

OPINIA TECHNICZNA

BUDYNKU NR 1

OPINIA TECHNICZNA BUDYNKU NR 1

Dz., nr geod. 411/43

Orzysz, ul Wojska Polskiego

1. DANE OGÓLNE

1.1. Przedmiot inwestycji:

Budynek byłej stołówki internatu wojskowego na terenach pokoszarowych, powstały w latach 60-70- tych ubiegłego wieku. Wykonany w technologii tradycyjnej murowanej. Budynek całoroczny, częściowo podpiwniczony, posadowiony na ławach fundamentowych, dwutraktowy, przekryty stropodachem płaskim. W chwili obecnej nieużytkowany, zdekapitalizowany. Przedmiotem opracowania jest wykonanie opinii technicznej na potrzeby projektu:

„Remont i przebudowa budynków nr 1 i 2 ze zmianą sposobu użytkowania na potrzeby ŚDS wraz z remontem ogrodzenia i remontem zagospodarowania terenu.”

1.2. Inwestor:

Gmina Orzysz
Ul. Giżycka 15
12-250 Orzysz

1.3. Adres inwestycji:

Działki nr geodezyjny 411/43, Orzysz, ul Wojska Polskiego.

1.4. Biuro autorskie:

PROJEKTOR Renata Kuczyńska z siedzibą przy ul. T. Noniewicza 85C w Suwałkach,
16-400 Suwałki; tel./fax. 087 563-16-14

1.5. Podstawa opracowania:

- Umowa z Inwestorem
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500
- Wizja lokalna w miesiącu maju 2015r.
- Obowiązujące normy i przepisy prawne.

2.0 OPIS ISTNIEJĄCYCH ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH

2.1 Fundamenty i ściany fundamentowe - na podstawie oględzin zewnętrznych cokołu budynku jak i ścian fundamentowych zauważono spękania i ubytki w tynku cokołu i ścianach fundamentowych, spowodowane działaniem wód opadowych (nieszczelne obróbki blacharskie, zdemontowane rury spustowe, opaska betonowa wokół budynku w złym stanie technicznym).

Ściany fundamentowe wykonane są z cegły ceramicznej pełnej gr.~ 51cm na zaprawie cementowo - wapiennej. W dolnej części ścian piwnicznych zauważono zawilgocenia ścian spowodowane brakiem prawidłowej izolacji pionowej ścian fundamentowych, należy odkopać ściany fundamentowe, osuszyć wykonać nowe tynki, izolację zgodnie z cz. architektoniczną. Ustalono, że budynek posadowiony został w sposób bezpośredni na ławach fundamentowych zagłębionych poniżej posadzki w piwnicy oraz ok. 1,0 -1,20m poniżej poziomu terenu w części niepodpiwniczonej.

W narożniku południowo- zachodnim widoczne pęknięcie ścian fundamentowych spowodowane nierównomiernym osiadaniem posadzek wewnątrz budynku jak również penetrująca w okolice fundamentów woda i zimą mróz spowodowały zjawisko wysadzinowości. Zaleca się po odkopaniu fundamentów, ustalić poziom posadowienia obiektu, a także pod nadzorem inwestorskim zdecydować o ewentualnym podbiciu łąw (doprowadzenie do normatywnego poziomu posadowienia)

Zalecenia: skucie odparzonych tynków, usunięcie zawilgoceń murów z zastosowaniem odpowiednich do tego celu środków, ponowne wykonanie tynków.

Stan techniczny fundamentów i ścian fundamentowych określa się jako dostateczny i odpowiedni do planowanego przedsięwzięcia po uprzednim wykonaniu prac renowacyjnych.

2.2 Ściany zewnętrzne budynku – ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej grubość ścian zewnętrznych wynosi ok. 51 cm, na zaprawie cementowo-wapiennej. Ściany zewnętrzne w dostatecznym stanie technicznym, pęknięcie poprzeczne ściany w elewacji południowej. W miejscach dekapitalizacji obróbek blacharskich i braku rur spustowych silne zawilgocenia ścian i miejscowe odspojenia tynków. Stwierdzono występujące zagrzybienia ścian, związane z tym, że budynek od kilku lat nie jest ogrzewany i użytkowany, a stolarka okienna i drzwiowa zdekapitalizowana zaleca się miejscowe skucia tynku, osuszenie ścian, impregnację. Ponowne prawidłowe wykonanie tynków.

