

STRONA TYTUŁOWA

TEMAT / OBIEKT / ADRES:

Temat: **OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU**

Obiekt: Budynek mieszkalny wielorodzinny

Adres: Strzegom, ul. Armii Krajowej 25
nr działki 1405/2, obręb Śródmieście

WŁAŚCICIEL:

Gmina Strzegom

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

Pracownia Projektowa Budownictwa Ogólnego i Przemysłowego Zbigniew Mazij
Ul. Prądyńskiego 111/5 58-105 Świdnica , tel. 691 848 840
Biuro; ul. Wróblewskiego 20 tel. 74 8526321

STADIUM PROJEKTOWE:

Ekspertyza

BRANŻA:

Architektura-konstrukcja

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW:

NA PODSTAWIE ART.20.UST.4 USTAWY Z DNIA 7 LIPCA 1994 R, PRAWO BUDOWLANE (tekst jednolity DZ.U. nr 207 poz. 2016 z późniejszymi zmianami) OŚWIADCZAMY, ŻE NINIEJSZY PROJEKT WYKONANY ZOSTAŁ ZGODNIE Z WARUNKAMI TECHNICZNYMI, OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI I ZASADAMI WIEDZY TECHNICZNEJ.

OPRACOWAŁ:

Stanowisko	Imię i Nazwisko	Podpis i data
Projektant - konstrukcja	mgr inż. Zbigniew Mazij upr. projektant w specjalności konstrukcyjno-bud. nr upr. UAN.VI-f/3/205/87	

Strzegom, 25.04. 2022r.

OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU

1. DANE EWIDENCYJNE.

- 1.1. Obiekt : Budynek mieszkalny
1.2. Adres : Strzegom, ul. Armii Krajowej 25
1.3. Inwestor : Gmina Strzegom
Strzegom, Rynek 38
1.4. Opracował: mgr inż. Zbigniew Mazij

2. PODSTAWA OPRACOWANIA.

- 2.1. Zlecenie Inwestora.
2.2. Informacje uzyskane w czasie wizji lokalnych.
2.3. Zewnętrzne oględziny.
2.4. Normy związane z tematyką opracowania

3. PRZEDMIOT I CEL OCENY STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest ocena aktualnego stanu technicznego budynku i jego elementów konstrukcyjnych przy ul. Armii Krajowej 25 w Strzegomiu.

Celem ekspertyzy jest określenie stanu technicznego elementów konstrukcyjnych z podaniem sposobu usunięcia ewentualnych usterek i uszkodzeń, oraz wydanie opinii czy nadaje się do dalszego użytkowania.

4. MATERIAŁY DO OPRACOWANIA EKSPERTYZY.

- Poradnik Inżyniera I Technika Budowlanego. Tom 5 Arkady Warszawa 1986r. Wydanie zbiorowe.
- Budownictwo Ogólne. Arkady Warszawa 1981r. Wacław
- Konstrukcje żelbetowe. J. Kobiak, W. Stachurski ARKADY
- Podstawy projektowania konstrukcji metalowych, Jan Żmuda, Arkady 1997.
- PN-81/B-03264: 1999 Konstrukcje drewniane (zgodne z Eurokodem Probet-2000)
- PN-90/B-03200 Konstrukcje stalowe (PROSTAL-2000)
- PN-81/B-03002 Konstrukcje murowe (PROMUR-2000)

5. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU.

Budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany jest przy ul. Armii Krajowej 25 w Strzegomiu. Budynek w przeszłości był obiektem radzieckich koszar. W roku 1991 został przekazany Gminie i przekształcony na mieszkalny. Obiekt jest pięciokondygnacyjny, podpiwniczony z nieużytkowanymi piwnicami z wejściem do nich tylko od zewnątrz. Budynek z trzema klatkami schodowymi.

Konstrukcja budynku jest prefabrykowana wielkopłytkowa w systemie wielkiej płyty „Leningrad”, rozstaw ścian co 3,20m osiowo, układ konstrukcyjny poprzeczny.

- Powierzchnia zabudowy: 565 m²
Powierzchnia użytkowa: 2086 m²
Kubatura: 9600 m³
Ilość mieszkań: 45 szt.
Piwnice nie są użytkowane (zagospodarowane).

