

**EKSPERTYZA TECHNICZNA**

OBIEKT:	<b>budynek usługowy</b>
NAZWA INWESTYCJI	<b>przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku SPA na potrzeby usług administracyjnych Starostwa Powiatowego, planowanego do realizacji w miejscowości Nysa, przy ul. Piastowskiej 33a, na dz. Nr 47/2; 48/4; 46/12 i 46/9</b> <small>nazwa, adres obiektu budowlanego, nr ewid. działek, kategoria obiektu</small>
INWESTOR	<b>Powiat Nyski, z/s 48-300 Nysa, ul. Moniuszki 9-10</b> <small>nazwisko, imię i adres inwestora</small>

SPECJALNOŚĆ	PROJEKTANT	PODPIS
KONSTRUKCYJNO BUDOWLANA	mgr inż. Tomasz Rojek spec. konst. b.o. NrOPL/0733/POOK/11	

## OCENA TECHNICZNA

na potrzeby przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku SPA na potrzeby usług administracyjnych Starostwa Powiatowego, planowanego do realizacji w miejscowości Nysa, przy ul. Piastowskiej 33a, na dz. Nr 47/2; 48/4; 46/12 i 46/9.

### 1. PRACE PRZYGOTOWAWCZE

#### 1.1. Podstawa opracowania.

Niniejszą ekspertyzę stanu technicznego wykonano na zlecenie i potrzeby projektanta głównego oraz Inwestora.

#### 1.2. Lokalizacja budynku

Budynek zlokalizowany jest - jako budynek trzykondygnacyjny usługowy - przy ulicy Piastowskiej nr 33a w Nysie. Usytuowany jest na działce stanowiącej współwłasność, oznaczoną nr ewid. 47/2 w ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Nysie. Od samego początku pełnił funkcję budynku usługowego (SPA)

#### 1.3. Cel opracowania

Celem opracowania jest ekspertyza stanu technicznego istniejącego budynku SPA pod kątem jego przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na potrzeby usług administracyjnych Starostwa Powiatowego w Nysie.

#### 1.4. Czynności podjęte przy opracowywaniu oceny stanu technicznego

- przeprowadzone oględziny i pomiary obiektu w miesiącu lutym 2016 r.
- odkrywki budowlane poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku,
- literatura techniczna i normy obowiązujące w budownictwie.

### 2. DANE OGÓLNE

#### 2.1. Opis ogólny budynku

Budynek zlokalizowany jest - jako budynek trzykondygnacyjny usługowy (SPA) przy ulicy Piastowskiej 33a w Nysie. Usytuowany jest na działce stanowiącej współwłasność, oznaczoną nr ewid. 47/2 w ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w Nysie. Od samego początku pełnił funkcję budynku usługowego.

Budynek posiada 3 kondygnacje nadziemne. Brak podpiwniczenia.

Długość budynku: 14,76 m.

Szerokość budynku: 20,82 m.

Wysokość budynku: 11,85m (od poziomu terenu do atyki).

#### 2.2. Układ konstrukcyjny budynku

Budynek jest obiektem o trzech kondygnacjach nadziemnych o zróżnicowanej wysokości. Nie posiada podpiwniczenia. Wykonany jest w układzie konstrukcyjnym poprzecznym 3 traktowym. Dach budynku wykonany jest, jako płaski o konstrukcji stalowo - drewnianej. Całość pokryta jest papą ułożoną na płycie OSB.

Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej murowanej z cegieł pełnych na zaprawie cementowo - wapiennej.

Stopy wykonane są, jako stropy monolityczne. Schody monolityczne, żelbetowe, dwubiegowe.

### 3. OCENA STANU TECHNICZNEGO

Jako skalę oceny przyjęto: bardzo dobry, dobry, dostateczny i niedostateczny.

#### 3.1. FUNDAMENTY

Na podstawie oględzin stwierdzono, że fundamenty budynku wykonane są, jako miejscami murowane i monolityczne o zmiennych szerokością uzależnionych od grubości murów fundamentowych. Ustala się I kat. geotechniczną obiektu. Głębokość posadowienia ok. 1,1m p.p.t.

Stan techniczny - **DOBRY**

#### 3.2. ŚCIANY FUNDAMENTOWE

Wykonane są, jako murowane z cegieł pełnych na zaprawie cementowej. Ich szerokość jest zróżnicowana w zależności od usytuowania w obiekcie. Na powierzchni ścian nie stwierdzono pęknięć, rys i innych uszkodzeń powstałych w wyniku niewłaściwe pracy statyczne czy procesu reologii obiektu.

