



**KOMBUD** RAFAŁ MARCINIAK  
UL. BRUŻYCA 38  
95-070 ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI

## **EKSPERTYZA TECHNICZNA STANU OBIEKTU ISTNIEJĄCEGO**

NAZWA INWESTYCJI:	<b>PRZEBUDOWA, ROZBUDOWA I NADBUDOWA BUDYNKU NA POTRZEBY CENT RUM OPIEKUŃCZO – MIESZKALNEGO</b>
ADRES INWESTYCJI:	<b>05-230 Kobyłka, ul. Poprzeczna 18 Dz. nr ew. 160/2, 168/3, 168/4 obr. 35</b>
INWESTOR:	<b>Powiat Wołomiński ul. Prądyńskiego 3 ; 05-200 Wołomin</b>

<b>AUTOR OPRACOWANIA</b>	<b>PODPIS</b>
inż. Zbigniew Rybus upr. projekt.LOD/2073/PWOK/13	
DATA OPRACOWANIA: LISTOPAD 2020 r.	

# SPIS TREŚCI

## **1. WSTĘP**

1.1 PODSTAWA OPRACOWANIA

1.2 PRZEDMIOT OPRACOWANIA

1.3 MATERIAŁY WYKORZYSTANE W OPRACOWANIU

## **2. LOKALIZACJI I OPIS OCENIANEGO OBIEKTU**

## **3. OPIS PROJEKTOWANYCH ZMIAN**

## **4. OPIS I OCENA STANU TECHNICZNEGO ISTNIEJĄCEJ KONSTRUKCJI**

4.1 FUNDAMENTY I PODŁOŻE GRUNTOWE

4.2 ŚCIANY

4.3 STROPY I BELKI

4.4 DACH

4.5 POSADZKI

## **5. WNIOSKI**

## **1. WSTĘP**

### **1.1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

Niniejszą ocenę wykonano w związku z projektem budowlanym przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku zlokalizowanego w Kobyłce (pow. wołomiński) przy ul. Poprzecznej 18, na działkach o nr ewid. 160/2, 168/3, 168/4 – obręb 35.

### **1.2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest stwierdzenie stanu bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania istniejącego budynku oraz wpływu planowanej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy na jego konstrukcję.

### **1.3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE W OPRACOWANIU**

W opracowaniu wykorzystano:

- Materiały z wizji lokalnej przeprowadzonej w październiku 2020r.
- Inwentaryzację budowlaną opracowaną przez biuro architektoniczne
- Koncepcję funkcjonalną przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku na potrzeby centrum opiekuńczo – mieszkalnego

## **2. LOKALIZACJA I OPIS OCENIANEGO BUDYNKU**

Nieruchomość zlokalizowana jest w w Kobyłce (pow. wołomiński) przy ul. Poprzecznej 18, na działkach o nr ewid. 160/2, 168/3, 168/4 – obręb 35. Dostęp do obiektu zapewniony jest od strony ul. Poprzecznej. Obiekt nie jest wpisany na listę zabytków a cała nieruchomość znajduje się poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej.

Oceniany obiekt składa się kilku przylegających do siebie części o różnych funkcjach i różnej konstrukcji. Najstarsza – trzykondygnacyjna część budynku powstała ok. 40 lat temu i od początku pełniła funkcję mieszkalną. Konstrukcja tej części wykonana została jako tradycyjna – ściany murowane trójwarstwowe oparte na żelbetowych fundamentach, stropy żelbetowe gęstożebrowe, dach drewniany. Do tej części budynku przylega parterowy garaż o płaskim stropodachu tworzącym taras w poziomie I piętra.

Nowsza – dwukondygnacyjna część została dobudowana ok. 10 lat później i pełniła pierwotnie funkcję warsztatowo-magazynową. Obie części tworzą w planie układ dwóch przenikających się wzajemnie prostokątów. Konstrukcja części dwukondygnacyjnej jest taka sama jak trzykondygnacyjnej części mieszkalnej.

Najnowsza – parterowa część budynku powstała ok. 20 lat temu i pełniła pierwotnie funkcję gospodarczo-magazynową. W tym samym czasie część warsztatowa została zaadaptowana na przychodnię lekarską. Część parterowa posiada konstrukcję niezależną od reszty budynku składającą się ze stalowych wewnętrznych słupów oraz ścian zewnętrznych murowanych z gazobetonu. Konstrukcję dachu wykonano jako stalową, kratownicową. Posadowienie wykonano jako bezpośrednie na żelbetowych stopach i ławach fundamentowych.

Cały budynek posiada jednakowe pokrycie z blachy stalowej trapezowej. Budynek mieści obecnie przychodnię lekarską, część mieszkalną i garaż.

Projektowana przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku wiąże się z ingerencją w konstrukcję starszych części budynku, bez zmian w obrębie parterowej przychodni lekarskiej.

### **3. OPIS PROJEKTOWANYCH ZMIAN**

Zgodnie z koncepcją funkcjonalną projekt przewiduje przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku o funkcji mieszkalno-usługowej, z przeznaczeniem na Centrum Opiekuńczo - Mieszkalne.

W ramach projektowanej przebudowy przewiduje się:

- likwidację, powiększenie lub wykonanie nowych otworów w istniejących ścianach konstrukcyjnych, wraz z wykonaniem nowych nadproży,
- wyburzenie większości istniejących ścian działowych,
- wbudowanie szybu windowego,
- likwidację istniejących oraz wykonanie nowych otworów w stropach żelbetowych,
- wzmocnienie istniejącego podciągu żelbetowego w poziomie parteru.

