



**AGRO-HATECH**

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWO-HANDLOWE AGRO-HATECH mgr inż. ZBIGNIEW KOCUR  
75-630 KOSZALIN UL.BZÓW 14 TEL.KOM 602 633 778  
e-mail: hatech@ko.onet.pl, konstruktor@gemma.pl

## **Ekspertyza techniczna**

<b>NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO:</b>	<b>PRZEBUDOWY I TERMOMODERNIZACJA DOMU REKOLEKCYJNEGO</b>
<b>OBIEKT:</b>	<b>DOM REKOLEKCYJNY</b>
<b>KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO:</b>	<b>KAT. XIV</b>
<b>LOKALIZACJA INWESTYCJI:</b>	<b>UL. OSTROBRAMSKA 1, 78-106 KOŁOBRZEG-PODCZELE, DZ. NR 4/5 OBR. 8</b>
<b>INWESTOR:</b>	<b>CARITAS DIECEZJI KOSZALIŃSKO- KOŁOBRZESKIEJ UL. BISKUPA CZESŁAWA DOMINA 8, 75-061 KOSZALIN</b>
<b>AUTOR:</b>	<b>mgr inż. ZBIGNIEW KOCUR</b> upr. bud.: UAN/N/7210/459/87 i 114/90 ZAP/BO/1300/01 w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
<b>DATA OPRACOWANIA:</b>	<b>15/10/2021 r.</b>

## **Zawartość**

1.0	Podstawa opracowania .....	15
2.0	Zakres i cel opracowania .....	15
3.0	Zakres projektowanych robót .....	15
4.0	Ocena stanu technicznego .....	15
4.1	Warunki gruntowo-wodne .....	15
4.2	Fundamenty i ściany fundamentowe .....	15
4.3	Ściany piwnic .....	16
4.4	Ściany kondygnacji nadziemnych .....	16
4.5	Stropy .....	16
4.6	Wieżba dachowa .....	16
4.7	Schody .....	16
4.8	Pokrycie dachowe .....	16
4.9	Elementy konstrukcyjne .....	16
5.0	Wnioski .....	17
6.0	Zalecenia .....	17
7.0	Zalecenia ogólne .....	17

## **1.0 Podstawa opracowania**

- Projekt architektoniczno-budowlany sporządzony w październiku 2021 r. przez mgr. inż. arch. Rajmunda Rinka, Autorska Pracownia Architektury architekt Rajmund Rink, ul. Kościuszki 1B, 75-404 Koszalin.
- Opinia geotechniczna z rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych dla projektu posadowienia kościoła na dz. nr 4/235 w m. Podczele, gm. Kołobrzeg sporządzona we wrześniu 2021 r. przez mgr inż. Grażynę Maciołek, Geologia i Geotechnika Grażyna Maciołek, 78-200 Białogard, ul. Połczyńska 18/1
- Opinia techniczna w sprawie ustalenia warunków obciążenia użytkowego stropów sporządzona w listopadzie 2012 r. przez mgr. inż. Sławomira Kokoszyńskiego, Pracownia Projektowa mgr inż. Sławomir Kokoszyński, ul. Wąska 16, 78-100 Kołobrzeg.
- Ekspertyza ochrony przeciwpożarowej sporządzona w lutym 2013 r. przez mł. bryg. w st. spocz. mgr. inż. Jacka Fornalę.
- Wizja lokalna przeprowadzone we wrześniu i październiku 2021 r. przez autora niniejszego opracowania.

## **2.0 Zakres i cel opracowania**

Zakresem opracowania objęty jest budynek Domu Rekolekcyjnego zlokalizowanego w Kołobrzegu-Podczele, przy ul. Ostrobramskiej 1, na działce nr 4/5 obr. 0008 Kołobrzeg-Podczele.

