

EKSPERTYZA – OCENA STANU TECHNICZNEGO

BUDYNKU ADMINISTRACYJNO-BIUROWEGO ORAZ TRZECH SEGMENTÓW W CIĄGU BUDYNKÓW GARAŻOWYCH

INWESTOR: ZARZĄD DRÓG POWIATOWYCH W TARNOWSKICH GÓRACH, DZIAŁ INŻYNIERII RUCHU
ul. Pyskowicka 54, 42-600 Tarnowskie Góry

ADRES: działka nr ew. 2059/1, ul. Pyskowicka 54, obręb Stare Tarnowice, jednostka Tarnowskie Góry



OPRACOWAŁ:	mgr inż. bud. Olga Sygiet
WYKONAŁ:	mgr inż. arch. Roksana Cholewka-Jankiewicz upr. nr 26/SLOKK/2014/II

Data wykonania:

maj, 2020r.

I. KARTA INFORMACYJNA

I.1 PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Zlecenie Inwestora z dnia 20.04.2020r.
2. Oględziny i pomiary w terenie dokonane w dniach: 23.04.2020r. i 25.04.2020r.
3. Mapa ewidencyjna.
4. Mapa sytuacyjno-wysokościowa.
5. Przepisy i Normy Polskie.

I.2 PRZEDMIOT I ZAKRES EKSPERTYZY

Przedmiotem opracowania jest ekspertyza – ocena stanu technicznego budynków na potrzeby opracowywanej dokumentacji projektowej „kompleksowej termomodernizacji budynku, montażu instalacji fotowoltaicznej wraz z przebudową i zmianą charakteru użytkowania pomieszczeń garażowych” w zakresie niezbędnym do opracowania dokumentacji i realizacji robót budowlanych stanowiących przedmiot zamówienia.

Obiekty znajdują się w Tarnowskich Górach przy ul. Pyskowskiej 54 na działce nr ew. 2059/1 w obrębie Stare Tarnowice.

Teren jest zagospodarowany i ogrodzony. Budynki stanowią część kompleksu budynków o charakterze usługowym. Wjazd na posesję od ulicy Pyskowskiej. Teren wokół budynku z wyraźnym spadkiem w kierunku południowym.

Budynki będące przedmiotem opracowania są obiektami użyteczności publicznej mieszczącymi siedzibę Powiatowego Zarządu Dróg.

Zakres opracowania obejmuje:

- analizę stanu technicznego budynków z wnioskami,
- ocenę przydatności segmentów garażowych do wprowadzenia przewidywanej funkcji biurowej,
- określenie stanu technicznego elementów budynku będących przedmiotem Inwestycji,
- określenie stanu technicznego instalacji w zakresie będącym przedmiotem Inwestycji,
- dokumentację zdjęciową.

Materiały i badania wykorzystane w opracowaniu:

- wizja lokalna przeprowadzona w dniach: 23.04.2020r. i 25.04.2020r.,
- inwentaryzacja budynków wykonywana jednocześnie z niniejszą ekspertyzą,
- badania makroskopowe, odkrywki.

II. OPIS TECHNICZNY

II.I BUDYNEK ADMINISTRACYJNO-BIUROWY

II.I.1 INFORMACJE OGÓLNE

Budynek główny, administracyjno-biurowy, wykonany w technologii tradycyjnej na planie prostokąta o wymiarach 9,48m x 12,36m. Składa się z dwóch kondygnacji naziemnych, nie jest podpiwniczony. Przykryty jest stropodachem prefabrykowanym.

Wejście główne do budynku administracyjno-biurowego od strony południowej. Wejście boczne, stanowiące wejście dla osób niepełnosprawnych od strony zachodniej.

PARAMETRY OGÓLNE BUDYNKU ADMINISTRACYJNO-BIUROWEGO:

- powierzchnia zabudowy	118,68 m ²
- powierzchnia użytkowa	171,80 m ²
- powierzchnia użytkowa parteru	91,70 m ²
- powierzchnia użytkowa piętra	80,10 m ²
- kubatura	866,00 m ³
- długość (z wiatrołapem)	13,27 m
- szerokość	9,48 m
- wysokość (od frontu)	7,30 m
- kondygnacje:	2

II.I.2 OCENA ELEMENTÓW BUDYNKU

1. Ławy i ściany fundamentowe.

Ławy fundamentowe zostały wykonane z betonu o wysokości około 40 cm od poziomu minus 120 cm od poziomu gruntu wykonanej odkrywki oznaczonej na projekcie zagospodarowania.

Z uwagi na naturalny spadek terenu w kierunku przeciwnym od miejsca wykonania odkrywki wynoszący około 20 cm to należy przyjąć, że posadowienie fundamentów budynku w najniższym punkcie wynosi minus 100 cm.

