

Biurow Projektów i Realizacji Inwestycji

Michał Seifert

ul. Drzonków-Sarnia 3

66-004 Zielona Góra

tel. 501-503-906

mail: *michal.seifert@wp.pl*

OCENA TECHNICZNA

Obiekt:	BUDYNEK HANDLOWY (BYŁY SKLEP WIELKOPOWIERZCHNIOWY)		
Branża:	-----		
Kategoria obiektu:	-----		
Adres budowy:	66-120 KARGOWA	DZ. NR 585/5	
	OBRĘB EWIDENCYJNY:	0001 UL. RYNEK 3	
	JEDNOSTKA EWIDENCYJNA:	080904_4 KARGOWA	
Inwestor:	GMINA KARGOWA		
Adres Inwestora:	66-120 KARGOWA, UL. RYNEK 33		
Projektant główny:	mgr inż. Michał Seifert		

PROJEKTANCI:

MICHAŁ SEIFERT

NR UPR. LBS/0064/PBKb/16. SPEC. KONSTRUKC.

1. ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1.	ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA	2
2.	OCENA STANU TECHNICZNEGO	3
2.1	PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	3
2.2	PODSTAWA OPRACOWANIA	3
2.3	CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	3
2.4	CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU	3
2.5	PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU	3
2.6	OPIS ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ ARCHIWALNĄ I INWENTARYZACJĄ OGÓLNOBUDOWLANĄ.....	4
2.7	PRZYJĘTA KLASYFIKACJA STANU USZKODZENIA ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH.....	6
2.8	STAN TECHNICZNY WIDOCZNYCH ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH OBIEKTU	6
2.9	OPIS ELEMENTÓW NIEKONSTRUKCYJNYCH OBIEKTU ZGODNIE Z DOK. ARCHIWALNĄ I INWENTARYZACJĄ.....	7
2.10	PRZYJĘTA KLASYFIKACJA STANU USZKODZENIA ELEMENTÓW NIEKONSTRUKCYJNYCH.....	8
2.11	STAN TECHNICZNY ELEMENTÓW NIEKONSTRUKCYJNYCH OBIEKTU	8
2.12	STAN TECHNICZNY ELEMENTÓW – PODSUMOWANIE (WYCIĄG):.....	10
2.13	PODSUMOWANIE	11
2.14	WNIOSKI I ZALECENIA KONSTRUKCYJNE.....	11
2.15	DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA STANU ISTNIEJĄCEGO ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH I NIEKONSTRUKCYJNYCH OBIEKTU	12
3.	SPIS RYSUNKÓW	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.

2. OCENA STANU TECHNICZNEGO

2.1 PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest ocena stanu technicznego widocznych elementów konstrukcyjnych, w tym ocena wilgotności drewnianych elementów konstrukcyjnych oraz ocena stanu technicznego elementów niekonstrukcyjnych takich jak pokrycie dachowe, stolarka okienna i drzwiowa budynku handlowego w miejscowości Kargowa.

2.2 PODSTAWA OPRACOWANIA

Ocenę stanu technicznego dla istniejącego obiektu budowlanego sporządzono na podstawie:

- Udostępnionej przez Inwestora dokumentacji archiwalnej budynku.
- Wykonanej w ramach zadania Inwentaryzacji obiektu.
- Wizji lokalnej, pomiarów i badań własnych przeprowadzonych na obiekcie w miesiącach wrzesień-październik 2024 r.

2.3 CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Ocena stanu technicznego ma na celu określić stan techniczny poszczególnych elementów konstrukcji i niekonstrukcyjnych obiektu budowlanego pod kątem możliwości dalszego użytkowania obiektu. Na obecnym etapie została określona dalsza funkcja użytkowania obiektu- budynek usługowy (kręgielnia, sala zabaw oraz lokal gastronomiczny). Opracowanie nie zawiera obliczeń statyczno-wytrzymałościowych elementów konstrukcyjnych oraz badań materiałowych.

Zakres niniejszego opracowania obejmuje ocenę stanu technicznego widocznych elementów konstrukcyjnych obiektu w tym ocenę wilgotności drewnianych elementów konstrukcyjnych oraz ocenę stanu technicznego elementów niekonstrukcyjnych takich jak pokrycie dachowe oraz stolarka okienna i drzwiowa.

