

**EKSPERTYZA TECHNICZNA LOKALU
Z PRZEZNACZENIEM NA ŻŁOBEK
DLA 21 DZIECI**

Obiekt: budynek mieszkalno-usługowy – fragment parteru

Adres: 54-401 Wrocław, ul. Szwedzka 13a
dz. nr 12/22, AM 15, obr. Muchobór Mały

Inwestor: Towarzystwo Wiedzy Powszechnej Oddział Regionalny we Wrocławiu
54-401 Wrocław, ul. Szwedzka 13a

Skład zespołu projektowego:

<i>Branża architektoniczna</i>	mgr inż. arch. Monika Kołodziej upr. proj. nr 523/94/UW	<i>podpis</i> <i>mgr inż. arch. Monika Kołodziej</i> uprawniony projektant w specjalności architektonicznej do sporządzania projektów architektonicznych wszelkich obiektów budowlanych nr upr. 523/94/UW

Data opracowania: listopad 2023 r.

EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO LOKALU PODLEGAJĄCEGO ZMIANIE SPOSOBU UŻYTKOWANIA

1. Przedmiot i podstawa opracowania

Przedmiotem opracowania jest fragment budynku mieszkalno-usługowego zlokalizowanego we Wrocławiu przy ul. Szwedzkiej. Podstawą opracowania dokumentu są:

- a) uzgodnienia z Inwestorem
- b) inwentaryzacja obiektu
- c) obowiązujące przepisy techniczno-budowlane.

2. Cel opracowania

Opracowanie zostało wykonane na potrzeby planowanego projektu zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń biurowych na żłobek dla 21 dzieci, przy ul. Szwedzkiej 13a. Ekspertyza ma na celu określenie, czy dla budynku można wykonać zadanie inwestycyjne w zakresie remontu, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania.

3. Ogólna charakterystyka budynku

Obiekt usytuowany jest przy ul. Szwedzkiej we Wrocławiu na osiedlu Muchobór Mały. Posiada oryginalną dokumentację techniczną: projekt Studia AR-5 z lutego 1999 r. Autor projektu: mgr inż. arch. Wojciech Jarząbek. Obiekt jest budynkiem mieszkalno-usługowym, 4-kondygnacyjnym, z podpiwniczeniem. Został zaprojektowany w systemie klatkowym. Na parterze znajdują się lokale usługowe, a w piwnicy garaże oraz komórki lokatorskie. Trzy kondygnacje powyżej parteru są kondygnacjami wyłącznie mieszkalnymi.

Dane liczbowe:

Długość całkowita budynku około 185 m, szerokość około 30 m

Wysokość budynku około 13,5 m

Powierzchnia zabudowy 2890 m²

Kubatura budynku 56564 m³

Ilość kondygnacji 4 nadziemne i 1 podziemna

Ilość mieszkań 129

Ilość klatek schodowych 10

Powierzchnia użytkowa części podlegającej przebudowie: 99,02 m²

Wysokość kondygnacji parteru w świetle konstrukcji 3,61 m

Lokale usługowe na parterze są dostępne dla klientów (w tym dla niepełnosprawnych) od ul. Szwedzkiej oraz od strony wewnętrznego dziedzińca na dachu garażu. Funkcja części usługowej nie została zdefiniowana na etapie w/w projektu architektoniczno-budowlanego. Projektant pozostawił możliwość dowolnej aranżacji przestrzeni w zależności od potrzeb przyszłych najemców.

Konstrukcja obiektu w technologii monolitycznej żelbetowej – w przyziemiu słupy, powyżej ściany gr. 15 cm w układzie poprzecznym oraz ściany podłużne (usztywniające) o tej samej grubości. Stropy wylewane monolityczne grubości 17 cm. Ściany osłonowe z elementów ceramicznych ocieplonych styropianem pokrytym tynkiem silikatowym. Pozostałe elementy budynku:

- ścianki działowe z cegły dziurawki i bloczków silikatowych
- klatki schodowe (biegi i spoczniki) monolityczne
- stropodach płaski, wentylowany, przykryty płytkami korytkowymi oraz papą
- ślusarka zewnętrzna aluminiowa
- przewody wentylacji grawitacyjnej z bloczków ceramicznych
- instalacje sanitarne z tworzyw sztucznych; liczniki oraz zawory główne w miejscach dostępnych z ciągów komunikacji ogólnej, piony wodociągowe i c.o. w szachtach dostępnych z klatek schodowych.

