

**OPINIA TECHNICZNA:
STAN TECHNICZNY BUDYNKU W
ZAKRESIE BRANŻY
KONSTRUKCYJNEJ ORAZ
WYTYCZNE DLA
PRZEPROWADZENIA
NIEZBĘDNYCH ODKRYWEK**

Inwestor:	DYREKCJA ROZBUDOWY MIASTA GDAŃSKA 80-560 GDAŃSK, UL. ŻAGŁOWA 11
Adres inwestycji:	GDI-R „DOM NA BATOREGO” 80-251 GDAŃSK, UL. S. BATOREGO 4
Inwestycja:	Przebudowa, modernizacja i remont domu integracyjno – rodzinnego
Branża:	Konstrukcja / Opinia techniczna
Jednostka projektów:	Eko Audyt Sp. z o.o. ul. Parkowa 25 51-616 Wrocław
Wykonał:	mgr inż. Maciej Vogt Upr. proj. nr 184/DOŚ/07

Data opracowania 26.03.2018

OPINIA TECHNICZNA BUDYNKU PRZY ULICY BATOREGO 4 W GDAŃSKU**1. PRZEDMIOT INWESTYCJI**

Przedmiotem opracowania jest opinia techniczna z wytycznymi dla przeprowadzenia robót odkrywkowych elementów konstrukcyjnych przeprowadzona na potrzeby ekspertyzy szczegółowej w branży konstrukcyjnej oraz do wykonania projektu budowlanego przebudowy, modernizacji i remontu domu integracyjno – rodzinnego.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Wizja lokalna i inwentaryzacja przeprowadzona w dniu 14.03.2018.
- Projekt Wykonawczy „Dostosowanie lokalu przy ulicy Batorego 4 w Gdańsku na potrzeby mieszkania usamodzielnienia filii domu integracyjno-rodzinnego, ul. Jaśkowa Dolina 69” wykonany przez Pracownię Projektową „ArchES” ul. Edisona 38, 80-172 Gdańsk; październik 2008
- „Koncepcja przebudowy, modernizacji i remontu domu integracyjno-rodzinnego” wykonana przez mgr inż. arch. Kamila Bilińska Eko Audyt Sp. z o.o.; marzec 2018r.
- Prawo budowlane
- Obowiązujące Normy i Przepisy
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (wraz z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz.690).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 201 poz.1238).

3. WSTĘP

Lokal znajduje się na wysokim parterze historycznej, wolnostojącej willi z przełomu XIX i XX wieku zlokalizowanej w Gdańsku przy ul. Batorego 4. Dwukondygnacyjna willa z poddaszem użytkowym pod dachem wielospadowym mieści w sobie 6 mieszkań (w tym 1 mieszkanie w suterenie). Z podestu zewnętrznych schodów dostępne są: mieszkanie na parterze oraz wejście na schody na pierwsze piętro. Poziom parteru podniesiony jest o ok. 2,0m ponad poziom ulicy. Willa stoi na działce o powierzchni 1127m² tworząc południową pierzeję ul. Batorego. Lokal nr 4 zajmuje północno-wschodni narożnik wysokiego parteru willi. W obręb lokalu wchodzi powierzchnia 153,4m² na poziomie parteru i 39,9m² w poziomie suterenu dostępnej z wewnętrznych schodów zlokalizowanych w centralnej części lokalu.

Placówka Domu Integracyjno – Rodzinnego „Dom na Batorego” użytkuje obecnie lokal na parterze i w suterenie o powierzchni użytkowej w sumie ok. 192 m². Na mocy umowy użyczenia placówka ma zostać powiększona o samodzielny lokal nr 6 znajdujący się w suterenie budynku z dostępem z zewnątrz. Powierzchnia użytkowa nowoprojektowanych pomieszczeń wyniesie łącznie 77,37m².

Po 2008 roku lokal przeszedł remont oraz przebudowę. Został rozebrany strop Kleina w loggi i zastąpiony nowym żelbetowym wspartym na dwuteownikach 100. Dodano nowe nadproża. Wykonano izolację pionową fundamentów. Wstawiono ścianki działowe z płyt gipsowo-kartonowych. Wykonano na ścianach zewnętrznych tynki renowacyjne, na parterze tynki cementowo-wapienne oraz wykonano inne niezbędne roboty wykończeniowe.

4. ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE

W związku z planowanym powiększeniem placówki konieczne jest wykonanie prac remontowo – budowlanych w celu uzyskania spójnego układu funkcjonalno – przestrzennego umożliwiającego

prawidłowe funkcjonowanie i użytkowanie obiektu, z jak najmniejszą ingerencją w istniejący układ pomieszczeń kondygnacji parteru, które są obecnie użytkowane przez wychowanków GDI-R.

Zakres prac remontowo – budowlanych przedstawionych na koncepcji obejmuje rozwiązania architektoniczne umożliwiające bezpieczne i bezkolizyjne skomunikowanie obu kondygnacji wewnętrzną klatką schodową oraz połączenie adaptowanej części z istniejącą kuchnią z jadalnią.

W pozyskanej z lokalu nr 6 przestrzeni zaprojektowano:

- strefę wejściową z wiatrołapem,
- hall z klatką schodową,
- pokój wychowawców,
- salę wielofunkcyjną,
- toaletę z przedsionkiem.

Ingerencja w istniejący układ konstrukcyjny obejmuje:

- wykonanie otworu w stropie pod schody w hallu parteru nr 1/A_1,
- przesunięcie drzwi wejściowych do pokoju nr 2/A_1, wykonanie nadproża z belki stalowej
- rozbiórkę istniejących schodów wewnętrznych i likwidacja otworu w stropie.

5. PODSTAWOWE PARAMETRY BUDYNKU

Powierzchnia działki – 1127m²

Powierzchnia zabudowy – 371m²

Kubatura – 4800m³

6. OPIS ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH LOKALU I ICH STAN TECHNICZNY

5.1 Fundamenty i mury sutereny

Fundamenty prawdopodobnie ceglane, mury sutereny z cegły pełnej, zewnętrzne o grubości 50cm, wewnętrzne konstrukcyjne – 41cm. Liczne ślady zawilgoceń i odspajania się tynków w pasie około 60cm ponad posadzkami. W zakresie obliczeń statyczno-wytrzymałościowych nie są wymagane odkrywki fundamentów. Brak pęknięć i przemieszczeń ceglanych ścian piwnic. Jeżeli chodzi o izolację przeciwwilgociową pionową i poziomą zalecenia będą ujęte w odrębnym opracowaniu w postaci „Ekspertyzy mykologicznej”.

Zawilgocenie fundamentów może być spowodowane brakiem wykonania poziomej izolacji przeciwwilgociowej. Potwierdza to także fakt braku takich zaleceń w projekcie wykonawczym z 2008r.

5.2 Mury i ściany kondygnacji parteru.

Mury zewnętrzne z cegły pełnej o grubości 41-51cm w stanie dobrym. Nie widać spękań oraz zniszczeń.

5.3 Stropy i nadproża.

Strop nad suteroną żelbetowy podbity od spodu deskami z tynkiem ułożonym na słomie. Stan stropu będzie można ocenić po dokonaniu odkrywek. Strop nad parterem w konstrukcji drewnianej. Stan dobry. Brak wykwitów oraz zawilgoceń. Brak spękań i widocznych odkształceń. Nie są wymagane odkrywki.

5.4 Schody do sutereny

Prawdopodobnie schody betonowe, okładane drewnem. Schody zalecane do rozbiórki.

7. OPINIA KONSTRUKCYJNA I ZELECENIA

Rozwiązania konstrukcyjne oraz stan techniczny poszczególnych elementów konstrukcyjnych uznaje się za dobry i pozwalający na modernizację.

Fundamenty oraz ściany nośne nie wymagają obliczeń statycznych z uwagi na ich dobry stan i brak pęknięć oraz widocznych przemieszczeń. Można też założyć, że obciążenia dotychczasowe i nowoprojektowane w zakresie ścian i fundamentów nie ulegną zmianie.