Stan techniczny - **DOBRY**

#### 3.3. ŚCIANY NOŚNE ZEWNĘTRZNE

Ściany zewnętrzne budynku wykonane są z cegły pełnej na zaprawie cementowo - wapiennej. Ich grubość jest zmienna. Na przeważającej powierzchni ścian nie stwierdzono niebezpiecznych pęknięć, rys i innych uszkodzeń powstałych w wyniku niewłaściwe pracy statyczne czy procesu reologii obiektu. Podczas wizji lokalnej zaobserwowano miejscowo w narożniku budynku rysy, które należy poddać kontroli na miejscu budowy poprzez wykonanie odpowiedniego monitoringu i dobrania metody zabezpieczenia po wykonanej analizie. Nie stwierdza się przekroczenie wartości granicznych SGN i SGU.

Stan techniczny - **DOBRY**

#### 3.4. ŚCIANY NOŚNE WEWNĘTRZNE

Ściany wewnętrzne budynku z cegły pełnej lub monolityczne. Podczas wizji lokalnej nie zaobserwowano niebezpiecznych rys czy pęknięć, które świadczyłyby o przekroczeniu wartości granicznych SGN i SGU. Nie stwierdzono nieprawidłowości.

Stan techniczny - **DOBRY**

#### 3.5. ŚCIANY DZIAŁOWE.

Ściany działowe, jako istniejące wykonane są z cegły pełnej lub szkieletowe z płyt gk. Podczas wizji lokalnej nie zaobserwowano niebezpiecznych rys czy pęknięć, które świadczyłyby o przekroczeniu wartości granicznych SGN i SGU. Zaobserwowano pęknięcie poziome w okolicy otworów drzwiowych, które mogą świadczyć o nieprawidłowym wykonaniu połączeń między płytami. Zaleca się sprawdzenie tego stanu podczas prowadzenia robót remontowych i wykonanie niezbędnych prac naprawczych

Stan techniczny – **DOBRY**

#### 3.6. NADPROŻA

Nadproża okienne i drzwiowe, jako murowane częściowo z belek stalowych. Podczas dokonanych oględzin nie stwierdzono żadnych uszkodzeń elementów nadproży ani stref przypodporowych. Stwierdza się brak nieprawidłowości.

Stan techniczny - **DOBRY**

#### 3.6. STROPY

Nad pomieszczeniami parteru i I piętra strop wykonano, jako żelbetową płytę o gr. Ok.18 cm wzmocnioną podciągami żelbetowy. Podczas wizji lokalnej nie zaobserwowano niebezpiecznych rys czy pęknięć, które świadczyłyby o przekroczeniu wartości granicznych SGN i SGU. Na podstawie odkuć, przewiertów można z całą pewnością stwierdzić, że ich, jakość techniczna i użytkowa jest dobra. Podczas wizji lokalnej nie zaobserwowano niebezpiecznych rys czy pęknięć, które świadczyłyby o przekroczeniu wartości granicznych SGN i SGU.

	Stan techniczny - <b>DOBRY</b>
<b>3.7. SCHODY</b>	
<p>Z poziomu parteru na I piętro wykonano schody betonowe oraz żelbetowe z 8 stopniami wachlarzowymi oraz prostym biegiem z 13 stopniami o wymiarach 16,8cm x 28cm.</p> <p>Z poziomu I piętra na II piętro prowadzą schody proste, dwubiegowe o szerokości netto 120cm i z stopniami ( 11 x 17 x 27cm oraz 11 x 16,5 x 28cm). Spocznik pośrednie o zróżnicowanej szerokości od 150cm do 180cm. Konstrukcja biegów i spoczników żelbetowa. Podczas wizji stwierdzono zarysowania na styku spocznik – bieg schodów na poziomie I piętra. Powyższe może świadczyć o przekroczeniu stanu granicznego nośności (SGN)</p>	
	Stan techniczny - <b>DOSTATECZNY</b>
<b>3.8.DACH I POKRYCIE.</b>	
<p>Nad pomieszczeniem wykonano stropodach płaski o konstrukcji stalowo - drewnianej. Całość pokryta jest papą na szczelnym podłożu wykonanym z płyt OSB. Konstrukcja dachu i jej poszczególne elementy, nie wykazują uszkodzeń ani innych oznak, które świadczyłyby o przekroczeniu wartości granicznych SGN i SGU.</p>	
	Stan techniczny konstrukcji dachu – <b>DOBRY</b>
<b>3.9.TYNKI I OKŁADZINY.</b>	
<p>Istniejące tynki wewnętrzne wykonane są, jako tradycyjne. Na powierzchniach ścian, jako tynki cementowo - wapienne, na powierzchniach sufitów, również, jako tynki cementowo – wapienne oraz jako podwieszane z płyt gk. Nie stwierdzono korozji biologicznej w postaci zapachów pleśni i grzybów i innych. Wszelkie występujące uszkodzenia wg opiniującego powstały najprawdopodobniej w skutek uszkodzeń mechanicznych. Wszystkie tynki pokryte są powłokami malarskimi w technologii malowania klejowego emulsyjnego. Tynk zewnętrzny wykonany, jako cementowo - wapienny o zróżnicowanej fakturze tzw. Baranek. W pomieszczeniach sanitarnych oraz byłych pom. SPA występują oblicowania z płytek ceramicznych.</p>	
	Stan techniczny tynków i okładzin – <b>DOBRY</b> Stan techniczny powłok malarskich – <b>DOSTATECZNY.</b>
<b>3.10.STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA.</b>	
<p>Stolarka okienna zamontowana w budynku wykonana jest, jako PCV lub aluminium, w technologii okien indywidualnych. W poszczególnych elementach okien występują nieszczelności mające wpływ na utrzymanie komfortu cieplnego w budynku. Od strony południowej stolarka okienna typu Fix.</p> <p>Stolarka drzwiowa wykonana jest, jako PCV i drewniane płytowe zarówno dla drzwi wewnętrznych jak i zewnętrznych. W pomieszczeniu kotłowni – drzwi stalowe o odporności pożarowej EI60. Drzwi wewnętrzne zamontowane w obiekcie spełniają standardy przyjęte dla obecnie promowanych rozwiązań zarówno materiałowych jak i technologicznych.</p>	
	Stan techniczny - <b>DOBRY</b>
<b>3.11.WEWNĘTRZNE INSTALACJE SANITARNE.</b>	
<p>Nieobjęte zakresem opinii, jednakże na podstawie oględzin, należy przyjąć, że stan techniczny jest dobry. Na dzień sporządzenia opinii nie wykonano żadnych prac związanych z remontem czy przebudową instalacji sanitarnych.</p>	
	Stan techniczny – <b>DOBRY.</b>
3	

