



KONKRET - PRONIER

USŁUGI PROJEKTOWE ♦ ARCHITEKTURA ♦ KONSTRUKCJE BUDOWLANE

34-300 Żywiec ul. Komorowskich 95
www.konkret-pronier.pl
e-mail : pro_max@poczta.onet.pl

mgr inż. Maciej Łagosz
tel/fax (33) 861 09 74
tel.kom 504 108 800

ORZECZENIE TECHNICZNE BUDYNKU PRZEDSZKOLA W ZWARDONIU

Treść: Opinia określająca stan techniczny budynku przedszkola
w Zwardoniu nr ul. 18
Właściciel : Urząd Gminy Rajcza ul. Górská 1
Lokalizacja: Zwardoń 18 gmina Rajcza
Zlecniodawca: Urząd Gminy Rajcza



wykonał:

*mgr inż. Maciej Łagosz
nr upr. SLK/1585/POOK/07*

Żywiec, luty 2012 r

ORZECZENIE TECHNICZNE

o stanie technicznym budynku przedszkola w Zwardoniu

1. Spis treści:

1. Strona tytułowa.
2. Dane wstępne:
 - 2.1. Przedmiot i cel opracowania
 - 2.2. Podstawa opracowania.
3. Charakterystyka nieruchomości i obiektu :
 - 3.1. Opis ogólny budynku
 - 3.2. Dane techniczne budynku
 - 3.3. Warunki lokalizacyjne
4. Opis stanu technicznego i funkcjonalnego elementów
- ocena stanu technicznego budynku
 - 4.1. Konstrukcja .
5. Analiza z dokonanego badania stanu technicznego, opis spostrzeżeń i uszkodzeń.
6. Zalecenia
7. Wnioski końcowe

2. Dane wstępne:

2.1 Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest budynek przedszkola znajdujący się w Zwardoniu.

Celem niniejszego opracowania jest ocena stanu technicznego budynku dla określenia możliwości termomodernizacji wraz z wymianą źródła ciepła oraz wykonania wzmocnień w istniejącej więźbie dachowej i częściowej wymiany poszczególnych elementów. oraz wykonania wymiany stolarki okiennej wraz z wykonaniem elewacji zewnętrznej.

W zakresie przedmiotowego opracowania ujęto zagadnienia ogólnobudowlane, konstrukcyjne i lokalizacyjne.

2.2 Podstawa opracowania :

- zlecenie inwestora
- inwentaryzacja budynku wykonana przez autorów opracowania
- informacje udzielone przez użytkowników budynku.
- wizja, oględziny lokalne, ocena stanu technicznego, stanu wykończeniowego, przegląd techniczny budynku, dokumentacja fotograficzna; wykonane we własnym zakresie przez autora opracowania.
- wytyczne w sprawie zasad opracowania przeglądów technicznych orzeczeń, ocen stanu technicznego budynków opracowane przez CUTOB – PZiTb z 1988 r.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r - Prawo budowlane (tekst jednolity - Dz. U. Nr 207. poz. 2016 z 2003 r)
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 75 poz.690 z 2002 r)
- Polskie Normy Budowlane

3.Charakterystyka budynku

3.1.Opis ogólny budynku

3.1.1. Budynek

Budynek przedszkola został wybudowany w latach 30tych XX wieku. Jest wpisany w rejestrze zabytków. Ściany budynku budowane były z różnych materiałów przede wszystkim cegła pełna gr 42cm. pustak żużlowy oraz pianowy gr 36cm. Górna część budynku wykonana ze ścian drewnianych gr 23cm. Układ ścian nośnych nieregularny. Budynek jest dwukondygnacyjny niepododpiwniczony z nieużytkowym poddaszem. W projekcie przewiduje się wzmocnienie istniejących elem. więźby dachowej, oraz częściową ich wymianę oraz termomodernizację całości budynku wraz z wymianą stolarki okiennej.

KONSTRUKCJA

Fundamenty : betonowe,

Izolacje :

- pozioma : dwa razy papa na lepiku
- pionowa : brak

Ściany :

- parteru oraz piętra: wykonane z pustaka żużlowego oraz PGS a także z cegły pełnej

Kominy : z cegły ceramicznej pełnej

Stropy: Stropy żelbetowe płytowo - belkowe

ELEMENTY WYKOŃCZENIOWE

Tynki

- wewnętrzne : cementowo - wapienne
- zewnętrzne : cementowo - wapienne

Okładziny : brak

Malowanie : klejowe, olejne

Stolarka :

- okienna : drewniana skrzynkowa – przewidziana do wymiany
- drzwiowa wewnętrzna : drewniana
- drzwiowa zewnętrzna : drewniana wykonana z drewna litego

INSTALACJE:

Elektryczna : w 3- fazowym układzie zasilania

Wodociągowa : z wodociągu gminnego

Kanalizacyjna : do sieci gminnej

Ogrzewanie : z istniejącej kotłowni. – przewidzianej do wymiany

3.2. Dane techniczne budynku

Powierzchnia zabudowy objęta opracowaniem : 242m²

Kubatura ~ 2500m³

3.3. Warunki lokalizacyjne

Budynek położony jest na działkach nr 836/1, 8250/1, 8250/4, 8251/2, 8251/3, 8251/5, 8251/7, 8251/8 stanowiącej własność inwestora. Działka położona jest przy głównej drodze prowadzącej przez Zwardoń. Działka jest uzbrojona w energię elektryczną, wodociąg oraz kanalizację miejską. Teren jest ogrodzony. Dojazd i dojście do nieruchomości bezpośrednio z ulicy głównej.

