

**OPINIA TECHNICZNA**  
**I INWENTARYZACJA BUDYNKU**  
**OŚRODKA CHARYTATYWNO - OPIEKUŃCZEGO W**  
**PTAKACH**

**PTAKI GM. NOWOGRÓD**  
**(nr działki 20/3)**

**INWESTOR:**  
CARITAS DIECEZJI ŁOMŻYŃSKIEJ  
18-400 Łomża  
ul. Rybaki 1

autor	Podpis <i>mgr inż. arch. Teresa Chwał</i>
Mgr inż. arch. Teresa Chwał Upr. nr. Łom.39/90	Upr. budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń i projektowania konstrukcyjnego z wyłączeniem fundamentów głębokich i trudniejszych konstrukcji statycznie niewyznaczalnych Nr Ewid. ŁOM. 39/90

Łomża sierpień 2008r

# Część opisowa

## 1. Podstawa opracowania

- 1.1. Umowa z dn. 02.07.2008r. zawarta z Caritas Diecezji Łomżyńskiej.
- 1.2. Wizja lokalna i badanie stanu technicznego elementów konstrukcyjnych.
- 1.3. Pełna inwentaryzacja obiektu i dokumentacja fotograficzna - opracowanie własne.

## 2. Cel opracowania.

Celem opracowania opinii technicznej i inwentaryzacji jest zbadanie stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku oraz określenie możliwości jego adaptacji i rozbudowy.

## 3. Opis budynku.

### 3.1. Czas powstania i opis funkcjonalny budynku.

Budynek został wybudowany w latach 1970-1980 jako obiekt turystyczno rekreacyjny. W zamierzeniu miał być wykorzystywany tylko w okresie letnim – nie ma instalacji grzewczej. W piwnicy znajdują się pomieszczenia pomocnicze i garaż, na parterze sala kominkowa, niewielka kuchnia bez zaplecza i 4 pokoje gościnne. Pozostałe 6 pokoi gościnnych zlokalizowano na poddaszu.

### 3.2. Wyposażenie w instalacje.

Budynek jest wyposażony w instalację wodno - kanalizacyjną i elektryczną. Instalacja wodociągowa jest zasilana ze studni głębinowej zlokalizowanej na własnej działce. Ścieki są odprowadzane do szczelnego zbiornika ścieków.

### 3.3. Dane techniczne:

- powierzchnia zabudowy: 393m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa:
 

piwnice	154,17m <sup>2</sup>
parter	183,04m <sup>2</sup>
poddasze	175,04m <sup>2</sup>
- kubatura: 2810m<sup>3</sup>

3.4. Opis budynku. Jest to budynek murowany, oblicowany od zewnątrz szalówką, o układzie podłużnym ścian nośnych, ze stropami z płyt kanałowych, parterowy, częściowo podpiwniczony, z poddaszem o niesymetrycznym układzie połaci dachowych, z jednej strony wyniesionym do wysokości piętra, z drugiej opartym na stropie nad parterem tworząc niski nieużytkowy strych. Budynek w rzucie ma formę prostokąta o wymiarach 10,32-10,98x23,29-23,49m przetłaczony pośrodku uskokiem 1,13m. W układzie ścian zewnętrznych i wewnętrznych zauważa się niedokładności wytyczenia geodezyjnego objawiające się niewielkim nietrzymaniem kątów i wymiarów (na długości elewacji ok. 20cm). Są to odchylenia niezauważalne „dla oka”. W związku z tym iż są one na wszystkich kondygnacjach podobne (ściana stoi na ścianie) nie stanowią zagrożenia dla konstrukcji budynku. Poniżej przedstawione są zdjęcia elewacji w obecnym stanie.



Widok ogólny budynku od strony zachodniej



Fragment elewacji południowo-zachodniej z widokiem na zadaszony taras na południowo-wschodniej ścianie budynku.

#### 4. Opis elementów konstrukcji:

##### 4.1. Fundamenty.

W celu zbadania fundamentów wykonano przy budynku w miejscach oznaczonych na planie sytuacyjnym dwa wykopy do głębokości posadowienia. Stwierdzono iż budynek posiada fundament monolityczny betonowy z odsadzkami 20cm. Na wysokości posadzki piwnicy w fundamencie znajduje się izolacja pozioma z papy. Nad izolacją fundament jest murowany z bloczków betonowych. Na fundamencie nie widać śladów spękań –stan techniczny dobry.