Przed wykonaniem izolacji pionowych i poziomych fundamentów i murów sutereny należy zastosować iniekcje wzmacniające strukturę materiałową spoiwa oraz cegieł. Szczegółowe rozwiązania w zakresie Projektu Budowlanego.

Należy wykonać projekt zamknięcia otworu w stropie w miejscu obecnych schodów oraz projekt otworu w stropie dla nowych schodów wraz z rozwiązaniem jego podparcia.

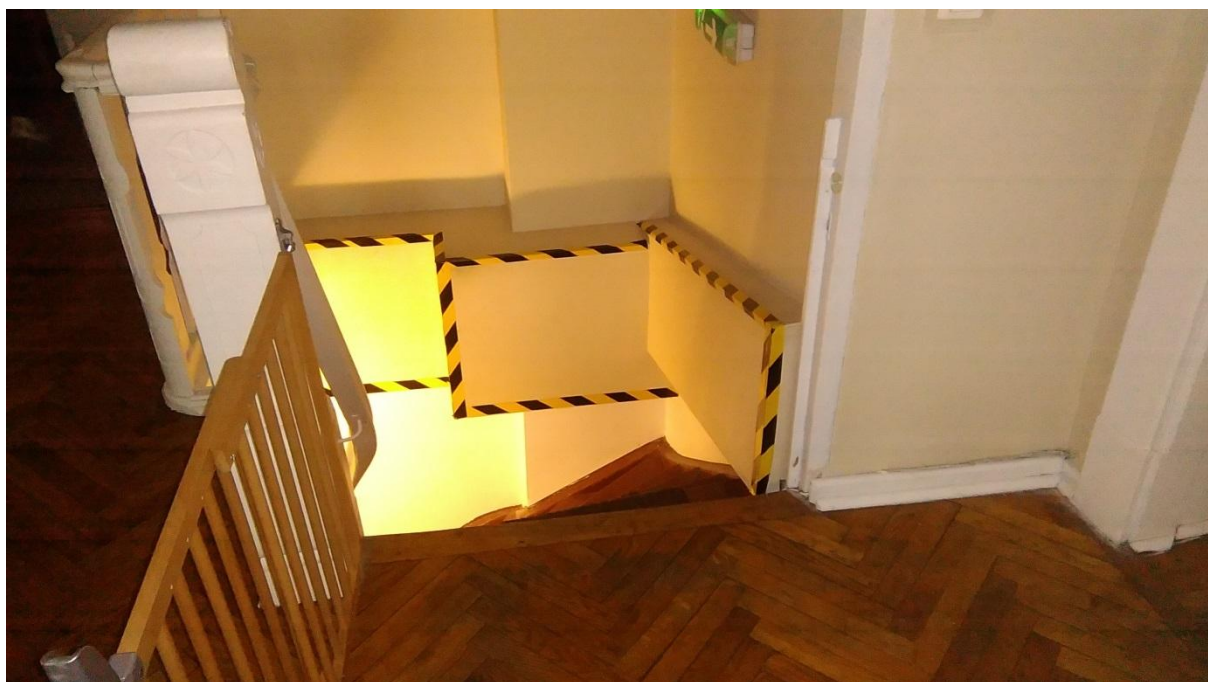
Najprawdopodobniej będzie to wymagało wykonania podciągu oraz dwóch słupków podpierających. Szczegółowe rozwiązania w zakresie Projektu Budowlanego.

8. WYTYCZNE DO ODKRYWEK ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH

8.1 Strop żelbetowy (prawdopodobnie)

- ustalenie grubości stropu (jego warstwy) nad suteroną; dokonanie odkrywki w okolicy projektowanego nowego otworu na schody w celu ustalenia układu konstrukcyjnego. Ustalenie układu i wielkości dolnego zbrojenia płyty żelbetowej.

9. INWENTARYZACJA FOTOGRAFICZNA



Istniejące schody z sutereny na parter do rozbiórki. Otwór w stropie zamknąć.



Widoczne zawilgocenia i wykwity solne na ścianie wewnętrznej sutereny



Widoczne odspojenie tynków na ścianie sutereny oraz na suficie.

Opracował:
Mgr inż. Maciej Vogt
upr. nr 184/DOŚ/07