W ramach projektowanej rozbudowy przewiduje się wykonanie dwóch nowych klatek schodowych - głównej z holem wejściowym i ewakuacyjnej.

W ramach projektowanej nadbudowy przewiduje się:

- wykonanie dwóch dodatkowych kondygnacji ponad istniejącym garażem,
- podwyższenie II piętra w części trzykondygnacyjnej, wraz z wymianą konstrukcji dachu,
- podwyższenie I piętra w części dwukondygnacyjnej wraz z wymianą konstrukcji dachu.

## **4. OPIS I OCENA STANU TECHNICZNEGO ISTNIEJĄCEJ KONSTRUKCJI**

### **4.1. FUNDAMENTY I PODŁOŻE GRUNTOWE**

Budynek posadowiony jest bezpośrednio na żelbetowych ławach i stopach fundamentowych. Zgodnie z przeprowadzonym rozpoznaniem, warunki gruntowo – wodne w obrębie budynku są korzystne. W trakcie przeprowadzonych oględzin nie stwierdzono oznak nieprawidłowej pracy czy przeciążenia fundamentów - bez widocznych zarysowań, nierównomiernych osiadań, i.t.p..

Ogólnie stan konstrukcji podziemia uznaje się za dobry i nie stwarzający zagrożenia dla dalszej eksploatacji obiektu z uwzględnieniem projektowanych zmian.

### **4.2. ŚCIANY**

Ściany nośne starszych części budynku wykonano jako murowane z pustaków ceramicznych „MAX” gr. 29cm. Ściany zewnętrzne ocieplono warstwą 2cm styropianu i oblicowano cegłą silikatową gr. 12cm. Ściany nośne nowszej, parterowej części wykonano jako murowane z gazobetonu. Od zewnątrz ściany całego budynku otynkowano tynkiem cementowo-wapiennym.

W trakcie oględzin zaobserwowano zarysowania ścian o różnej wielkości i intensywności (w zależności od części budynku). Najbardziej zarysowane są ściany parterowej przychodni. Rysy te powstały prawdopodobnie pod wpływem naprężeń termicznych (brak izolacji ścian) oraz oddziaływań poziomych przekazywanych przez stalowy, słabo ocieplony dach.

W starszej części budynku zarysowania zaobserwowano na ścianach parterowego garażu. Przyczyny powstania zarysowań są podobne jak w przypadku ścian przychodni, tj. brak izolacji cieplnej oraz oddziałujący na ściany, słabo izolowany stropodach. Dodatkowo w kilku miejscach stwierdzono zacieki pochodzące z nieszczelności stropodachu. W części dwu i trzykondygnacyjnej budynku nie stwierdzono uszkodzeń ścian nośnych.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin stwierdza się, że stan techniczny w większości przypadków jest dobry, a ściany mogą zostać dociążone projektowaną nadbudową. Wzmocnienia wymaga jedynie ściana zewnętrzna garażu co przewidziano w projekcie.

W najgorszym stanie są ściany parterowej przychodni wyłączonej z zakresu opracowania - bez znaczenia dla projektowanych zmian.

#### **4.3. STROPY I BELKI**

Wg przeprowadzonego rozpoznania większość stropów w budynku wykonano w formie gęstożebrowej, ceramiczno-betonowej typu FERT 40, o gr. 23cm. Część stropów w miejscach szczególnych jak balkony wykonano w formie płyt monolitycznych. Stropy opierają się na ścianach konstrukcyjnych podłużnych, częściowo na podciągach. Stan ogólny stropów i podciągów uznaje się za dobry bez oznak przeciążenia czy nieprawidłowej pracy takich jak nadmierne ugięcia czy zarysowania. Stan techniczny stropów uznaje się za dostateczny z punktu widzenia projektowanych zmian.

#### **4.4. DACH**

Dach nad starszą częścią budynku wykonano jako dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, płatwiowo-kleszczowej. Stan techniczny konstrukcji dachu uznaje się za dobry. Pokrycie dachu wykonano z blachy trapezowej stalowej. Stan techniczny pokrycia ocenia się jako dobry. W trakcie przeprowadzonych oględzin stwierdzono niewielkie ślady przecieków z dachu. Nie stwierdzono oznak nieprawidłowej pracy czy przeciążenia któregośkolwiek elementu konstrukcji, niemniej konstrukcja i pokrycie dachu tej części w całości podlegają wymianie.

Dach nad parterową przychodnią wykonano jako jednospadowy o konstrukcji stalowej - kratownicowej. Z uwagi na fakt, że projekt nie ingeruje w tę część budynku stan techniczny dachu nie podlega ocenie.

#### **4.5. POSADZKI**

W ramach projektowanej przebudowy i nadbudowy budynku wszystkie posadzki wraz z podłozami i izolacją podlegają wymianie. W związku z powyższym stan techniczny posadzek nie podlega ocenie.

## **5. WNIOSKI**

Konstrukcja budynku znajduje się w stanie ogólnym dobrym. Budynek pod względem technicznym nadaje się do przebudowy, rozbudowy i nadbudowy zgodnie z koncepcją funkcjonalną, pod warunkiem wykonania miejscowych wzmocnień przewidzianych projektem technicznym konstrukcji.

**OPRACOWAŁ**