##### 4.2. Ściany.

**Ściany konstrukcyjne zewnętrzne piwnicy** murowane z cegły ceramicznej pełnej 39cm, obłożone nad poziomem terenu okładziną z piaskowca. Ściana środkowa 25cm z cegły ceramicznej pełnej.

- **Ściany zewnętrzne parteru** grubości 39cm murowane z gazobetonu i obłożone od zewnątrz szalówką sosnową na listwach drewnianych.
- **Ściany piętra-poddasza** murowane w części z gazobetonu 24cm w części z cegły kratówki 25cm i obłożone od zewnątrz szalówką sosnową na listwach drewnianych.
- **Ściany działowe** murowane z cegły kratówki 12cm.

Stan techniczny ścian głównej bryły budynku jest dobry. Nie widać na nich śladów zarysowań ani innych objawów zniszczenia. W dobrym stanie jest również okładzina kamienna cokołu i szalówka na ścianach nadziemia. Niepokój może budzić brak wieńców na ścianach poddasza pod murłatami, jak również w niektórych miejscach brak samych murłat i układanie belek więźby bezpośrednio na murze. Nie stanowi to zagrożenia dla konstrukcji muru ponieważ więźba jest spięta jętką i nie rozpycha ścian. Zagrożeniem jest brak zakotwienia więźby do budynku i brak stabilności przy silnym wietrze. Przy adaptacji obiektu do całorocznego użytkowania należy również zwrócić uwagę na konieczność ocieplenia ścian zewnętrznych.

##### 4.3. Stropy.

- **Stropy nad piwnicą i parterem** z płyt kanałowych 24cm. Stan techniczny stropów nie budzi zastrzeżeń.
- **Konstrukcja stropów nad poddaszem** jest drewniana. Ponieważ belki stropu są jednocześnie częścią konstrukcji więźby dachowej opisano je w punkcie –więźba dachowa.

##### 4.5. Tarasy.

W części wejściowej do budynku przylega dwukondygnacyjny taras o konstrukcji drewnianej wsparty na fundamencie żelbetowym. Nawierzchnia tarasu betonowego na poziomie parteru wymaga remontu. Konstrukcja drewniana tarasu w poziomie piętra wymaga wzmocnienia i korekty nachylenia (obecnie taras ma za duże nachylenie poprzeczne). Wszystkie poręcze na tarasach nie spełniają wymogów normatywnych dla budynków użyteczności publicznej (za niskie poręcze, za duże odległości między elementami) i kwalifikują się do wymiany. Wzdłuż elewacji południowo-wschodniej w ostatnich latach do budynku dostawiono zadaszony taras o konstrukcji drewnianej. Jest on w bardzo dobrym stanie technicznym.