W ramach niniejszego opracowania nie przeprowadza się badań laboratoryjnych określających klasę wytrzymałościową elementów konstrukcyjnych. Nie dokonuje się również odkrywek istniejącej konstrukcji, która jest zakryta (fundamenty, ściany fundamentowe, warstwy nośne posadzki, nadproża) w celu dokonania jej oceny stanu technicznego. Stan techniczny fundamentów określono na podstawie analizy rys i uszkodzeń ścian opartych na tych fundamentach.

2.4 CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU

➤ wysokość całkowita obiektu:	→ ok. 9,29 m (budynek niski)
➤ długość całkowita obiektu:	→ ok. 37,13 m
➤ szerokość całkowita obiektu:	→ ok. 34,52 m
➤ powierzchnia zabudowy:	→ ok. 5888,49 m ²
➤ kubatura obiektu:	→ ok. 1864 m ³

2.5 PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Budynek zlokalizowany jest w miejscowości Kargowa na działce o nr ewidencyjnym 585/5. Budynek można podzielić na dwie odrębne konstrukcje: **konstrukcja sali sprzedaży** oraz **konstrukcja zaplecza**. Podział budynku na dwie części pokazano na rysunku 1. Teren przy obiekcie nie jest ogrodzony. Woda opadowa z budynku odprowadzona jest z dachu poprzez rury spustowe do studni chłonnych.



Rysunek 1. Widok z góy.

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej, murowany z bloczków gazobetonowych, konstrukcja dachu drewniana, z wiązarów kratownicowych oraz drewnianych belek. Dach dwuspadowy o kącie nachylenia $\sim 25^\circ$ - nad salą sprzedaży oraz płaski nad częścią magazynowo-socjalną. Obiekt nie posiada poddasza i podpiwniczenia.

Budynek jest obecnie obiektem nieużytkowany i opróżniony z wyposażenia ruchomego.

UWAGA:

Szczegółowy opis poszczególnych elementów konstrukcji obiektu, jak również forma, przeznaczenie i funkcja, lokalizacja obiektu przedstawione zostały w części opracowania: *Inwentaryzacja ogólnobudowlana*.

2.6 OPIS ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH ZGODNIE Z DOKUMENTACJĄ ARCHIWALNĄ I INWENTARYZACJĄ OGÓLNOBUDOWLANĄ

1) Fundamenty:

Z uwagi na zaleganie w poziomie posadowienia nienośnych nasypów niekontrolowanych (warstwa geotechniczna 1, o zróżnicowanej miąższości wahającej się od 1,5m do ok. 3,5m) wykonano posadowienie bezpośrednie za pomocą układu stóp fundamentowych na podłożu wzmocnionym kolumnami DSM. Stopy i podwaliny fundamentowe - żelbetowe, wylwane z betonu B – 25 i zbrojone stalą A III N. Podwaliny poniżej poziomu terenu fundamentowe ocieplone styropianem EPS-80 gr. 8,0 cm- **INFORMACJE Z PROJEKTU WYKONAWCZEGO!**

2) Ściany:

Jednowarstwowe z bloków z betonu komórkowego gr. 30 na zaprawie klejowej z warstwą izolacji cieplnej z płyt styropianowych EPS-80 i 100 gr. 6-14 cm., powyżej poziomu terenu styropianem

EPS-80 gr. 6,0 - 12,0 cm (lokalnie na elewacji południowej do 22 cm i na elewacji wschodniej do 18 cm). Ściany zewnętrzne części cokołowej do wys. 30 cm nad poziomem terenu (i posadzki) wykonane jako betonowe wylwane z betonu B – 20 lub murowane z bloków betonowych B-20 na zaprawie cem. $R_z=5\text{MPa}$, ocieplone styropianem EPS-80 gr. 6,0-8,0 cm - **INFORMACJE Z PROJEKTU WYKONAWCZEGO!**

3) Podłoga na gruncie:

