

EKSPERTYZA TECHNICZNA OBIEKTU.

Egzemplarz

01

PRZEBUDOWA BUDYNKU STOŁECZNEGO OŚRODKA DLA OSÓB NIETRZEŻWYCH
W ZAKRESIE POMIESZCZEŃ DLA OSÓB DOPROWADZONYCH DO
WYTRZEŻWIENIA W CZĘŚCI PARTEROWEJ BUDYNKU PRZY UL. KOLSKIEJ 2/4.
UL. KOLSKA 2/4, M.ST. WARSZAWA. DZIELNICA WOLA, DZ. NR. EWID.: 14, OBRĘB
EWID.: 6-03-06, id: 146518_8.0306.14;

Kategoria obiektu budowlanego: XI.

INWESTYCJA:

Przebudowa budynku Stołecznego Ośrodka dla Osób Niepełnosprawnych w zakresie pomieszczeń dla osób doprowadzonych do wytrzeźwienia w części parterowej budynku przy ul. Kolskiej 2/4.

ADRES INWESTYCJI:

m. st. Warszawa, Dzielnica Wola
ul. Kolska 2/4, m.st. Warszawa. Dzielnica Wola,
dz. nr. ewid.: 14;
obręb ewid.: 6-03-06;
id: 146518_8.0306.14;

INWESTOR:

Stołeczny Ośrodek dla Osób Niepełnosprawnych
ul. Kolska 2/4, 01-045 Warszawa..

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

PRZEARCHITEKCI - PRACOWNIA PROJEKTOWA
ul. Jasnodworska 3B lok.261, 01-745 Warszawa.
NIP: 5311608597 REGON: 365785219
biuro@przearchitekci.pl +48 516 702 890



PRZEARCHITEKCI

Projektanci:				
Imię i nazwisko:	Branża	Specjalność, nr upr.	Data	Podpis / Pieczęćka:
INŻ. ARCH. MAREK ZAREMBA	ARCHITEKTONICZNA	Upr. Bud. nr. MA039/11 W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZEJ BEZ OGRANICZEŃ	30.11.2023	
MGR. INŻ. KACPER WIŚNIEWSKI	KONSTRUKCYJNA	Upr. Bud. nr. LOD/3339/PWBKb/17 W SPECJALNOŚCI KONSTRUKCYJNEJ BEZ OGRANICZEŃ.	30.11.2023 2023-12-07	

Warszawa dn. 30/11/2023

1. Przedmiot, cel i zakres ekspertyzy:

1.1. Przedmiot ekspertyzy.

Przedmiotem ekspertyzy jest 3-kondygnacyjny wolnostojący budynek użyteczności publicznej, położony w Warszawie przy ul. Kolskiej 2/4, pełniący funkcję Stołecznego Ośrodka dla Osób Niepełnosprawnych. Budynek zlokalizowany jest na działce nr 14 z obrębem 6-03-06. Właścicielem nieruchomości jest m.st. Warszawy, zarządcą SODON.

1.2. Cel ekspertyzy.

Ustalenie aktualnego stanu technicznego budynku w związku z przebudową w zakresie pomieszczeń dla osób niepełnosprawnych do wyodrębnienia w parterowej części budynku.

1.3. Zakres ekspertyzy.

- Opis stanu istniejącego elementów konstrukcyjnych budynku,
- Ustalenie aktualnego stanu technicznego budynku wraz z opisem
- Ogólna ocena stanu technicznego i przyczyny wystąpienia uszkodzeń,
- Analiza bezpieczeństwa konstrukcji budynku,
- Wnioski i zalecenia,

2. Podstawy wykonania ekspertyzy.

2.1. Umowa.

Umowa z Inwestorem dot. projektu przebudowy części pomieszczeń zlokalizowanych na parterze budynku.

2.2. Materiały wykorzystane.

- Pomiary i badania własne na obiekcie,
- Ustawa z dnia 7 lipca 1997 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2010 nr 243 poz. 1623 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami),

3. Opis stanu istniejącego.

3.1. Informacje o obiekcie.

- Wg informacji Wydziału Urbanistyki i Administracji Budowlanej UM budynek położony jest na obszarze, na którym nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego- UCHWAŁA NR XXVII/547/2011 RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Okopowej.
- Wg informacji Miejskiego Konserwatora Zabytków budynek przy **ul. Kolskiej 2/4** nie jest objęty ochroną konserwatorską na mocy gminnej ewidencji zabytków, o której mowa w art. 22 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 162 poz 1568 z późniejszymi zmianami),

3.2. Lokalizacja.

Budynek zlokalizowany jest w m. st. Warszawa w dzielnicy Wola przy ul. Kolskiej 2/4.