##### 4.6. Schody.

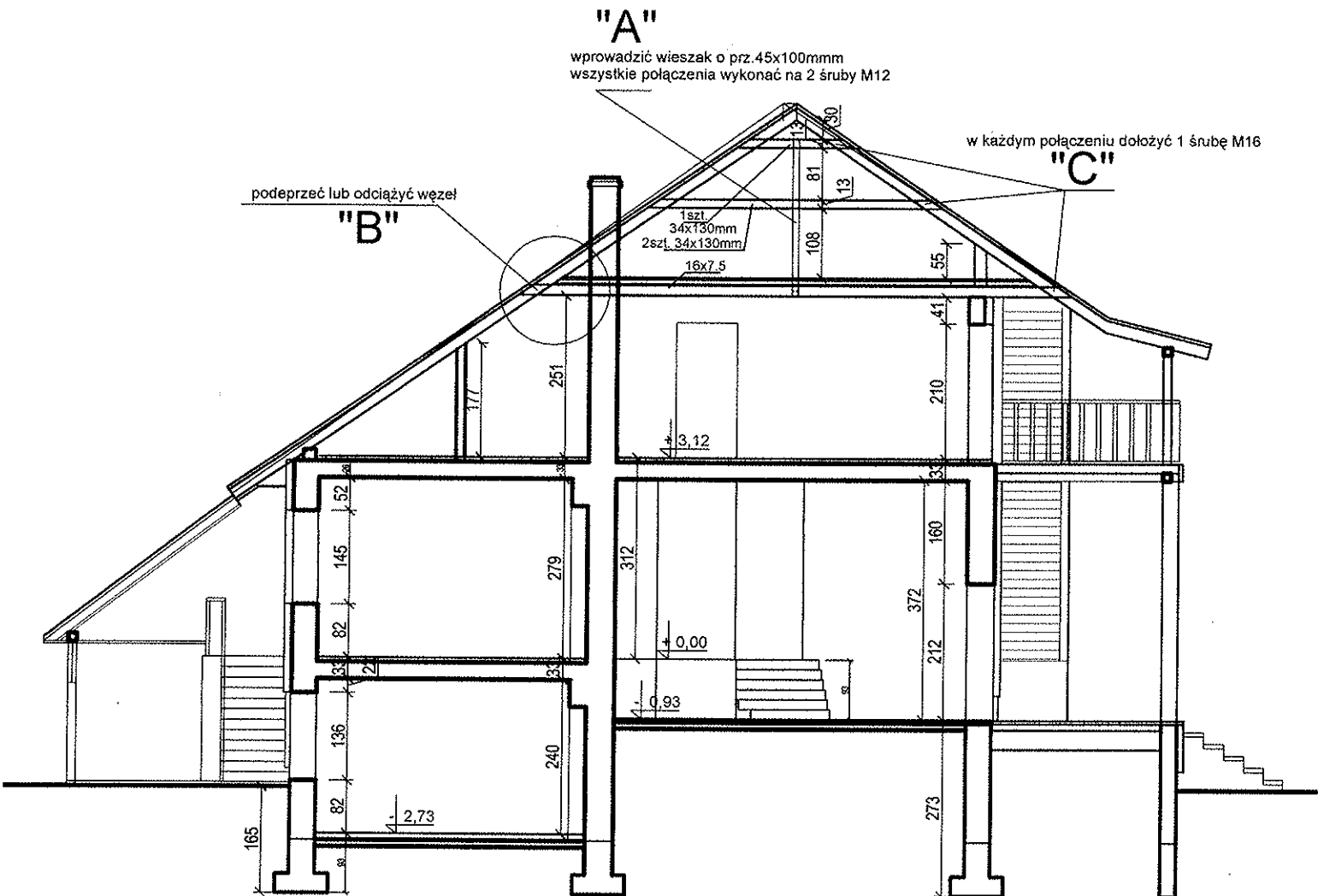
W budynku znajduje się wydzielona ścianami klatka schodowa, ze schodami zabiegowymi o konstrukcji żelbetowej. Schody są w dobrym stanie technicznym jednak ze względu na zbyt małe rozmiary i zabiegową konstrukcję, nie nadają się do zastosowania w budynku użyteczności publicznej.

##### 4.7. Więźba dachowa.

Więźba dachowa w sensie fizycznego zachowania elementów znajduje się w dobrym stanie technicznym. Zauważa się nieznaczne miejscowe posinienia, poza tym więźba jest zaimpregnowana i nieuszkodzona przez owady. Ponieważ na poddaszu wyczuwa się zapach środka do impregnacji drewna, przed podjęciem decyzji o pozostawieniu istniejącej konstrukcji w modernizowanym obiekcie, byłoby wskazane poddać drewno analizie pod kątem toksyczności impregnatów.

Więźba dachowa ma nieczytelny i trudny do określenia układ statyczny konstrukcji. Przedstawiono to na rysunku na str.5. Jak opisano w punkcie 4.2. o ścianach, więźba nie jest zakotwiona do wieńców (brak wieńców). W niektórych miejscach brak również samych murłat i więźba spoczywa bezpośrednio na murach. Tak słabe utwierdzenie dachu może przy silnym wietrze zakończyć się jego zerwaniem z budynku. **Przy projekcie rozbudowy i adaptacji należy poprawić utwierdzenie dachu w ścianach. Poza tym więźba dachowa w przypadku podjęcia decyzji o jej pozostawieniu w modernizowanym budynku będzie wymagała wzmocnień:**