Grubość łączna 23,5 cm, z czego 14-15 mm stanowią ceramiczne płytki podłogowe. Warstwę 6,0 cm stanowi jastrych z betonu B-20 zbrojonego siatką stalową, a 16 cm posadzka z fibro betonu klasy B25, zbrojoną włóknami stalowymi. Płyta posadzkowa wykonana na izolacji przeciwwilgociowej z folii budowlanej ułożonej szczelnie w dwóch warstwach. Obciążenie ruchome płyty posadzkowej wynosi 10 KN/m²- **INFORMACJE Z PROJEKTU WYKONAWCZEGO!**

4) Stropy:

- BRAK- budynek jednokondygnacyjny.

5) Belki, słupy, nadproża:

Nadproża drzwiowe i okienne prefabrykowane oraz monolityczne.

Ściany wzmocnione trzpieniami żelbetowymi. Konstrukcja została również wzmocniona słupami żelbetowymi.

6) Schody:

BRAK- budynek jednokondygnacyjny.

7) Konstrukcja dachu:

Konstrukcja dachu nad salą sprzedaży: drewniane więzary kratownicowe.

Konstrukcja dachu części zaplecza socjalnej: drewniane belki.

2.7 PRZYJĘTA KLASYFIKACJA STANU USZKODZENIA ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH

Ocena	Definicja
1 - Stan bez uszkodzeń	Stan techniczny elementu bardzo dobry, nie wymaga większych napraw lub remontów, poza ewentualnym oczyszczeniem i odświeżeniem.
2 - Stan wykazujący niewielkie uszkodzenia	Stan techniczny na czas wykonywania oceny nie budzi zastrzeżeń pod względem bezpieczeństwa konstrukcji, wymaga jednak powierzchniowych napraw.
3 - Stan wykazujący uszkodzenia	Stwierdzony stan techniczny na etapie przeprowadzania oceny, może zagrażać bezpieczeństwu konstrukcji. Element wskazujący na konieczność wykonania odbudowy, wzmocnień lub częściowej wymiany.
4 - Stan wykazujący znaczne uszkodzenia	Istniejący stan elementu wymaga natychmiastowej naprawy, remontu, wzmocnienia bądź też wymiany. Zaniedbanie w tym zakresie może spowodować duże zagrożenie w zakresie bezpieczeństwa konstrukcji (ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej), środowiska, mienia i ludzi przebywających w obiekcie i w otoczeniu.

UWAGA:

Przyjęte kryterium do oceny stanu technicznego elementów konstrukcji obiektu jest rozwiązaniem autorskim.

Ocena ogólna elementów dotyczy elementów o najgorszym stanie technicznym. Nie oznacza to, że wszystkie elementy mają taki sam stan techniczny.

2.8 STAN TECHNICZNY WIDOCZNYCH ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH OBIEKTU

1) Fundamenty:

Fundament budynku bez oznak przeciążenia, w stanie dobrym. Brak zawilgocień ścian przyziemia od poziomu posadzki/terenu przyległego. Nie wykonano odkrywek fundamentów. Brak ubytków zaprawy.

Ocena 1:

Ocenę fundamentów dokonano na podstawie wizji lokalnej ścian przyziemia, w związku z brakiem jakichkolwiek oznak przeciążenia budynku w tym spękań ścian przy gruncie oraz posadzek, osiadań, oraz braku zawilgoconych murów stwierdzono dobry stan techniczny.

2) Ściany:

Ściany budynku w dobrym stanie technicznym bez widocznych spękań i ubytków. Brak zawilgocień.

Ocena 1:

Stan techniczny murów ocenia się na „stan bez uszkodzeń”

3) Podłoga na gruncie:

Konstrukcja podłogi na gruncie betonowa. Wykończenie podłogi częściowo zniszczone (sala sprzedaży). Posadzka (płytki ceramiczne) na sali sprzedaży uszkodzona. Dolne warstwy płyty nie wykazują uszkodzeń.

Ocena 2:

Występują lokalne uszkodzenia posadzki (płytek gresowych), które może być spowodowane brakiem dylatacji podczas układania płytek. Posadzka betonowa bez uszkodzeń. Należy skontrolować jej stan techniczny po demontażu płytek.

