



**DOKUMENTACJA PROJEKTOWA
DLA
„REMONTU BUDYNKU KOMUNALNEGO PRZY UL. PTASIEJ 1
w KAMIENNEJ GÓRZE”**

**EKSPERTYZA TECHNICZNA
OCENA STANU TECHNICZNEGO KONSTRUKCJI
BUDYNKU W ZAKRESIE PROJEKTOWANEGO REMONTU**

INWESTOR: GMINA MIEJSKA KAMIENNA GÓRA
58-400 KAMIENNA GÓRA, Pl. Grunwaldzki 1

ADRES INWESTYCJI: 58-400 KAMIENNA GÓRA, ul. Jana Pawła II 11
Dz. nr 193/17
Jednostka ewidencyjna: Kamienna Góra - Miasto
Obręb: 0003

JEDNOSTKA PROJEKTOWA : SZAFRON SZENDZIELORZ PROJEKT
43 - 215 STUDZIENICE, ul. św. Jana Pawła II 43b

Sporządzili: mgr inż. Michał SKORUPA
upr. nr SLK/4258/POOK/12 w spec. konstrukcyjno-bud.

MARZEC 2022r.

SPIS TREŚCI:

1.	DANE OGÓLNE.....	3
2.	OPIS ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU	3
3.	DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU ELEWACJE.....	4
4.	OGÓLNA OCENA STANU TECHNICZNEGO ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU	9
5.	ZAKRES PLANOWANEGO REMONTU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU.....	13
6.	ANALIZA WPŁYWU PLANOWANEJ PRZEBUDOWY NA ISTNIEJĄCY BUDYNEK	13
7.	WNIOSKI KOŃCOWE I ZALECENIA	13

1. DANE OGÓLNE

1.1 Podstawa i przedmiot opracowania

Formalną podstawę opracowania stanowi umowa na wykonanie dokumentacji projektowej dla „Remontu budynku komunalnego przy ul. Papieża Jana Pawła II 11 w Kamiennej Górze” z dnia 25.08.2021r wraz z opisem przedmiotu zamówienia.

1.2 Cel i zakres opracowania

Celem niniejszego opracowania jest ocena aktualnego stanu technicznego przedmiotowego obiektu, analiza wpływu projektowanego remontu na konstrukcję budynku oraz dokonanie oceny dotyczącej możliwości realizacji planowanej inwestycji.

Zgodnie z umową, szczegółowego rozpoznania stanu technicznego budynku dokonano w zakresie potrzeb związanych z remontem jego elementów wymienionych w poszczególnych zakresach projektowych wymienionych w Opisie Przedmiotu Zamówienia (zał. nr 7 do SWZ).

Dokumentację wykonano w odniesieniu do inwentaryzacji sporządzonej przez biuro Szafron Szendzielorz Projekt. W ramach wizji lokalnej dokonano oględzin budynku w strefach ogólnodostępnych. Budynek w trakcie wykonania dokumentacji był użytkowany, co w sposób oczywisty ograniczyło możliwość dostępu do wszystkich elementów konstrukcyjnych.

2. OPIS ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU

Przedmiotowy obiekt stanowi wolnostojący budynek wielorodzinny z początku XXw., dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony o kształcie zbliżonym do prostokąta.

Obiekt zlokalizowany jest w drugim rzędzie zabudowy ulicy Jana Pawła II. Elewację frontową, z charakterystycznym uskokiem oraz wejściem do kamienicy, stanowi ściana przyległa do bocznej ulicy prostopadle odchodzącej od Jana Pawła II. Od strony elewacji tylnej do budynku przylega parterowa zabudowa gospodarczo – garażowa (poza zakresem opracowania) oraz komórka gospodarcza przyległa do obu budynków.

