

OCENA STANU TECHNICZNEGO

OBIEKT: "Termomodernizacja Ośrodka ŚWIERKOWY ZDRÓJ
MEDICAL SPA Budynek A w Iwoniczu-Zdroju"

ul. Kulczyńskiego 7, 38-440 Iwonicz-Zdrój,
obręb Iwonicz-Zdrój, dz nr ewid.1316/1

INWESTOR: ŚWIERKOWY ZDRÓJ MEDICAL SPA Sp. z o. o.

Ul. Świerkowa 1, 38-481 Rymanów-Zdrój

Wrzesień 2025R.

OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU Ośrodka ŚWIERKOWY ZDRÓJ MEDICAL SPA Budynek A w Iwoniczu-Zdroju

1.1 PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest ekspertyza dotycząca remontu i przebudowy w zakresie wybranych pomieszczeń budynku Ośrodka ŚWIERKOWY ZDRÓJ MEDICAL SPA Budynek A w Iwoniczu-Zdroju.

Lokalizacja inwestycji: ul. Kulczyńskiego 7, 38-440 Iwonicz-Zdrój, obręb Iwonicz-Zdrój, dz. nr ewid.1316/1.

1.2 CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opracowania jest wykazanie możliwości remontu i przebudowy w zakresie wybranych pomieszczeń budynku Ośrodka ŚWIERKOWY ZDRÓJ MEDICAL SPA Budynek A w Iwoniczu-Zdroju dotyczącym zakresu istniejącej konstrukcji ścian nośnych (wykonanie otworów okiennych i drzwiowych, wyburzenie ścian działowych i wykonanie nowych ścian działowych na parterze dolnym A) pod kątem stanów granicznych nośności, użytkowania i rysoodporności tych elementów.

1.3 OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO KONSTRUKCJI

Budynek Ośrodka ŚWIERKOWY ZDRÓJ MEDICAL SPA Budynek A w Iwoniczu-Zdroju jest budynkiem czterokondygnacyjnym. Budynek o konstrukcji słupowo-belkowej ze stropami gęstożebrowymi DZ-3 o rozpiętości 3,90m. Stropy opierają się na belkach stropowych przekazujących obciążenia na słupy w ścianach zewnętrznych. W poziomie parteru dolnego A występują również ściany wewnętrzne i zewnętrzne nośne. Ściany nośne wykonane z pustaka gazobetonowego gr. 24cm. Nad całym budynkiem wykonany jest stropodach.

Po przeprowadzonej wizji lokalnej w obiekcie stwierdzono:

- Ściany nośne parteru dolnego A – ściany zewnętrzne i wewnętrzne wykonane z pustaków gazobetonowych gr. 24cm. Ściany nie wykazują niepokojących zarysowań czyli stan graniczny użytkowania nie został przekroczony co pozwala również stwierdzić, że dopuszczalne naprężenia ze względu na nośność ściany nie zostały osiągnięte przy rzeczywistych obciążeniach stałych i użytkowych;
- Strop nad parterem dolnym A – strop gęstożebrowy DZ-3. Stropy nie wykazują niepokojących zarysowań czyli stan graniczny użytkowania nie został przekroczony co pozwala również stwierdzić, że dopuszczalne naprężenia ze względu na nośność stropu nie zostały osiągnięte przy rzeczywistych obciążeniach stałych i użytkowych;
- Konstrukcja stropodachu – płyty korytkowe oparte na ścianach ażurowych.

W trakcie przeglądu ustalono:			
Element, urządzenie, instalacja	Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie	Stan techniczny, zużycie	Uwagi
Konstrukcja			
1. ściany nośne	Pustak gazobetonowy / Cegła pełna	dobry	
2. strop nad parterem dolnym A	Stropy gęstożebrowe DZ	dobry	
3. konstrukcja dachu	Płyty korytkowe	dobry	
4. schody	żelbetowe	dobra	

Obudowa zewnętrzna			
1. tynki elewacji	Tynk cem.-wap	dostateczny	Uszkodzone wymagające naprawy
Pokrycie dachowe i elementy odwodnienia			
1. pokrycie dachu	Papa	dostateczny	Wymaga naprawy i lokalnej wymiany
2. obróbki blacharskie	Blacha stalowa	dostateczny	wymaga naprawy i lokalnej wymiany
3. rynny	Blacha stalowa	dostateczny	wymaga naprawy / wymiany
4. rury spustowe	Blacha stalowa	dostateczny	wymaga naprawy / wymiany

1.4 OPIS STANU PROJEKTOWANEGO

Projektowany remont ma na celu przywrócenie walorów estetycznych zewnątrz budynku co związane jest z remontem elewacji i pokrycia dachu oraz remont wybranych pomieszczeń w budynku.

Projektowana przebudowa polegać będzie na wykonaniu otworów okiennych i drzwiowych w ścianach zewnętrznych na poziomie parteru dolnego A, wyburzeniu kilku ścian działowych i wykonaniu nowych ścian działowych na poziomie parteru dolnego A oraz dociepleniu stropodachu.

W wyniku przeprowadzonej analizy statyczno-wytrzymałościowej poszczególnych elementów budynku stwierdza się, że:

- Wyburzenia ścian działowych i wykonanie nowych ścian działowych na poziomie parteru dolnego A nie wpływa na konstrukcję budynku – ściany wykonywane na podłożu na gruncie.
- Wykonanie nowych otworów okiennych i drzwiowych w ścianach zewnętrznych na poziomie parteru dolnego A w osi „A” pomiędzy osiami 2÷3, 3÷4, 5÷6, 6÷7, 8÷9, 9÷10, 10÷11, 11÷11a wymaga wykonania stalowych ram podpierających wieniec stropowy. Pojedyncza rama składa się z dwóch słupów z C200 i rygla o przekroju złożonym z 2xC200. Słupy będą przykręcone do istniejących słupów żelbetowych przez środki za pomocą kotew chemicznych 7xM20 każdy. Słupy będą kotwione do ściany fundamentowej kotwami chemicznymi 2xM20 każdy. Rygiel ramy z 2xC200 będzie skręcany śrubami 8xM16 kl. 8.8 co 45cm. Połączenie słupa z rygłem będzie skręcane śrubami 2xM20, kl. 8.8 na każdym słupie.
- Docieplenie dachu styropianem EPS 100 gr. 25cm lub zamiennie płytami PIR gr. 16cm z wykonaniem pokrycia dachu membraną PVC gr. 1,5mm jest dopuszczalne – wcześniej należy usunąć ze stropodachu istniejące pokrycie w postaci papy podkładowej i wierzchniego krycia w celu odciążenia stropodachu.
- Zaleca się wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych zewnętrznych masą dwuskładnikową KMB polimerowo-bitumiczną (bezrozsypczątkowa, grubowarstwowa masa hydroizolacyjna stosowana do zabezpieczania fundamentów i innych elementów budowlanych przed wodą i wilgocią, pozwalają na wykonanie bez spoinowych powłok hydroizolacyjnych) i izolację cieplną z XPS zabezpieczoną folią kubełkową.

Projektowane prace nie pogorszą stanu technicznego konstrukcji budynku.