



Usługi Projektowo - Budowlane

„BS – CONSTRUCTION”

mgr inż. Szymon Bogacz

57-312 Jaskowa Dolna 12c

NIP 883-174-19-21 REGON 020671606

tel. 606 335 451 email: szymon_bogacz@wp.pl

www.bs-construction.pl

egz. ①

EKSPERTYZA TECHNICZNA

dotyczy stanu technicznego tarasów dobudowanych do budynku mieszkalnego, wielorodzinnego



Obiekt:	BUDYNEK MIESZKALNY, WIELORODZINNY – TARASY ZEWNĘTRZNE
Adres:	55-120 Oborniki Śląskie ul. Podzamcze 7 dz. nr 94/9 AM 21, obr. Oborniki Śląskie
Zleceniodawca:	Gmina Oborniki Śląskie 55-120 Oborniki Śląskie ul. Trzebnicka 1
Opracował:	mgr inż. Szymon Bogacz OPL/0373/PWOK/08 DOŚ/BO/0474/08

Na podstawie art. 20 ust. 4 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane
(tekst jednolity Dz.U. z 2006r. Nr 106, poz.1126 z późniejszymi zmianami)

Oświadczam, iż niniejsze opracowanie zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.
Kłodzko, 16.06.2010

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA		
1	STRONA TYTUŁOWA	1
1	PODSTAWA FORMALNA I RZECZOWA OPRACOWANIA	2
2	PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	2
3	OPIS TECHNICZNY WRAZ Z OCENĄ STANU ISTNIEJĄCEGO	3
4	MOŻLIWOŚCI TECHNICZNE REMONTU	4
5	WNIOSKI I ZALECENIA	4
6	UWAGI KOŃCOWE	5
7	DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA	6
-	DOKUMENTY FORMALNO - PRAWNE	-

1. PODSTAWA FORMALNA I RZECZOWA OPRACOWANIA

Podstawą opracowania jest umowa z Inwestorem.

Opinia techniczna została opracowana w oparciu o następujące materiały wyjściowe:

- Inwentaryzację budowlaną opracowaną przez Zespół Projektowy.
- Uzgodnienie rozwiązań projektowych z Inwestorem.
- oględziny oraz badania o charakterze makroskopowym wykonane podczas wizji lokalnej w dniu 12.05.2010,
- wywiad z użytkownikiem budynku,

2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszej opinii jest ocena stanu technicznego tarasów zewnętrznych w aspekcie planowanej termomodernizacji obiektu.

Celem niniejszej opinii jest:

- ocena aktualnego stanu technicznego elementów,
- wskazanie rodzaju i zakresu uszkodzeń elementów konstrukcyjnych oraz wykończeniowych,
- wskazanie kierunku i możliwości technicznych ewentualnego remontu.

Zakres obejmuje:

- ocenę istniejącego stanu technicznego elementów,
- wskazanie rodzaju i przyczyn uszkodzeń technicznych oraz biologicznych,
- sprawozdanie z przeprowadzonej wizji lokalnej oraz dokonanych odkrywek,
- badania makroskopowe elementów konstrukcyjnych oraz wykończeniowych,

W celu określenia stanu istniejącego elementów przyjęto skalę:

- bardzo dobry
- dobry

- średni
- niezadowolający
- zły

Ocena niezadowolająca oraz zła elementu określa konieczność podjęcia prac zabezpieczających lub naprawczych jak najszybciej ze względu na bezpośrednie zagrożenie życia lub zdrowia osób i mienia.

3.OPIS TECHNICZNY WRAZ Z OCENĄ STANU ISTNIEJĄCEGO

Istniejące tarasy znajdują się w południowej (taras A) i południowo – wschodniej (taras B) części budynku mieszkalnego, wielorodzinnego. Stanowią one uzupełnienie bryły budynku.

Taras A wykonany został na gruncie nasypowym, a jego obrys wyznaczony został przez mur oporowy wykonany z kamienia łamanego oraz cegły pełnej.

Warstwy posadzkowe znajdują się w złym stanie technicznym – posadzka popękana, widoczne liczne ubytki. Stan ten spowodowany jest długoletnią eksploatacją oraz niewłaściwą konserwacją.

Mur oporowy wykonany z kamienia łamanego oraz ceglanych pilastrów znajduje się również w złym stanie technicznym. Liczne spękania pionowe i poziome o charakterze konstrukcyjnym, a także lokalne ubytki struktury kwalifikują go do rozbiórki.

Brak właściwej izolacji przeciwwodnej, ubytki tynku oraz samej struktury muru, a także brak należytej konserwacji doprowadziły do zaawansowanej korozji biologicznej oraz destrukcji wiązań konstrukcyjnych.

Napór ziemi wewnątrz tarasu powoduje postępujące przemieszczenia ścian, a zatem stanowi realne zagrożenie dla życia i zdrowia użytkowników budynku oraz osób postronnych.

Układ usterek oraz ich zakres sprawiają, iż ewentualny remont staje się ekonomicznie nieuzasadniony.

Taras B wykonany został w formie podcienia powiązanego z bryłą budynku pod względem architektonicznym jak i konstrukcyjnym. Strop w formie łukowej, dwukrzywiznowej, oparty został na ścianach budynku oraz na łukowych nadprożach zewnętrznych.

Warstwy posadzkowe znajdują się w złym stanie technicznym – posadzka popękana, widoczne liczne ubytki. Stan ten spowodowany jest długoletnią eksploatacją oraz niewłaściwą konserwacją.

