

EKSPERTYZA TECHNICZNA
DOTYCZĄCA OCENY STANU TECHNICZNEGO
BUDYNKU HANDLOWEGO Z OKREŚLENIEM MOŻLIWOŚCI
ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA I PRZEBUDOWY
ul. Kościuszki 46, 19-420 Kowale Oleckie,
dz. geod. nr 368/17

I DANE OGÓLNE

Budynek znajduje się przy ul. Kościuszki 46 w miejscowości Kowale Oleckie. Do chwili obecnej pełnił funkcję użytkową handlową. Wiek budynku ocenia się na około (od ostatniej przebudowy) 20 lat.

Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, kleszczowo – płatwiowy, pokryty blachodachówką w kolorze brązowym na łątach. Nad przyziemiem, w przestrzeni więźby dachowej znajduje się niewielki strych nieużytkowy. Od strony południowo – wschodniej budynek szczytem przyłączony do kompleksu budynków gminnych.

W trakcie ostatniego użytkowania wewnątrz budynku wzniecony został pożar i nastąpiły działania służb ratunkowych. Uległy zniszczeniu głównie elementy wykończeniowe budynku.



Fot.1 Widok ogólny budynku od ulicy Kościuszki

II DANE KONSTRUKCYJNE

1. Fundamenty

Ściany fundamentowe betonowe posadowione na ławach. Pod względem konstrukcyjnym stan fundamentów oceniam jako dobry. W części cokołowej wykończone płytką klinkierową.

2. Ściany nadziemne

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne głównie murowane z bloczka gazobetonowego na zaprawie cementowo - wapiennej. Część ścianek wewnętrznych z płyt g.-k. na ruszcie metalowym - w większości uległa zniszczeniu. Nad otworami nadproża żelbetowe

monolityczne. Ściany od wewnątrz otynkowane. Stan ścian konstrukcyjnych oceniam jako dobry. Na jednej ze ścian zewnętrznych niewielkie rysy – np. przy nadprożu (fot.2). Stan ścian z płyty g.-k. jako zły duża ilość zniszczeń i odkształceń (fot.3).



Fot.2 Widok rysy przy nadprożu



Fot.3 Widok pozostałego rusztu po ścianie działowej z płyt g.-k.

3. Izolacje przeciwwilgociowe

Między fundamentem, a nadziemem izolacja pozioma z papy. Na ścianach fundamentowych izolacja przeciwwilgociowa. Stan izolacji dostateczny – nie widać na chwilę obecną zawilgoceń oraz podciągania wody.

4. Konstrukcja wewnętrzna żelbetowa

Część układu konstrukcyjnego wewnętrznego stanowi ustrój słupowo ryglowy żelbetowy. Elementy pokryte warstwą tynku, oraz częściowo obłożone płytami g.-k. Do podciągu zamocowane elementy stropu konstrukcji drewnianej obudowanego od spodu płytami g.-k..

W trakcie pożaru zniszczeniu uległa część warstw wykończeniowych oraz tynków (fot.4), nie stwierdzono poważnych uszkodzeń. Stan konstrukcji żelbetowej ocenia się jako dobry. Elementy wykończeniowe stan zły.



Fot.4 Podciąg oraz słup żelbetowy ze zniszczoną warstwą tynku

5. Wieżba dachowa z pokryciem

Konstrukcja dachu drewniana kleszczowo – płatwiowa (nietykowa). Dach dwuspadowy, pokryty blachodachówką w kolorze brązowym zamocowaną na drewnianej łacie. Elementy połączone są ze sobą za pomocą mechanicznych łączników i tradycyjnych złączy. Konstrukcja odeskowana. Elementy widoczne wieźby w stanie dostatecznym, w trakcie pożaru nie uległy zniszczeniu. Wskazane przed remontem oczyszczenie elementów i pokrycie (dodatkowa impregnacja) środkami ogniochronnymi oraz –grzybo i owadobójczymi.

6. Dach z pokryciem i odwodnieniem

Pokrycie dachowe w postaci blachodachówki w stanie dobrym, brak widocznych przecieków, wygląd estetyczny. Obróbki dachowe z blachy powlekanej mocowanej na blachowkręty. Rynny i rury spustowe blaszane systemowe w kolorze pokrycia. Stan rynien i rur dostateczny w jednym miejscu rynna i obróbka mechanicznie uszkodzona (fot.5). Podbitka okapu z panela PCV.