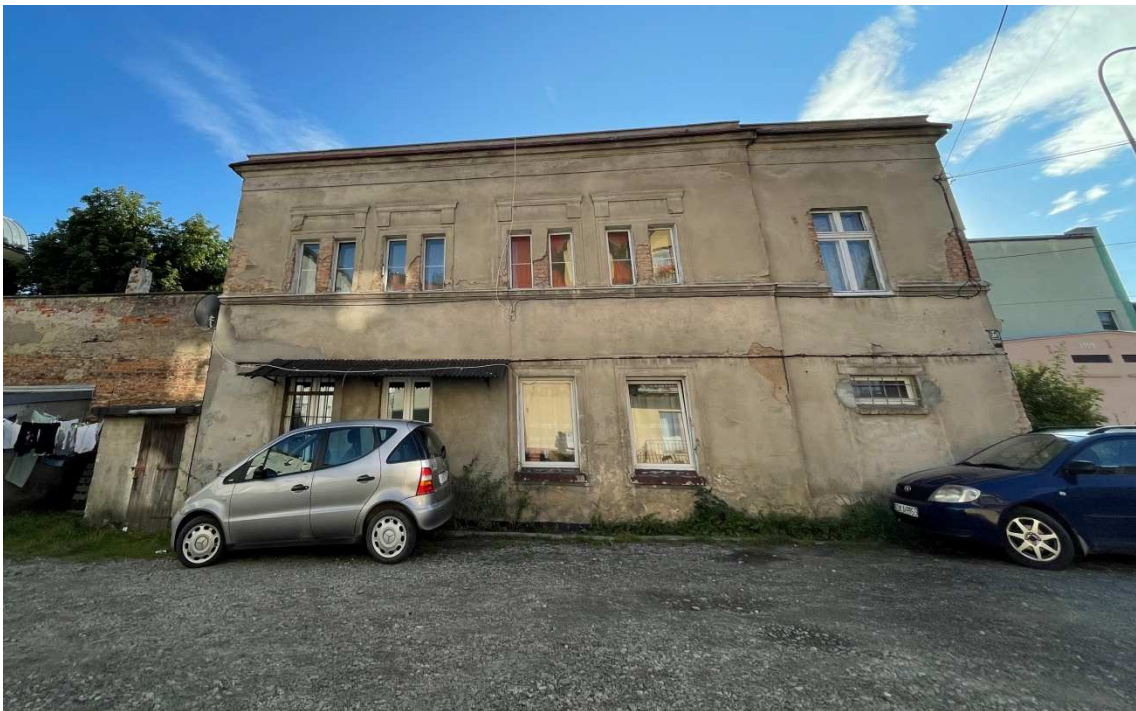
Budynek wybudowany w konstrukcji tradycyjnej, masywny o ścianach murowanych z cegły pełnej o zróżnicowanej grubości. Strop nad piwnicą ceglany, kolebkowy. Strop nad parterem drewniany. Dach jednospadowy, płaski – z trzech stron zabudowany attyką. Pokrycie dachu papą termozgrzewalną.

Klatka schodowa zlokalizowana centralnie w środkowej części budynku. Dostępna z zewnątrz poprzez wiatrołap. Zejście do piwnicy w konstrukcji ceglanej, schody z parteru na piętro w konstrukcji drewnianej. Na schodach do piwnicy zabudowany kocioł na paliwo stałe.

3. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU ELEWACJE



Zdj. 1 Elewacja frontowa



Zdj. 2 Elewacja boczna



Zdj. 3 Elewacja boczna



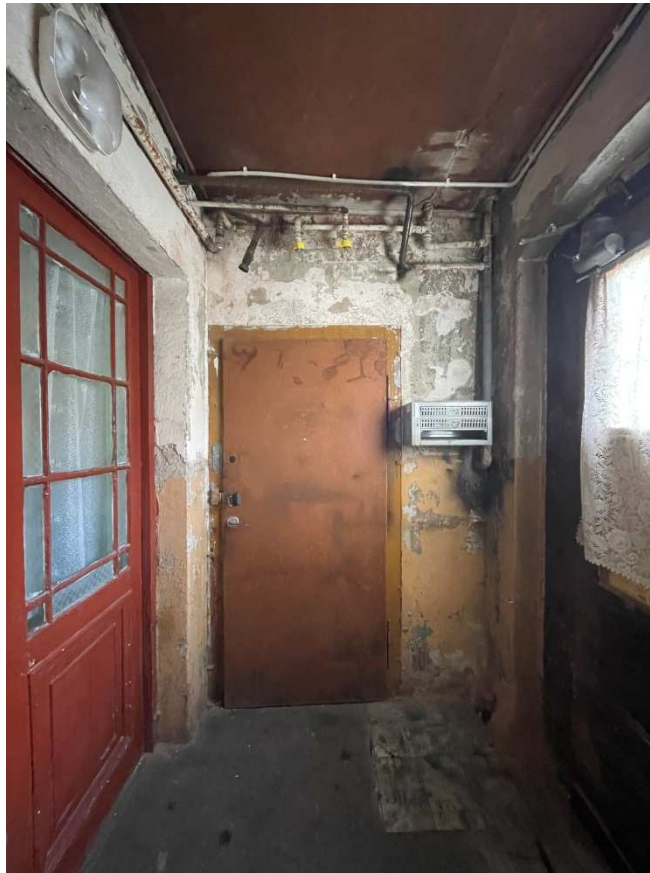
Zdj. 4 Dach kryty papą termozgrzewalną



Zdj. 5 Elewacja boczna



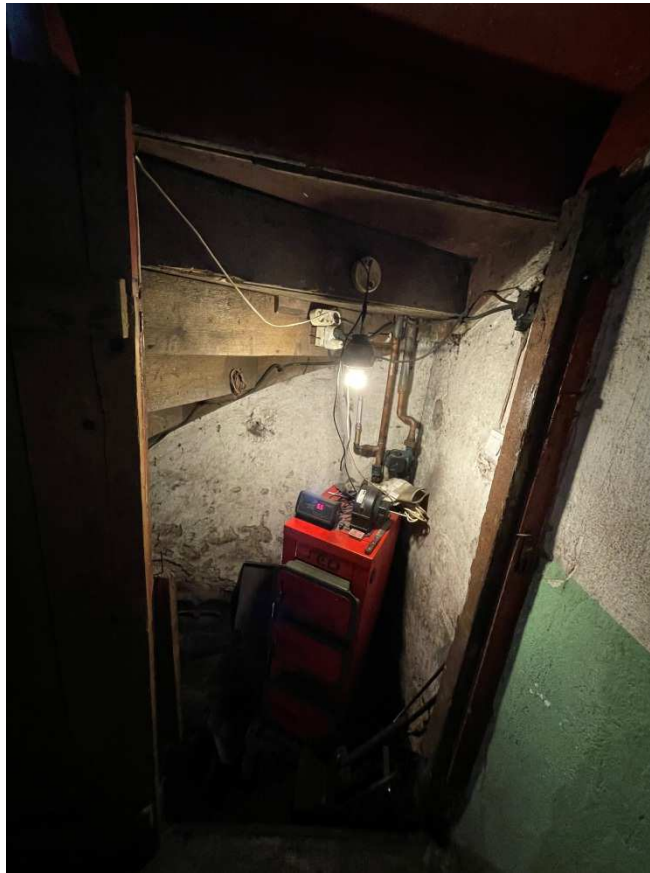
Zdj. 6 Płaskorzeźba nad wejściem do budynku



Zdj. 7 Wiatrołap, po prawej drzwi wejściowe do budynku



Zdj. 8 Schody drewniane parter - piętro



Zdj. 9 Zejście do piwnicy, na schodach piec na paliwo stałe



Zdj. 10 Schody ceglane do piwnicy

4. OGÓLNA OCENA STANU TECHNICZNEGO ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU

Wieżba dachowa

W konstrukcji stropodachu drewnianego. Z uwagi na brak dostępu nie dokonano oceny elementów konstrukcyjnych. Ogólnie nie wykazuje niepokojących oznak. Strop od dołu nie wykazuje nadmiernych ugięć i spękań.

Pokrycie dachu z papy termozgrzewalnej częściowo wyremontowane. Ogólnie można uznać stan techniczny pokrycia jako średni, nie mniej lokalnie występują uszkodzenia i niedbale wykonane obróbki – szczególnie przy kominach i attykach.

Kominy, obróbki dachu i orynowanie w stanie technicznym średnim. Na dzień dzisiejszy nadaje się do eksploatacji.

