

EKSPERTYZA STANU TECHNCIZNEGO Z INWENTARYZACJĄ OBIEKTU

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO	Przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, budynku Przychodni Zdrowia wraz z projektem zagospodarowania terenu.
ADRES INWESTYCJI	ul. Rynek 21 w Oleszycach Identyfikator działki: 180906_4.0001.378/4 Dz. nr 378/4, obr. Miasto Oleszyce, powiat Lubaczowski, województwo Podkarpackie
INWESTOR	Gmina Oleszyce z siedzibą w Oleszycach, ul. Rynek 1
JEDNOSTKA PROJEKTOWA	RID-kon Rafał Janowski WSPARCIE INWESTYCJI adres biura: ul. Mostowa 2 / I piętro 37-700 Przemyśl tel.: 602 148 918, email: biuro@ridkon.pl , www.ridkon.pl
OPRACOWAŁ	
mgr inż. Rafał Janowski up. nr PDK/0165/POOK/09 spec. konstrukcyjna	

Spis treści:

<p>Inwentaryzacja</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dane ogólne <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Podstawa opracowania, 1.2. Cel i zakres inwentaryzacji, 1.3. Lokalizacja obiektu 2. Opis inwentaryzacji obiektu <ol style="list-style-type: none"> 2.1. Stan obecny, 2.2. Forma architektoniczna, 2.3. Podstawowe parametry techniczne budynku, 2.4. Opis wybranych elementów budynku, 2.5. Uwagi końcowe 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ekspertyza techniczna obiektu <ol style="list-style-type: none"> 1.1. Przyczyny i ich analiza 1.2. Zalecenia 1.3. Dokumentacja fotograficzna <p>Załączniki:</p> <p>Zał.1 – Dokumentacja fotograficzna</p> <p>Zał.2 – Rysunki inwentaryzacji</p>
---	--

I

INWENTARYZACJA BUDOWLANA



ZAWARTOŚĆ DZIAŁU:

1. Dane ogólne
 - 1.1. Podstawa opracowania.
 - 1.2. Cel, zakres i przedmiot ekspertyzy.
 - 1.3. Lokalizacja obiektu
2. Opis inwentaryzacji obiektu
3. Inwentaryzacja budynku wraz z częścią rysunkową

1. DANE OGÓLNE

1.1. Podstawa opracowania

Podstawą opracowania Inwentaryzacji i ekspertyzy technicznej budynku usługowo-biurowego stanowią:

- zlecenie Inwestora,
- dokumentacja archiwalna i formalno-prawna,
- wizja lokalna oraz inwentaryzacja techniczna obiektu,
- dokumentacja fotograficzna,

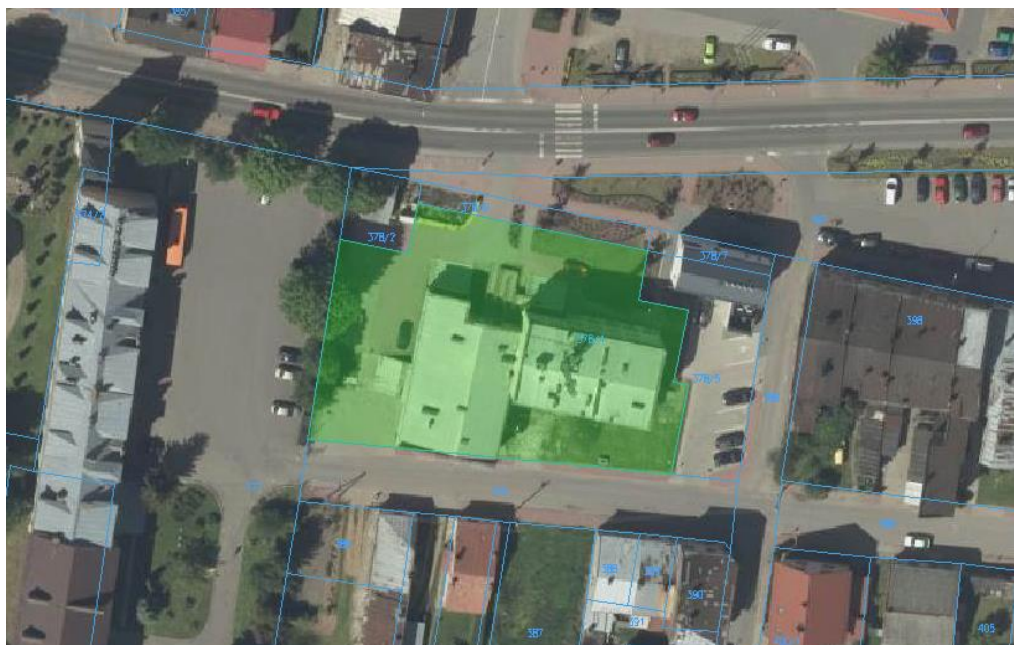
1.2. Cel i zakres inwentaryzacji.