- Wzmocnienie belek stropowych – jętek ułożonych obecnie w odstępach 100-150cm –za dużo przy przewidywanym obciążeniu sufitami gipsowo kartonowymi i ociepleniem. Można to zrobić przez zastosowanie wieszaka w linii kalenicy (**szczegół „A”**).
- Podparcie lub odciążenie **węzła „B”** w którym następuje łączenie krokwi. W tym miejscu w linii dachu występuje wyraźne ugięcie spowodowane prawdopodobnie nadmiernym obciążeniem węzła.
- Wzmocnienie wszystkich połączenia krokwi z kleszczami (obecnie wykonane na dwa gwoździe) **-szczegół „C”** –dodatkowo śrubą M16.



## PRZEKRÓJ B-B

1:100



Widok przestrzeni strychu nad poddaszem. Szczegół „C”



Widok poddasza. Szczegół „B”

**5. Elementy wykończenia**

- 5.1. Dach pokryty blachą dachówkową w dobrym stanie technicznym.
- 5.2. Cokół jest oblicowany płytami z piaskowca, a ściany nadziemia obłożone szalówką. Elewacja jest w dobrym stanie technicznym
- 5.3. Stolarka okienna i drzwiowa.

W budynku w większości pomieszczeń znajdują się okna zespolone dwuszybowe malowane na biało w złym stanie technicznym -do wymiany. Stolarka drzwiowa częściowo wymontowana, pozostawiona w ok. 30% pomieszczeń. Kwalifikuje się do wymiany z racji za małych wymiarów otworów w stosunku do obecnych wymagań dla budynków użyteczności publicznej.


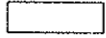

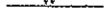
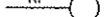
- 6. Ogólnie można określić stan techniczny budynku jako dobry. Budynek nadaje się do rozbudowy.**

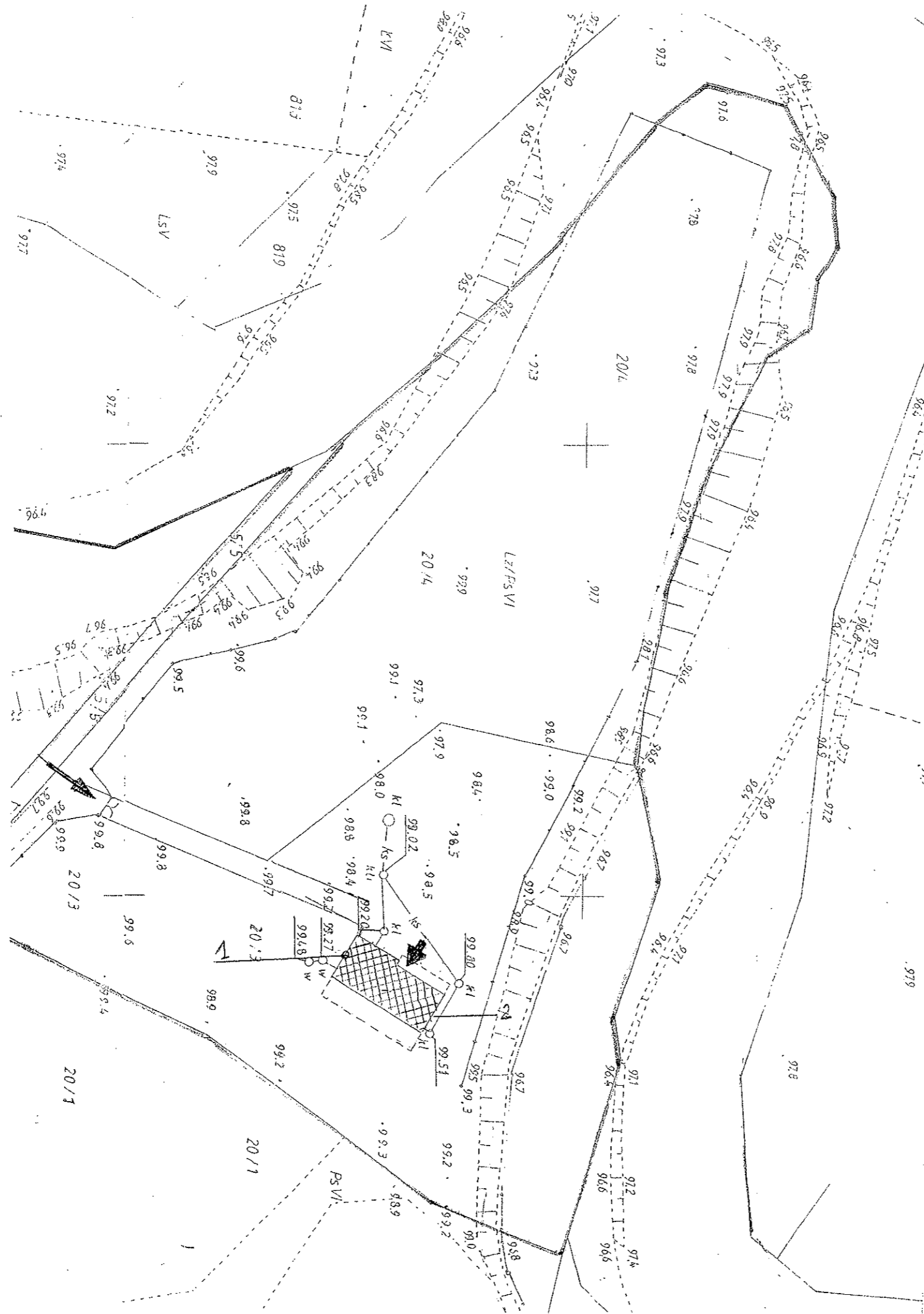
Mgr inż. arch. Teresa Chwał.  
Upr. Nr Łom. 39/90



