



ARCHIDOM
Bernard Łopacz

pracownia projektowa
www.archidom-racibórz.pl
tel. 32 415 38 89,
ul. Środkowa 5, Racibórz
archidom@wp.pl

EKSPERTYZA TECHNICZNA

temat: **Projekt budowlany rozbudowy budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania z garażu na pomieszczenia biurowe**

lokalizacja: **działka nr 416/50
ul. 1 Maja 55
44-330 Jastrzębie-Zdrój
Gmina: Jastrzębie-Zdrój
obręb: Jastrzębie-Zdrój k.m.1**

inwestor: **Miasto Jastrzębie-Zdrój, na prawach powiatu, reprezentowane przez Miejski Zarząd Nieruchomości
ul. 1 Maja 55
44-330 Jastrzębie-Zdrój**

projektant sporządzający opinię:	mgr inż. arch. Bernard Łopacz nr 171/91/OP	
-------------------------------------	---	--

Zawartość opracowania:

I Część opisowa:

1. Inwestor
2. Lokalizacja
3. Temat opracowania
4. Wizja lokalna
5. Prace kameralne
6. Dane ogólne budynku
7. Opis elementów konstrukcji budynku
8. Analiza stanu technicznego budynku
9. Wnioski

II Dokumentacja zdjęciowa

I Część opisowa

1 Inwestor: Miasto Jastrzębie-Zdrój,
na prawach powiatu,
reprezentowane przez Miejski Zarząd Nieruchomości

2 Lokalizacja: działka nr 416/50
ul. 1 Maja 55
44-330 Jastrzębie-Zdrój

3 Temat opracowania:
Ocena stanu technicznego budynku garażu.

Podstawa opracowania:

- zlecenie zamawiającego
- wizja lokalna
- wywiad z użytkownikiem
- inwentaryzacja budynku

4 Wizja lokalna.

W ramach wizji lokalnej przeprowadzonej dokonano:

- pomiarów inwentaryzacyjnych budynku
- wizualnego przeglądu stanu technicznego budynku
- fotograficzną inwentaryzację
- pomiary inwentaryzacyjne budynku wykonano przy użyciu taśmy stalowej długości 5, 10 i 50 m oraz dalmierza laserowego.
- inwentaryzację fotograficzną wykonano aparatem fotograficznym z lampą błyskową w technice cyfrowej.

5 Prace kameralne.

W ramach prac kameralnych dokonano:

- analizy inwentaryzacji budynku
- analizy wizualnego przeglądu budynku.
- dokumentacji fotograficznej
- weryfikacja rozwiązań

6 Dane ogólne budynku

Budynek, który jest przedmiotem opracowania znajduje się na działce nr.416/50 o powierzchni 143,10m² przy ul.1Maja 55 będącej własnością Gminy Jastrzębie Zdrój. Na terenie działki znajduje się budynek pełniący funkcję administracyjno-biurową, do którego przylega garaż na 1samochód osobowy o powierzchni użytkowej 22,82m². Działka zaopatrzona jest w przyłącze energetyczne, telekomunikacyjne, wodociągowe i kanalizacyjne (deszczowe i sanitarne).

Do garażu prowadzi odrębne wejście z zewnątrz od strony parkingu. Tył garażu usytuowany jest w granicy działki. W garażu znajdował się kanał o głębokości 1,10m ,długości 3,60m i szerokości 0,90m,który został zasypany.

7 Opis elementów konstrukcji budynku

Technologia budynku

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej.

Ławy

Posadowienie bezpośrednie za pomocą własnych ław fundamentowych.

Ściany budynku

Ściany nadziemne murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. grubości: gr. 20-50cm.

Ściany fundamentowe murowane z bloczków bwtetonowych na zaprawie cementowo-wapiennej. grubości: gr. 20-50cm.

Dach

Dach jednospadowy pokryty papą o kącie nachylenia około 3stopnie.

Konstrukcją dachu wykonana jest w postaci pty żelbetowej na belkach stalowych.