Zalecenia:

- niezbędna naprawa uszkodzeń pokrycia oraz obróbek przy kominach i attykach
- docelowo kompleksowa renowacja pokrycia polegająca na zdjęciu przynajmniej jednej wierzchniej warstwy papy oraz wykonanie nowego pokrycia papą termozgrzewalną łącznie z systemem odwodnienia

Stropy kondygnacyjne

Stropy kondygnacji mieszkalnych – poza zakresem opracowania.

Strop nad piwnicą masywny, ceglany – kolebkowy. Stan techniczny średni, bardzo mocno zawilgocony, tynk praktycznie w całości zdegradowany, cegła zmurszała.

Zalecenia:

- osuszyć piwnice
- oczyścić strop kolebkowy z pozostałości tynków
- wypełnić wybrakowane spoiny
- wykonać impregnację stropu ceglanego

Ściany nośne

Ściany nośne murowane z cegły pełnej o zróżnicowanej grubości, w stanie technicznym średnim.

Cegła na ścianach zewnętrznych i w piwnicy zawilgocona i zmurszała. W przełamanej ścianie frontowej występuje pionowe pęknięcie, naroże ścian wypełnione pianką – prawdopodobnie w miejscu uszkodzonej ściany. W wielu miejscach widoczne uszkodzenia krawędziowe ścian w narożach okien i drzwi.

Zalecenia:

- przemurowanie pęknięć w ścianach
- dokonać oględzin oraz oceny konstrukcji ścian po zbiciu tynków
- naprawa ubytków po samowolnych i źle wykonanych robotach instalacyjnych
- wykonanie izolacji poziomej i pionowej ścian piwnic
- osuszenie budynku po wykonaniu izolacji piwnic

Fundamenty

Prawdopodobnie ławy ceglane. Brak dostępu umożliwiającego ocenę techniczną, aczkolwiek budynek nie wykazuje żadnych oznak sugerujących problemy z nośnością fundamentów. Uznaje się za wystarczające.

Nie zauważono izolacji poziomej i pionowej. Ściany piwnic mocno zawilgocone.

Zalecenia:

- wykonanie izolacji poziomej i pionowej
- osuszenie ścian piwnic

Klatka schodowa

Klatka schodowa wewnętrzna, od strony podwórza wydzielona wiatrołapem.

Schody do piwnicy na gruncie z okładziną z cegły. Stan techniczny średni. Schody całkowicie dysfunkcyjne z powodu instalacji kotła na paliwo stałe na górnym zabiegu schodów. Rozwiązanie w ocenie autorów absolutnie niedopuszczalne.

Bieg schodowy z parteru na piętro w konstrukcji drewnianej, zabiegowy u góry ze spocznikiem w poziomie piętra. Stan techniczny schodów zły – schody są mocno wyeksploatowane. Stopnice bardzo mocno wychodzone, występują wyszczerbienia. W poziomie spocznika odczuwalne ugięcia przy chodzeniu. Prowizoryczna barierka z rurki PCV przy ścianie zewnętrznej. Balustrady wewnętrzne drewniane oraz konstrukcja spocznika w średnim stanie technicznym.

Przestrzeń klatki schodowej generalnie nieuporządkowana, występują licznie nieuporządkowane instalacje. W szczególności zwraca się uwagę na instalację c.o. prowadzoną przez drewniany bieg klatki schodowej. Całość bardzo nieestetyczna.

Zalecenia:

- renowacja drewnianych schodów oraz spocznika w poziomie piętra z usztywnieniem spocznika na piętrze
- konserwacja elementów drewnianych balustrad oraz wykonanie balustrady zewnętrznej stalowej kotwionej do ścian murowanych
- przebudowa instalacji c.o. z demontażem kotła znajdującego się na schodach do piwnicy oraz przebudową pionu przebijającego drewniany bieg schodowy
- remont ceglanych schodów do piwnicy w zakresie uzupełnienia braków oraz wypełnienia spoin oraz impregnacją powierzchniową
- uporządkowanie instalacji elektrycznej na klatce schodowej
- uporządkowanie i wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej na klatce schodowej
- w miarę możliwości zabudowa instalacji w bruzdach albo obudowa szachtami dla zwiększenia estetyki wewnątrz klatki

Posadzki

Posadzka w piwnicy wykonana jako ceglana na gruncie. Stan techniczny zły. Mocno zawilgocona, część cegieł wykruszona.

