

SPIS TREŚCI

OPIS TECHNICZNY

1. Podstawy opracowania
2. Przedmiot, cel i zakres opracowania
3. Materiały wykorzystane w opracowaniu
4. KRÓTKI OPIS TECHNICZNY BUDYNKU
 - 4.1. Dane ogólne
 - 4.2. Opis konstrukcji
 - 4.3. Elementy wykończenia
5. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO
 - 5.1. Elementy zewnętrzne
 - 5.2. Pokrycie dachowe i elementy odwodnienia
 - 5.3. Elementy poddasza (ściany, stropy, więźba dachowa)
 - 5.4. Stropy i ściany wewnętrzne
 - 5.5. Elementy wykończenia
6. OCENA MATERIAŁÓW I ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH
 - 6.1. Ocena materiałów i elementów murowych
 - 6.2. Ocena materiałów i elementów drewnianych
7. ANALIZA I OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU
8. WNIOSKI I ZALECENIA

OPIS TECHNICZNY

1. Podstawy opracowania

- projekt architektoniczny
- uzgodnienie branżowe
- wizja lokalna

2. Przedmiot, cel i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest budynek remizy zlokalizowany na działce nr 199 w m. Zezulin Pierwszy.

Opracowanie ma na celu ocenę aktualnego stanu technicznego przedmiotowego budynku w związku z przewidywaną jego rozbudową dostosowującą obiekt do obowiązujących standardów budownictwa. Ocena ma stanowić podstawę do opracowania dokumentacji projektowo – kosztorysowej, oraz spełnienia wymogu formalnego związanego z uzyskaniem pozwolenia na rozbudowę.

Niniejsza ocena dotyczy zagadnień techniczno – budowlanych związanych z oceną możliwości rozbudowy a nie obejmuje spraw formalno – prawnych i ekonomicznych oraz instalacji.

Przedmiotowa ocena jest opracowaniem autorskim i podlega ochronie zgodnie z ustawą z 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. nr 24 poz. 83). Uprawnienia związane z dysponowaniem prawami autorskimi zostały przekazane na rzecz Zleceniodawcy.

3. Materiały wykorzystane w opracowaniu

Przy opracowywaniu niniejszej oceny wykorzystano następujące materiały dotyczące obiektu:

- Inwentaryzację architektoniczno budowlaną.
- Projekt koncepcyjny rozbudowy i remontu budynku remizy, Zezulin Pierwszy, dz. nr 199.
- Wyniki wizji lokalnych i ocen makroskopowych przeprowadzonych w lutym 2013 r. przez autora opracowania w obecności Zleceniodawcy.
- Uzupełniająca inwentaryzacja elementów konstrukcyjnych możliwa do wykonania w obiekcie.
- Badania oraz ocena materiałów i elementów w budynku, w zakresie niezbędnym do wykonania oceny.
- Informacje uzyskane od właścicieli budynku.

4. KRÓTKI OPIS TECHNICZNY BUDYNKU

Opis techniczny sporządzono na podstawie materiałów udostępnionych przez Zleceniodawcę oraz własnych badań i pomiarów.

4.1. Dane ogólne

Przedmiotowy wolnostojący, parterowy budynek niepodpiwniczony położony jest na działce nr 199 w Zezulinie Pierwszym, gmina Ludwin.

Budynek został zbudowany w 1970 roku na planie prostokąta.

Budynek wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno – kanalizacyjną, teletechniczną.

4.2. Opis konstrukcji

Budynek o konstrukcji murowanej, o mieszanym układzie ścian konstrukcyjnych.

Ściany konstrukcyjne murowane z cegły wapienno – piaskowej. Budynek nieocieplony. Strop nad parterem na belkach stalowych z wypełnieniem ceglany. Więźba dachowa o konstrukcji drewnianej krokwiowo – płatwiowej, z zastrzałami. Fundamentów nie inwentaryzowano.

4.3. Elementy wykończenia

Ściany zewnętrzne tynkowane. Ściany w korytarzach i pokojach pokryte tynkiem cementowo – wapiennym. Stropy otynkowane tynkiem wapienno-cementowym.

Posadzki, podłogi: w pomieszczeniach parteru i poddasza: wylewki cementowe, obłożone terakotą.

Stołarka otworowa drewniana, okienna PVC.

Pokrycie dachu z blachy ocynkowanej.

5. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

W ramach inwentaryzacji występujących nieprawidłowości oraz oceny aktualnego stanu technicznego budynku, w lutym 2013 r. przeprowadzono szczegółowe oględziny obiektu ze szczególnym uwzględnieniem elementów, w których stwierdzono występowanie usterek.

Do inwentaryzacji usterek wykorzystano dokumentację fotograficzną wykonaną przez autora opinii.