Celem inwentaryzacji graficznej jest pokazanie aktualnych rzutów poszczególnych kondygnacji budynku, przekrojów oraz elewacji. W części opisowej zostały ujęte podstawowe informacje o rodzajach wbudowanych materiałów oraz podstawowe parametry techniczne budynku. Inwentaryzacja stanowi pierwszy etap sporządzania dokumentacji poprzedzający prace koncepcyjne a następnie projektowe związane programem Inwestycji.

1.3. Lokalizacja obiektu.

Województwo - Podkarpackie

- Powiat - lubaczowski
- Adres - ul. Rynek 21, 37-630 Oleszyce
- Działka – 378/4, obręb 0001 Miasto Oleszyce
- Współrzędne - E: 23° 1' 50,17'', N: 50° 10' 3,49''



Źródło: Geoportal miasta Przemyśla - Lokalizacja obiektu

2. Opis inwentaryzacji obiektu

2.1. Stan obecny.

W chwili obecnej budynek użytkowany jest w części obejmującej przychodnię lekarską natomiast pozostała część budynku, stanowiąca dwa mieszkania, jest nieużytkowana. W poziomie piwnic zlokalizowane są pomieszczenia magazynowe, komórki lokatorskie, kotłownia oraz pom. sanitarne. Poziom parteru zajmuje przychodnia rejonowa w Oleszycach – recepcja, gabinety, biura, szatnie, pomieszczenia sanitarne, socjalne oraz rehabilitacyjne. Część parteru zajmuje również Centrum Usług Wspólnych w Oleszycach z niezależnym wejściem od strony zachodniej. Segment wschodni budynku jest wyniesiony o 2 kondygnacje ponad parter. W poziomie I oraz II piętra, od strony wschodniej, znajduje się część mieszkalna z niezależnym wejściem oraz klatką schodową, natomiast pozostała część kondygnacji zajmuje przychodnia lekarska. Komunikacja między kondygnacjami odbywa się poprzez żelbetowe klatki schodowe: pierwsza umiejscowiona w południowo – wschodnim rogu budynku oraz druga w środkowej jego części od strony południowej.

Teren działki jest nieogrodzony, obsługa komunikacyjna zapewniona jest od stron południowej poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej. Od strony północnej (ul. Mickiewicza) oraz wschodniej dojście do budynku dla pieszych. Na terenie działki zlokalizowane są parkingi, ciągi pieszo – jezdne, zieleń niska urządzona oraz drzewa.

2.2. Forma architektoniczna.

Budynek czterokondygnacyjny, posadowiony na rzucie litery „L” o wymiarach skrajnych 37,10 x 24,50 m. Dachy nad obydwoma segmentami dwuspadowe, nad częścią czterokondygnacyjną z kalenicą główną równoległą do przebiegającej od strony północnej ulicy Mickiewicza. Pokrycie dachu – blacha trapezowa wparta na konstrukcji drewnianej spoczywającej na stropodachu. Obiekt posiada przyłącza: wodne, kanalizacyjne, elektryczne, gazowe oraz teletechniczne.