Rys. 1.1. Lokalizacja budynku SODON.

3.3. Istniejące zagospodarowanie terenu.

Działka nr. ewid.: 14- ogrodzona, uzbrojona, zabudowana budynkiem Stołecznego Ośrodka dla Osób Niepełnosprawnych i jednym budynkiem garażowym. Dostęp do drogi publicznej bezpośrednio z dz. nr. ewid. 14 na dz. nr. ewid. 16- ul. Kolska. Wjazd, wejście na działkę oraz wejście główne do budynku znajduje się od strony południowej. Teren płaski z wyprofilowanym podjazdem od strony północnej, na mapie do celów projektowych oznaczono istniejące drzewa, głównie liściaste. W najbliższym sąsiedztwie znajdują się budynki mieszkalne, wielorodzinne, usługowe i biurowe. Na dz. nr. ewid.: 14 nie znajdują się budynki przeznaczone do rozbiórki.

Dz. nr. ewid.: 14- od strony północnej działka graniczy z dz. nr. ewid.: 10 zabudowana budynkami usługowymi oraz dz. nr. ewid.: 11 i 12 zabudowanymi budynkiem usługowym, od południa z dz. nr. ewid.: 16 niezabudowana, stanowiąca działkę drogową- ul. Kolska, od zachodu z dz. nr. ewid.: 9 zabudowana parterowym budynkiem gospodarczym, od wschodu z dz. nr. ewid.: 15 i 13/3 nie zabudowaną.

3.4. Charakterystyka ogólna budynku.

Budynek użyteczności publicznej na rzucie prostokąta, 3 kondygnacje naziemne, jedna podziemna-piwnica, dach dwuspadowy- płyta DMS- pokryty papą termozgrzewalną. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowej, ściany konstrukcyjne z cegły pełnej murowane, klatki schodowe żelbetowe wylewane, stropy płyta DMS. Obiekt podłączony do sieci wodociągu i kanalizacji miejskiej, sieci gazowej, kanalizacji deszczowej oraz elektrycznej.

3.6. Dane liczbowe.

- Budynek Stołecznego Ośrodka dla Osób Niepełnosprawnych – pow. 1044,90 m²
- Powierzchni użytkowa budynku Stołecznego Ośrodka – pow. użytkowa 4180,00 m²
- Kubatura – 12 725 m³
- Liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
- Liczba kondygnacji podziemnych – 1;
- Długość budynku - elewacja frontowa – 71,89 m
- Szerokość budynku – elewacja boczna - 14,82 m

Wysokość budynku.

- +10,03 m do okapu od poziomu terenu przy budynku
- +10,74 m do kalenicy od poziomu terenu przy budynku

4. Stan techniczny elementów.

4.1. Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu elementów budynku

Klasyfikacja stanu technicznego	Procent zużycia elementu	Kryterium oceny elementu
DOBRY	0%÷15%	Element budynku, lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia, jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom norm.
ZADOWALAJĄCY	16%÷30%	Element budynku utrzymywany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
ŚREDNI	31%÷50%	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu. Celowy jest przeprowadzenie naprawy bieżącej.
ZŁY	51%÷70%	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Celowe jest wykonanie naprawy głównej o charakterze odtworzeniowym.
AWARYJNY	ponad 15%	W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu. W uzasadnionych wypadkach zahamowanie zagrożenia może nastąpić w drodze remontu kapitalnego w bardzo dużym zakresie.

4.2. Fundamenty i ściany przyziemia

Budynek posadowiony na gruncie rodzimym i na betonowych fundamentach. Brak izolacji przeciwwodnej fundamentów i posadzki piwnicy. Poziom wody gruntowej poniżej posadzki piwnic.

Nie stwierdzono istotnego nierównomiernego osiadania fundamentów i nie stwierdzono pęknięć ścian przyziemia mających negatywny wpływ na bezpieczeństwo konstrukcji budynku.

