

## **EKSPERTYZA TECHNICZNA**

### **1. PRZEDMIOT EKSPERTYZY**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest ekspertyza techniczna istniejącego budynku byłej szkoły zlokalizowanego na działce nr ewid. 292, 293/1, obręb Kleśniska, gm. Lipie.

### **2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA**

Celem opracowania jest określenie stanu technicznego istniejącego budynku byłej szkoły w Kleśniskach pod kątem możliwości przyszłej przebudowy wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny z lokalami socjalnymi oraz dobudowy schodów i pochylni dla NPS. Zakresem swoim opracowanie obejmuje cały obiekt.

### **3. PODSTAWA OPRACOWANIA**

- a/ zlecenie Inwestora,
- b/ dokumentacja archiwalna rozbudowy szkoły  
(oprac. z 1967 roku, Miastoprojekt Częstochowa),
- c/ dokumentacja fotograficzna wykonana przez autorów,
- d/ oględziny i pomiary budynku,
- e/ inwentaryzacja budowlana obiektu.

Niniejszą ekspertyzę sporządzono na podstawie w/w dokumentacji, przeprowadzonych z natury oględzin i pomiarów elementów konstrukcyjnych w zakresie niezbędnym dla określenia bezpiecznego użytkowania budynku oraz zakresu niezbędnych prac budowlanych na w/w obiekcie.

### **4. OPIS OGÓLNY**

Istniejący budynek byłej szkoły to obiekt nie podpiwniczony, w części parterowy (dobudowana w latach 60-tych XXw.), w części parterowy z użytkowym poddaszem (wybudowana w latach po II w.ś.). Wybudowany w technologii tradycyjnej, ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej, w części kamienia wapiennego. Stropy w części z poddaszem użytkowym drewniane. Stropodach części parterowej w łączniku niewentylowany na stropie DZ-3. Stropodach w części dydaktycznej wentylowany – strop DZ-3, na nim płyty korytkowe ułożone na ściankach ażurowych. Pokrycie dachu z papy. Na części z poddaszem użytkowym dach wielospadowy, wysoki, z facjatami, konstrukcji drewnianej, kryty dachówką. W obiekcie istnieją instalacje:

wod-kan, elektryczne, ogrzewanie centralne z kotłów indywidualnych, a w części niskiej piece węglowe.

#### 4. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI BUDYNKU BYŁEJ SZKOŁY

(PN-ISO 9836: 1997 Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych)

- powierzchnia zabudowy istniejąca	590,30 m <sup>2</sup>
- kubatura istniejąca	3076,0 m <sup>3</sup>

Lp	Ocena techniczna zachowania elementu	% zużycia elementu	Kryterium oceny elementu
1	Dobry	0 - 15	Element obiektu (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym. Wymagana jest konserwacja lub naprawa powłok malarskich podkładowych i nawierzchniowych
2	Zadowalający	16 - 30	Element utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
3	Średni	31 - 50	W elementach występują uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
4	Słaby	51 - 70	W elementach występują ubytki z rozluźnieniem poszczególnych elementów. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają ponadto obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny lub wymiana elementu.
5	Zły	71 - 100	W elementach występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą zagrażać lub zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu lub całego obiektu. W uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić droga kapitalnego remontu o bardzo dużym zakresie.

## **5. OCENA KONSTRUKCJI OBIEKTU – stan istniejący**

### **5.1. Fundamenty budynku**

Budowę oraz stan techniczny fundamentów oceniono na podstawie oględzin nadziemnych fragmentów ścian fundamentowych, informacji od użytkowników obiektu oraz odkrywki. Zarysowań ścian oraz nadproży charakterystycznych dla nierównomiernego osiadania fundamentów nie stwierdzono. Stan techniczny fundamentów ocenia się jako zadowalający.