4) Stropy:

- Nie dotyczy.

5) Belki, słupy, nadproża:

Brak widocznych zarysowań, ubytków lub nadmiernych ugięć, które by mogły świadczyć o nadmiernej eksploatacji tych elementów konstrukcyjnych.

Ocena 1:

Znaczące spękania nadproży okiennych i drzwiowych świadczą o „stanie wykazującym znaczne uszkodzenia”.

6) Schody:

- Nie dotyczy.

7) Konstrukcja dachu:

Elementy konstrukcji dachu w dobrym stanie technicznym. Brak widocznych zawilgoceń lub nadmiernych ugięć które mogły by wskazywać konieczność robót naprawczych.

Ocena 1:

Stan techniczny konstrukcji dachu części nad salą sprzedaży oraz socjalno-zaplecza ocenia się jako dobry:

2.9 OPIS ELEMENTÓW NIEKONSTRUKCYJNYCH OBIĘTKU ZGODNIE Z DOK. ARCHIWALNĄ I INWENTARYZACJĄ

1) Okładziny ścienne:

Okładziny ścienne wykonane z tynku gipsowego bezpośrednio na bloczkach gazobetonowych wykończone farbą/płytkami.

2) Okładziny sufitowe:

Okładziny sufitowe wykonane z sufitów systemowych typu OWA.

3) Wykończenie podłogi:

Wykończona płytkami ceramicznymi lub pozostawiona jako betonowa.

4) Pokrycie dachu:

Pokrycie dachu z papy asfaltowej na pełnym deskowaniu (z płyt OSB) nad częścią socjalno-zaplecza oraz z dachówki betonowej.

5) Stolarka okienna i drzwiowa:

Stolarka okienna PVC/Aluminium z pakietami dwuszybowymi. Wymaga regulacji oraz nasmarowania elementów ruchomych.

Stolarka drzwiowa PCV/Aluminium.

6) Elewacja:

Elewacja w całości otynkowana z wprowadzonym boniowaniem.

7) Ściany działowe:

Ściany działowe murowane z bloczków gazobetonowych, wykończone tynkiem gipsowym i pomalowane/obłożone płytką ceram..

2.10 PRZYJĘTA KLASYFIKACJA STANU USZKODZENIA ELEMENTÓW NIEKONSTRUKCYJNYCH

Ocena	Definicja
1 - Stan bez uszkodzeń	Stan techniczny elementu bardzo dobry, nie wymaga większych napraw lub remontów, poza ewentualnym oczyszczeniem i odświeżeniem.
2 - Stan wykazujący niewielkie uszkodzenia	Stan techniczny elementu na czas wykonywania oceny nie budzi większych zastrzeżeń, jednakże wymaga powierzchniowych napraw i zabezpieczeń lub ewentualnie lokalnej wymiany.
3 - Stan wykazujący uszkodzenia	Stwierdzony stan techniczny na etapie przeprowadzania oceny, wskazuje na konieczność podjęcia środków zabezpieczających oraz naprawczych, wymagana jest odbudowa lub wymiana elementu na nowy.
4 - Stan wykazujący znaczne uszkodzenia	Istniejący stan elementu nie pozwala na jego naprawę, konieczna jest całkowita wymiana elementu. Zaniedbanie w tym zakresie może spowodować zagrożenie dla pozostałych elementów obiektu oraz dla środowiska, mienia i ludzi przebywających w obiekcie i w jego otoczeniu.

UWAGA:

Przyjęte kryterium do oceny stanu technicznego elementów konstrukcji obiektu jest rozwiązaniem autorskim.

Ocena ogólna elementów dotyczy elementów o najgorszym stanie technicznym. Nie oznacza to, że wszystkie elementy mają taki sam stan techniczny.

2.11 STAN TECHNICZNY ELEMENTÓW NIEKONSTRUKCYJNYCH OBIEKTU

1. Okładziny ścienne:

Okładziny ścienne z nielicznymi ubytkami, spękanie i uszkodzone. Uszkodzenia klasyfikuje się jako związane z eksploatacją obiektu. Brak widocznych zawilgoczeń.

