

# EKSPERTYZA STANU TECHNCIZNEGO Z INWENTARYZACJĄ OBIEKTU

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO	Przebudowa rozbudowa zaplecza sportowego w ramach modernizacji Centrum Rekreacyjno-Sportowego w Oleszycach.
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: <a href="mailto:biuro@ridkon.pl">biuro@ridkon.pl</a> , <a href="http://www.ridkon.pl">www.ridkon.pl</a>
<b>OPRACOWAŁ</b>	
mgr inż. Rafał Janowski up. nr PDK/0165/POOK/09 spec. konstrukcyjna	

## Spis treści:

<p>Inwentaryzacja</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dane ogólne <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1. Podstawa opracowania,</li> <li>1.2. Cel i zakres inwentaryzacji,</li> <li>1.3. Lokalizacja obiektu</li> </ol> </li> <li>2. Opis inwentaryzacji obiektu <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1. Stan obecny,</li> <li>2.2. Forma architektoniczna,</li> <li>2.3. Podstawowe parametry techniczne budynku,</li> <li>2.4. Opis wybranych elementów budynku,</li> <li>2.5. Uwagi końcowe</li> </ol> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ekspertyza techniczna obiektu <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Przyczyny i ich analiza</li> <li>2. Zalecenia</li> <li>3. Dokumentacja fotograficzna</li> </ol> </li> </ol> <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,

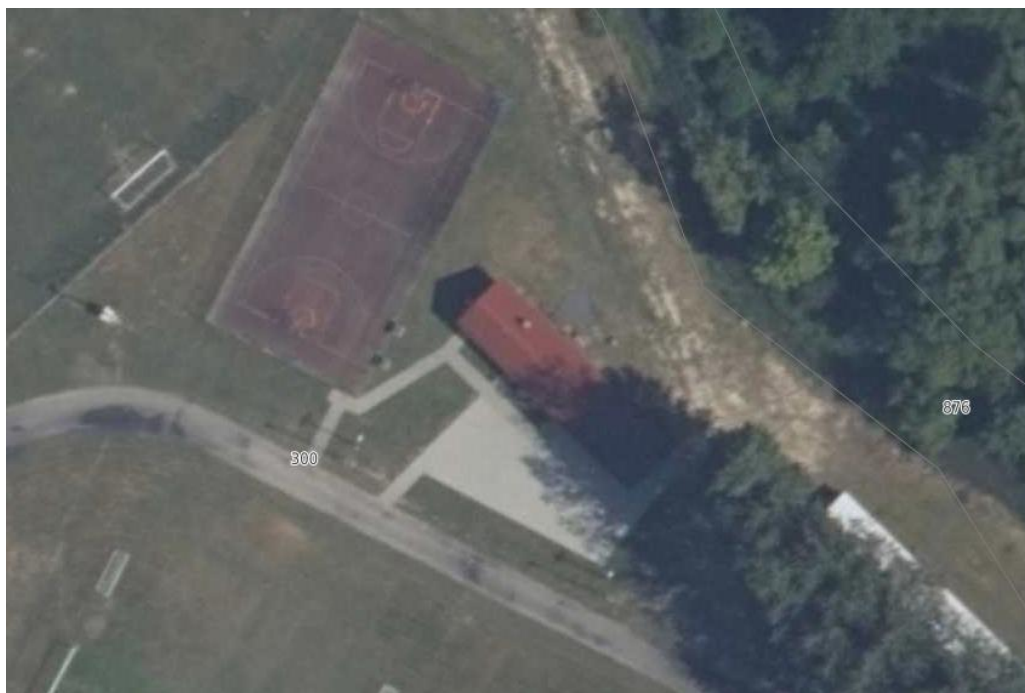
### 1.2. Cel i zakres inwentaryzacji.

Celem inwentaryzacji graficznej jest pokazanie aktualnego rzutu kondygnacji budynku, przekroju 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 .gov.pl

## **2. Opis inwentaryzacji obiektu**

### **2.1. Stan obecny.**

W chwili obecnej budynek użytkowany jest jako zaplecze socjalno – magazynowo – sanitarne kompleksu sportowego zlokalizowanego przy ul. Futorzańskiej w Oleszycach. W obiekcie znajdują się szatnie i natryski dla sportowców, pomieszczenia dla trenerów, sędziów, sanitariaty oraz pomieszczenie magazynowe.

Teren działki jest ogrodzony, obsługa komunikacyjna zapewniona jest od strony południowo – zachodniej poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej. Na terenie działki zlokalizowane są boiska sportowe z trybunami, bieżnia, scena, parkingi, ciągi pieszo – jezdne, zieleń niska urządzona oraz drzewa.