Budynek posiada 48 balkonów wspornikowych usytuowanych na ścianach podłużnych (frontowej i tylnej).

6. OPIS TECHNICZNY Z OCENĄ STANU ISTNIEJĄCEGO.

Dokonane wizje lokalne z ocena przydatności konstrukcyjnej na bazie stanu zachowania poszczególnych wbudowanych elementów, przeprowadzone możliwe badania makroskopowe wybranych i dostępnych elementów w danych warunkach użytkowych oraz wywiady z użytkownikami lokali prowadzą do stwierdzeń jak poniżej, przy następujących kryteriach oceny:

Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Kryterium oceny
- dobry	Elementy budynku dobrze utrzymane, nie wykazują uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normowym.
- zadowalający	Elementy budynku utrzymanie należyście. Drobne uzupełnienia i naprawy w ramach bieżących działań
- średni	Uszkodzenia i ubytki nie zagrażają bezpieczeństwu publicznemu.
- mierny	Znaczące uszkodzenia bądź ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają niższą klasę. Wymagany remont kapitalny, bądź wymiana
- zły	Duże uszkodzenia i ubytki, które mogą zagrazić lub zagrażają dalszemu użytkowaniu.

Klasyfikacja stanu technicznego głównych elementów budynku :

- | | |
|------------------------|--|
| - fundamenty | -fundamenty i ściany fundamentowe oraz piwniczne z żelbetowych bali na zaprawie cementowej o dużych szerokościach, stan zadowalający . Ze względu dużą szerokość ścian i fundamentów obiekt jeszcze przez wiele lat może być użytkowany. |
| - ściany konstrukcyjne | - ściany konstrukcyjne wyższych kondygnacji (poprzeczne) i podłużne wykonane są z prefabrykatów żelbetowych gr. 21cm. Połączenie ścian w narożach na marki stalowe, ściany oparte na żelbetowych wieńcach, w dobrym stanie technicznym.
Ściany osłonowe zewnętrzne o grubości 31 cm również prefabrykowane, warstwowe, warstwy zewnętrzne żelbetowe gr. 5cm z wypełnieniem żużlem gr. 21cm. Aktualnie od zewnątrz ściany obłożone blachą elewacyjną i ocieplone wełną mineralną o gr. 5. cm, która jest dużo niewystarczająca. Ściany pod względem konstrukcyjnym dobrym stanie technicznym.
Ścianki działowe z bloczków gazobetonowych i cegły na zaprawie cementowo-wapienej oraz płyt gipsowo-kartonowych w zadowalającym stanie technicznym.
Stan konstrukcyjny zadowalający |

- stropy
 - stropy, nad piwnicą z prefabrykatów żelbetowych gr. 15 cm o szerokości 90 do 150 cm i długości 3,00m, opartych na poprzecznych ścianach piwnicznych, na wyższych kondygnacjach stropy z prefabrykatów pokrywających powierzchnią całe pomieszczenie i opartych na wszystkich ścianach konstrukcyjnych. Prefabrykaty o grubości 12 do 15 cm. Konstrukcja stopodachu również z prefabrykatów żelbetowych, ocieplonych żużlem, pokrycie dachu papą asfaltową. Na prefabrykatakach brak widocznych ugięć lub wykrzywień, drobne rysy w materiale stropu lub tynkach
 - Stan dobry**
- klatka schodowa
 - schody prefabrykowane żelbetowe, brak deformacji elementów konstrukcyjnych.
 - Stan dobry.**
- balkony
 - balkony zlokalizowane na ścianach podłużnych frontowej i tylnej na każdym piętrze budynku, razem w ilości 48 szt. Konstrukcja balkonów składa się z żelbetowych wsporników z obramieniem zewnętrznym z dwuteowników I-80. Balkon o wymiarach 320cm x 70cm (70 cm to wspornik). Do belek podłużnych i wspornikowych od strony zewnętrznej przyspawana jest blacha stalowa gr. 3mm o szerokości równej wysokości belki I-80. Blacha ta spełnia rolę maskującą belki od zewnątrz i nie spełnia żadnej roli wzmacniającej belki. Balustrada o konstrukcji stalowej dołem umocowana jest na spawanie do konstrukcji stalowej balkonów a górą osadzona w ścianie budynku. Balkony zostały wyremontowane ich konstrukcja nie grozi zawaleniu.
 - Stan dobry.**
- elewacje
 - ściany obłożone blachą elewacyjną i ocieplone wełną mineralną o gr. 5. cm, której grubość jest bardzo dużo niewystarczająca, co wpływa na duże koszty ogrzewania mieszkań. Blacha mało estetyczna z uszkodzeniami. Zalecenia zmienić ocieplenie budynku na grubość styropianu 20 cm.
 - Stan mierny.**
- podłogi
 - stan dobry w mieszkaniach, w pomieszczeniach piwnicznych nie ma posadzki tylko podsypka piaskowa. **Stan zły.**
 - W złym stanie są posadzki przy wejściach do budynku, należy je skuć i wymienić na nowe z płytek gresowych gr 12mm, mrozoodpornych i antypoślizgowych.**
- tynki wewnętrzne
 - **stan dobry**
- stolarka
 - okna, **stan dobry,**

