

EKSPERTYZA TECHNICZNA

DOTYCZĄCA STANU TECHNICZNEGO POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO I TARASU NAD TYM POMIESZCZENIEM ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU PCPR W GŁOGOWIE

Adres: UL. SŁOWIAŃSKA 13
67-200 GŁOGÓW
DZIAŁKA NR EWID. 128
KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO: IX

I. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 1.1 Zlecenie Zamawiającego
- 1.2 Uzgodnienia z Zamawiającym
- 1.3 Wizja lokalna.
- 1.4 Inwentaryzacja architektoniczno - budowlana.

II. CEL OPRACOWANIA

- 2.1. Opracowanie dotyczy pomieszczenia gospodarczego oraz tarasu znajdującego się nad tym pomieszczeniem, a będącego częścią istniejącego budynku Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie zlokalizowanego w Głogowie przy ulicy Słowiańskiej 13 na terenie działki nr ewid. 128, określenie jego stanu technicznego, elementów konstrukcji i wyciągnięcie wniosków mających na celu ustalenie jego przydatności do dalszego użytkowania.
- 2.2. Istniejący obiekt w chwili obecnej jest użytkowany.
Przeprowadzono wizję lokalną obiektu, dokonano oględzin ścian konstrukcyjnych, stropu, dokonano pomiaru.

III. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

- 3.1. Budynek, dla którego sporządzane jest niniejsze opracowanie jest budynkiem trzykondygnacyjnym podpiwniczonym z poddaszem użytkowym w zabudowie wolnostojącej. Pomieszczenie gospodarcze znajduje się w południowo-zachodniej części budynku .
Dach budynku wielospadowy kryty dachówką.
Budynek zrealizowany metodą tradycyjną, murowany.
Ściany konstrukcyjne wewnętrzne i zewnętrzne wykonane z cegły pełnej, nieocieplony.
- 3.2. Instalacje wewnętrzne i zewnętrzne.
- 3.2.1. Instalacje wewnętrzne:
 - instalacja kanalizacji sanitarnej - z sieci miejskiej,
 - instalacja wodociągowa - z sieci miejskiej,
 - instalacja c.o. - z sieci miejskiej
 - instalacja elektryczna - z sieci. elektroenergetycznej
- 3.3. Dane o budynku:
 - szerokość ok. 16,04 m
 - długość 19,01 m
 - wysokość ponad 15,00 m
 - szerokość zewnętrzna tarasu nad pomieszczeniem gospodarczym 3,04 m
 - długość zewnętrzna tarasu nad pomieszczeniem gospodarczym 7,76 m

IV. OCENA STANU TECHNICZNEGO POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO ORAZ TARASU

Pomieszczenie gospodarcze wybudowane w tradycyjnej technologii murowanej o układzie konstrukcyjnym mieszanym. W pomieszczeniu ściany otynkowane, podłóża betonowe, nadproża ceglane łukowe oraz stalowe (nad bramą). Stropodach wykonany z płyt prefabrykowanych na belkach stalowych.

4.1. Fundamenty.

Ławy fundamentowe ceglane.

Głębokość posadowienia minimum 0,80 m poniżej poziomu gruntu.

Ze względu na widoczne w wielu miejscach spękania, rozwarstwienia i ubytki struktury muru ceglanego i nadproży ceglanych oraz zauważalnym odchyleniem od pionu ściany podłużnej (południowo-zachodniej) powstałej w wyniku osiadania ławy fundamentowej stwierdza się ich zły stan wymagający remontu poprzez ich rozebranie, wykonanie wymiany gruntu pod ławą o głębokości minimum 50 cm piaskiem zagęszczonym warstwami maksymalnie 30 cm.

4.2. Ściany.

4.2.1. Fundamentowe :

- ściany zewnętrzne gr. 25 cm z cegły pełnej, brak izolacji cieplnej i przeciwwilgociowej.

- ściany wewnętrzne gr. 54 cm z cegły pełnej.

Ściany istniejące nie wykazują spękań ani zarysowań w stanie technicznym dobrym.

4.2.2. Przyziemia:

- ściany zewnętrzne gr. 25 cm wykonane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapienno-piaskowej, nieocieplone

- ściany działowe – brak.

Na ścianach stwierdzono pęknięcia i rozwarstwienia pionowe oraz poziome o znacznej długości

i szerokości na całej ścianie południowo- zachodniej oraz kilka pęknięć w pozostałych ścianach.

Widoczne uszkodzenia i ubytki w ścianach poprzecznych należy poddać naprawie, a ścianę podłużną należy przemurować w całości po wyremontowaniu jej ławy fundamentowej.

Ściany zewnętrzne silnie zawilgocone oraz pokryte żywą roślinnością.

Ściany należy zabezpieczyć przed wilgocią poprzez wykonanie izolacji pionowej i poziomej.

Ściany w złym stanie technicznym.

