



OPINIA TECHNICZNA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

INWESTYCJA:	Przebudowa klatek schodowych oraz części pomieszczeń na I piętrze, wraz z remontem Dzielnicowego Domu Ludowego w Polance przy ul. Ks. Decowskiego 46 w Krośnie, w ramach zadania inwestycyjnego pn.: „DDL Polanka – modernizacja budynku”
INWESTOR :	Gmina Miasto Krosno ul. Lwowska 28a 38-400 Krosno
LOKALIZACJA :	Krosno, działki nr 1179/2, 1181/1, 1181/2, obręb ewid. Polanka
FAZA:	PROJEKT BUDOWLANY
OPRACOWANIE:	mgr inż. Adam WILKOS upr. proj. nr PDK/0231/PWOK/11

CZERWIEC 2017 r.

1. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego istniejącego budynku Dzielnicowego Domu Ludowego w Polance, zlokalizowanego w Krośnie, przy ul. Decowskiego 46 w kontekście planowanej przebudowy klatek schodowych oraz części pomieszczeń na I piętrze, wraz z remontem w ramach zadania inwestycyjnego pn.: "DDL Polanka – modernizacja budynku"

2. Podstawa opracowania

- Wytyczne podane przez Inwestora
- Wizja lokalna i pomiary z natury
- Inwentaryzacja i projekty archiwalne
- Wyrys z mapy zasadniczej
- Literatura, normatywy i przepisy Prawa Budowlanego

3. Lokalizacja

Budynek Dzielnicowego Domu Ludowego w Polance, usytuowany jest w miejscowości Krosno przy ul. Decowskiego 46 na działkach nr ewid. 1179/2, 1181/1, 1181/2 w obr. ewid. Polanka.

4. Istniejący stan zagospodarowania terenu

W chwili obecnej teren objęty opracowaniem od strony wschodniej zabudowany jest bryłą budynku Dzielnicowego Domu Ludowego. Budynek posiada 8 wejść. Schody zewnętrzne wylewane na gruncie oraz z kostki betonowej. Przed wejściami znajdującymi się po stronie wschodniej tj. od ul. Decowskiego znajduje się podjazd dla niepełnosprawnych wykonany z kostki betonowej. Po stronie południowej budynku znajduje się utwardzony płytami betonowymi „trelinka” parking, natomiast po stronie zachodniej za budynkiem znajduje się teren zielony. Teren wokół budynku płaski.

Obiekt posiada własne przyłącze elektryczne, wodociągowe, oraz kanalizacji ściekowej. Ogrzewanie budynku z własnej kotłowni gazowej. Ścieki deszczowe odprowadzane są do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

Projektowane roboty budowlane nie spowodują żadnych zmian w zakresie sieci i przyłączy zewnętrznych. Działki oraz budynek nie są objęte ochroną konserwatorską.

5. Opis stanu istniejącego budynku

Budynek Dzielnicowego Domu Ludowego w Polance jest obiektem częściowo podpiwniczonym, w części frontowej i skrzydłach bocznych dwukondygnacyjny, w dobudowie do skrzydła północnego (biblioteka i gabinet stomatologiczny) – parterowy.

Budynek Domu Ludowego pełni kilka funkcji użytkowych. Zasadnicza część budynku przeznaczona jest na salę wielofunkcyjną przeznaczoną do jednoczesnego przebywania ponad 50 osób, wraz z zapleczem kuchennym i pomieszczeniami pomocniczymi, która zlokalizowana jest na piętrze budynku. Na piętrze znajdują się również pomieszczenia zajmowane przez Spółdzielnię socjalną MUKA. Na parterze budynku znajduje się przychodnia lekarska, urząd pocztowy, biblioteka oraz Dzienny Klub Seniora. Natomiast w piwnicach zlokalizowana jest kotłownia, hydrofornia oraz pomieszczenia gospodarcze.

Obiekt wykonany jest w technologii tradycyjnej murowanej. Budynek posadowiony na fundamentach bezpośrednich. Ławy i stopy fundamentowe betonowe. Ściany nośne zewnętrzne budynku oraz wewnętrzne piwnic wykonane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Ściany nośne oraz ściany działowe parteru i piętra wykonane z cegły pełnej gr. 9-82cm. Ściany budynku nieocieplone. Budynek posiada częściowo izolację ścian fundamentowych wykonaną ze styropianu gr. 12 cm.