Ujawniona w czasie odkrywki powierzchnia pionowa ław fundamentowych została zabezpieczona powłoką z emulsji asfaltowej, która nie nosi znamion uszkodzonej co można uznać za skuteczną ich ochronę przeciwwilgociową.

Stan techniczny ław fundamentowych ocenia się jako dobry, z uwagi na brak pęknięć i zarysowań murów.

Ściany fundamentowe zostały wykonane z cegły ceramicznej pełnej otynkowane zaprawą cementowo - wapienną czego w pełni nie potwierdzono z uwagi fakt konieczności uszkodzenia izolacji pionowej wykonanej z emulsji asfaltowej w celu potwierdzenia tego. Widoczne ubytki tynku w miejscach tuż ponad gruntem wskazują na taki materiał użyty do ich wykonania. Stan techniczny ścian fundamentowych określa się jako dobry.

2. Ściany przyziemia i piętra

Zewnętrzne ściany nośne i osłonowe zostały wykonane z cegły ceramicznej typu „Max” grubości 44 cm uwzględniając tynki zewnętrzne i wewnętrzne.

Mury bez widocznych niebezpiecznych pęknięć. Drobne zarysowania poziome występują jedynie w miejscu połączenia ściany i wieńca nad piętrem. W związku z widocznymi elementami opisywanej

konstrukcji należy uznać te elementy konstrukcji za dobre. Wewnętrzne ściany nośne gr.24 cm wykonane z cegły ceramicznej.

3. Nadproża.

Nadproża nad otworami okiennymi zostały wykonane z użyciem belek prefabrykowanych typu „L” . Stan techniczny dobry.

4. Strop

Strop nad przyziemiem wykonano z płyt kanałowych prefabrykowanych typu „Żerań” w układzie poprzecznym.

Izolację cieplną stropu stanowią płyty wiórowo-cementowe „Suprema” gr 5 cm na której wykonano wylewkę cementową gr. 4 cm. Nie zaobserwowano ugięć ani pęknięć mogących świadczyć o złej pracy ustroju.

5. Stropodach

Stropodach nad piętrem został wykonany z płyt kanałowych prefabrykowanych typu „Żerań” w układzie poprzecznym ze spadkiem widocznym od wewnątrz budynku.

Izolację termiczną i pokrycie stanowiły płyty wiórowo-cementowe „Suprema” gr. 10 cm na której wykonano wylewkę cementową profilującą spadek dachu gr 3 cm na której wykonano pokrycie dachu z papy bitumicznej klejonej na lepiku.

W wyniku przeprowadzonego remontu dachu na istniejące elementy wymienione powyżej ułożono dodatkowo warstwę 10 cm styropianu laminowanego papą i przyklejono 2 warstwy papy termozgrzewalnej.

Powyższe działania spowodowały przeprowadzoną zmianę usytuowania rynien dachowych wraz z obróbkami, których stan określa się jako dobry.

6. Wejścia do budynku

Budynek posiada dwa wejścia usytuowane na dwóch ścianach z którego jedno jest usytuowane na poziomie podłogi przyziemia a drugie z dojściem schodami zewnętrznymi o szerokości 2,27 m i zlokalizowane jest na poziomie spocznika. Wejście to posiada bezpośrednie połączenie z wewnętrzną klatką schodową.

7. Klatka schodowa

Klatka schodowa została wykonana jako konstrukcja żelbetowa z wyłożeniem stopni i podestów posadzką lastrykową.

Klatka posiada 2 biegi schodowe z którego jeden o szerokości 118 cm z podestu prowadzi do pomieszczeń przyziemia a drugi o tej samej szerokości prowadzi do korytarza piętra.

Konstrukcja schodów i spoczników nie wykazuje żadnych widocznych uszkodzeń i jest w stanie dobrym.

8. Podłogi i posadzki.

Pomieszczenia biurowe i spotkań posiadają wykładziny PCV. Stan techniczny zadowalający.

Pomieszczenia sanitarne są wyłożone płytkami ceramicznymi. Pomieszczenia sanitarne przewidziane do przebudowy.

9. Stolarka okienna

Stolarkę okienną stanowią okna PCV w dobrym stanie technicznym i wizualnym.

10. Stolarka drzwiowa

Stolarkę drzwiową stanowią ościeżnice metalowe i drzwi płycinowe w stanie dobrym.

11. Tynki wewnętrzne i wykończenia ścian

Tynki zwykłe kat. III malowane farbami akrylowymi. Stan techniczny dobry.

12. Tynki zewnętrzne

Tynk zewnętrzny cementowo – wapienny nakrapiany. Stan techniczny tynków nie podlega ocenie z uwagi na planowaną termomodernizację obiektu.