2.3. Podstawowe parametry techniczne budynku.

– Wysokość budynku do kalenicy:	12,44 m
– Wymiary skrajne budynku:	
Szerokość / długość	24,50 m / 37,10 m
– Powierzchnia zabudowy:	618,57 m ²
– Kubatura:	5731,65 m ³
– Liczba kondygnacji:	4
– Zestawienie powierzchni:	
1. Piwnice:	367,35 m ²
2. Parter:	488,29 m ²
3. I piętro:	218,77 m ²
4. <u>II piętro:</u>	<u>215,74 m²</u>
razem:	1 290,15 m ²

Szczegółowe zestawienie powierzchni pomieszczeń pokazano na rzutach poszczególnych kondygnacji.

2.4. Opis wybranych elementów budynku.

Ściany piwnic:

Ściany zewnętrzne murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowej o grubości 1 ½ cegły

(38 cm) + tynk. Ściany wewnętrzne o zróżnicowanych grubościach z cegły pełnej na zaprawie cementowej. Szczegóły pokazano w części graficznej inwentaryzacji.

UWAGA:

Na rysunkach podano grubości otynkowanych ścian.

Tynki o zróżnicowanej grubości od 1 do 3 cm.

Ściany nadziemia:

Ściany zewnętrzne murowane z bloczków z betonu lekkiego na zaprawie o grubości (38 cm) + tynk. Ściany wewnętrzne o zróżnicowanych grubościach z cegły pełnej na zaprawie cementowej. Szczegóły pokazano w części graficznej inwentaryzacji.

UWAGA:

Na rysunkach podano grubości otynkowanych ścian.

Tynki o zróżnicowanej grubości od 1 do 3 cm.

Stropy.

Strop nad wszystkimi kondygnacjami – płyta pustakowo – żebrowa monolityczna (brak śladów klawiszowania bądź mostków termicznych występujących w przypadku stropów Kleina). Stropy o grubości 35 cm oraz 30 cm (z warstwami posadzkowymi). Dokładne grubości płyt stropowych oraz jego szczegółowa konstrukcja możliwe do określenia po wykonaniu stosownych odkrywek.

Nadproża.

Żelbetowe, wylewane na mokro.

Stolarka okienna i drzwiowa.

Stolarka okienna i drzwiowa zróżnicowana, nietypowa – drewniana, PVC.

Klatki schodowe.

Klatki schodowe żelbetowe: pierwsza umiejscowiona w południowo – wschodnim rogu budynku oraz druga w środkowej jego części od strony południowej.

Szczegóły pokazano w części graficznej inwentaryzacji.

Pokrycie dachu.

Pokrycie dachu z blacha trapezowa wparta na konstrukcji drewnianej spoczywającej na stropodachu niewentylowanym. Element przeznaczony do rozbiórki bądź przebudowy - nie podlega inwentaryzacji.

Odwodnienie.

Rynny i rury spustowe stalowe z odprowadzeniem wód opadowych do kanalizacji deszczowej.

2.5. Uwagi końcowe

W poziomie piwnic stwierdzono liczne zawilgocenia ścian zewnętrznych poniżej poziomu terenu. W poziomie drugiego piętra ujawniono zawilgocenia świadczące o nieszczelności pokrycia dachowego bądź obróbek blacharskich. W ścianie elewacji frontowej zauważono rysę biegnącą wzdłuż rury spustowej od daszka przy wejściu głównym do połowy II piętra. Ściana przy dolnej części tej rury wykazuje mocne zawilgocenie (również wewnątrz budynku w pomieszczeniu nr 12 piwnicy) – do analizy przez autora ekspertyzy technicznej.