5.1. Elementy zewnętrzne

W wyniku przeprowadzonych oględzin elementów zewnętrznych budynku stwierdzono występowanie następujących nieprawidłowości:

- Lokalne zarysowania muru,
- Zawilgocenie sufitu w jednym z pomieszczeń.

5.2. Pokrycie dachowe i elementy odwodnienia

W pokryciu wykonanym z blachy ocynkowanej stwierdza się występowanie nieszczelności o czym świadczą zacieki na stropie. Prawdopodobnym powodem jest brak zachowania szczelności z murem (pomiędzy murem i obróbkami występują

niezabezpieczone szczeliny). Dodatkowo, na części elementów tj. rynny i rury spustowe stwierdzono powierzchnią korozję.

5.3. Elementy poddasza (ściany, stropy, więźba dachowa)

Więźba dachowa z uwagi na wieloletni okres jaki minął od jej wbudowanie, jest już wyeksploatowana. Część elementów ma ponad normatywne ugięcia.

5.4. Stropy i ściany wewnętrzne

Stan elementów należy uznać za dostateczny. W kilku miejscach występują lokalne pęknięcia stropu wzdłuż belek stropowych. Na stropach nie zauważono nadmiernych ugięć.

5.5. Elementy wykończenia

W elementach wykończenia wewnętrznego zasadniczo nie stwierdzono usterek, natomiast wyraźnie widoczne są ślady wieloletniego użytkowania obiektu – np. w postaci wytarcie posadzek.

6. OCENA MATERIAŁÓW I ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH

6.1. Ocena materiałów i elementów murowych

Ocenę materiałów i elementów murowych przeprowadzono na podstawie badań makroskopowych w miejscach odsłoniętych ścian (bez tynków). Ocenie poddano fragmenty murów, w których w większości przypadków nie stwierdzono uszkodzeń, tj. łuszczącej się cegły oraz korozji zaprawy. Nieprawidłowości tego typu występują jedynie sporadycznie i związane są z brakiem odprowadzenia wód gruntowych we wcześniejszym okresie użytkowania, na co wskazują lokalne pęknięcia wzdłuż spoin.

6.2. Ocena materiałów i elementów drewnianych

Ogłędziny elementów drewnianych więźby dachowej pozwalają na oszacowanie klasy drewna konstrukcyjnego na C24.

7. ANALIZA I OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

Na podstawie przeprowadzonych oględzin, analizy dokumentacji oraz oceny warunków eksploatacyjnych stwierdza się, że aktualny ogólny stan techniczny przedmiotowego budynku jest dobry.

Biorąc pod uwagę koncepcję rozbudowy i remontu budynku, oraz stan istniejących elementów konstrukcyjnych przewidzianych do wykorzystania, zaproponowane w koncepcji rozwiązania są poprawne i możliwe do realizacji. W koncepcji architektonicznej remontu przewiduje się wymianę dachu, zmianę wewnętrzej struktury pomieszczeń.

Projekt rozbudowy w znaczny sposób poprawia funkcjonalność obiektu oraz warunki bytowe. Planowane prace nie zmieniają w znaczący sposób obciążeń konstrukcji budynku, w związku z tym nie zagrażają jego dalszemu użytkowaniu.

8. WNIOSKI I ZALECENIA

Na podstawie przeprowadzonych oględzin, badań i analiz można sformułować następujące wnioski i zalecenia dotyczące możliwości wykorzystania istniejącego budynku przy planowanej jego rozbudowie i remoncie:

- 1) Zaproponowane w koncepcji rozwiązania konstrukcyjne i ogólnobudowlane, których w istniejącym budynku z racji jego wieku nie ma, tj. zabezpieczona przed korozją więźba dachowa oraz izolacje wodochronne ścian i fundamentów – pomimo korzystnych warunków wodno-gruntowych, odpowiednia izolacja termiczna ścian, podłóg na parterze oraz dachu dają gwarancję bezpiecznego użytkowania konstrukcji.
- 2) Stwierdzone usterki elementów w istniejącym budynku nie wpływają niekorzystnie na możliwość rozbudowy budynku.
- 3) W trakcie prowadzenia prac rozbiórkowych elementy przewidziane do wykorzystania w rozbudowie należy odpowiednio zabezpieczyć przed uszkodzeniem a później przed wpływami warunków atmosferycznych tj. wodą opadową, śniegiem i wiatrem.

Wszelkie prace budowlane należy prowadzić przy wykorzystaniu wykwalifikowanych pracowników, pod nadzorem osoby dysponującej odpowiednimi kwalifikacjami i udokumentowanymi, aktualnymi uprawnieniami niezbędnymi do prowadzenia rozbudowy

Projektant:
mgr inż. L. Nowicki

Asystent projektanta:
mgr inż. Ł. Nowicki