- trzony wentyl.-spalinowe
- instalacja wodno-kanalizacyjna
- instalacja elektryczna
- instalacja gazowa
- instalacja c.o

- drzwi zewnętrzne wejściowe do budynku, zniszczone,
stan zły (wymienić na nowe o mocnej konstrukcji)
- **stan dobry,**
- **stan dobry**
- **stan dobry**
- **stan dobry**
- ogrzewanie ze wspólnej kotłowni opalanej gazem ziemnym. Duże koszty ogrzewania wynikają ze słabego ocieplenia budynku, które należy zmienić z większą ilością styropianu.
Zmiana ogrzewania na ogrzewanie indywidualnymi kotłami w poszczególnych mieszkaniach wiązać się będzie z dużymi kosztami przebudowy.
Trzeba będzie wybudować dodatkowe kominy na spaliny i wentylacyjne, dodatkowo zmienić całą instalację c.o w poszczególnych mieszkaniach.
Uwaga! przy braku nowego ocieplenia budynku i tak koszty grzania będą duże.
Stan dobry.

Uwaga końcowa.

Do obowiązków właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego należy utrzymanie go w należytym stanie technicznym i estetycznym oraz dokonywanie okresowej kontroli w zakresie wynikającym z stosowanych zapisów prawa budowlanego.

7. WNIOSKI.

Stan konstrukcyjny budynku spełnia wymogi nośności i stateczności elementów konstrukcyjnych, budynek jeszcze przez wiele lat będzie służył mieszkańcom. Obiekt wymaga termomodernizacji, polegającej na wymianie ocieplenia ścian i dachu.

Uwaga! istnieje możliwość adaptacji nieużytkowanych piwnic dla poszczególnych lokatorów, trzeba tylko wykonać dodatkowe biegi schodowe od spocznika przy wejściu do poziomu piwnicy, a w piwnicy posadzkę betonową i wymurować ścianki działowe z a żurowymi ścianami.

Główne zalecenia to wymienić drzwi wejściowe do budynku i płytki gresowe na podeście i schodach przy wejściach do budynku.

8. WNIOSKI I ZALECENIA

Zgodnie z wymogami stawianymi w art. 62 Ustawy z dnia 20 lutego 2015r "Prawo Budowlane" należy poddawać okresowej kontroli wszystkie instalacje występujące w budynku, a w szczególności:

- Instalacje elektryczne
 - Instalacje odgromowe całego budynku
 - Instalacje gazowe
 - Przewody wentylacyjne i dymowe
 - Zabezpieczenie przeciwpożarowe w budynku
- Okresowe kontrole przeprowadzać co najmniej raz w roku.

Ekspertyza zachowuje ważność na okres jednego roku tj. do kwietnia 2022r.

Konstrukcja budynku spełnia warunki nośności i stateczności, budynek jeszcze przez wiele lat będzie pełnił funkcję mieszkaniową, obiekt wymaga zmiany ocieplenia na elewacji i dachu by zwiększyć izolacyjność cieplną przegród.

Proponuję na elewacji wykonać ocieplenie ze styropianu gr. 20cm + tynk strukturalny na nim, zamiast istniejącego ocieplenia z wełny mineralnej gr. 5. cm i blachy elewacyjnej, które nie spełnia aktualnie wymaganych norm cieplnych. Na dachu proponuję dodatkowe ocieplenie płytami styropapowymi gr. 15cm.