# PLAN SYTUACYJNY

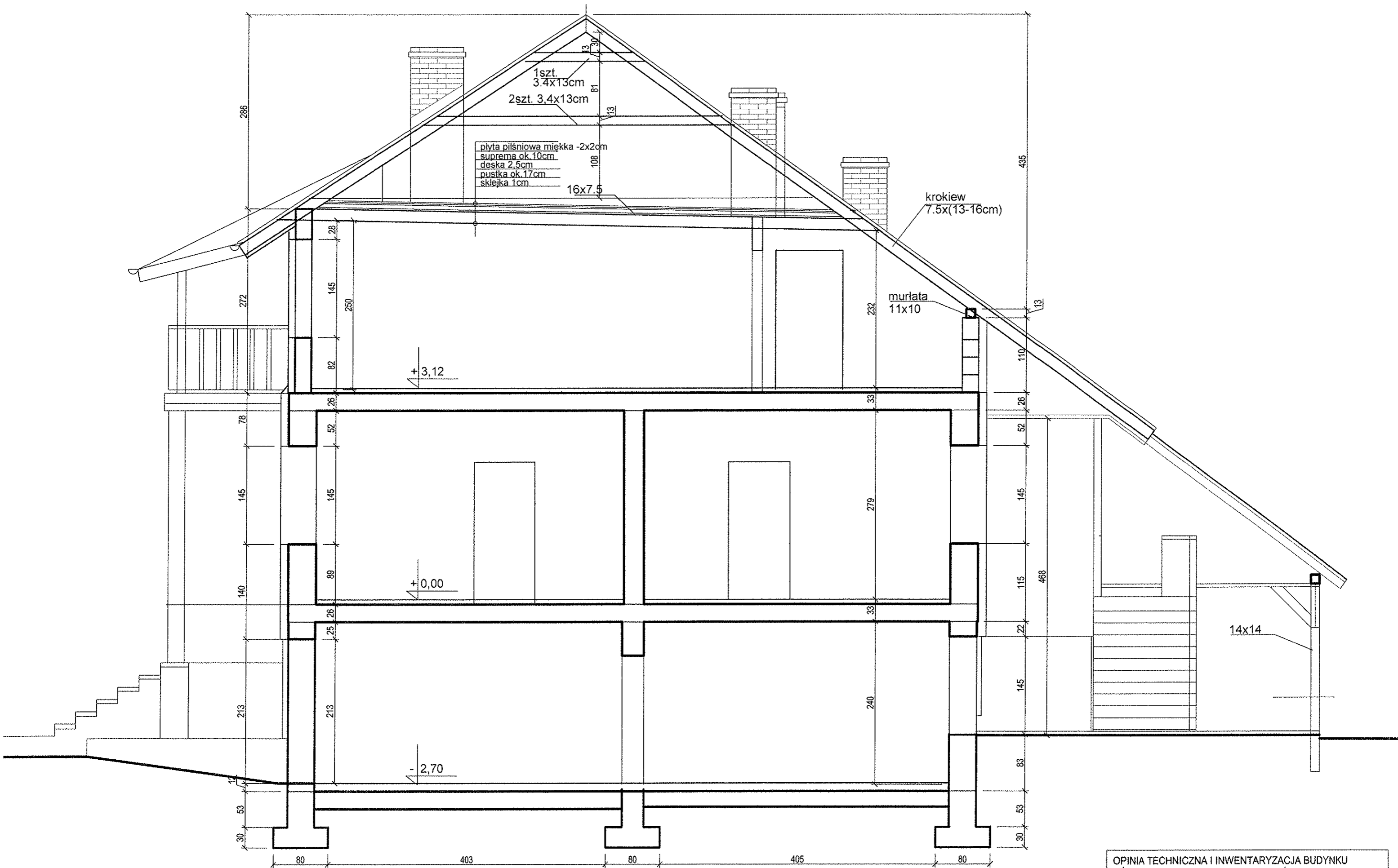
1:1000

- GRANICA DZIAŁKI
-  BUDYNEK INWENTARYZOWANY
-  DROGA DOJAZDOWA
-  WJAZD NA DZIAŁKĘ
-  ISTN. STUDNIE I PRZYŁĄCZE WODY
-  ISTN. SZCZELNY ZBIORNIK NIECZYSTOŚCI
- 1,2 MIEJSCA BADANIA FUNDAMENTÓW



OPINIA TECHNICZNA I INWENTARYZACJA BUDYNKU OŚRODKA CHARYTARYWNO-OPIEKUŃCZEGO W PTAKACH ADRES: Ptaki gm. Nowogród nr działki 20/3		
INWESTOR: Caritas Diecezji Łomżyńskiej ADRES: Łomża ul. Rybaki 1.		
plan sytuacyjny	rys.1	skala 1:1000
AUTOR: mgr inż. arch. Teresa Chwał <i>T. Chwał</i>		





PRZEKRÓJ A-A  
1:50

OPINIA TECHNICZNA I INWENTARYZACJA BUDYNKU  
OŚRODKA CHARYTARYWNO-OPIEKUŃCZEGO W PTAKACH  
ADRES: Ptaki gm. Nowogród nr działki 20/3

