych. Schody wewnętrzne poza zakresem opracowania.

### **3.11. Schody zewnętrzne**

Schody zewnętrzne nie wykazują widocznych zarysowań, pęknięć oraz nadmiernych ugięć, nie są przekroczone stany graniczne nośności konstrukcji ani też stany graniczne przydatności do użytkowania. Planowane prace nie wpłyną na stan istniejących schodów wewnętrznych. Schody zewnętrzne poza zakresem opracowania.

### **3.12. Posadzki**

Istniejące posadzki w dobrym stanie technicznym nie wykazują widocznych pęknięć bądź zarysowań. Zakres prac obejmuje wymianę lub remont wykończenia posadzek parteru. Planowane prace nie wpłyną na stan warstw posadzkowych oprócz wykończenia posadzek parteru przeznaczonych do wymiany lub remontu.

### **3.14. Dach**

Wieżba dachowa w dobrym stanie technicznym nie wykazują nadmiernych ugięć i uszkodzeń elementów dachu. Pokrycie dachu, obróbki blacharskie, orynnowanie w dobrym stanie technicznym stanie technicznym. Dach poza zakresem opracowania.

### **3.14. Stolarka**

Stolarka okienna i drzwiowa w dobrym stanie technicznym, nie stwierdzono uszkodzeń stolarki okiennej i drzwiowej. Zakres prac obejmuje wymianę części stolarki drzwiowej parteru oraz rozbiórkę okna w miejscu projektowanych drzwi na elewacji zachodniej. Planowane prace nie wpłyną na stan stolarki nieobjętej zakresem opracowania.

### **3.15. Elementy wykończeniowe**

- **posadzki:** w dobrym stanie technicznym. Ze względu na przebudowę i zmianę funkcji parteru przeznaczone do wymiany lub remontu

- **ściany wewnętrzne:** w dobrym stanie technicznym oprócz ścian pomieszczenia wiatrołapu. Ze względu na przebudowę i zmianę funkcji parteru przeznaczone do remontu, okładziny z płytek przeznaczone do rozbiórki.

- **sufity:** w dobrym stanie technicznym oprócz sufitu pomieszczenia wiatrołapu. Ze względu na przebudowę i zmianę funkcji parteru przeznaczone do remontu.

- **ściany zewnętrzne:** w dobrym stanie technicznym. Ze względu na przebudowę i zmianę funkcji parteru i wykonanie otworu drzwiowego w miejscu istniejącego okna przeznaczone częściowo do remontu.

- **posadzka balkonu:** w złym stanie technicznym przeznaczona do wymiany

#### **4. Wnioski końcowe.**

Budynek i jego elementy konstrukcyjne są w dobrym stanie technicznym. Prace budowlane związane z przebudową parteru budynku Nadbużańskiego Centrum Turystycznego z dostosowaniem do funkcji Domu Senior + w Grannem Gmina Perlejewo opisane wyżej w p. 1.4 ekspertyzy mogą być wykonywane i nie stworzą zagrożenia dla otoczenia i środowiska z uwzględnieniem poniższych uwag:

- prace budowlane i rozbiórkowe należy prowadzić z należytą starannością i w takiej kolejności, aby nie naruszyć stateczności i nie pogorszyć stanu technicznego istniejących elementów konstrukcyjnych budynku.

- w ścianach istniejących, w których planowane jest wykonanie nowych otworów lub powiększenie istniejących należy zastosować nadproża z belek prefabrykowanych typu L19. Przystępując do wybijania otworów o szerokości większej od 1,2 m, trzeba stosować zabezpieczenia w postaci stemplowania belek stropowych.

- prace należy wykonać z należytą starannością pod nadzorem osoby uprawnionej.

**22-06-2022**