Stwierdzono lokalne braki spoinowania cokołu, uszkodzenia muru oraz zwietrzałe spoiny ceglanych ścian kondygnacji piwnicznej. Część ceglanych łukowych nadproży drzwiowych w piwnicy nieznacznie zarysowana.

Stan techniczny fundamentów i ścian przyziemia ocenia się jako średni.

4.3. Ściany

Układ konstrukcyjny - poprzeczny, stropy oparte na ścianach zewnętrznych nośnych i wewnętrznych nośnych.

Ściany budynku nośne i działowe murowane z cegły pełnej, ceramicznej na zaprawie wapienno-piaskowej.

Grubości ścian zewnętrznych na poszczególnych kondygnacjach:

- | | |
|------------|---------|
| - piwnica | - 51 cm |
| - parter | - 38 cm |
| - I piętro | - 38 cm |

Grubość ścian konstrukcyjnych wewnętrznych min. 25 cm

Stan techniczny ścian konstrukcyjnych budynku ocenia się jako dobry.

4.4. Stropy.

Strop nad piwnicą – płyta DMS

Stropy między kondygnacyjne – płyta DMS

Stan techniczny stropów budynku ocenia się jako średni.

4.5. Więźba dachowa i pokrycie.

Konstrukcja dachu oparta jest o płyty DMS, położone w spadku na podkonstrukcji betonowej. Powierzchnia dachu pokryta jest papą termozgrzewalną.

Stan techniczny stropów budynku ocenia się jako zadowalający.

4.6. Kominy

Kominy murowane z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie wapiennej, tynkowane.

Stan techniczny stropów budynku ocenia się jako średni.

4.7. Warunki cieplno-wilgotnościowe przegród zewnętrznych

Ściany zewnętrzne

Ściany murowane z cegły pełnej – grubość 51 cm

Dla ww. ścian i temperatur wewnętrznych ($t_i > 16^\circ\text{C}$) współczynniki przenikania ciepła wynoszą :

$$U = 0,211 \text{ W/(m}^2\text{K)} < U_{k \max} = 0,25 \text{ W/(m}^2\text{K)}$$

Ściany zewnętrzne

Ściany murowane z cegły pełnej – grubość 38 cm

Dla ww. ścian i temperatur wewnętrznych ($t_i > 16^\circ\text{C}$) współczynniki przenikania ciepła wynoszą :

$$U = 0,219 \text{ W/(m}^2\text{K)} < U_{k \max} = 0,25 \text{ W/(m}^2\text{K)}$$

Brak ocieplenia stopu nad piwnicą i nad ostatnią kondygnacją.

5. Ogólna ocena stanu technicznego i przyczyny wystąpienia uszkodzeń

Na stan techniczny budynku mają wpływ następujące czynniki:

- okres eksploatacji budynku.
- zmęczenie i zużycie materiału wyrobów budowlanych z których były wykonane (zwietrzałe cegły, wykruszone spoiny, ubytki tynków, korozja elementów drewnianych i stalowych),
- ogólna słabość konstrukcji budynków
- uszkodzenia ścian nośnych i stropów spowodowane wstrząsami podłoża

6. Wnioski i zalecenia

Na podstawie ogólnych oględzin budynku oraz badań uszkodzonych elementów i analizy stanu technicznego ustala się:

- Budynek zlokalizowany przy **ul. Kolskiej 2/4** w Warszawie znajduje się w średnim stanie technicznym.
- Obecnie wg aktualnej wiedzy nie występuje bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia użytkowników i bezpieczeństwa konstrukcji budynku.
- Budynek należy poddawać okresowej obserwacji a jego stan techniczny regularnie oceniać w trakcie rocznych przeglądów. Uczulić użytkowników na sygnalizowanie o wszelkich niepokojących zjawiskach mogących świadczyć o postępie niszczenia konstrukcji.

Projektanci:				
Imię i nazwisko:	Branża	Specjalność, nr upr.	Data	Podpis / Pieczęć:
INŻ. ARCH. MAREK ZAREMBA	ARCHITEKTONICZNA	Upr. Bud. nr. MA039/11 W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZEJ BEZ OGRANICZEŃ	30.11.2023	
MGR. INŻ. KACPER WIŚNIEWSKI	KONSTRUKCYJNA	Upr. Bud. nr. LOD/3339/PWBKb/17 W SPECJALNOŚCI KONSTRUKCYJNEJ BEZ OGRANICZEŃ.	30.11.2023 2023-12-07	