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego obiektu pod kątem projektowanej przebudowy i termomodernizacji. Projektowane prace mają na celu dostosowanie obiektu do obowiązujących przepisów przeciwpożarowych i warunków technicznych jakim powinien opowiadać przedmiotowy budynek.

## **3.0 Zakres projektowanych robót**

W związku z planowaną inwestycją, związaną z dostosowaniem budynku do obowiązujących przepisów w zakresie ochrony p-poż., użytkowania przez osoby niepełnosprawne ruchowo, oraz wymagań użytkowych, projektuje się wykonanie między innymi niżej wymienionych prac konstrukcyjno-budowlanych:

- wymiana drewnianego stropu nad parterem na żelbetowy - gęstożebrowy,
- wzmocnienie stropu drewnianego nad 1 piętrem,
- przebudowa klatki schodowej na żelbetową,
- montaż platformy windowej i dźwigu towarowego,
- przebudowa schodów wejściowych i budowa pochylni dla niepełnosprawnych,
- przeprowadzenie prac renowacyjnych zewnętrznych ścian klinkierowych oraz połączeń dachowych,
- docieplenie istniejących ścian fundamentowych, ścian zewnętrznych, podłóg na gruncie oraz połączeń dachu izolacjami termicznymi,
- wymiana i uzupełnienie zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej,
- wykonanie na południowej połaci dachu instalacji fotowoltaicznej.

## **4.0 Ocena stanu technicznego**

### **4.1 Warunki gruntowo-wodne**

Ławy fundamentowe posadowione 1,20 m p.p.t. na warstwie piasków drobnych o miąższości ok. 0,20 m, poniżej gliny piaszczyste, wodę gruntową stwierdzono na poziomie 0,80 m p.p.t.

### **4.2 Fundamenty i ściany fundamentowe**

Fundamenty i ściany fundamentowe betonowe.  
Stan techniczny: dostateczny.

Do dostatecznej oceny stanu technicznego przyczynił się zły stan techniczny, lub jej brak, izolacji pionowych i poziomych powodujący pojawianie się w południowo-wschodniej części piwnic znacznych wysoleń.

Nie zaobserwowano pęknięć i zarysowań świadczących o nadmiernym osiadaniu czy też nieprawidłowej pracy fundamentów.

#### **4.3 Ściany piwnic**

Ściany piwnic murowane z cegły ceramicznej pełnej.

Stan techniczny: zły.

Ściany w części południowo-wschodniej z wysoleniami na znacznej powierzchni pojawiającymi się na skutek złego stanu technicznego, lub jej braku, izolacji poziomej i pionowej ścian fundamentowych i ścian piwnic w strefie poniżej poziomu terenu.

#### **4.4 Ściany kondygnacji nadziemnych**

Ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej, ściany działowe o konstrukcji mieszanej, murowane z cegły ceramicznej pełnej i ściany wykonane w konstrukcji szkieletowej..0

Stan techniczny: dostateczny.

Ściany murowane kondygnacji nadziemnych bez widocznych zarysowań i pęknięć świadczących o nieprawidłowej ich pracy.

#### **4.5 Stropy**

Nad pomieszczeniami piwnic żelbetowe sklepienia odcinkowe, wylewane na mokro, w strefie klatki schodowej strop żelbetowy płaski wylewany na mokro. Nad kondygnacjami wyższymi stropy drewniane - płaskie, belkowe z dolnym pułapem i ślepym pułapem, na którym wykonano polepę z piasku.

Stan techniczny: zły.

Stopy nie jest przystosowany do obciążeń stałych i użytkowych jakie określają odpowiednie normy i przepisy, nie spełniają również obowiązujących wymagań przepisów przeciwpożarowych.

#### **4.6 Więźba dachowa**

Więźba dachowa wykonana z tarcicy sosnowej o konstrukcji płatwiowo-krokwiowej, dwupoziomowa, z dwoma rzędami słupów z zastrzałami w każdym poziomie. Wiązary pełne w rozstawie osiowym od 3,31 do 4,45 m.