### **3.12. WEWNĘTRZNE INSTALACJE ELEKTRYCZNE.**

Nieobjęte zakresem opinii, jednakże na podstawie oględzin, należy przyjąć, że stan techniczny jest dobry. Na dzień sporządzenia opinii nie wykonano żadnych prac związanych z remontem czy przebudową instalacji elektrycznych.

Stan techniczny – **DOBRY.**

### **3.13. WEWNĘTRZNE INSTALACJE GAZOWE**

Nieobjęte zakresem opinii, jednakże na podstawie oględzin, należy przyjąć, że stan techniczny jest dobry. Na dzień sporządzenia opinii nie wykonano żadnych prac związanych z remontem czy przebudową instalacji gazowych. Instalacja wewnętrzna gazowa służy przede wszystkim do celów grzewczych i przygotowania c.w.uż.

Stan techniczny – **DOBRY.**

### **3.14. STAN PODŁOŻA GRUNTOWEGO**

Na podstawie oględzin stwierdzono, że fundamenty budynku wykonane są, jako miejscami murowane o zmiennych szerokością uzależnionych od grubości murów fundamentowych. Ustala się I kat. geotechniczną obiektu. Podłoże gruntowe piaszczysto – gliniaste. Opór gruntu na istniejącym poziomie posadowienia ław tj. 1,10÷1,20 m p.p.t. rodzimego gruntu -  $q_f = 1,50$  kPa; Brak wody gruntowej na poziomie posadowienia fundamentów.

Stan – **DOBRY**

## **4. PODSUMOWANIE – WNIOSKI I ZALECENIA.**

### **4.1. WNIOSKI.**

W oparciu o ustalenia z wizji lokalnej na obiekcie, inwentaryzację budowlaną, stwierdzono, iż obecny stan techniczny budynku pozwala na wykonanie jego przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na potrzeby usług administracyjnych zgodnie z założeniami funkcjonalno użytkowymi Inwestora.

Stan techniczny głównych elementów konstrukcyjnych jest dobry i nie budzi zastrzeżeń pod względem wytrzymałościowym. Nie zauważono niebezpiecznych rys, pęknięć lub innych wskazań, które świadczyłyby o przeciążeniu konstrukcji, nieprawidłowym osiadaniu lub przekroczeniu dopuszczalnych naprężeń użytkowych.

Przedmiotowa inwestycja, wykonana zgodnie z załączoną dokumentacją nie pogorszy stanu technicznego istniejących elementów konstrukcyjnych, które bezpiecznie przeniosą obciążenie ze stanu istniejącego do projektowanego z uwzględnieniem obciążeń na podłoże gruntowe.

### **4.2. ZALECENIA.**

- a) W projekcie budowlanym branży konstrukcyjnej należy zwrócić uwagę na występujące zarysowania spocznika na I poziomie klatki schodowej pod kątem ewentualnego jego wzmocnienia
- b) Inwestor powinien otrzymać decyzję o pozwoleniu na budowę od właściwego organu administracji budowlanej na wykonanie objętych dokumentacją prac budowlanych i instalacyjnych.