Posadzka w częściach wspólnych parteru betonowa w złym stanie technicznym. Liczne spękania oraz zawilgocenia.

Zalecenia:

- wykonanie nowej posadzki w piwnicach z uwzględnieniem poziomej izolacji przeciwwodnej
- odtworzenie posadzek parteru, z wykonaniem izolacji poziomej i wykończeniem płytkami gresowymi.

Okładziny wewnętrzne i powłoki malarskie

W obrębie klatki schodowej tynki cementowo-wapienne. W poziomie piętra tynki w średnim stanie technicznym, natomiast na parterze stan zły. Występują liczne uszkodzenia w postaci zmurszeń i spękań oraz lokalnie niewykończone wyprawy naprawcze.

W piwnicy tynki wapienne w złym stanie technicznym, praktycznie w całości zmurszałe.

Powłoki malarskie w złym stanie technicznym. Zniszczone, zabrudzone, w wielu miejscach odspojone lub popękane. Jedynie w poziomie piętra stan techniczny średni.

Zalecenia:

- oczyszczenie ścian piwnic z pozostałości istniejących oraz wykonanie nowych tynków
- malowanie piwnic
- odtworzenie tynków w poziomie parteru oraz remont w poziomie piętra
- kompleksowe malowanie ścian wewnętrznych budynku
- rodzaj dobranych tynków oraz farb dostosować odpowiednio do sposobu użytkowania pomieszczeń

Elewacje

Tynki zewnętrzne wapienne w bardzo złym stanie technicznym. Na całej powierzchni występują złuszczenia i spękania oraz liczne ubytki. Odparzone połączenia tynku odpadają od ścian. Przypowierzchniowo widoczne duże zawilgocenie tynków i ścian zewnętrznych. Niejednolity cokół betonowy – częściowo uszkodzony. Jednym z powodów uszkodzenia cokołów jest zdekompletowana rura spustowa, która zalewa ścianę przyziemia.

Powłoka malarska wypłowiała, brudna i niejednorodna kolorystycznie, stan techniczny bardzo zły. Nad drzwiami znajduje się płaskorzeźba w stanie średnim.

Gzymsy oraz obramowania okien murowane – stan techniczny zły. Spękane z licznymi ubytkami tynków. Gzyms drewniany pod okapem w średnim stanie technicznym. Wykończenie attyki dachówką ceramiczną w stanie złym. Widoczne lokalne uszkodzenia, całość ułożona nieestetycznie.

Na ścianie bocznej stalowe zadaszenie wejścia w złym stanie technicznym – skorodowane.

Stolarka okienna w zróżnicowanym stanie technicznym, część okien zabezpieczona kratami prętowymi. Indywidualne połączenie okna nad uciętymi drzwiami w miejscu dodatkowego wejścia do budynku. Parapety murowane, częściowo wykończone tynkiem i malowane.

Drzwi wejściowe drewniane wyeksploatowane – stan techniczny zły. Drzwi wewnętrzne w średnim stanie technicznym.

Na elewacjach widoczne natynkowe nieuporządkowane okablowanie elektryczne, oświetleniowe i teletechniczne.

Zalecenia:

- całkowite usunięcie istniejących tynków zewnętrznych
- w miarę możliwości zlikwidować okablowanie zewnętrzne oraz pozostałości przyłącza elektrycznego
- naprawa detali architektonicznych na elewacjach – gzymsów, obramowań okiennych oraz renowacja lub odtworzenie płaskorzeźby nad wejściem oraz gzymsu drewnianego pod okapem
- odtworzenie dachówki na obróbce zewnętrznej attyki wraz z obróbkami blaszanymi attyki
- wykonanie nowych tynków cementowo – wapiennych z zachowaniem detalu architektonicznego z uwzględnieniem możliwości wykonania izolacji termicznej ścian zewnętrznych
- ujednolicenie stolarki okiennej oraz wykonanie spójnych zabezpieczeń kratowych w poziomie parteru, dostosować rozmiary okien do oryginalnych otworów okiennych oraz ujednolicić sposób wykończenia parapetów okiennych
- wymiana głównych oraz bocznych drzwi wejściowych do budynku
- konserwacja lub wymiana drzwi wewnętrznych pomiędzy wiatrołapem i klatką
- demontaż istniejącego zadaszenia na elewacji bocznej oraz wykonanie nowego zadaszenia systemowego z poliwęglanu
- wykonanie powłok malarskich
- wymiana skrzynki gazowej zabudowanej na elewacji
- wymiana orygnnowania i rur spustowych

