

- 2 -

1. Wstęp .

1/ Przedmiotem oceny stanu technicznego jest orzeczenie o stanie technicznym budynku administracyjno-magazynowego--- oraz możliwości jego dalszego użytkowania ,stopnia przydatności dla celów projektowanego remontu termomodernizacyjnego w całości lub części pod kątem stopnia zgodności z obowiązującymi normami i przepisami techniczno-budowlanymi .

2/ Podstawa :

a/ zlecenie z dnia 16-03-2015 r.

b/ oględziny obiektu , pomiary obiektów taśmą stalową 3 m oraz dalmierzem laserowym

c/ materiały geodezyjne .

3/ Cel opracowania :

a/ przygotowanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej oraz ekspertyzy technicznej konstrukcyjno-budowlanej dot. możliwości dalszego użytkowania obiektu, ocena stopnia przydatności dla celów projektowanego remontu termomodernizacyjnego oraz przebudowy pod kątem zgodności z obowiązującymi normami i przepisami techniczno- budowlanymi

b/ ocena jakości wykonanych robót i wbudowanych elementów konstrukcyjnych + wyposażenia z uwzględnieniem zastosowanych technologii i materiałów.

2. Opis zawartości opracowania .

1/ Strona tytułowa .

2/ Spis zawartości opracowania .

3/ Opinia o stanie technicznym obiektów budowlanych – orzeczenie techniczne :

a/ opis obiektu

b/ inwentaryzacja → część graficzna

3. Ocena stanu technicznego obiektów budowlanych . Orzeczenie techniczne .

3.1. Dane ewidencyjne .

Obiekt : budynek administracyjno-magazynowy

Adres : działka nr 158/2 (AM-2) obr. Stara Bystrzyca, 57-500 Bystrzyca Kłodzka ul. Zamenhofa 41

Właściciel : Zakład Usług Komunalnych w Bystrzycy Kłodzkiej Sp. z o.o.
57-500 Bystrzyca Kłodzka ul. Strażacka 13

3.2. Wstęp . Analiza dokumentacji formalno-prawnej inwestycji .

Budynek administracyjno-magazynowy wybudowano prawdopodobnie w latach 70 – tych XX w.. Brak jest materiałów archiwalnych zawierających dane dot. dokumentów w oparciu o jakie realizowano w/w inwestycję .Inwestor dysponuje jedynie niepełną dokumentacją dotyczącą utrzymania obiektu .

3.3. Ogólna charakterystyka obiektu .

Uwaga : w dalszym opracowaniu dot. char. technicznej pominięto **przewidzianą** do rozbiórki dobudówkę mieszczącą dawne pom. sanitarne, socjalne i magazynowe.

Budynek : wolnostojący ,niepodpiwniczony , składający się z w/w parterowej przybudówki oraz 1-dno kondygnacyjnego budynku głównego o nast. rozwiązaniach arch. - konstrukcyjnych i funkcjonalnych ;

1/ przybudówka mieszcząca węzeł sanitarny i pom. socjalne – murowana z cegły na zaprawie wap. –cementowej (ściany i kominy) , mająca nadproża murarskie otw. okiennych i drzwiowych); fundamenty ławy- ściany wylewane z betonu i murowane,pokrycie papowe na deskowaniu , stropodach jednospadowy płaski na belkach drewnianych , posadzki betonowe na gruncie, stolarkę okienną i drzwiową drewnianą oraz z mat. drewnopochodnych

2/ cz. główna mieszcząca w parterze pom. magazynowe, garażowe, warsztatowe, socjalne, sanitarne kotłownię oraz biurowe ze stropem międzypiętrowym wykonanym jako wylewany żelbetowy na ścianach murowanych z elementów drobnowymiarowych (cegła,błoczki,pustaki) na zaprawie cem.-wapiennej , mająca nadproża stalowe pełnościennie oraz monolityczne i prefabrykowane żelbetowe ,kryta eternitem falistym nadbetonowanym mocowanym do rusztu drewnianego na płatwiach pełnościennych rurowych stalowych pochodzących z konstrukcji typu "wiata bystrzycka" w układzie podłużnym .

Wskaźniki techniczno-użytkowe obiektu :

A/ Część przewidziana do rozbiórki :

* $P_{\text{całk.}} = 47,34 \text{ m}^2$

* $P_{\text{zab.elem.zewn.}} = 4,80 \cdot 1,25 = 6,00 \text{ m}^2$

* $P_{\text{zab.budynku}} = 47,34 \text{ m}^2$

* $P_{\text{zabudowy całk.}} = 53,34 \text{ m}^2$

* $P_{\text{uż.}} = 36,80 \text{ m}^2$

* $K = 47,34 \cdot (2,85 + 3,15) : 2 = 142,02 \text{ m}^3$

* liczba pomieszczeń [szt] 7

* liczba kondygnacji użytkowych [n] 1

B/Część przewidziana do remontu modernizacyjnego :

* $P_{\text{całk.}} = 285,48 \text{ m}^2$

* $P_{\text{zab.elem.zewn.}} = 0,00 \text{ m}^2$

* $P_{\text{zab.budynku}} = 285,48 \text{ m}^2$

* $P_{\text{zabudowy całk.}} = 285,48 \text{ m}^2$

* $P_{\text{uż.}} = 235,17 \text{ m}^2$

* $K = 93,93 \cdot 3,20 + 191,55 \cdot 3,36 = 942,27 \text{ m}^3$

* liczba pomieszczeń [szt] 18

* liczba kondygnacji użytkowych [n] 1

Wyposażenie obu części obiektu stanowią instalacje :

- elektryczna ośw. i technologiczna
- wodociągowa
- kanalizacyjna
- CO na opał stały

Poziom wykonawstwa ; niski .