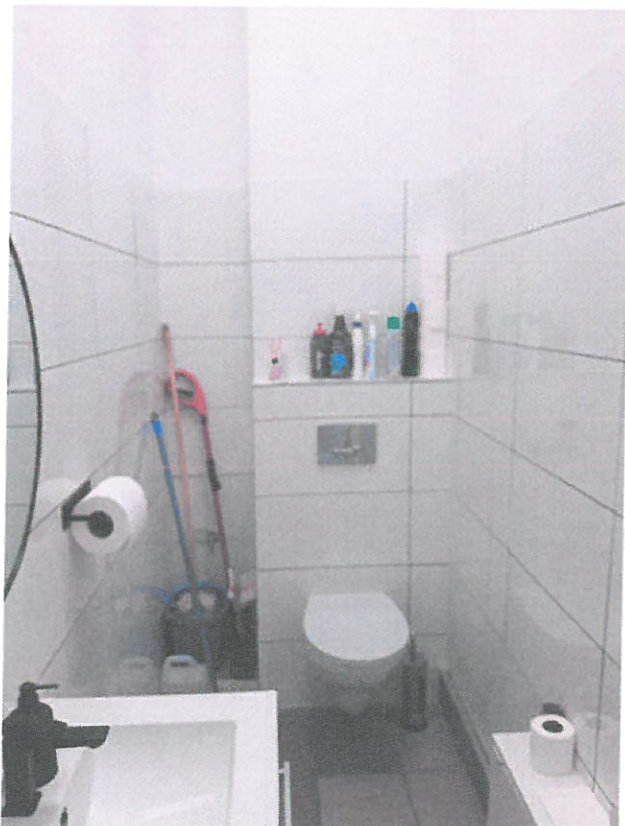
Warunki ochrony przeciwpożarowej: budynek zakwalifikowany został do kategorii ZL IV zagrożenia ludzi i zaprojektowany w klasie „C” odporności pożarowej. Wszystkie elementy budynku zostały wykonane z materiałów nierozprzestrzeniających ognia. Droga pożarowa wzdłuż ul. Szwedzkiej.

4. Dokumentacja fotograficzna

fot. nr 1 – Widok lokalu od strony dziedzińca



fot. nr 2-7 – Widok wnętrza lokalu





5. Ocena stanu technicznego

Stan techniczny fragmentu budynku, podlegającego przebudowie, określa się jako bardzo dobry. Budynek od momentu wybudowania jest w sposób ciągły użytkowany, a tym samym stan techniczny jest stale monitorowany i poddawany okresowym kontrolom i konserwacji. Nie stwierdza się ingerencji środowiska zewnętrznego wewnątrz budynku – ściany kondygnacji nadziemnej są suche, ślusarka okienna szczelna, brak śladu zacieków od strony sufitów ze stropu pierwszej kondygnacji.

Aktualną ocenę oparto na wizji lokalnej, dlatego też po pełnym okryciu obudowy (ścianki gipsowo-kartonowe, tynki ścian, posadzka podłogi), w ramach przewidywanych prac przygotowawczo – demontażowych, należy poinformować o tym fakcie projektanta w celu weryfikacji oceny stanu istniejącego budynku.

Fundamenty

Nie zostały przebadane.

Ściany wewnętrzne

Pod względem konstrukcyjnym ściany znajdują się w stanie bardzo dobrym. Brak jest śladów świadczących o niewłaściwej pracy ścian konstrukcyjnych lub ich przeciążeniu.

Ściany zewnętrzne

Ściany zewnętrzne stanowi ślusarka aluminiowa. Ślusarka jest w dobrym stanie.

Stropy

Pod względem konstrukcyjnym stan techniczny konstrukcji stropu nad piwnicą oraz nad parterem jest w bardzo dobrym stanie. Nie stwierdzono zarysowań względnie odkształceń świadczących o przeciążeniu lub wadliwej pracy konstrukcyjnej. Brak widocznych ugięć lub wykrzywień.

Akustyka

Planowany żłobek znajduje się pomiędzy garażem podziemnym a mieszkaniami na 1 piętrze. Na poziomie parteru żłobek graniczyć będzie z wózkownią, klatką schodową oraz lokalem usługowym (bukmacherskie zakłady sportowe).

Na podstawie normy PN-B-02151-3:2015-10P

Izolacyjność od dźwięków powietrznych przegród wewnętrznych w budynkach zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej wynosi:

- w przypadku żłobków i przedszkoli zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych: strop między pomieszczeniami żłobka lub przedszkola a mieszkaniem $R'_{A,1} = \geq 58\text{dB}$

Strop nad parterem został wykonany jako monolityczny wylewany, z płytą nośną gr. 17cm. Łącznie z warstwami izolacji akustycznej i tynkiem izolacyjność akustyczna stropu wynosi minimum $R'_{A,1} = 60\text{dB}$.

