

BPIUI „JAFRA” S.C.
26-600-Radom ul. 25-Czerwca 68
tel.048-363-96-97

EKSPERTYZA TECHNICZNA

dotycząca stanu obiektu w aspekcie zmiany sposobu użytkowania oraz przebudowy na lokale socjalne , w części na świetlicę , bibliotekę i pomieszczenia OSP wraz ze zmianą konstrukcji dachu

**Obiekt: budynek byłej OSP zlokalizowany w Bąkowcu ,
dz. nr 131/4**

Zleceniodawca: GMINA GARBATKA-LETNISKO

UL. SKRZYŃSKICH 1

26-930 GARBATKA - LETNISKO

**Autor opracowania: mgr inż. Józef Garczyński.....
Upr.GP-III-8386/33/87**

Oświadczenie:

Zgodnie z wymaganiami Prawa Budowlanego oświadczam , że ekspertyza techniczna dotycząca stanu budynku wykonana została zgodnie z obowiązującymi przepisami , normami , zasadami wiedzy technicznej. Jest kompletna z punktu widzenia celu któremu ma służyć.

Radom 08. 2015r.

Spis treści

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Dane ogólne
2. Opis techniczny budynku
3. Opis i analiza techniczna występujących zjawisk w budynku
4. Wnioski końcowe i zalecenia

II. Serwis fotograficzny

1. Dane ogólne

1.1 Podstawa opracowania

Podstawę opracowania stanowi zlecenie od : Gmina Garbatka - Letnisko
Ul. Skrzyńskich 1

1.2 Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest konstrukcja budynku byłego PSP w Bąkowcu.

1.3 Cel opracowania

Celem opracowania jest określenie stanu technicznego budynku w aspekcie możliwości zmiany sposobu użytkowania na lokale socjalne , świetlicę , bibliotekę i pomieszczenia OSP wraz ze zmianą konstrukcji dachu.

1.4 Zakres opracowania

Ekspertyzę opracowano w zakresie niezbędnym do wydania opinii o stanie technicznym budynku i nie obejmuje zagadnień bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz istniejących instalacji.

1.5 Podstawy prawno-techniczne

Podstawami prawno - technicznymi oceny są:

- Polskie normy budowlane
- Oględziny poszczególnych elementów pod kątem jakości wbudowanych materiałów, oraz jakości wykonawstwa
- Dokonanie niezbędnych odkrywek elementów budynku celem określenia stanu technicznego tych elementów
- inwentaryzacja opracowana przez arch. Jadwigę Klimkiewicz
- wizje lokalne i odkrywki przeprowadzane w sierpniu 2015r
- dane uzyskane od użytkowników lokali

2.0 Opis techniczny budynku

2.1 Dane techniczne

Przedmiotowy budynek został wykonany w drugiej połowie XX w.

Usytuowany jest w miejscowości Bąkowiec gm. Garbatka - Letnisko. Posesja , na której znajduje się budynek posiada wjazd od drogi asfaltowej przebiegającej przez miejscowość. Budynek wykonano w technologii tradycyjnej jako murowany. Układ ścian nośnych podłużny. Obiekt jest dwukondygnacyjny , nie podpiwniczony ze stropodachem pełnym.

2.2 Charakterystyka konstrukcyjno- materiałowa budynku

2.2.1 Fundamenty

Fundamenty zaprojektowano w postaci ław fundamentowych bezpośrednio na gruncie z betonu żwirowego B15. Zbrojenie stalą A-III i A-0.

2.2.2 Ściany zewnętrzne i wewnętrzne nadziemia

Ściany nadziemia zewnętrzne - murowane z cegły ceramicznej kratówki łącznej grubości z tynkiem 40 cm na zaprawie cem.-wapiennej.

Ściany nadziemia wewnętrzne- murowane z cegły ceramicznej kratówki grub.ok. 40 cm na zaprawie cem.-wapiennej.

2.2.3 Kominy

Kominy spełniają rolę przewodów wentylacyjnych. Wykonane są z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem.-wapiennej. Ponad stropodachem dachem kominy otynkowane .

2.2.4 Stropy parteru

Stropy żelbetowe , gęsto żebrowe typu DZ-3. Od spodu tynk kat. III cementowo-wapienny. Strop DZ-3 jest stosunkowo lekki, a puste w środku kształtki zapewniają sztywność nie obciążając nadmiernie ścian konstrukcyjnych. Zbudowany z żelbetowych belek nośnych szerokości 12 cm w rozstawie osiowym co 60 cm wymaga modułowego rozstawu ścian nośnych. Pustaki pozwalają na szybkie ułożenie konstrukcji. Pas dolny tworzony przez belki i pustaki ceramiczne jest jednocześnie szalunkiem traconym, dzięki temu nie ma konieczności pełnego deskowania stropu, a jedynie miejscowe podparcie w kierunku przeciwnym do ułożonych belek nośnych. Spodnia warstwa jest dobrym podłożem dla tynku będącego wykończeniem sufitu dolnych pomieszczeń.

Rozwiązanie to z zastosowaniem wysokich pustaków stropowych i zbrojonych belek pozwala przenosić stropom obciążenia użytkowe 2 kN/m². Toteż stosowane są w budynkach mieszkalnych i socjalnych. Znajdujące się w pustakach powietrze sprawia, że strop jest dobrym izolatorem termicznym i akustycznym bardziej niż strop monolityczny.

2.2.5 Konstrukcja stropodachu

Stropy żelbetowe , gęsto żebrowe typu DZ-3. Od spodu tynk kat. III cementowo-wapienny. Pokrycie papą asfaltową na wylewce betonowej , warstwie żużla i płycie paździerzowej.

