

OCENA STANU TECHNICZNEGO I DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

**dla projektu przebudowy istniejących toalet w budynku
Urzędu Gminy Tworóg**

obiekt: Budynek użyteczności publicznej

adres: ul. Zamkowa 16
42-690 Tworóg

inwestor: Gmina Tworóg
ul. Zamkowa 16
42-690 Tworóg

projektant: mgr inż. Barbara Brząkalik

lipiec 2014

1. Podstawa opracowania oceny stanu technicznego

- Umowa nr 62/2014 z dnia 01.04.2014 r. z Urzędem Gminy w Tworogu z siedzibą przy ul. Zamkowej 16 w Tworogu.
- Inwentaryzacja wykonana przez autora opracowania w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia robót i oceny.
- Dokumentacja fotograficzna.
- „Koncepcja architektoniczna przebudowy istniejących toalet w budynku Urzędu Gminy Tworóg z dostosowaniem jednej toalety na potrzeby osób niepełnosprawnych”, czerwiec 2012.
- Dokumentacja archiwalna – inwentaryzacja z grudnia 1986 r.

2. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem oceny stanu technicznego jest konstrukcja stropów i ocena ścian istniejących w przedmiotowych pomieszczeniach znajdujących się w budynku Urzędu Gminy w Tworogu.

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego elementów konstrukcyjnych przedmiotowych pomieszczeń w kontekście planowanych robót budowlanych związanych z przebudową istniejących łazienek.

UWAGA: Projekt nie obejmuje robót związanych z podniesieniem bezpieczeństwa pożarowego obiektu.

Zakres opracowania zawiera:

- inwentaryzację pomieszczeń,
- ocenę stanu istniejącego
- zakres robót niezbędnych do wykonania celem wykonania prawidłowej przebudowy przedmiotowych pomieszczeń,
- wnioski końcowe i zalecenia.

3. Opis konstrukcji budynku

Budynek użyteczności publicznej w którym mieści się Urząd Gminy, Rada Gminy, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, komenda policji. Budynek jest obiektem dwutraktowym z korytarzem wewnętrznym, posiada 2 kondygnacje nadziemne, całkowicie podpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym.

Konstrukcja budynku murowana z cegły ceramicznej pełnej i kamienia łamanego. Stropy nad piwnicą odcinkowe z lunetami. Stropy kondygnacji nadziemnych – drewniane na belkach obite trzcina i otynkowane, ze ślepym pułapem. Schody wewnętrzne drewniane. Stolarka okienna i drzwiowa – PCV oraz drewniana. Dach mansardowy p konstrukcji drewnianej. Przykrycie dachówką ceramiczną. Elewacje odrestaurowane.

Dane charakterystyczne obiektu:

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Długość budynku | 50,8 m |
| Szerokość budynku | 20,0 m |
| Wysokość budynku (max.) | 12,3 m |
| Powierzchnia zabudowy | 922,28 m ² |
| Powierzchnia użytkowa | 1.915,42 m ² |
| Kubatura | 18.876,0 m ³ |

4. Inwentaryzacja konstrukcji

Inwentaryzację konstrukcji budynku wykonano tylko dla tych elementów, które były konieczne ze względu na przedmiot opracowania oraz były dostępne.

Wykonana została inwentaryzacja pomieszczeń istniejących łazienek.

Konstrukcja stropów z braku dostępu (pomieszczenia użytkowane) nie została szczegółowo zinwentaryzowana. Rodzaj konstrukcji przyjęto na podstawie wykonanej inwentaryzacji w grudniu 1986 r. Szczegółową inwentaryzację konstrukcji stropu można będzie wykonać w trakcie remontu po zdjęciu górnych warstw podłogi.

5. Opis stanu istniejącego i przyczyn występujących nieprawidłowości

5.1. Analiza konstrukcji stropów

W trakcie opracowania opinii nie było możliwości dokonania oględzin konstrukcji stropu ani belek stropowych. Przed rozpoczęciem robót budowlanych należy na miejscu dokonać oceny stanu technicznego (belek nośnych, polepy, deskowania), głównie w miejscach narażonych na działanie wody. Jeśli stan techniczny elementów okaże się zły lub niedostateczny, należy je wymienić. Przyczyną uszkodzeń może być przede wszystkim długoletnia eksploatacja obiektu, w trakcie którego nie wykonywano

bieżących konserwacji i remontów, ze względu na brak dostępu do elementów.

Ze względu na zmniejszenie obciążenia stropów polegającą przede wszystkim na likwidacji ścianek z cegły ceramicznej i wybudowaniu nowych lekkich ścianek z płyt gk na systemowym ruszcie metalowym, przyjęto, że istniejąca konstrukcja przeniesie planowane obciążenie i nie wymaga dodatkowego wzmocnienia.