### **2.2. Forma architektoniczna.**

Budynek jednokondygnacyjny, posadowiony na rzucie prostokąta o wymiarach 24,85 x 5,35 m. Dach dwuspadowy, pokrycie dachu – blacha trapezowa wsparta na więźbie dachowej drewnianej. Budynek był dwukrotnie rozbudowywany. Obiekt posiada przyłącza: wodne, kanalizacyjne oraz elektryczne.

### **2.3. Podstawowe parametry techniczne budynku.**

– Wysokość budynku do kalenicy:	12,44 m
– Wysokość budynku do kalenicy:	5,48 m
– Wymiary budynku:	
Szerokość:	5,35 m
Długość:	24,85 m
– Powierzchnia zabudowy:	132,95 m <sup>2</sup>
– Kubatura:	620,01 m <sup>3</sup>
– Liczba kondygnacji:	1
– Powierzchnia użytkowa:	109,37 m <sup>2</sup>

Szczegółowe zestawienie powierzchni pomieszczeń pokazano na rzutach poszczególnych kondygnacji.

### **2.4. Opis wybranych elementów budynku.**

#### Ściany parteru:

Ściany zewnętrzne murowane z bloczków z betonu lekkiego oraz cegły pełnej o zróżnicowanych grubościach (budynek dwukrotnie rozbudowywany). 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 oraz okładziny ścian o zróżnicowanych grubościach od 1 do 3 cm.

Nadproża oraz tynki.

Żelbetowe, wylewane na mokro. Tynki cementowo - wapienne.

Stolarka okienna i drzwiowa.

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

Pokrycie dachu.

Pokrycie dachu z blachy trapezowej spoczywającej na więźbie dachowej drewnianej.

Odwodnienie.

Rynny i rury spustowe stalowe z odprowadzeniem wód opadowych na teren działki Inwestora 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. Przyczyny i ich analiza
4. Zalecenia
5. Podsumowanie
6. Bibliografia

## **1. Rys historyczny**

Powstanie budynku datuje się na lata początek lat obecnego wieku. Budynek powstał jako budynek związany z obsługą szatniowo-socjalną centrum rekreacyjno-sportowego i funkcję tę pełni do dnia dzisiejszego. Część budynku stanowiąca zaplecze magazynowe dobudowana w ostatniej dekadzie.

## **2. Ocena stanu technicznego**

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

### **Ściany fundamentowe**

Ściany betonowe posadowione na ławach fundamentowych żelbetowych.

Stan techniczny określa się jako dobry.

### **Ściany nadziemia**

Ściany zewnętrzne murowane z bloczków z betonu komórkowego zespolone żelbetowymi rdzeniami, wieńcem i belkami nadproży. Ściany częściowo otynkowane – część szatniowo-socjalna, pierwotna, częściowo nie otynkowane - część magazynowa, rozbudowa

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

### **Nadproża.**

Żelbetowe, wylewane na mokro w ścianach murowanych nad otworami okiennymi i drzwiowymi. Stan techniczny dobry.

### **Stolarka okienna i drzwiowa.**

Stolarka okienna i drzwiowa różnicowana, – drewniana lub PVC. Stan techniczny dobry.

### **Więźba dachowa.**

Więźba dachowa drewniana krokwiowo-kleszczowa. Stan techniczny określa się jako dobry.

### **Pokrycie dachu**

Pokrycie dachu z blachy trapezowej w stanie technicznym dobrym. Zaleca się ujednolicenie wizualne.

### **Elewacja**

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

### **Teren przyległy**

Place i ciągi pieszo jedne z kostki brukowej typu „Holand” na podbudowie z zaprawy cementowo-piaskowej. Stan techniczny określa się jako dobry.

### 3. Przyczyny i ich analiza

Stwierdza się, iż budynek wykazuje standardowe zużycie związane z użytkowaniem oraz wpływem warunków atmosferycznych. Wpływ negatywny ma brak właściwej izolacyjności przegród zewnętrznych, w szczególności brak wyprawy elewacyjnej części magazynowej, brak izolacji dachu zgodnej z obowiązującymi przepisami WT.

### 4. Zalecenia

Zaleca się :

- Ujednolicenie pokrycia dachowego (w ramach planowanej rozbudowy),
- wykonanie termomodernizacji budynku w zakresie izolacyjności przegród z dostosowaniem do obowiązujących WT,

### 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.
- Masłowski E. , Spieżewska 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 zewnętrzny elewacji i dachu.*



*Widok konstrukcji dachu w części magazynowej*



*Widok pomieszczeń wewnętrznych zaplecza scjalno-szatniowego*