13. Schody zewnętrzne

Schody betonowe, wykończone płytkami gresowymi. Konstrukcja schodów w stanie bardzo dobrym. Płytki stopnic położone w układzie nieregularnym, częściowo spękane z licznymi zaciekami. Płytki na policzkach z licznymi zaciekami. Płytki podstopnic miejscami odspojone. Stan schodów nie podlega ocenie z uwagi na konieczność przebudowy.

II.1.3 INSTALACJE I URZĄDZENIA DODATKOWE

ELEKTRYCZNA. Instalacja podtynkowa i natynkowa. Oświetlenie ogólne i gniazda wtykowe. Obiekt posiada oświetlenie zewnętrzne. Na obiekcie znajdują się urządzenia monitoringu. Instalacja nie podlega ocenie z uwagi na planowaną całkowitą wymianę instalacji w budynku.

WODOCIĄGOWO-KANALIZACYJNA. Budynek zaopatrywany w wodę z wodociągu miejskiego. Ścieki odprowadzane do kanalizacji. Stan zadowalający.

CENTRALNEGO OGRZEWANIA. Budynek ogrzewany z ciepłowni miejskiej. Instalacja w dobrym stanie technicznym.

WENTYLACYJNA. Wentylacja grawitacyjna. Kanały wentylacyjne z kratkami w wylotach w kominach murowanych. W załączeniu protokół kominiarski.

ODGROMOWA I PPOŻ. Stan dobry.

TELEFONICZNA. Stan dobry.

II.1.4 INFORMACJA O WARUNKACH PPOŻ

- 1.) Budynek zaliczono do obiektów niskich.
- 2.) Obiekt zaliczono do kategorii ZLIII – użyteczności publicznej.
- 3.) Klasy odporności pożarowej C.
- 4.) Budynek posiada dwa bezpośrednie wyjścia na zewnątrz budynku.

- 5.) Odległość do wyjść mniejsza niż 40m.
- 6.) Drogi ewakuacji nie przecinają się. Ewakuacja z piętra do jednego wyjścia, z parteru do drugiego.
- 7.) Klasa odporności ogniowej dla konstrukcji nośnej R60.
- 8.) Klasa odporności ogniowej dla konstrukcji dachu R15.
- 9.) Klasa odporności ogniowej dla konstrukcji stropów REI60.
- 10.) Klasa odporności ogniowej dla ścian zewnętrznych EI30.
- 11.) Klasa odporności ogniowej dla ścian wewnętrznych EI15.
- 12.) Klasa odporności ogniowej dla przekrycia dachu RE15.
- 13.) Budynek nie jest zagrożony wybuchem zgodnie z rozumieniem przepisów warunków technicznych.
- 14.) Obiektu nie należy dodatkowo dzielić na strefy pożarowe ze względu na małą kubaturę obiektu oraz proste warunki ewakuacji.
- 15.) Obiekt ogrzewany z ciepłowni miejskiej.
- 16.) Obiekt nie posiada pomieszczeń w którym może przebywać więcej niż 50 osób w pomieszczeniu oraz strefy pożarowe są mniejsze niż 1000m².
- 17.) Wykończenie obiektu ma być wykonane z materiałów i wyrobów trudnozapalnych i nie powodujących bardzo toksycznych spalin.
- 18.) Drogi ewakuacji nie są wykończone elementami i wyrobami zwisającymi łatwo palnymi.

II.I.5 OCENA STANU TECHNICZNEGO I ZALECENIA

Okładziny schodów zewnętrznych w stanie niezadowalającym. Zgodnie z §69 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie schody nie spełniają przepisów i należy je przebudować celem dostosowania.

Niniejsze opracowanie nie przewiduje zaleceń dla tynków i okładzin zewnętrznych ze względu na przewidywaną termomodernizację, w której skład wejdzie ocieplenie ścian fundamentowych oraz ścian zewnętrznych.

II.II TRZY SEGMENTY BUDYNKU GARAŻOWEGO

II.II.1 INFORMACJE OGÓLNE

Budynki garażowe w technologii tradycyjnej na planie prostokąta, w zabudowie z budynkiem biurowym, parterowe. Szesnaście boksów garażowych, z czego trzy objęte niniejszym opracowaniem. Wejścia do pomieszczeń od strony południowej.

PARAMETRY OGÓLNE TRZECH SEGMENTÓW W CIĄGU BUDYNKÓW GARAŻOWYCH:

- powierzchnia zabudowy	60,24 m ²
- powierzchnia użytkowa łączna	50,80 m ²
- kubatura	233,00 m ³
- długość	9,30 m
- szerokość	6,48 m
- wysokość (of frontu)	3,80 m
- kondygnacje:	1

II.II.2 OCENA ELEMENTÓW BUDYNKU

TYNKI. Tynk cementowo-wapienny.