Zagospodarowanie terenu

Generalnie teren przy budynku nieuporządkowany, bez ogrodzenia zewnętrznego. Nawierzchnie gruntowe, porośnięte chaotycznie trawą i krzewami, miejscami utwardzone kruszywem. Dojście do budynku chodnikiem z kostki betonowej. Na terenie działki występują studnie i pokrywy instalacyjne.

Wokół budynku brakuje opaski, lokalnie przy cokole zasypane płyty faliste.

Zalecenia:

- wykonanie jednolitej opaski wokół całego budynku
- uporządkowanie indywidualnych elementów zagospodarowania
- wydzielenie stref roślinności i terenów utwardzonych

5. ZAKRES PLANOWANEGO REMONTU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU

- remont/renowacja pokrycia dachu z papy i systemu odwodnienia
- remont klatki schodowej wraz ze schodami
- uporządkowanie instalacji elektrycznej na klatce schodowej
- uporządkowanie i wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej na klatce schodowej
- remont elewacji budynku z opcją docieplenia ścian zewnętrznych
- wymiana lub renowacja stolarki drzwiowej zewnętrznej i w pomieszczeniach ogólnych

6. ANALIZA WPŁYWU PLANOWANEJ PRZEBUDOWY NA ISTNIEJĄCY BUDYNEK

Zakres planowanego remontu nie wpływa znacząco na statykę budynku. Zasadniczo nie zmieniają się obciążenia stałe i użytkowe, roboty mają charakter doraźny lub odtworzeniowy.

7. WNIOSKI KOŃCOWE I ZALECENIA

Z uwagi na ciągłe, częściowe użytkowanie obiektu nie ma możliwości swobodnego dostępu do wszystkich elementów konstrukcyjnych w budynku. Budynek jest cały czas zamieszkały. Szczególnie istotna winna być bieżąca ocena budynku prowadzona w trakcie realizacji remontu. Wszelkie wątpliwości dotyczące stanu technicznego należy konsultować z projektantami w trakcie realizacji robót remontowych.

Biorąc pod uwagę dostateczny stan techniczny budynku można przeprowadzić bezpiecznie przedmiotowy remont z zachowaniem wszelkich zasad dotyczących prowadzenia robót remontowych – budowlanych, ze szczególnym uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich wydanych dla przedmiotowego obiektu oraz zgodnie z opracowanym w tym celu projektem budowlanym.

W ramach prac należy stosować materiały możliwie najlżejsze z dostępnych na rynku materiałów i technologii, w celu maksymalnego ograniczenia obciążeń w budynku.

Roboty remontowe związane z remontem spocznika na piętrze dopuszcza się wykonać pod warunkiem wymiany uszkodzonych elementów oraz niezbędnych wzmocnień stropów drewnianych. Z tego powodu w trakcie robót (po usunięciu deskowania oraz zlegającej na ślepym pułapie polepy) należy sprawdzić stan techniczny wszystkich belek stropowych, szczególnie w strefach oparcia i w miejscach wcześniejszych zacieków oraz przeprowadzić obliczenia sprawdzające nośność belek. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń lub wątpliwości co do nośności belek stropowych konieczne będzie wykonanie dodatkowych zabiegów wzmacniających istniejące elementy. Zakres robót wzmacniających wykonawca powinien ustalić z projektantem w ramach nadzoru autorskiego.

W ramach remontu zaleca się wymianę znajdującego się w piwnicy przyłącza kanalizacji sanitarnej. Jest ono mocno skorodowane i w każdej chwili grozi awarią oraz zalaniem piwnic.

Opracowali: mgr inż. Michał Skorupa