Tynki

Tynki wewnętrzne - cementowo-wapienne,

Tynki zewnętrzne - cementowo-wapienne,

Posadzka

Posadzka garażu - betonowa

Schody wewnętrzne

W części przebudowanej brak schodów wewnętrznych.

Instalacje

Rozbudowywane pomieszczenie garażu wyposażone jest w instalację oświetleniową, oraz centralnego ogrzewania.

Kanał ciepłowniczy

Kanał ciepłowniczy znajduje się około 30cm poniżej poziomu istniejącego terenu.

Kanał znajduje się w miejscu projektowanej rozbudowy

8 Analiza stanu technicznego budynku.

Izolacyjność termiczna przegród

Istniejące przegrody budynku (ściany, dach oraz podłoga na gruncie) nie spełniają obowiązujących wymagań izolacyjności termicznej.

Konstrukcja budynku

Ściany kondygnacji nadziemnych – w stanie dobrym, nie wykazują spękań, nadmiernych ugięć oraz osłabień.

Konstrukcja dachu – w stanie dobrym, nie wykazują spękań oraz osłabień.

Tynki i powłoki malarskie

Tynki i powłoki malarskie – w dużym stopniu zużyte, widoczne są liczne uszkodzenia i odspojenia,

Pokrycie dachu

Papa na dachu w złym stanie technicznym – występują liczne uszkodzenia.

Posadzka

Posadzka – w dużym stopniu zużyta

Instalacje

Istniejące grzejniki instalacji co - posiada małą moc grzewczą (należy zaprojektować nową instalację co).

Instalacja elektryczna – istniejące lampy nie zapewnią odpowiedniego oświetlenia pomieszczenia (należy zaprojektować nową instalację elektryczną).

Kanał ciepłowniczy

Ze względu na kolizję kanału z projektowaną rozbudową projektuje się przeniesienie istniejącego kanału.

9 Wnioski

Na podstawie przeprowadzonych oględzin, sprawdzających obliczeń statyczno – wytrzymałościowych stwierdza się, że:

- a) ogólny stan techniczny budynku jest bardzo dobry, tzn. że możliwa jest dalsza rozbudowa i przebudowa
- b) **inwestycja nie zmienia obciążeń budynku i nie ingeruje znacząco w konstrukcję**
- c) Przegrody budynku:
 - dach należy ocieplić styropapą oraz ułożyć papę termozgrzewalną,
 - należy rozebrać posadzkę na gruncie oraz wykonać nowe warstwy posadzki (wraz z izolacją termiczną i przeciw wilgociową),
 - istniejącą ścianę należy docieplić od wewnątrz,
 - istniejące tynki należy skuć oraz na nowo otynkować i pomalować,
- d) Elementy stalowe należy zabezpieczyć antykorozyjnie i ogniowo.
- e) Prace w budynku należy wykonywać przez firmy budowlane posiadające odpowiednie doświadczenie w tego typu pracach,
- f) Wszelkie uszkodzenia elementów konstrukcji, odsłonięte w trakcie prowadzenia prac związanych z przebudową należy zgłaszać do projektanta.
- g) Fundamenty posadowić na gruncie nośnym (lecz nie płycej niż 100cm p.p.t.) Poziom posadowienia projektowanych fundamentów dostosować do poziomu fundamentów istniejących.
- h) Projektowaną rozbudowę należy połączyć na sztywno z istniejącą konstrukcją (ze względu na niewielki rozmiary projektowanej dobudowy).
- i) Fakturę i kolorystykę tynku zewnętrznego projektowanej rozbudowy należy dostosować do faktury tynku na sąsiednim (głównym) budynku.

projektant:

mgr inż. arch. Bernard Łopacz

II Dokumentacja zdjęciowa:



fot. 1. widok pokrycia dachu
źródło: materiał własny



fot. 2. widok wnętrza garażu wraz z bramą garażową
źródło: materiał własny



fot. 3. widok okna
(w miejscu projektowanych schodów wewnętrznych)
źródło: materiał własny



fot. 4. widok sufitu dachu
źródło: materiał własny