Strop nad piwnicą, parterem oraz piętrem wykonany jako strop gęstożebrowy Dz-3 gr. 23cm. Dach wielospadowy o konstrukcji prefabrykowanej z płyt kanałowych gr. 20cm (częściowo stropodach pełny, a częściowo stropodach wentylowany) kryty papą.

Klatki schodowe pełniące rolę klatek ewakuacyjnych ze schodami wewnętrznymi dwubiegowymi prostymi o monolitycznej konstrukcji żelbetowej. Ponadto budynek posiada jedną nieczynną wewnętrzną klatkę schodową.

Posadzki w postaci terakoty, lastriko oraz parkietu w zależności od funkcji pomieszczenia.

Okna i drzwi częściowo drewniane, a częściowo nowe PCV.

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje: wod.-kan., energii elektrycznej, gazową, c.o. zasilaną z kotłowni gazowej, teletechniczną i odgromową. Ponadto budynek wyposażony jest w hydrant wewnętrzny

zlokalizowany na parterze w lokalu zajmowanym przez Dzienny Klub Seniora. W budynku znajdują się murowane kominy z przewodami wentylacyjnymi. Niektóre pomieszczenia posiadają wentylacje przez ścianę zewnętrzną.

6. Ogólna ocena stanu istniejącego

Na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej, stwierdza się, że stan techniczny istniejącego obiektu - główne elementy konstrukcyjne, nie wykazują żadnych oznak uszkodzeń, jak również ponadnormatywnego zużycia.

Pod względem ochrony przeciwpożarowej budynek nie spełnia obecnie obowiązujących przepisów. W budynku brak jest instalacji wodociągowej-przeciwpożarowej z hydrantami wewnętrznymi $\varnothing 25$ z węzłem pólstywnym, obejmującą swoim zasięgiem całą powierzchnię użytkową. Brak jest również wydzielenia przeciwpożarowego klatek schodowych i wyposażenia ich w urządzenia zapobiegające zadymieniu lub służące do usuwania dymu. Klatki schodowe nie spełniają wymaganych parametrów w zakresie szerokości biegów i spoczników. Ponadto drzwi wejściowe do budynku posiadają nieodpowiednią szerokość przejścia, która powinna wynosić min. 90cm.

Istniejące szerokości klatek schodowych są mniejsze od wymaganej szerokości wynoszącej min. 120cm. W budynku w kondygnacji piwnic występują zawężenia szerokości oraz wysokości drzwi prowadzących do pomieszczeń nieużytkowych. W poziomie parteru występują zawężenia drzwi prowadzących do pomieszczeń nieprzeznaczonych na pobyt ludzi.

Piwnice nie są oddzielone od pozostałej części budynku. W pomieszczeniach piwnicy z wyjątkiem pomieszczenia kotłowni, stwierdzono zawilgoceń murów i posadzek, wykwyty solne oraz nieprzyjemny zapach wskazujący na istnienie pleśni. Tynki wewnętrzne w miejscach zawilgoceń są skorodowane i wykazują ślady wysoleń. Część piwnic posiada kanały wentylacyjne oraz okna, lecz nawet okresowe przewietrzanie pomieszczeń nie eliminuje podwyższonej wilgotności pomieszczeń. Część kanałów wentylacyjnych jest niedrożna.

Istniejąca okładzina podłogowa w Sali wielofunkcyjnej jak również w pomieszczeniach do niej przyległych, jest w złym stanie technicznym, wykazuje liczne ubytki i uszkodzenia.

Ogólny stan techniczny konstrukcji budynku nie stwarza zagrożenia i ocenia się go jako dobry.

Konstrukcja budynku przenosi obciążenia pochodzące od jej ciężaru własnego, obciążania zmienne i zmienne użytkowe. Budynek nadal pełnić będzie swą dotychczasową funkcję, w związku z czym nie zwiększą się obciążenia użytkowe budynku.