4.2.3. Balustrada tarasu.

Balustrady murowane z cegły pełnej otynkowanej należy rozebrać i po remoncie ścian i stropu wykonać nowe. Balustrady w złym stanie technicznym.

4.3. Stropodach.

4.3.1. Stropodach wykonany z płyt prefabrykowanych otworowych o wysokości 10 cm opartych na ścianach poprzecznych oraz na belkach stalowych. Belki zamocowane w gniazdach na ścianach podłużnych.

Na stropie wylewka betonowa. Brak izolacji cieplnej.

Posadzka tarasu z licznymi pęknięciami, porośnięta roślinnością. Stwierdzono całkowicie niedrożne odwodnienie tarasu.

Strop w stanie technicznym krytycznym przed awaryjnym, zauważalne jego ugięcie, w wielu miejscach wykazuje braki i uszkodzenia w stropowych płytach prefabrykowanych.

Strop należy w całości wyremontować.

4.4. Nadproża.

Istniejące nadproża wykonane jako ceglane łukowe oraz stalowe (nad bramą).

Nadproża ceglane w złym stanie technicznym należy przemurować.

4.5. Tynki.

W pomieszczeniu gospodarczym stwierdzono tynki prawdopodobnie cementowo-wapienne. Tynki w stanie złym, zawilgocone oraz z ubytkami, należy skuć i wykonać nowe takie jak w całym budynku wapienno-piaskowe.

Tynki zewnętrzne - brak.

4.6. Podłogi i posadzki.

W pomieszczeniu gospodarczym oraz na tarasie występują podłóża betonowe.

Podłoga na gruncie nie posiada izolacji przeciwwilgociowej, brak ocieplenia.

Na tarasie po remoncie stropu wykonać izolację z papy.

4.7. Odwodnienie dachu.

Rynny i rury spustowe. Wody deszczowe odprowadzane są prawdopodobnie do studni chłonnej przy

zachodniej ścianie budynku.

Wody opadowe z tarasu odprowadzane żygaczami na teren własny bez możliwości zalewania działek sąsiednich bezpośrednio przy ścianie podłużnej pomieszczenia gospodarczego.

V. OGÓLNA OCENA STANU TECHNICZNEGO POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO Z TARASEM

- 5.1. Pomieszczenie gospodarcze z tarasem są w stanie technicznym złym.
- 5.2. Pomieszczenie nieogrzewane, wewnątrz częściowo wykończony bez wewnętrznych instalacji.
- 5.3. Konstrukcja stropodachu w tym posadzki tarasu oraz ściany, a zwłaszcza południowo-zachodnia wymagają całkowitego remontu .

VI. WNIOSKI KOŃCOWE.

- 6.1. Istniejące pomieszczenie gospodarcze oraz taras są w stanie technicznym złym.
- 6.2. Na podstawie przeprowadzonych oględzin stwierdzono, że budynek został wykonany zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.
- 6.3. Dokonano obliczeń konstrukcyjnych stropu oraz ławy fundamentowej.
- 6.4. Elementy konstrukcyjne znajdują się w złym stanie technicznym, zapewnienie ich pełnej sprawności technicznej wymaga wykonania naprawy bieżącej i naprawy głównej.
- 6.5. Podczas remontu należy wzmocnić podłoże pod ławą fundamentową ściany południowo-zachodniej poprzez wymianę gruntu, należy dokonać remontu ławy, ścian fundamentowych oraz ścian przyziemia poprzez ich całkowite przemurowanie.
Dokonać remontu istniejącego stropodachu stanowiącego taras nad pomieszczeniem gospodarczym poprzez jego całkowitą rozbiórkę i wykonanie w jego miejscu nowego żelbetowego opartego również na belkach stalowych osadzonych w istniejących gniazdach w ścianach podłużnych.
- 6.6. Wszystkie prace remontowe i rozbiórkowe należy przeprowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, polskimi normami i wiedzą techniczną, pod nadzorem uprawnionych osób przestrzegając przepisy BHP.
- 6.7. Należy opracować dokumentację projektową uwzględniającą roboty wykończeniowe budowlano-instalacyjne i uzyskać pozwolenie na budowę na wznowienie robót.

Opracował:



RYS. 1 WIDOK USZKODZONEJ POSADZKI TARASU



RYS. 2 WIDOK STROPU TARASU



RYS. 3 WIDOK USZKODZONEGO STROPU TARASU



RYS. 4 WIDOK USZKODZONEGO STROPU TARASU



RYS. 5 WIDOK SZCZELIN POMIĘDZY CEGŁAMI NADPROŻA ORAZ ŚCIANY POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ POD TARASEM



RYS. 6 WIDOK SZCZELIN POMIĘDZY CEGŁAMI W ŚCIANIE POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ POD TARASEM



RYS. 7 WIDOK SZCZELIN POMIĘDZY CEGŁAMI W ŚCIANIE POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ POD TARASEM



RYS. 8 WIDOK ŚCIANY OD STRONY POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ
POD TARASEM