Ocena 2:

Stan techniczny okładziny ściennej ocenia się jako „wskazujący niewielkie uszkodzenia”.

2. Okładziny sufitowe:

Okładziny sufitowe wykonane jako systemowe typu OWA lub z płyt GK.

Ocena 2:

Stan techniczny okładziny sufitowej na parterze ocenia się jako „wykazujący niewielkie uszkodzenia”.

3. Wykończenie podłogi:

Wykończenie podłogi w części sali sprzedaży uszkodzone/zniszczone. Uszkodzenia wskazują na błędny montaż posadzki (zbyt duże pola bez dylatacji).

Ocena 4:

Stan techniczny wykończenia podłogi na parterze ocenia się jako „wykazujący znaczne uszkodzenia”, na piętrze w obszarze poddasza nieużytkowego należy zaklasyfikować elementy te jako „stan wykazujący uszkodzenia”.

4. Pokrycie dachu:

Brak widocznych przecieków. Nie stwierdzono braków w pokryciu dachowym. Stan rynien i spustów liniowych dobry.

Ocena 1:

Stan techniczny pokrycia dachowego ocenia się, jako „Stan bez uszkodzeń”. Ocenia się, że obecne przykrycie dachu jest nieszczelne.

5. **Stolarka okienna i drzwiowa:**

Stwierdzono konieczność regulacji i konserwacji całej stolarki okiennej. Okna posiadają niewielkie nieszczelności które są skutkiem normalnego użytkowania obiektu.

Ocena 2:

Stan techniczny stolarki drzwiowej, okiennej należy zaklasyfikować elementy te jako „stan wskazujący niewielkie uszkodzenia”.

6. **Elewacja:**

Brak widocznych uszkodzeń i zawilgoceń. Elewacja wykończona tynkiem z boniowaniem. Zalecane umycie i odmalowanie elewacji.

Ocena 2:

Stan techniczny elewacji należy zaklasyfikować jako „stan wskazujący niewielkie uszkodzenia”.

7. **Ściany działowe:**

Nie zaobserwowano uszkodzeń ścian działowych. Z uwagi na murowaną z bloczków gazobetonowych konstrukcję ścian działowych, stwierdza się ich stan techniczny jako dostateczny.

Ocena 2:

Stan techniczny ścian działowych ocenia się jako „wskazujący niewielkie uszkodzenia”.

2.12 STAN TECHNICZNY ELEMENTÓW – PODSUMOWANIE (WYCIĄG):

Typ elementu	OCENA	Rodzaj elementu
Fundamenty	<u>1</u>	<i>konstrukcyjny</i>
Ściany nośne	<u>1</u>	<i>konstrukcyjny</i>
Podłoga na gruncie	<u>2</u>	<i>konstrukcyjny</i>
Stropy	-	<i>konstrukcyjny</i>
Belki, słupy, nadproża	<u>1</u>	<i>konstrukcyjny</i>
Schody	-	<i>konstrukcyjny</i>
Konstrukcja dachu	<u>1</u>	<i>konstrukcyjny</i>
Okładziny ścienne	<u>2</u>	<i>niekonstrukcyjny</i>
Okładziny sufitowe	<u>2</u>	<i>niekonstrukcyjny</i>
Wykończenie podłogi	<u>4</u>	<i>niekonstrukcyjny</i>
Pokrycie dachu	<u>1</u>	<i>niekonstrukcyjny</i>
Stolarka okienna i drzwiowa	<u>2</u>	<i>niekonstrukcyjny</i>
Elewacja	<u>2</u>	<i>niekonstrukcyjny</i>
Ściany działowe	<u>2</u>	<i>niekonstrukcyjny</i>

UWAGA:

Nie dokonano oceny dla wszystkich elementów konstrukcyjnych obiektu ze względu na zakrycie przez warstwy wykończeniowe. W ramach niniejszego opracowania nie dokonywano odkrywek warstw nośnych podłogi na gruncie ani fundamentów oraz stropów.