W elewacjach zachodniej i wschodniej zadaszone wejścia do budynku, w złym stanie technicznym - do rozbiórki.

Doraźnie zaleca się usunięcie szczególnie w obrębie łącznika stolarki okiennej, a także ograniczenie dopływu wód opadowych (zabezpieczenia folią stropodachu) celem osuszania ścian i sufitu.

Stan techniczny ścian zewnętrznych określa się jako dostateczny.

2.2 Układ elementów konstrukcyjnych nośnych piwnicy –

Strop żelbetowy oparty na ścianach zewnętrznych (gr. 51cm - z obustronnym tynkiem) i ścianie podłużnej nośnej (gr. 31cm - z obustronnym tynkiem) murowanej z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo - wapiennej.

Stan techniczny układu konstrukcyjnego piwnicy określa się jako dobry.

2.3 Strop nad piwnicą

Strop nad piwnicą wykonany z elementów drobnowymiarowych (gęstożebrowy) prawdopodobnie typu DZ-3, wysokości 35cm, z rozpiętości ścian wewnętrznych (w świetle 5,38cm) wynika, że zastosowano belki długości 6,0m. Pierwotne obciążenie technologiczne stropu – kuchnia ze stołówką, wg. normy PN-82/B-02003 wynosiło $3,5 \text{ kN/m}^2$. Strop nad piwnicą nie nosi widocznych śladów ugięć czy pęknięć. W związku ze zmianą sposobu użytkowania budynku ze stołówki na budynek ŚDS nie zakłada się istotnej zmiany funkcji pomieszczeń mającej wpływ na istniejący strop.

Stan techniczny stropu określa się jako dobry.

2.4 Podłoga na gruncie - części niepodpiwniczonej

W części południowej budynku w trakcie oględzin przeprowadzonych w maju 2015r. stwierdzono nierównomierne osiadanie podłoża gruntowego i prawdopodobnie wysadzinowość gruntu – co skutkowało zapadnięciem się warstw posadzkowych i odspojenie w obrysie ścian działowych. **Stan techniczny podłóg na gruncie południowej części budynku określa się jako niedostateczny.**

2.5 Ściany wewnętrzne nośne parteru – ściana wewnętrzna podłużna gr. ~ 33cm z cegły pełnej z obustronnym tynkiem murowana na zaprawie cementowo - wapiennej. Na ścianie podłużnej uformowano spadek stropodachu. Brak konserwacji pokrycia dachowego i brak ogrzewania budynku spowodował łuszczenie się i odpadanie warstw farby. W ścianie między łącznikiem a bryłą główną budynku silne zawilgocenia. Zaleca się w ścianach łącznika i sufitu bezwzględne skucie tynków i osuszenie ścian.

Stan techniczny określa się jako dobry.

2.6 Podciągi, słupy parteru

Słupy parteru w byłej części stołówki wykonane jako żelbetowe monolityczne o średnicy Ø 30cm, co 275cm, na słupach oparto podciąg żelbetowy monolityczny wylewany o wysokości 35 cm do stropodachu. Stan techniczny istniejącego układu nie budzi zastrzeżenia.

Ich stan określa się jako dobry.

2.7 Ściany działowe parteru – ściany murowane z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo - wapiennej gr. 12cm, w okolicach styku ze ścianami kominów wentylacyjnych widoczne ślady działania wilgoci i postępującego zagrzybienia. Spękania ścian działowych w obrębie łącznika na styku obu budynków, oraz w południowo – zachodnim narożniku budynku. Ściany działowe w miejscu „zapadnięcia” posadzki na gruncie bezwzględnie do usunięcia.

Ściany działowe w dostatecznym stanie technicznym.

2.8 Konstrukcja dachu – stropodach żelbetowy składający się z prefabrykowanych belek żelbetowych oraz pustaków wypełniających, rozstaw belek ok. 60 cm. Prawdopodobnie strop gęstożebrowy typu DZ-3.

W związku z występującymi licznymi zawilgoceniami sufitu, dekapitalizacją obróbek blacharskich zaleca się bezwzględne usunięcie wszystkich warstw dachowych, oczyszczenie, osuszenie i ponowne wykonanie. Po usunięciu wad powstałych na skutek przenikania wilgoci przez warstwy stropodachu stwierdza się, że stan techniczny stropów jest wystarczający pod planowaną funkcję.