4. Opis stanu technicznego elementów - ocena stanu budynku.

Przegląd wykonano w styczniu oraz marcu 2007 r. Kryteria oceny stanu technicznego i klasyfikację techniczną elementów budynku określono dalej wg skali 5-stopniowej (dobry, zadowalający, średni, lichy, zły) zgodnie z wytycznymi podanymi w informatorze dla rzeczoznawców - wydanie CUTOB- PZiTb Wrocław 1988 r

A) Dobry - zużycie 0-15%. Element budynku jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom norm

B) Zadowalający - zużycie 16-30%. Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach i konserwacji.

C) Średni - zużycie 31-50%. W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.

D) Lichy - zużycie 51-70%. W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżone klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana.

E) Zły - 71-100%. W elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki, które zagrażają dalszemu użytkowaniu. Zahamowanie zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu.

Ze względu na potrzeby niniejszego orzeczenia tylko dla potrzeb projektowanej zmiany stropodachu na więźbę dachową, wykonania częściowej nadbudowy (ścianki kolankowe) oraz wykorzystanie poddasza na cele biurowe i szkoleniowe ograniczono się tylko do oceny elementów konstrukcyjnych.

Nr	Element	Opis stanu elementu	Stan techn.
4.1. Konstrukcja			
4.1.1	Fundamenty	Fundamenty betonowe oraz kamienne częściowo zawilgocone	zadawalający
4.1.2	Ściany parteru	Ściany z pustaków oraz cegły bez większych uszkodzeń widoczne ubytki tynków należy uzupełnić	zadawalający
4.1.3	Ściany piętra	Ściany drewniane piętra bez wyraźnych uszkodzeń	dobry
4.1.4	Stropy	Stropy żelbetowe oraz drewniane stan zadawalający drobne ubytki w stropie drewnianym	zadawalający
4.1.5	Wieżba dachowa	Istniejąca wieżba dachowa wymaga konserwacji oraz wzmocnienia, niektóre elem. konstr. wieżby dachowej wymagają całkowitej wymiany. Zawilgocenie elem. konstrukcyjnych wieżby	średni
4.1.6	Kominy	Kominy w części dachowej wymagają przemurowania, zawilgocenie oraz ubytki w tynkach	średni

5. Analiza z dokonanego badania stanu technicznego budynku - opis spostrzeżeń i uszkodzeń.

- 5.1** Fundamenty betonowe oraz z kamienia częściowo zawilgocone , zalecane osuszenie oraz wykonanie izolacji przeciwwilgociowej poziomej metodą iniekcyjną, lub podcinaniem ścian
- 5.2** Ściany w budynku częściowo zawilgocone oraz stwierdzono ubytki w tynkach zewnętrznych.
- 5.3** W istniejącej wieźbie dachowej stwierdzono mocne zawilgocenie istn. elem. konstrukcyjnych wieźby dachowej, (krokiew koszowa) oraz wyboczenie niektórych elem konstrukcyjnych dachu słupy murlaty. Zauważono zawilgocenie istn. kominów wraz z ubytkami tynków
- 5.4** Stropy poszczególnych kondygnacji w budynku stan dobry.

6. Zalecenia :

6.1. Fundamenty :

Fundamenty obiektu objętego opracowaniem znajdują się w stanie zadawalającym. Zalecane jest ich osuszenie w miejscu występowania zawilgoceń. Zauważono także ubytki w istn. fundamentach kamiennych zaleca się ich częściowe przemurowanie. W miarę możliwości zaleca się wykonanie izolacji poziomej metodą iniekcji lub podcinania ścian.

6.2. Ściany :

W istniejących ścianach zaleca się uzupełnienie ubytków tynków zewnętrznych oraz częściowe osuszenie z zawilgocenia.

6.3. Stropy :

Istniejące stropy znajdują się w dobrym stanie wymagana jest tylko bieżąca pielęgnacja i ewentualne uzupełnienie nakruszonych oraz zawilgoconych ubytków.

6.4. Dach:

Konstrukcja dachu wymaga wzmocnienia, należy wymienić niektóre zawilgocone elem konstr. przede wszystkim krokiew koszową oraz częściowo murlatę. Istniejące murlaty w celu zabezpieczenia ich przed dalszym wyboczeniem zaleca się zakotwić w istn. dźwigarach stropowych. Szczegóły wykonania patrz. obliczenia statyczne oraz rysunki. Zaleca się także przemurowanie istn. kominów ze względu na ich przewilgocenie. Zaleca się także dokładne wykonanie obróbek blacharskich zwłaszcza w miejscach załamania dachu, krokwi koszowych, narożnych oraz przy kominach.

7. Wnioski końcowe

Po szczegółowej analizie, wykonanej na podstawie przeprowadzonych oględzin i wizji lokalnej, po wykonaniu szczegółowych badań całości konstrukcji, wykonaniu przeglądu makroskopowego i szczegółowego ocenia się, **że stan techniczny budynku objętego opracowaniem będzie mógł pełnić swoje funkcje po wykonaniu zaleceń zawartych w pkt. Nr 6**

wykonał:

*mgr inż. Maciej Łagosz
nr upr. SLK/1585/POOK/07*