POKRYCIE DACHU. Papa dachowa, termozgrzewalna podwójna.

STOLARKA OKIENNA. Okna stalowe, jednoszybowe.

STOLARKA DRZWIOWA. Bramy garażowe metalowe, rozwierane.

POSADZKI. Wylewka betonowa.

TYNKI. Tynk cementowo-wapienny.

FUNDAMENTY. Budynek posadowiony na ławach fundamentowych betonowych. Ściany fundamentowe izolowane przeciwwilgociowo.

ŚCIANY. Ściany murowane z cegieł ceramicznych typu MAX.

STROPODACH. Dach jednospadowy wykonany z płyt panwiowych.

II.II.3 INSTALACJE I URZĄDZENIA DODATKOWE

ELEKTRYCZNA. Oświetleniowa i gniazd wtykowych.

WENTYLACYJNA. Grawitacyjna, bezpośrednia z wyrzutniami dachowymi.

Instalacja odgromowa.

II.II.4 INFORMACJA O WARUNKACH PPOŻ

Informacja o warunkach ppoż.

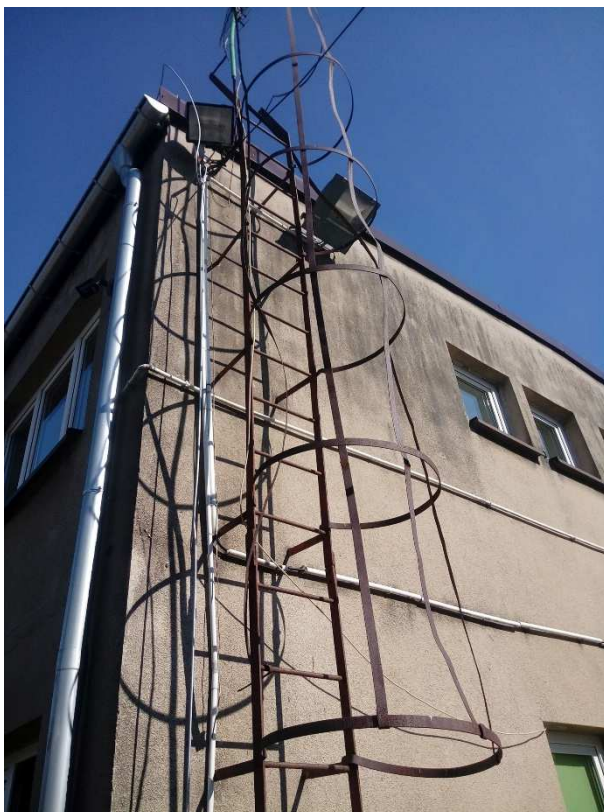
II.II.5 OCENA STANU TECHNICZNEGO I ZALECENIA

Niniejsze opracowanie nie przewiduje zaleceń dla tynków, okładzin zewnętrznych i pokrycia dachu ze względu na przewidywaną termomodernizację, w której skład wejdzie ocieplenie ścian fundamentowych, ścian zewnętrznych, wykonanie podłogi z ociepleniem oraz docieplenie dachu.

III. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

- rysunek nr 1
 - rysunek nr 2
 - rysunek nr 3
 - rysunek nr 4
 - rysunek nr 5
 - rysunek nr 6
 - rysunek nr 7
 - rysunek nr 8
 - rysunek nr 9
 - rysunek nr 10
- rzut parteru
 - rzut piętra
 - rzut dachu
 - przekrój A-A
 - przekrój B-B
 - przekrój C-C
 - elewacja południowa
 - elewacja zachodnia
 - elewacja północna
 - elewacja wschodnia, przekrój D-D

IV. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



V. OŚWIADCZENIE AUTORÓW OPRACOWANIA

Zgodnie z art. 20 ust. 4 Ustawy Prawo Budowlane [Dz.U. z 2019r., poz. 1186] oświadczam, że niniejsze opracowanie zostało sporządzone w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

OPRACOWANIE:

mgr inż. bud. Olga Sygiet

WYKONAŁ:

mgr inż. arch. Roksana Cholewka-Jankiewicz
upr. nr 26/SLOKK/2014/II

maj, 2020r.

VI. ZAŁĄCZNIKI

1. Mapa ewidencyjna z 15.05.2020r.
2. Mapa zasadnicza z 15.05.2020r.
3. Protokół z przeglądu kominiarskiego.
4. Uprawnienia autorów opracowania oraz potwierdzenia przynależności do Izby Zawodowych.