Nie dopuszcza się zwiększanie obciążeń płyty stropodachu.

Stan konstrukcji stropodachu nad budynkiem określa się jako dostateczny.

2.9 Schody zewnętrzne - do budynku w dwóch miejscach poprowadzone są schody betonowe bez powłok wykończeniowych - do remontu.

Stan techniczny schodów określa się jako dostateczny.

WNIOSKI

- Budynek nadaje się do modernizacji i zmiany sposobu użytkowania po spełnieniu podanych zaleceń i warunków. Należy skonsultować z projektantem konstrukcji układ i funkcje pomieszczeń projektowanych, przekuć i ścian przeznaczanych do przebudowy.
- Po oględzinach zewnętrznych, stwierdzono występowanie materiałów podlegających korozji biologicznej, które należy oczyścić, skuć lub usunąć.
- Ściany zewnętrzne piwniczne i parteru należy zaizolować, ocieplić styropianem i otynkować.
- Budynek – należy docieplić oraz wykonać nowe tynki, obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe.
- Ściany działowe – wobec planowanych zmian, zakłada się rozbiórkę większości ścianek działowych parteru. Nie zakłada się ingerencji w konstrukcję obiektu, nowe ścianki działowe usytuowane w innych miejscach niż ścianki istniejące przewiduje się wykonać w technologii lekkiej.
- Ściany nośne – po usunięciu powłok malarskich i skuciu odparzonych tynków zaleca się ponowne ich uzupełnienie zgodnie z częścią graficzną projektu.
- Stropy międzykondygnacyjne – stropy nad piwnicą i parterem – do pozostawienia, należy wymienić warstwy posadzkowe i ewentualnie tynki sufitów.
- Schody prowadzące do piwnicy jedne – przeznaczone do remontu, drugie do zasypania.
- Schody zewnętrzne – istniejące schody zewnętrzne znajdujące się od zachodu przeznaczone do przebudowy.
- Konstrukcja i pokrycie stropodachu – stropodach przeznaczony do pozostawienia, należy jednak usunąć warstwy wykończeniowe stropodachu, a obróbkę gzymsu (płyty azbestowo - cementowe eternit) utylizować.
- Kominy – przeznaczone do remontu oraz ponownego wykonania wydr i obróbek blacharskich.
- Wszelkie nowoprojektowane elementy budowlane wewnętrzne i zewnętrzne wpływające na obciążenia elementów konstrukcyjnych konsultować z uprawnionym projektantem (układ nowych ścian, otwory w ścianach istniejących, dodatkowe obciążenie dachu, wszelkie zmiany warstw posadzkowych na cięższe itp.)

Budynek kwalifikuje się do przeprowadzenia prac związanych z wykonaniem remontu i przebudowy ze zmianą sposobu użytkowania obiektu. Po zapoznaniu się z ogólnym zadowalającym stanem technicznym obiektu stwierdza się, że prace będące przedmiotem inwestycji nie wpłyną ujemnie na nośność istniejących elementów konstrukcyjnych.