Fot.5 Uszkodzony fragment rynny i obróbki blacharskiej

7. Konstrukcja sufitu podwieszanego

Elementy utrzymujące sufit podwieszany o konstrukcji drewnianej. Od spodu zabezpieczony płytą g.k. na ruszcie metalowym. Podczas czynności związanych z gaszeniem pożaru większość płyt uległa odkształceniu i „okopceniu”. Konstrukcja w stanie dostatecznym, okładziny w stanie złym wymagają wymiany. Wskazane przed remontem oczyszczenie elementów i pokrycie (dodatkowa impregnacja) środkami ogniochronnymi oraz –grzybo i owadobójczymi.

W przypadku wystąpienia nadpalonych elementów należy je wymienić i zastąpić elementami o takich samych wymiarach.



Fot.6 Widok fragmentu belki i konstrukcji z okładziną

8. Kominy

Komin murowany, tradycyjny, ponad dachem wymurowany z cegły klinkierowej na zaprawie cem.-wap. zakończony czapką. Stan komina dostateczny. Widoczny ubytek fragmentu z czapki i kawałki cegieł na pokryciu dachowym (fot.7).



Fot.7 Fragmenty cegieł przy kominie

9. Podłogi i posadzki

Podłogi głównie z płytek typu gres i terakota. Większość płytek mocno zanieczyszczona po pożarze. Stan podłóg oceniam jako zły wymaga wymiany.

Posadzki betonowe, prawdopodobnie posiadają warstwę izolacyjną przeciwwilgociową i wykonane są na podkładzie z chudego betonu. Stan posadzek dostateczny.

10. Stolarka

Stolarka okienna z PCV w kolorze białym, drzwiowa zewnętrzna aluminiowa, stalowa. Stan wizualny stolarki średni – widoczne oznaki wyeksploatowania. Stolarka nie spełnia obecnych wymogów cieplnych stawianych przez W.T.

Stolarka wewnętrzna drewniana z ościeżnicami regulowanymi. Obecnie stolarka uległa zniszczeniu, stan zły.

11. Tynki i okładziny wewnętrzne

Wewnątrz tynki tradycyjne wykończone gładziami gipsowymi, oraz okładzinami z płytek. Część tynków z płyt g.-k.. Stan tynków oceniam jako zły. Wszystkie tynki i obudowy z płyt g.-k należy rozebrać i wykonać na nowo, odpajające się gładzie usunąć i również wykonać na nowo.

12. Elewacja

Elewacja budynku wykonana w systemie lekkim – mokrym, wykończona tynkiem typu „kornik” z elementami ozdobnymi z płytek ceramicznych. Stan elewacji średni, widoczne przebarwienia po reklamach, ubytki i zamurowania, oraz zabrudzenia spowodowane opadami atmosferycznymi. Wygląd mało estetyczny, zieleń wrastająca w część cokołową.

13. Instalacje

W chwili obecnej budynek wyposażony w instalację elektryczną, wod.-kan. i c.o.

Wnioski

Na chwilę obecną budynek handlowy pod względem konstrukcyjnym w stanie ogólnym dobrym. Główne ustroje konstrukcyjne nie uległy uszkodzeniu i zniszczeniu. Widoczne spore zniszczenie warstw wykończeniowych wewnętrznych tj. zabudów z płyt g.-k i tynków, oraz duże wyeksploatowanie elewacji.

Zmiana sposobu użytkowania oraz przebudowa nie będzie miała negatywnego wpływu na konstrukcję i bezpieczeństwo użytkowania. Budynek pozostaje w układzie konstrukcyjnym jak do chwili obecnej.

Ponadto wskazane jest oczyszczenie konstrukcji sufitu podwieszanego, ścian i dachu z pozostałości okładzin z płyt g.-k. Należy rozważyć naprawę czapki na kominie i elementów odwodnienia dachu, oraz remont elewacji. Dokonać wymiany (w razie potrzeby) elementów drewnianego stropu oraz więźby dachowej i zastąpić je elementami o takich samych wymiarach i przekrojach, oraz zabezpieczyć przed szkodnikami, korozją biologiczną, oraz ogniem.

Sporządził:
mgr inż. Piotr Jasiukiewicz
PDL/0014/OWOK/07
PDL/0002/POOK/09