### **5.2. Ściany murowane nośne budynku**

Mury nośne wykonano z c.c. pełnej grub. 25 – 38cm (cz. patrerowa) oraz z c.c. pełnej i kamienia wapiennego grub. 38 – 64cm (cz. z poddaszem użytkowym) na zaprawie cementowo-wapiennej. Ściany budynku zostały otynkowane obustronnie. Mury stabilne, bez zarysowań i innych oznak uszkodzeń. Stan techniczny ścian nośnych budynku ocenia się jako zadowalający.

### **5.3. Stropy**

Stropy w części powojennej drewniane. Wykazują miejsca uszkodzone zalaniem, miejscami zauważalne ugięcia belek stropowych, spękania i odspojenia tynków. Stan techniczny konstrukcji stropu średni. Ponadto strop nie spełnia wymogów ppoż. dla budynku użyteczności publicznej, ani mieszkalnego wielorodzinnego (po projektowanej zmianie sposobu użytkowania). Ze względu na utratę własności użytkowych strop kwalifikuje się do wymiany.

W części budynku z lat 60-tych XX w. strop gęstożebrowy DZ-3. Nie stwierdzono ugięć ani zarysowań stropu. Stan techniczny stropu ocenia się jako zadowalający.

### **5.4. Dach**

Dach o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką. Stwierdzono nieznaczne ugięcia i lokalną biologiczną na drewnianych elementach konstrukcyjnych dachu. Dach konstrukcyjnie powiązany ze stropem. Stan techniczny drewnianych elementów konstrukcyjnych dachu ocenia się jako średni. Dach ma wysokość dwu kondygnacji, co utrudnia zagospodarowanie kubatury. Ponadto ze względu na planowaną zmianę formy budynku (projektowana II, pełnowymiarowa, kondygnacja) w całości podlegający wymianie.

Stropodach nad częścią niską bez uwag. Stan dobry.

## **6. WARUNKI GEOTECHNICZNE**

### **6.1. Stan podłoża gruntowego**

Proste warunki gruntowe, warstwy genetycznie i litologicznie jednorodne, równoległe do powierzchni terenu. Gruntów słabonośnych brak, zwierciadło wód gruntowych poniżej poziomu posadowienia ław fundamentowych. Braku niekorzystnych zjawisk geologicznych. Wpływ szkód górniczych nie występuje.

## **7. KATEGORIA GEOTECHNICZNA OBIEKTU**

**Budynek niski ( $h < 12\text{m}$ ). Warunki gruntowe proste. Kategoria geotechniczna pierwsza.**

## **8. WNIOSKI I ZALECENIA**

8.1. Fundamenty, ściany konstrukcyjne i stropy (przeznaczone do zachowania) budynku znajdują się w stanie technicznym uzasadniającym projektowaną przebudowę i zmianę sposobu użytkowania obiektu.

8.2. Budynek nie posiada uszkodzeń wskazujących na przekroczenie nośności fundamentów, lub na występowanie nadmiernych osiadań. Projektowana przebudowa i zmiana sposobu użytkowania nie wpłynie na zwiększenie obciążeń na grunt.

8.3. Drewniane elementy konstrukcyjne dachu i strop drewniany wykazują znaczny stopień zużycia. Są przeznaczone do rozbiórki i zostaną zastąpione stropami gęstożebrowymi i płaskim dachem kopertowym, konstrukcji drewnianej.

8.4. Lokalizacja obiektu (brak rozbudowy), projektowane roboty budowlane (przebudowa) ani zmiana sposobu użytkowania nie naruszają praw osób trzecich.

**Projektowana przebudowa, zmiana konstrukcji i kształtu dachu wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku byłej szkoły w miejscowości Kleśniska na budynek mieszkalny z lokalami socjalnymi oraz dobudowa schodów i pochylni dla NPS po uwzględnieniu w/w zaleceń nie spowoduje przekroczenia stanów granicznych nośności i użytkowalności obiektu zlokalizowanego w miejscowości Kleśniska, na dz. nr ewid. 292, 293/1, obręb Kleśniska, gm. Lipie.**

**Opracował**