Uwaga!

Prace należy prowadzić zgodnie z wiedzą i sztuką budowlaną z zachowaniem obowiązujących przepisów bhp, pod nadzorem uprawnionej osoby i przez specjalistyczną firmę.

Załączniki: Plan sytuacyjny.
Zdjęcia obiektu

Strzegom, 25 kwiecień 2022 r.

OPRACOWAŁ:

Stanowisko	Imię i Nazwisko	Podpis i data
Projektant - konstrukcja	mgr inż. Zbigniew Mazij upr. projektant w specjalności konstrukcyjno-bud. nr upr. UAN.VI-f/3/205/87	

PODZIAŁOWY ZBIÓR
MIEJSCOWOŚĆ: PRZEDMIEŚCIE
i Nadzwyczajna Izba
ul. Wodociągowa 18a
58-500 Świdnica
(powiat)

nr ANF 2/159/82

DECYZJA O STwierdzeniu PRZYGOtOWANIA ZAŁOŻENIA
do realizacji przedsięwzięcia technicznego w budownictwie

Na podstawie § 13 ust. 1 pkt 2 lit. -
rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 20 lutego 1975 r.
w sprawie przedsięwzięcia technicznego w budownictwie (Dz.U. Nr 6, poz. 45) stwierdza się, że:

Obywatel (ca) Zbigniew Stanisław Mazij
(imię i nazwisko)
magister inżynier budownictwa lądowego
(tytuł zawodowy - zawód)

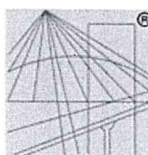
urodzonej (a) dnia 8 sierpnia 1951 r. w Świdnicy
posiada przydzielone zawołanie uprawniające do wykonywania przedsięwzięcia technicznego

Kierownictwo budowy i robót
(rodzaj przedsięwzięcia)

w specjalności Konstrukcyjno-budowlanej
(rodzaj przedsięwzięcia technicznego-budowlanego)

w zakresie /
(zakres przedsięwzięcia technicznego-budowlanego)

354-205,04
WA 22 354-205,04 - 257-75



POLSKA
I Z B A
INŻYNIERÓW
BUDOWNICTWA

Obywatel (ca) Zbigniew Stanisław Mazij
(imię i nazwisko) jest upoważniony do:

- 1- kierowania, nadzorowania i kontrolowania technicznego budowy i robót, objętych specjalnością konstrukcyjno-budowlaną, §5, ust.1,-
- 2- sporządzania w budownictwie osób fizycznych:
 - 1- projektów obiektów budowlanych w zakresie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych, §6, ust.1,-
 - 2- projektów w zakresie rozwiązań architektonicznych budynków mieszkalnych i gospodarczych, edycji projektów typowych i powtarzalnych innych budynków oraz sporządzania planów zagospodarowania działek i terenów z zastrzeżeniem tych budynków, §6, ust.2, pkt.1,-
- 3- kierowania i kontrolowania wykonania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz kontrolowania stanu technicznego obiektów budowlanych, objętych specjalnością konstrukcyjno-budowlaną, §7,-



Zbigniew Stanisław Mazij
(imię i nazwisko)
18 sierpnia 2021 r.

Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

DOŚ-JHR-GCR-ZRR *

Pan Zbigniew Mazij o numerze ewidencyjnym DOŚ/BO/1765/01
adres zamieszkania ul. Prądyńskiego 111/5, 58-105 Świdnica
jest członkiem Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2022-01-01 do 2022-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2021-12-07 roku przez:

Janusz Szczepański, Przewodniczący Rady Dolnośląskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie art. 5 ust 2 ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym (Dz. U. 2001 Nr 130 poz. 1450) dane w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu są równoważne pod względem skutków prawnych dokumentom opatrzonym podpisami własnoręcznymi.)

Zgodność z oryginałem
mgr inż. ZBIGNIEW MAZIJ
upr. do projektowania w specjalności
konstrukcyjno-budowlanej
nr ewidencyjny UAN.VI-1/3/205/87
architektonicznej
nr ewidencyjny UAN.VI-7342/3/99/92
Świdnica ul. Prądyńskiego 111/5 tel. 74 8511-046

* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa www.piib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.