2.13 PODSUMOWANIE

- 1) Na podstawie wizji lokalnej przeprowadzono ocenę stanu technicznego widocznych elementów konstrukcyjnych i niekonstrukcyjnych.
- 2) Na podstawie charakterystyki uszkodzeń widocznych elementów sporządzono wnioski dotyczące elementów zakrytych.
- 3) Nie wykonano odkrywek fundamentów oraz nie konstrukcji stropu.
- 4) Została wykonana ocena stanu technicznego pokrycia dachowego.
- 5) Wykonano ocenę stanu technicznego stolarki okiennej i drzwiowej.
- 6) Oceniono wilgotność widocznych drewnianych elementów konstrukcyjnych.
- 7) Została wykonana ocena stanu technicznego fundamentów na podstawie wizji lokalnej ścian i analizy spękań ścian nośnych.
- 8) Sporządzono zalecenie konstrukcyjne, które doprowadzą stan techniczny budynku do stanu możliwości użytkowania go bez zmiany funkcji.

2.14 WNIOSKI I ZALECENIA KONSTRUKCYJNE

- 1) Konstrukcja ścian nośnych nie wykazuje nadmiernego zużycia i degradacji. Podczas przebudowy przegród zewnętrznych należy izolacyjność cieplną należy doprowadzić do zgodności z obecnymi warunkami technicznymi.
- 2) Konstrukcja dachu w dobrym stanie technicznym. Podczas przebudowy przegród zewnętrznych należy izolacyjność cieplną należy doprowadzić do zgodności z obecnymi warunkami technicznymi.
- 3) Całą stolarkę okienno-drzwiową PCV należy poddać konserwacji i regulacji.
- 4) Należy wykonać nowe warstwy wykończeniowe podłóg oraz okładziny ścian i sufitów (zmiana wysokości pomieszczeń).
- 5) Budynek należy zaizolować termicznie.

UWAGA:

Szczegółowy zakres prac polegających na dostosowaniu obiektu do planowanej funkcji, wyglądu i układu użytkowego nie stanowi zakresu niniejszego opracowania.

Opracowanie:
mgr inż. Michał Seifert

2.15 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA STANU ISTNIEJĄCEGO ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH I NIEKONSTRUKCYJNYCH OBIEKTU

UWAGA: Rozpatrywać łącznie z częścią rysunkową oraz opisową!

ŚCIANY PRZYZIEMIA- PARTER „0”