Izolacyjność od dźwięków powietrznych przegród wewnętrznych w budynkach zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej wynosi:

- ściana pełna w sali dla dzieci $R'_{A,1} = \geq 45\text{dB}$

Ściana wydzielająca salę dla dzieci wykonana jest z bloczków silikatowych gr. 120mm, tynkowanych obustronnie tynkiem cementowo-wapiennym gr. 12mm. Izolacyjność akustyczna ustroju wynosi $R'_{A,1} = 47\text{dB}$

Zweryfikowano przenikanie hałasu poprzez strop oraz poprzez ścianę działową na poziomie parteru. Istniejące przegrody budowlane są wystarczające dla zapewnienia normowej izolacyjności akustycznej w obie strony. Emisja dźwięków na zewnątrz żłobka jest pomijalna ze względu na istniejące tło akustyczne.

Wentylacja

Istniejąca wentylacja: grawitacyjna, dostępnych jest 5 kanałów wywiewnych.

6. Ochrona przeciwpożarowa

Budynek zakwalifikowany został do kategorii ZL IV zagrożenia ludzi i zaprojektowany w klasie „C” odporności pożarowej. Wszystkie elementy budynku zostały wykonane z materiałów nierozprzestrzeniających ognia. Budynek składa się z pięciu segmentów, wydzielonych pożarowo. Powierzchnie usługowe są oddzielone od pozostałych funkcji ścianami i stropami o odporności ogniowej REI 60.

Żłobek prowadzony będzie dla grupy 21 dzieci i zgodnie z *ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA PRACY I POLITYKI SPOŁECZNEJ z dnia 10 lipca 2014 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzony żłobek lub klub dziecięcy* obiekt nie musi spełniać wymagań dla kategorii zagrożenia ludzi ZL II, określonych w ust. 1, tego rozporządzenia, jeżeli:

- lokal jest użytkowany przez nie więcej niż 25 dzieci;
- lokal znajduje się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku i stanowi zwarty zespół przylegających do siebie i powiązanych funkcjonalnie pomieszczeń, przeznaczonych na prowadzenie żłobka;
- lokal znajduje się w strefie pożarowej, w której elementy budynku są nierozprzestrzeniające ognia;
- lokal posiada co najmniej dwa wyjścia na zewnątrz budynku;
- strefa pożarowa, w której znajduje się lokal, jest strefą pożarową określaną jako ZL, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zlokalizowaną w obiekcie innym niż tymczasowy obiekt budowlany.

Przedmiotowy lokal spełnia powyższe wymogi *ROZPORZĄDZENIA MINISTRA PRACY I POLITYKI SPOŁECZNEJ z dnia 10 lipca 2014 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzony żłobek lub klub dziecięcy* i może być przebudowany na żłobek.

7. Wnioski i zalecenia

Na podstawie oceny stanu technicznego części budynku i poszczególnych elementów jego konstrukcji w kontekście wykonania projektu zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń biurowych na żłobek stwierdza się, iż:

- Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących pomieszczeń na żłobek. Ze względu na nieotwierane okna należy wykonać instalację wentylacji mechanicznej, nawiewno-wywiewnej, zapewniającą normową wymianę powietrza w pomieszczeniach.
- Projektowane roboty nie wpłyną na pogorszenie warunków konstrukcyjnych obiektu.
- Stan graniczny nośności i użytkowania konstrukcji fundamentu oraz podłoża gruntowego w wyniku zmiany sposobu użytkowania nie zostanie przekroczony.
- Jeżeli po demontażu elementów osłonowych (ściany z płyt gipsowo-kartonowych, posadzki, podłogi) stwierdzi się w konstrukcji stropów ubytki betonu oraz zabezpieczeń antykorozyjnych odkrytych prętów zbrojeniowych, należy je uzupełnić przy zastosowaniu specjalistycznej zaprawy cementowej. W przypadku dużych uszkodzeń (również w ścianach murowanych) lub w przypadkach wątpliwych należy skontaktować się z projektantem.
- Wszystkie przewidywane prace budowlane należy przeprowadzić zgodnie z obowiązującymi normami, dokumentacją projektową, udzielonymi pozwoleniami, a także wymaganiami technicznymi dla poszczególnych rodzajów robót. Materiały użyte do wykonywania prac powinny posiadać aktualne atesty i dopuszczenia do stosowania. Za jakość wykonywanych robót oraz zastosowanych elementów i materiałów odpowiedzialny będzie Wykonawca robót.
- Nie przewiduje się niekorzystnego oddziaływania przebudowanego obiektu budowlanego

na środowisko.

- Zmiana funkcji z biurowej na żłobek dla 21 dzieci jest dopuszczalna *ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA PRACY I POLITYKI SPOŁECZNEJ z dnia 10 lipca 2014 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzony żłobek lub klub dziecięcy* i nie zmienia uwarunkowań przeciwpożarowych.
- Po spełnieniu wymogów higieniczno-sanitarnych, wykonaniu ścianek działkowych oraz modernizacji instalacji wewnętrznych, będzie możliwa zmiana sposobu użytkowania przedmiotowych lokali na żłobek.