II

EKSPERTYZA TECHNICZNA OBIEKTU



ZAWARTOŚĆ DZIAŁU:

1. Rys historyczny obiektu
2. Ocena stanu technicznego
3. Podsumowanie
4. Dokumentacja fotograficzna
5. Kopie uprawnień budowlanych

1. Rys historyczny

Powstanie budynku datuje się na lata 70 ubiegłego wieku. Budynek prawdopodobnie powstał jako budynek związany z usługami w zakresie służby zdrowia i funkcję tą zasadniczo pełni do dnia dzisiejszego. Z oględzin budynku podczas wizji lokalnej wnioskować można, iż budynek nie był znacząco przebudowywany w okresie swojego istnienia.

2. Ocena stanu technicznego

Ocenie poprzez oględziny, pomiary oraz badania makroskopowe poddano następujące elementy budynku:

Ściany piwnic/fundamentowe

Ściany murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej 38 cm + tynk. Ściany wewnętrzne o zróżnicowanych grubościach z cegły pełnej gr. 38 i 25 cm na zaprawie cementowo-wapiennej. Szczegóły pokazano w części graficznej inwentaryzacji.

Lokalnie występujące przebicia i uszkodzenia wymagające uzupełnienia

Ściany posadowione na ławach fundamentowych betonowych.

Stan techniczny określa się jako dobry.

Tynki wewnętrzne i zewnętrzne z widocznymi wykwitami sugerujące podciąganie wilgoci i porażenie korozją biologiczną – zaleca się impregnację środkami grzybobójczymi a w miejscach nadmiernie zawilgoconych wprowadzenie tynków renowacyjnych.

Zaleca się również wykonanie izolacji przeciwwilgociowej i termicznej w obrębie fundamentów do głębokości min. 1 m poniżej terenu przyległego.

Ściany nadziemne:

Ściany zewnętrzne murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej o grubości 1 ½ cegły (38 cm) + tynk. Ściany wewnętrzne o zróżnicowanych grubościach
głównie 25 cm
z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Szczegóły pokazano w części graficznej inwentaryzacji.

Stan techniczny określa się jako dobry z widocznym zużyciem podczas użytkowania.

Stropy.

Strop nad wszystkimi kondygnacjami prefabrykowany gęstożebrowy (brak śladów klawiszowania bądź mostków termicznych. Stropy o grubości 35 cm oraz 30 cm (z warstwami posadzkowymi). Dokładne grubości płyt stropowych oraz jego szczegółowa konstrukcja możliwe do określenia po wykonaniu stosownych odkrywek.

Nadproża.

Żelbetowe, wylewane na mokro w ścianach murowanych nad otworami okiennymi i drzwiowymi. Lokalnie widoczne rysy niekonstrukcyjne do wypełnienia podczas prac remontowych i malarskich. Stan techniczny dobry.

Stolarka okienna i drzwiowa.

Stolarka okienna i drzwiowa zróżnicowana, nietypowa – drewniana, PVC – zakłada się wymianę stolarki na spełniającą WT 2021.

Klatka schodowa.

Klatka schodowa żelbetowa, umiejscowiona w południowo – wschodnim rogu budynku. Szczegóły pokazano w części graficznej inwentaryzacji.

Stan techniczny klatki schodowej dobry. Zwraca się uwagę, iż dla zakładanej funkcji budynku należy doprowadzić do szerokości biegów i wysokości na odcinku drogi ewakuacyjnej zgodnymi z warunkami technicznymi.

Więźba dachowa.

Więźba dachowa drewniana krokwiowo-płatwiowa. Stan techniczny określa się jako dostateczny. Więźba dachowa do przebudowy w ramach planowanej inwestycji.

Pokrycie dachu

Pokrycie dachu z blachy płaskiej w stanie technicznym dostatecznym przeznaczone do przebudowy w ramach planowanej inwestycji.