Ostatni pożar, brak danych o dokładnej dacie, spowodował zawalenie się stropów oraz ich daleką destrukcję (obluzowane cegły, ubytki cegieł). Próbą naprawy było wykonanie górą płaskiej płyty żelbetowej.

Obecnie strop ww tarasu znajduje się w niezadowolającym, lokalnie złym stanie technicznym, kwalifikującym go do rozbiórki.

Zewnętrzna ściana, wykonana z cegły pełnej, z opartymi na niej nadprożami łukowymi nosi oznaki zaawansowanej korozji biologicznej spowodowanej niewłaściwą izolacją przeciwwodną oraz ubytkami w strukturze tynku. Długi okres permanentnego zawilgocenia doprowadził do obniżenia własności fizyko – chemicznych struktury muru.

Całość konstrukcyjna tarasu B jest wytrzymałościowo niestateczna.

Ewentualny remont staje się zagadnieniem trudnym technicznie oraz generuje znaczne koszty związane z odbudową oraz wykonaniem właściwej izolacji od czynników atmosferycznych.

Mając powyższe na uwadze zaleca się rozbiórkę ww elementów, gdyż niepotrzebna zwłoka może doprowadzić w najbliższym okresie (do 2 lat) nieodwracalnych przemieszczeń konstrukcji tarasu oraz częściowo budynku mieszkalnego.

4.MOŻLIWOŚCI TECHNICZNE REMONTU

Taras A:

- rozbiórka warstw posadzkowych,
- wykonanie nowej podbudowy oraz płyty tarasu na gruncie z zachowaniem rygorów technologicznych oraz zaleceń izolacji przeciwwodnej,
- wykonanie systemu odprowadzenia wód poza obrys tarasu,
- rozbiórka ok. 0,5m muru oraz czapy zabezpieczającej,
- skucie tynków,
- wykonanie przemurowań fragmentów ścian w miejscach spękań i w miejscach zniszczonych cegieł,
- osuszenie muru,
- wykonanie systemowej izolacji pionowej i poziomej,
- wykonanie wieńca obwodowego do poziomu +30cm nad gruntem,
- wykonanie nowej czapy zabezpieczającej z uformowanymi kapinosami,
- wykonanie nowych tynków.

Taras B:

- rozbiórka warstw posadzkowych,
- rozbiórka stropu,
- wykonanie nowego stropu wraz z wieńcem obwodowym,
- skucie tynków muru zewnętrznego,
- wykonanie przemurowań fragmentów ścian w miejscach spękań i w miejscach zniszczonych cegieł,
- osuszenie muru,

- wykonanie systemowej izolacji pionowej i poziomej,
- wykonanie nowych tynków,
- wykonanie nowych warstw posadzkowych tarasu z zachowaniem rygorów technologicznych oraz zaleceń izolacji przeciwwodnej,
- wykonanie systemu odprowadzenia wód poza obrys tarasu,
- wykonanie nowych barierek ochronnych.

5. WNIOSKI I ZALECENIA

- ⇒ Stan techniczny konstrukcji nośnej tarasu A i B w strefie objętej opracowaniem należy określić jako niezadowalający, lokalnie zły,
- ⇒ Elementy wykończeniowe znajdują się w złym stanie technicznym, ze względu na zaawansowane zawilgocenia oraz korozję biologiczną,
- ⇒ Usterki tarasu mają bezpośredni wpływ na stateczność konstrukcyjną budynku mieszkalnego,
- ⇒ Miejsca uszkodzone powinny być w możliwie krótkim czasie naprawione, ponieważ niepotrzebna zwłoka w ich przeprowadzeniu może doprowadzić do degradacji wgłębnej elementu konstrukcyjnego,
- ⇒ Zakres prac budowlanych oraz ich trudność techniczna przesądza o braku przesłanek ekonomicznych do przeprowadzania remontu,
- ⇒ Stan techniczny tarasu A i B kwalifikuje je do rozbiórki,
- ⇒ Niepotrzebna zwłoka w podjęciu działań może doprowadzić do stanu zagrożenia zdrowia i życia użytkowników budynku mieszkalnego,
- ⇒ W ramach bieżącej konserwacji zaleca się przeprowadzenie prac budowlanych mających na celu usunięcie powierzchniowych ognisk korozji biologicznej i mechanicznej,
- ⇒ Wszelkie prace należy prowadzić pod nadzorem osoby uprawnionej z zachowaniem zasad BHP.

6. UWAGI KOŃCOWE

- ⇒ Ekspertyza techniczna dotycząca istniejącego stanu technicznego stanowi podstawę do podejmowania przez Inwestora decyzji o zakresie robót remontowo – budowlanych, modernizacyjnych oraz zleceniu opracowania projektu rehabilitacji obiektu,
- ⇒ autor opracowania nie odpowiada za wady ukryte, których nie można było stwierdzić w czasie wizji lokalnych i prac badawczych,
- ⇒ nie wyklucza się istnienia innych niż opisane w niniejszym opracowaniu rozwiązań konstrukcyjno – materiałowych ze względu na złożoność obiektu oraz brak możliwości odstonięcia znacznych fragmentów struktury obiektu.

7.DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Zdjęcie. 1 – Widok ogólny tarasu B



Zdjęcie. 2 – Widok ogólny tarasu B



Zdjęcie. 3 – Widok płyty żelbetowej nad tarasem B



Zdjęcie. 4 – Widok płyty żelbetowej nad tarasem B i zawalony strop ceramiczny



Zdjęcie. 5 – Zawalony strop ceramiczny nad tarasem B



Zdjęcie. 6 – Widok płyty żelbetowej nad tarasem B i zawalony strop