2.2.6 Konstrukcja schodów

Schody zaprojektowano płytowe , wylewane z betonu B15. Zbrojenie stalą A-III i A-0.

2.2.7 Nadproża

Nad otworami okiennymi i drzwiowymi nadproża wykonane są jako wylewane , żelbetowe .

2.2.8 Tynki wewnętrzne

Tynki wewnętrzne gładkie wykonane są z zaprawy cem.-wapiennej kat. III.

3.0 OPIS I ANALIZA TECHNICZNA WYSTĘPUJĄCYCH ZJAWISK W BUDYNKU

Przeprowadzone wizje lokalne , badania , pomiary w odkrywkach pozwalają na określenie stanu technicznego wszystkich elementów nośnych oraz podanie przyczyn powstałych niekorzystnych zjawisk w budynku.

3.1 Fundamenty

W wykonanych odkrywcach fundamentów stwierdzono , że budynek posiada fundamenty w formie ław i stóp wylewanych z betonu żwirowego B15. Nie występują zarysowania ani oznaki korozji biologicznej. Wykazują stan techniczny dobry.

3.2 Ściany fundamentowe

Ściany piwnic wykonane są jako murowane z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie cementowej. Nie występują zarysowania ani oznaki korozji biologicznej. Stan techniczny ścian określa się jako dobry.

3.2 Ściany nadziemne

Ściany parteru wykonane są jako murowane. Generalnie nie występują zarysowania ani oznaki korozji biologicznej. Występują częściowe zniszczenia i ubytki tynków w filarkach międzyokiennych oraz w nadprożach okiennych na I piętrze.

Stan techniczny ścian określa się jako dostateczny wymagający remontu.

3.3 Kominy

Filary kominowe z przewodami wentylacyjnymi. Powyżej połaci otynkowane.

Stan techniczny kominów - dostateczny , wymagają otynkowania.

3.4 Stropy

Stropy żelbetowe , gęstożebrowe. Nie stwierdzono nadmiernych ugięć które przekraczałyby wartości dopuszczalne. Nie występują zarysowania .

Stan techniczny stropów jest dobry, nie zagrażający bezpieczeństwu użytkowników.

3.5 Stropodach

Konstrukcje stropodachu pełnego żelbetowa typu DZ-3. Od spodu tynk kat. III cementowo-wapienny. Pokrycie papą asfaltową na wylewce betonowej , warstwie żużla i płycie paździerzowej.

Oględziny wykazały , że stan techniczny pokrycia i stropodachu jest niedostateczny . Występują nieszczelności pokrycia skutkujące zalewaniem pomieszczeń na I piętrze.

Tynki na kominach mocno skorodowane z ubytkami. Wymagany remont tynków.

3.6 Schody

Schody żelbetowe , wylwane. Nie stwierdzono nadmiernych ugięć które przekraczałyby wartości dopuszczalne. Nie występują zarysowania .

Stan techniczny schodów jest dobry, nie zagrażający bezpieczeństwu użytkowników.

3.7 Nadproża

Nadproża nad otworami okiennymi i drzwiowymi ogólnie w stanie technicznym dobrym.

Na l p stwierdzono , że część jest mocno skorodowana z ubytkami tynków. Konieczna jest naprawa nadproży przez zastosowanie nowych wypraw.

3.8 Tynki

Stan techniczny tynków określa się jako dostateczny. Występują włoskowate zarysowania o charakterze skurczowym. W części pomieszczeń odparzone i zagrzybione tynki kwalifikują się do skucia i wymiany.

4.0 WNIOSKI I ZALECENIA

4.1 WNIOSKI

Trwałość budynku i jego elementów jest związany z jakością jego wykonania i jakością użytych przy jego wznoszeniu materiałów. Według danych Komitetu Mieszkaniowego Europejskiej Komisji Ekonomicznej w normalnych warunkach eksploatacji budynku tradycyjnego jego trwałość waha się od 100-150 lat. Przedmiotowy budynek zbudowano ok. 50 lat temu.

Na podstawie zebranych materiałów z wizji lokalnej, odkrywek , przeprowadzonych pomiarów oraz w oparciu o dokonaną analizę istniejącego stanu technicznego ,stwierdza się co następuje.

Wszystkie elementy konstrukcyjne obiektu tzn. fundamenty , ściany nośne i usztywniające , stropy oraz elementy wykończeniowe znajdują się w stanie technicznym dobrym i umożliwiają adaptację na pomieszczenia hotelowe zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami budowlanymi.

Po przeprowadzeniu analizy dotyczącej elementów konstrukcyjnych **stwierdza się , że istnieje możliwość adaptacji przedmiotowego obiektu na lokale socjalne , świetlicę , bibliotekę i pomieszczenia OSP wraz ze zmianą konstrukcji dachu.**

4.2 ZALECENIA:

Adaptacji obiektu można dokonać przy zastosowaniu się do poniższych zaleceń:

- Uzupełnić ubytki w spoinach kominów ponad stropodachem i otynkować
- W pomieszczeniach gdzie występuje zagrzybienie , zawilgocenie oraz ubytki dokonać wymiany tynków
- więźbę dachową posadzić na murłacie kotwionej w wieńcu żelbetowym ścian zewnętrznych oraz na podwalinach.
- Nad projektowanymi otworami drzwiowymi w ścianach nośnych wykonać nadproża stalowe
- spełnić wymagania zawarte w obowiązujących warunkach technicznych

Opracował: mgr inż. Józef Garczyński-----

II . SERWIS FOTOGRAFICZNY

Fot.1 Zacieki stropodachu w korytarzu



Fot.2 Zarysowanie attyki i korozja okapu