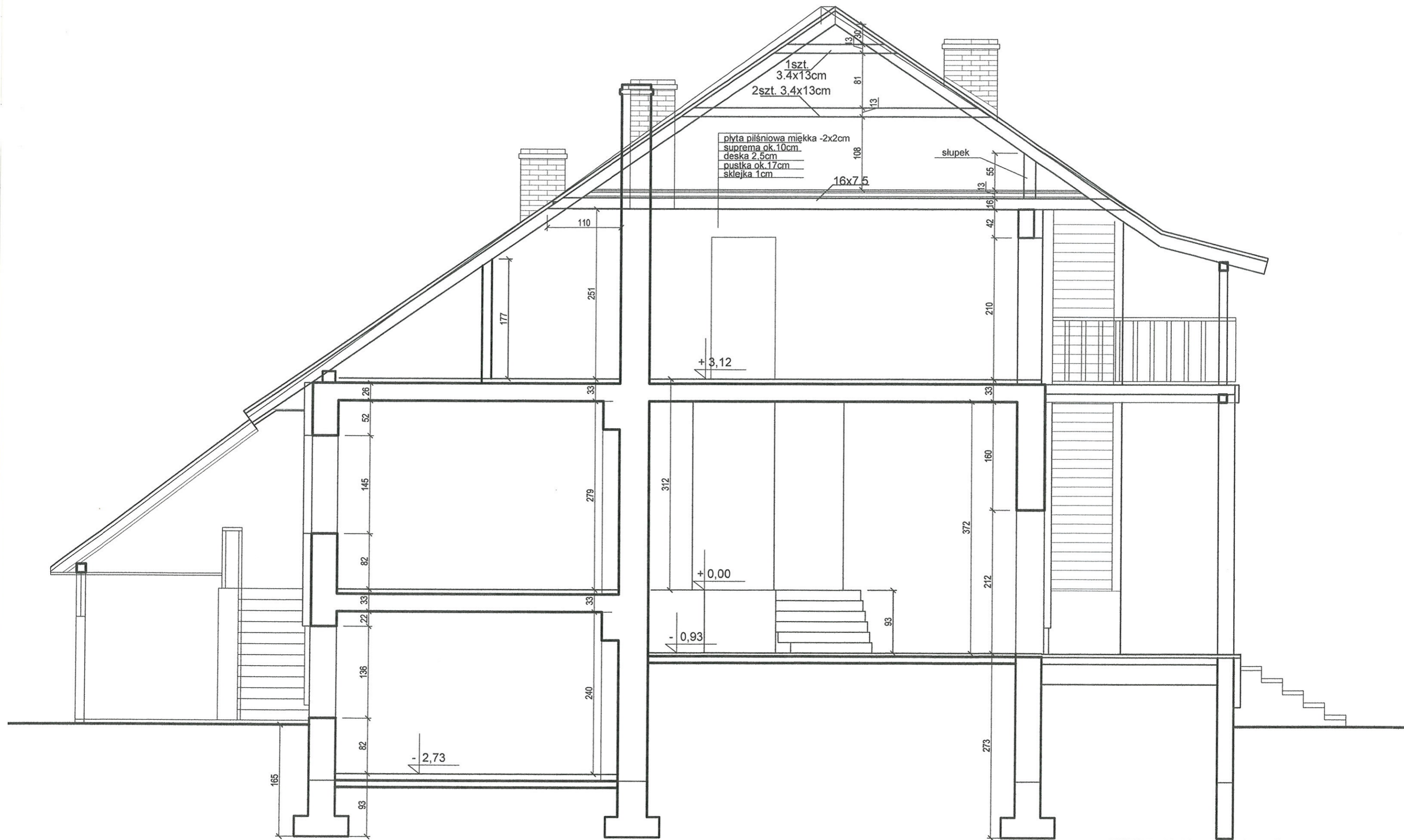
INWESTOR: Caritas Diecezji Łomżyńskiej  
ADRES: Łomża ul. Rybaki 1.

przekrój A-A

rys.6

skala  
1:50

AUTOR: mgr inż. arch. Teresa Chwał



PRZEKRÓJ B-B  
1:50

OPINIA TECHNICZNA I INWENTARYZACJA BUDYNKU OŚRODKA CHARYTARYWNO-OPIEKUŃCZEGO W PTAKACH ADRES: Ptaki gm. Nowogród nr działki 20/3		
INWESTOR: Caritas Diecezji Łomżyńskiej ADRES: Łomża ul. Rybaki 1.		
przekrój B-B	rys.7	skala 1:50
AUTOR: mgr inż. arch. Teresa Chwał <i>T. Chwał</i>		



OPINIA TECHNICZNA I INWENTARYZACJA BUDYNKU OŚRODKA CHARYTARYWNO-OPIEKUŃCZEGO W PTAKACH ADRES: Ptaki gm. Nowogród nr działki 20/3		
INWESTOR: Caritas Diecezji Łomżyńskiej ADRES: Łomża ul. Rybaki 1.		
elewacja południowo-zachodnia	rys.8	skala 1:50
AUTOR: mgr inż. arch. Teresa Chwał <i>T. Chwał</i>		



OPINIA TECHNICZNA I INWENTARYZACJA BUDYNKU  
OŚRODKA CHARYTARYWNO-OPIEKUŃCZEGO W PTAKACH  
ADRES: Ptaki gm. Nowogród nr działki 20/3

INWESTOR: Caritas Diecezji Łomżyńskiej  
ADRES: Łomża ul. Rybaki 1.

elewacja północno-wschodnia	rys.9	skala 1:50
-----------------------------	-------	---------------

AUTOR: mgr-inż. arch. Teresa Chwał