3.0 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

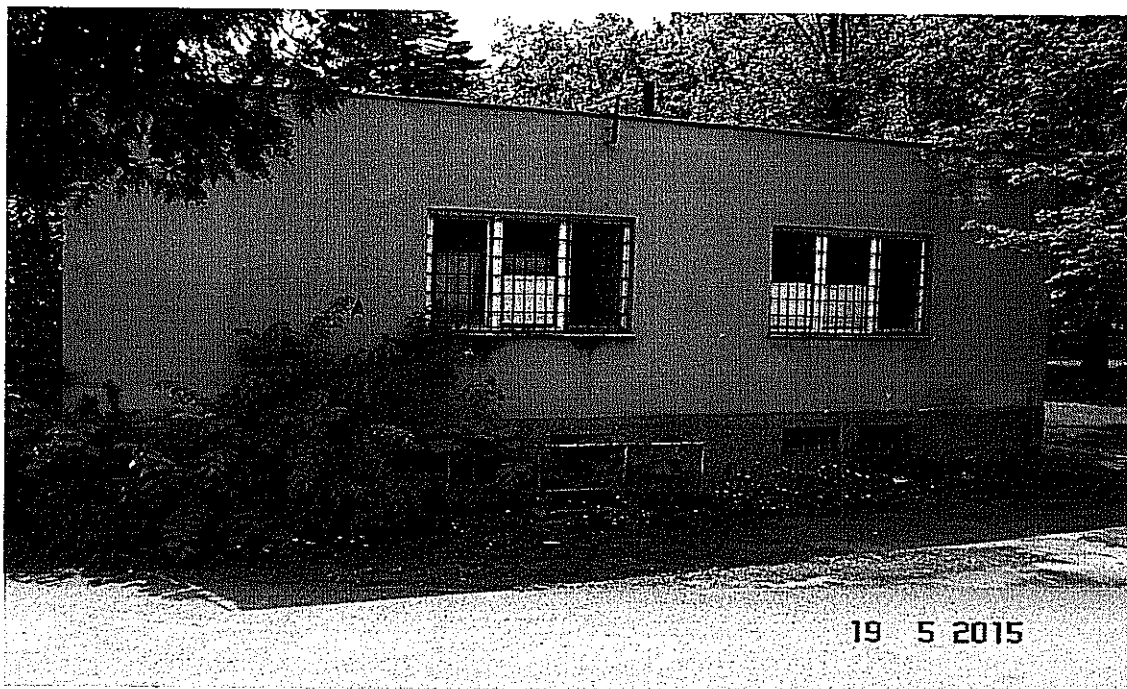
ŚCIANA ZACHODNIA



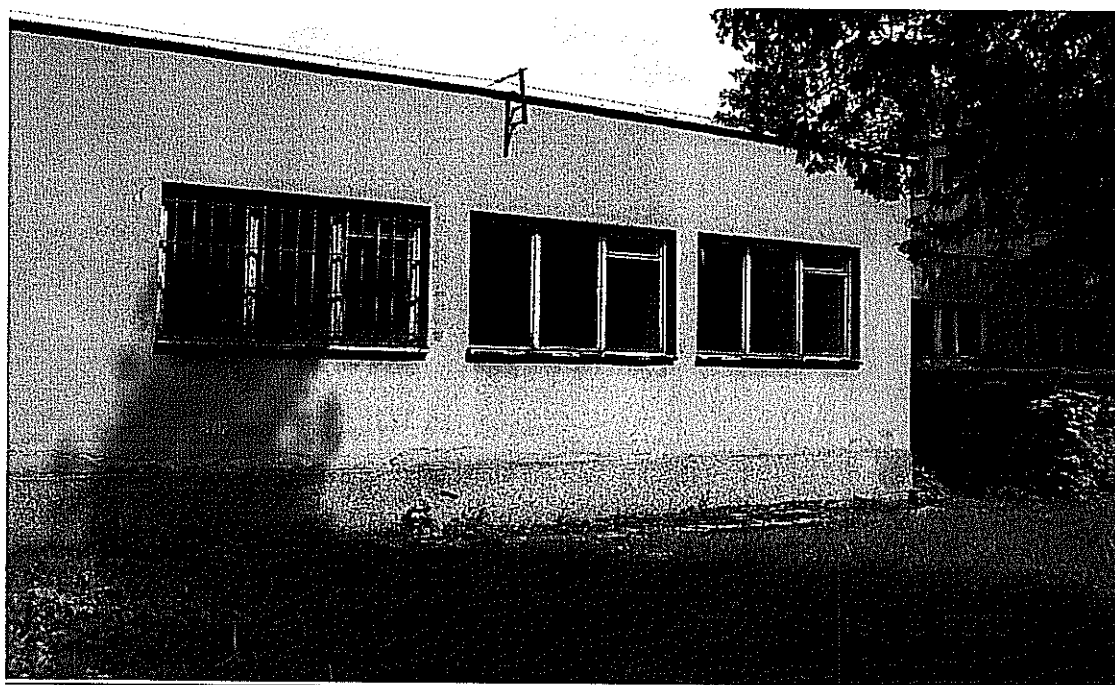
ŚCIANA WSCHODNIA



ŚCIANA PÓŁNOCNA



ŚCIANA POŁUDNIOWA



Opracował:

mgr inż. Joanna Konopko

mgr inż. Sławomir Klimko
upr. proj. b.o. SUW – 23/92

Sprawdził:

mgr inż. Lucyna Huryn
upr. proj. b.o. SUW – 106/87
rzeczoznawca budowlany

72/01/R