We wszystkich pomieszczeniach należy obniżyć sufity poprzez wykonanie nowych z płyt gk na systemowym ruszcie metalowym.

5.2. Kominy, przewody

Stan techniczny dostępnych kanałów kominowych ocenia się jako dobry. Kominy są wykonane z cegły pełnej ceramicznej starych wymiarów na zaprawie cementowo-wapiennej. Istniejące przewody można wykorzystać do zaprojektowania nowych instalacji wewnętrznych wentylacji. Należy tylko zwrócić uwagę na prawidłowe wyprowadzenie kanałów ponad dach i wykonanie obróbki wokół komina na dachu.

5.3. Drzwi wejściowe z głównego korytarza

Drzwi wejściowe z głównego korytarza są w dobrym stanie technicznym. Należy je tylko wyremontować tj. wyczyścić z istniejących powłok farby, uzupełnić ewentualne ubytki i pomalować na biało.

5.4. Stolarka okienna

Stolarka okienna została wymieniona w trakcie kompleksowej wymiany okien w całym obiekcie. Jej stan techniczny ocenia się jako dobry, w związku z czym planuje się jej zachowanie. W trakcie prowadzenia robót budowlano – montażowych należy okna zabezpieczyć przed zniszczeniem.

5.5. Pozostałe wyposażenie

Pozostałe wyposażenie tj. ścianki działowe, stolarka drzwiowa, biały montaż, instalacje wewnętrzne nie podlegają ocenie stanu technicznego ponieważ przyjęto ich całkowity demontaż i wymianę na nowe. Wszystkie zdemontowane należy składować i zutylizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Wnioski i zalecenia dotyczące przebudowy

6.1. Prace wstępne

Zaleca się następujący zakres prac:

- zabezpieczenie placu budowy,
- demontaż wyposażenia i instalacji wewnętrznych,
- rozbiórka istniejących ścianek działowych i okładzin ściennych,
- wykonanie lokalnych napraw ścian (murów i tynków),

6.2. Wykonanie naprawy konstrukcji stropu

Po zdjęciu okładziny podłogowej, deski w dobrym stanie można zostawić i po zamocowaniu do nich płyt suchego jastrychu (gipsowo-włóknowych), można przykleić płytki podłogowe. W przypadku złego stanu technicznego deskowanie należy usunąć i zamontować nowe elementy (przyjęto wymianę 40% deskowania). Gdy deski okażą się bardzo zniszczone i konieczna będzie wymiana całości deskowania, a legary będą w dobrym stanie, po usunięciu desek płyty suchego jastrychu ułożyć na folii budowlanej PE na legarach. Na wierzchu płyty jastrychowe zabezpieczyć warstwą emulsji uszczelniającej. Przed ułożeniem glazury jastrych zabezpieczyć preparatem gruntującym oraz folią w płynie (gr. 1mm) na powierzchni całej podłogi oraz ściany do wysokości 15 cm. Wszystkie połączenia elementów podłogi z elementami pionowymi np. ścianami, uszczelnić taśmą uszczelniającą.

Wszystkie wbudowywane oraz istniejące elementy drewniane impregnować środkami grzybobójczymi i ognioochronnymi do stanu niepalności.

6.3. Wykonanie nowych ścianek działowych

Po wyburzeniu istniejących ścianek działowych z cegły ceramicznej, należy wykonać nowe ścianki działowe z płyt gk na systemowym ruszcie metalowym. Ścianki takie będą lżejsze, dzięki czemu odciążone zostaną stropy. W ściankach należy zamontować nową stolarkę drzwiową.

6.4. Naprawa tynków na ścianach istniejących

Ewentualne rysy konstrukcyjne i pęknięcia ścian, które mogą się ujawnić po skuciu płytek ściennych należy naprawić zgodnie ze sztuką budowlaną. Duże ubytki i miejsca skucia tynku należy wyrównać zaprawą cem. – wap. do powierzchni istniejącego

tynku. Starą farbę i zanieczyszczenia należy usunąć odpowiednimi do tego celu środkami i powierzchnię ścian zmyć czystą wodą pod niskim ciśnieniem.

7. Wnioski końcowe i zalecenia

Według oględzin i analizy technicznej elementów, które zostaną zachowane w przedmiotowych pomieszczeniach, ich stan techniczny określa się jako dobry i można przeprowadzić planowane roboty budowlane.

Zalecenia:

- Dokonać szczegółowego przeglądu konstrukcji stropów budynku w trakcie przebudowy korygując zakres remontu konstrukcji.
- Zapewnić stały nadzór techniczny nad wykonywanymi robotami.