4. Ocena techniczna obiektów .Orzeczenie o stanie technicznym obiektów.

A) Budynek administracyjno-magazynowy.

a/ Fundamenty : wymiary geometryczne dostateczne, rozwiązania techn.- materiałowe
– wymagają prac remontowych w trakcie robót posadzkarskich , poziom
posadowienia j.w. , odwodnień brak , izolacji p-w brak

Ocena zgodności z obowiązującymi normami i przepisami techn.-budowl . : zalecany remont

b/ Konstrukcja nośna - połączenia na łączniki mechaniczne(śruby) i spawane niewłaściwe,
(stal.-drewn. dachu) elementy nośne usztywniające i stężenia oraz obudowy dachu
niewłaściwe i niekompletne , zabezpieczenie antykorozyjne - złe,
pokrycie z eternitu zabetonowanego do likwidacji

Ocena zgodności z obowiązującymi normami i przepisami techn.-budowl . : do wymiany

c/ Konstrukcja nośna - geometria w normie (odchyłki, poziomy spoin, przewiązki murów,
(murowana ścian) strzępia , stan elementów murowych i spoin) dostateczny dla celów
projektowanej termomodernizacji , izolacji p-w brak , nadproża bez
zabezpieczeń antykorozyjnych

Ocena zgodności z obowiązującymi normami i przepisami techn.-budowl . : odpowiednie
dla celów projektowanej termomodernizacji

d/ Konstrukcja nośna - bez uwag

Ocena zgodności z obowiązującymi normami i przepisami techn.-budowl . : odpowiednie
dla celów projektowanej termomodernizacji

e/ Konstrukcja dachu i pokrycia – nieodpowiednia , elementy nośne drewniane uszkodzone,
pokrycie z eternitu w stanie niedostatecznym

Ocena zgodności z obowiązującymi normami i przepisami techn.-budowl . : nie odpowiednie
dla celów projektowanej termomodernizacji -- dach do wymiany ze
względu na pokrycie i zużycie konstrukcji nośnej

f/ Elementy wykończeniowe i wyposażenie – do wymiany

g/ Posadzki betonowe na gruncie - bez izolacji termicznych , niedostateczne izolacje p-w

Ocena zgodności z obowiązującymi normami i przepisami techn.-budowl . : nie odpowiednie
dla celów projektowanej termomodernizacji

h/ Stolarka budowlana -- do wymiany

i/ Instalacje wewnętrzne -- do wymiany

Wnioski : 1/ Obiekt w części nie odpowiada przepisom techniczno-budowlanym oraz
normom (konstrukcja dachu wraz z pokryciem , posadzki, izolacje p-w oraz
termiczne) -- elementy wymagające wymiany na nowe

2/ Pozostałe elementy odpowiadają przepisom techniczno-budowlanym oraz
normom (konstrukcja nośna; ściany i stropy) -- elementy do wykorzystania dla
celów planowanej termomodernizacji lub do przebudowy ,adaptacji itd.

- 6 -

B) Obiekty towarzyszące .

a/ Zbiornik ścieków sanitarnych --- zalecany remont

b/ Sieci zewnętrzne i przyłącza techniczne:

- * przykanalik sanitarny do wymiany
- * przyłącze wodociągowe w stanie dostatecznym
- * WLZ elektryczne wymiana na nowe
- * kanalizacja deszczowa w stanie dostatecznym

c/ Plac manewrowy o nawierzchni w części asfaltowej oraz tłuczniowej zagęszczanej mechanicznie , posadzki betonowe pod wiatami --- do wymiany na nowe

d/ Kanał najazdowy --- do likwidacji

Wnioski : 1/ Obiekty towarzyszące w części nadają się do wykorzystania dla celów projektowanej termomodernizacji - remontu budynku biurowo-magazynowo-socjalnego pod kątem użytkowania go jako budynku socjalno-biurowego z pomieszczeniami magazynowymi oraz ekspozycją edukacyjną (ścieżka dydaktyczna) PSZOK-u w Bystrzycy Kł.

.....
SLAWOMIR NOGAJ
mgr inż. budownictwa, inż. architekt
uprawnienia budowlane do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstruowaniu - budowlanej
Nr D.A.K. 01-73/10/98 Walbrzych
Nr D.A.K. V 7112/03/100 Walbrzych
(§2 u. 1 pkt 1, §4 u. 2, §5 u. 1 pkt 1, §6 u. 1 i 3, §7)
architekt, inżynier, inż. budowlany
NRBN 8-73/02/3/03/98 Walbrzych