7. Projektowana przebudowa i remont

W ramach projektowanej przebudowy i remontu budynku zakłada się:

- rozbiórkę ścianki działowej w pomieszczeniu Sali widowiskowej wraz z remontem posadzki w sali i pomieszczeniach do niej przyległych, oraz nową aranżacją i wystrojem sali widowiskowej
- renowację piwnic (izolacja, osuszanie, odgrzybianie, tynki renowacyjne itp.)
- poprawa wentylacji grawitacyjnej w budynku oraz wykonanie klimatyzacji w Sali widowiskowej
- przebudowę i modernizację pomieszczeń kuchennych przyległych do sali widowiskowej, wraz z udrożnieniem dla potrzeb kuchni nieczynnej klatki schodowej do niej prowadzącej,
- zaprojektowanie dostępu dla osób niepełnosprawnych do pomieszczeń DDL Polanka
- przebudowa istniejących klatek schodowych pod kątem dostępu osób niepełnosprawnych jak również dostosowanie ich do obowiązujących wymogów p.poż.
- wyposażenie budynku w instalację wodociągową przeciwpożarową z hydrantami wewnętrznymi $\varnothing 25$ obejmującą swoim zasięgiem całą powierzchnię użytkową.

8. Wnioski i zalecenia

Dokonane oględziny i ocena techniczna poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku pozwalają na stwierdzenie, że stan techniczny obiektu w pełni pozwala na przeprowadzenie zaplanowanej inwestycji.

W trakcie oględzin istniejącej konstrukcji nie stwierdzono rys, pęknięć ani oznak korozji mogących pogorszyć stateczność konstrukcji.

W celu dostosowania budynku do obowiązujących przepisów należy:

- wyposażyć budynek w instalację wodociągową-przeciwpożarową z hydrantami wewnętrznymi $\varnothing 25$ z węzłem pólstywnym, obejmującą swoim zasięgiem całą powierzchnię użytkową.
- zamknięcie ewakuacyjnych klatek schodowych drzwiami klasy EI 30 odporności ogniowej oraz wyposażenie ich w urządzenia służące do usuwania dymu
- piwnice należy oddzielić od pozostałej części budynku poprzez zamknięcie ich w poziomie parteru drzwiami o

odporności ogniowej EI 60

- udrożnienie nieczynnej klatki schodowej przy zapleczu kuchennym, na potrzeby zaplecza kuchennego, która stanowić będzie również pionową drogę ewakuacyjną
- dostosować drzwi wejściowe do budynku do wymaganej szerokości.

W celu zapewnienia dostępu dla osób niepełnosprawnych do pomieszczeń DDL Polanka proponuje się poszerzenie klatki schodowej zlokalizowanej przy pochylni dla niepełnosprawnych i montaż platformy przyschodowej dla osób niepełnosprawnych.

Pomieszczenia piwnic nie były remontowane przez długi czas. Z uwagi na zawilgocone ścian oraz posadzek w pomieszczeniach piwnic spowodowane nieszczelnością lub brakiem odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej, należy wykonać nową izolację poziomą i pionową ścian fundamentowych oraz izolację poziomą posadzek. Przyczyną rozwoju pleśni są zawilgocenia ścian i sufitów i duża wilgotność względna powietrza z powodu z powodu braku odpowiedniej wentylacji pomieszczeń piwnicznych. Należy wykonać wentylację wszystkich pomieszczeń piwnic, z wyjątkiem pomieszczenia kotłowni. Należy również wykonać udrożnienie przewodów wentylacyjnych. Pomieszczenia piwniczne niezależnie od zastosowanej wentylacji, należy często przewietrzać.

Posadzkę Sali widowiskowej oraz pomieszczeń do nich przyległych ze względu na znaczny stopień zużycia należy wymienić na nowe.

W ramach remontu należy również udrożnić istniejącą wentylację grawitacyjną i wymienić kratki wentylacyjne na nowe.

W trakcie planowanej inwestycji nie przewiduje się żadnych istotnych ingerencji w podstawową konstrukcję nośną istniejącego budynku, a planowana przebudowa klatek schodowych i części pomieszczeń na I piętrze wraz z remontem, wykonana zgodnie z projektem, obowiązującymi przepisami i sztuką budowlaną, nie ma wpływu na bezpieczeństwo konstrukcji obiektu istniejącego, jak również na bezpieczeństwo jego użytkowania.

Obiekt jest w stanie technicznym dobrym i w pełni nadaje się do dalszego wykorzystania przy zamierzonym dostosowaniu budynku do wymogów przeciwpożarowych wraz z zaplanowaną przebudową i remontem części pomieszczeń.

Opracował :

mgr inż. Adam Wilkos

upr. proj. nr PDK/0231/PWOK/11