Elewacja

Wykonana w formie tynków cementowo-wapiennych nakrapianych. Całość elewacji do przebudowy w ramach termomodernizacji budynku. Tynki w systemie ETICS mineralne np. silikonowe lub silikatowe.

Schody zewnętrzne i podjazdy

Schody i podjazdy zewnętrzne wykazują znaczne zużycie oraz degradację związaną z wpływem warunków atmosferycznych i prawdopodobnie środków odładowych. Na wszystkich elementach tego typu stwierdza się odspojenie okładzin lastryko czy też betonu licowego.

3. Przyczyny i ich analiza

Stwierdza się, iż budynek wykazuje standardowe zużycie związane z użytkowaniem oraz wpływem warunków atmosferycznych. Wpływ negatywny mają nieszczelności w pokryciu dachu, brak właściwej izolacyjności przegród zewnętrznych, brak izolacji pionowej ścian fundamentowych.

4. Zalecenia

Zaleca się :

- 4.1. wymianę pokrycia dachowego (planowana przebudowa w ramach nowej inwestycji),
- 4.2. wykonani termomodernizacji budynku w zakresie izolacyjności przegród z dostosowaniem do obowiązujących WT,
- 4.3. wykonanie izolacji fundamentów oraz pozbycie się korozji biologicznej ścian piwnic,

5. Podsumowanie

W wyniku oględzin, pomiarów, odkrywek i analizy makroskopowej elementów budynku dokonano oceny stanu technicznego obiektu.

Budynek nie wykazuje uszkodzeń konstrukcyjnych sugerujących stan awaryjny. **Ostatecznie kwalifikuję stan techniczny budynku jako dobry z zaleceniem przeprowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych.**

W związku z powyższym w dokumentacji projektowej dla planowanej inwestycji należy uwzględnić zapisy niniejszej ekspertyzy i przewidzieć rozwiązania uwzględniające stan techniczny budynku.

6. Bibliografia

- Brandt K. - "Konstrukcje budowlane, naprawa, wzmocnienie, przeróbka". WKiT, Warszawa 1972 r.
- Maśłowski E. , Spieźewska D. " Wzmacnianie konstrukcji budowlanych" Arkady, Warszawa 2000 r.
- Stankiewicz H. „Zabezpieczenie budowli przed wilgocią, wodą gruntową i korozją", Arkady, Warszawa 1986
- Thierry J., Zaleski S. "Remonty budynków i wzmacnianie konstrukcji", Arkady, Warszawa 1982r
- Ważny J., Karyś J, „Ochrona budynków przed korozją biologiczną", Arkady, Warszawa 2001
- PN-EN 1990. Podstawy projektowania konstrukcji,
- PN-EN 1991-1-(1-6) Obciążenia budowli. Oddziaływanie na konstrukcję oddziaływania ogólne, obciążenia śniegiem, obciążenia wiatrem, obciążenia w czasie wykonywania.
- PN-EN 1992-1-1. Projektowanie konstrukcji z betonu. Część 1-1 : Reguły ogólne i reguły dla budynków.
- PN-EN 1997-1. Projektowanie geotechniczne. Część 1 : Zasady ogólne.
- PN-EN 1997-2. Projektowanie geotechniczne. Część 2: Rozpoznanie i badanie podłoża gruntowego.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002
- Dokumentacja przekazana przez Zamawiającego.

.....

Załączniki:

1. Dokumentacja fotograficzna wybranych elementów. Szersza dokumentacja fotograficzna przekazana Zamawiającemu w formie elektronicznej.
2. Inwentaryzacja budynku



Widok budynku z lotu ptaka (elewacja frontowa)



Widok budynku z lotu ptaka (elewacja tylna)



Widok dachu wraz z kominami wentylacji grawitacyjnej.



Widok pomieszczeń piwnicznych wraz z przebiciami do uzupełnienia



Widok komunikacji ogólnej wraz z klatką schodową



Widok pomieszczeń wewnętrznych (lokale)