Więźba dachowa częściowo zabezpieczona solnymi środkami trójfunkcyjnymi.

Stan techniczny: dobry.

#### **4.7 Schody**

Schody na kondygnacje żelbetowe, schody na strych drewniane.

Stan techniczny: zły.

Klatki schodowe o różnej szerokości użytkowej biegów, wysokości i szerokości stopni. Nie spełniają warunków technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (rozdział 4 rozp. Ministra Infrastruktur z dnia 12 kwietnia 2002 r., tekst jednolity Dz. U. 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.).

#### **4.8 Pokrycie dachowe**

Pokrycie dachowe z ceramicznej dachówki karpiówki ułożonej w koronkę.

Stan techniczny: dobry.

Pokrycie dachowe bez uszkodzeń i nieszczelności, częściowo porośnięte glonami .

#### **4.9 Elementy konstrukcyjne**

W części południowo-wschodniej w poziomie parteru nad pomieszczeniem kościoła (wg inwentaryzacji nr 105) konstrukcja nośna stalowa dwuprzęsłowa wykonana z dwóch

dwuteowników o wysokości 200 mm, wsparta na słupie stalowym wykonanym z dwuteownika stalowego o wysokości 220 mm.

Stan techniczny: dostateczny.

Stopy nie jest przystosowany do obciążeń stałych i użytkowych jakie określają odpowiednie normy i przepisy, nie spełniają również obowiązujących wymagań przepisów przeciwpożarowych.

## **5.0 Wnioski**

**Budynek, obecnie nieużytkowany, znajduje się w złym stanie technicznym, nie stwarzającym zagrożenia dla konstrukcji obiektu. Zła ocena stanu technicznego spowodowana jest niespełnieniem warunków wynikających z obowiązujących przepisów - rozporządzenia Ministra Infrastruktur z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie tekst jednolity Dz. U. 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.**

**Brak przeciwwskazań do przeprowadzenia projektowany robót budowlanych.**

## **6.0 Zalecenia**

Zakres projektowanych zmian znacznie ingeruje w istniejącą substancję konstrukcyjną. W celu przystosowania obiektu do przepisów w zakresie ochrony p-poż., użytkowania przez osoby niepełnosprawne ruchowo, oraz wymagań użytkowych należy:

- wykonać klatki schodowe spełniające wymagania rozdziału 2 działu III rozp. Ministra Infrastruktur z dnia 12 kwietnia 2002 r., tekst jednolity Dz. U. 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.
- wykonać izolacje poziome i pionowe ścian fundamentowych i ścian piwnic,
- wykonać zabiegi odsalające ściany piwnic,
- wykonać nowy strop nad I kondygnacją spełniający wymagania rozdziału 2 i 3 działu IV ww. rozporządzenia,
- wzmocnić strop drewniany nad II kondygnacją w sposób zapewniający spełnienie warunków nośności (SGN) i użyteczności (SGU), a także warunki ochrony przeciwpożarowej.

## **7.0 Zalecenia ogólne**

Wszelkie prace należy prowadzić pod stałym nadzorem osób posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane oraz doświadczenie zawodowe w prowadzeniu prac przy obiektach zabytkowych, osoby te winny posiadać odpowiednie uprawnienia budowlane.

Przy prowadzeniu prac obowiązują wszystkie przepisy BHiP dotyczące robót budowlanych. Warunki bezpieczeństwa pracy przy robotach określa rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47, poz. 401).

Przed przystąpieniem do prac budowlanych należy dokładnie zapoznać się z dokumentacją budowlaną i informacją techniczną związaną z stosowanymi produktami.

Do odbioru prac Wykonawca winien przedstawić dokumentację powykonawczą zawierającą niezbędne dokumenty, karty techniczne zastosowanych produktów

Przeprowadzenie projektowanych prac wymagać będzie dużego doświadczenia w tego typu pracach.