Foto nr OT.0-1 – Widok na sale sprzedaży 1



Foto nr OT.0-2 – Widok na sale sprzedaży 2



Foto nr OT.0-3 – Widok na sale sprzedaży 3



Foto nr OT.0-4 – Widok na sale sprzedaży 4



Foto nr OT.0-5 – Widok na sale sprzedaży 5



Foto nr OT.0-6 – Widok na sale sprzedaży 6



Foto nr OT.0-7 – Widok na sale sprzedaży 7

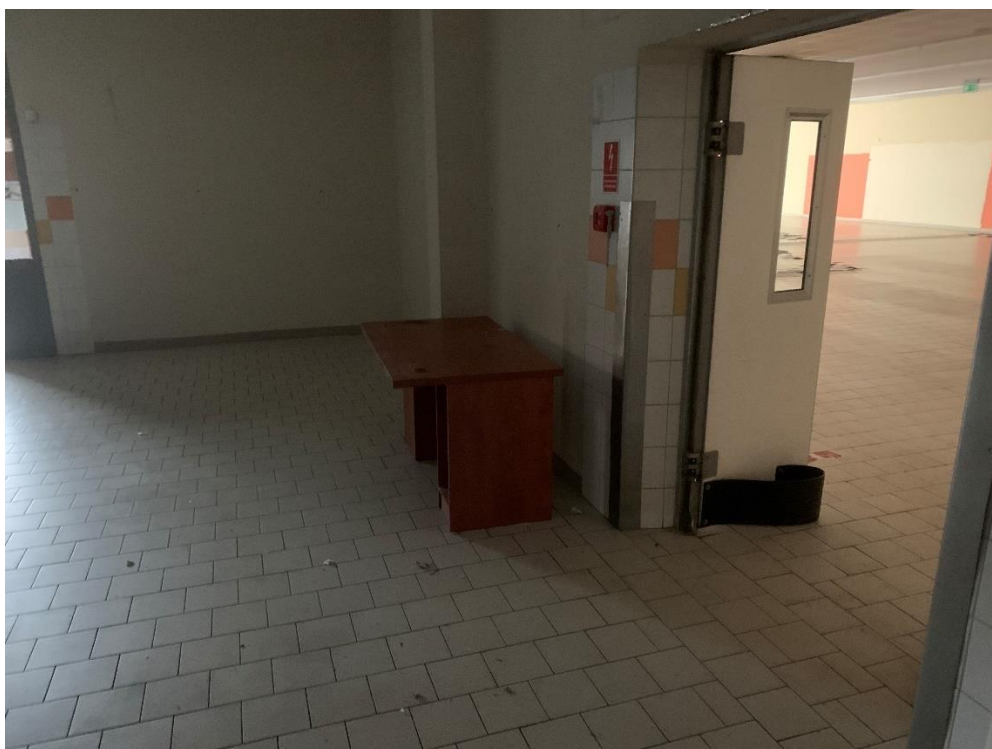


Foto nr OT.0-8 – Widok na łącznik pomiędzy salą sprzedaży a zapleczem



Foto nr OT.0-9 – Widok na rozdzielnie elektryczne



Foto nr OT.0-10 – Widok na korytarz części socjalnej.



Foto nr OT.0-11 – Widok na pomieszczenie socjalne

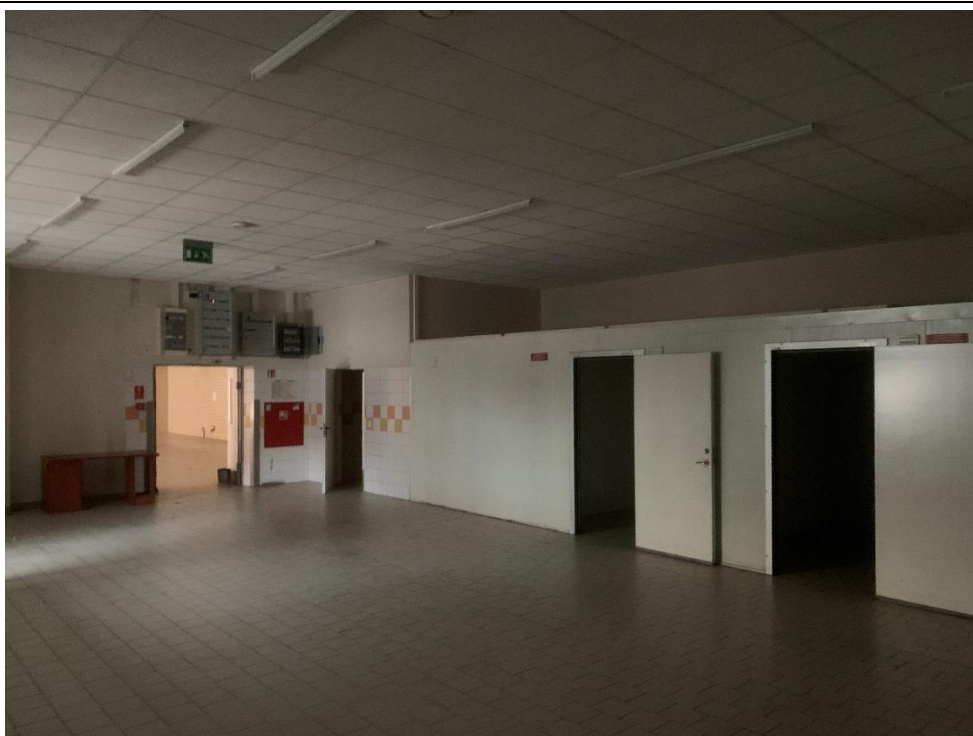


Foto nr OT.0-12 – Widok na część magazynową



Foto nr OT.0-13 – Widok na ocieplenie dachu dwuspadowego (nad salą sprzedaży)



Foto nr OT.0-14 – Widok na stolarkę okienną w pomieszczeniu szatni.

Opracowanie:
mgr inż. Michał Seifert