

OCENA STANU TECHNICZNEGO

OBIEKTU BUDOWLANEGO

Nazwa zamierzenia budowlanego	Kompleksowy remont budynku przy ul. Stary Rynek 20 w Płocku i terenu działki należących do WFOSiGW
Kategoria obiektu budowlanego	XII
Lokalizacja obiektu budowlanego	Dz. nr 683/1, obręb 0008, jednostka ewidencyjna: 146201_1, ul. Stary Rynek 20, 09-400 Płock
Imię i nazwisko lub nazwa oraz adres inwestora	Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie ul. Stary Rynek 20, 09-400 Płock

1 PODSTAWA OPRACOWANIA.

- Umowa z inwestorem , wizja lokalna
- Rozp. Min. Infrastruktury z dnia 12.04.2002r (Dz.U. 2002r. poz.690) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity – Dz.U. Nr 75)
- Podstawy metodyczne rzeczoznawstwa budowlanego – J . Kubica „ CUTOB” – Wrocław , 1987r.
- Wytyczne w sprawie opracowania ekspertyz techniczno – ekonomicznych i przeglądów sprawności technicznej budynków mieszkalnych – W. Winniczek „CUTOB” Wrocław, 1986 r.

2 LOKALIZACJA.

Omawiany obiekt znajduje się na działce nr 683/1 obręb 0008 w miejscowości Płock.

3 PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

Przedmiotem opracowania jest ocena możliwości wykonania robót objętych opracowaniem projektowym dla budynku należącego do WOSiGW

Inwestycja obejmuje wymianę zużytych elementów obiektu wraz z instalacjami wewnętrznymi.

Budynek podpiwniczony,o trzech kondygnacjach nadziemnych wykonany w technologii tradycyjnej murowany z elementów drobnowymiarowych wybudowany w na przełomie XX/XXI-go wieku.

Ocena stanu technicznego wykonana celem określenia możliwości wykonania powyższych prac.

4 ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.

Na działce znajduje się obiekt przeznaczony do remontu. Teren płaski utwardzony.

5 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA bez zmian

- Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącze.
- Odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej
- Zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące przyłącze.
- Ogrzewanie miejskie – węzeł cieplny

6 ROZWIĄZANIA BUDOWLANE KONSTRUKCYJNO – MATERIAŁOWE.

KLASYFIKACJA STANU TECHNICZNEGO	% ZUŻYCIE ELEMENTU	KRYTERIUM OCENY
DOBRY	0-15	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia , wyposażenia) jest dobrze utrzymanym, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymogom normy.
ZADOWALAJĄCY	16-35	Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach , uzupełnieniach, konserwacji , impregnacji.
ŚREDNI	36-55	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki niezagrożające bezpieczeństwu publicznemu. Celowy jest częściowy remont kapitalny.
ZŁY	56-75	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia oraz ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany kompleksowy remont kapitalny względnie wymiana.
AWARYJNY	>76	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Rodzaj i zakres uszkodzeń ma bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo konstrukcji lub użytkowania. Wymagane jest podjęcie natychmiastowych działań interwencyjnych.

OCENA STANU TECHNICZNEGO W ZAKRESIE STATYKI OBIEKTU

Podłużny układ ścian nośnych, w sposób klasyczny przekazuje obciążenia ze stropów, ścian zewnętrznych i dachu na ławy fundamentowe. Obiekt usztywniony ścianami poprzecznymi. Brak ingerencji w układ statyczny obiektu

STAN POSADOWIENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Fundamentów i podłoża gruntowego nie badano. Przyjęto analogicznie do ówczesznie budowanych budynków posadowienie na ławach fundamentowych betonowych. Projektowany remont nie wpływa na zmianę wartości obciążeń przekazywanych na podłoże gruntowe.

ŚCIANY – STAN TECHNICZNY ZADOWALAJĄCY

Ściany trójwarstwowe murowane z elementów drobnowymiarowych otynkowane. Ściany nie wykazują większych zarysowań oraz zniszczeń. Rozwartość rys nie jest duża, a zarysowania na tym etapie ich rozwarcia nie są groźne dla stateczności ścian wymagają jednak one zasklepienia. Ściany miejscowo zawilgocone z miejscowym ubytkiem faktury zewnętrznej. Ogólnie można stwierdzić, że ściany znajdują się w zadowalającym stanie technicznym.

SCHODY – STAN TECHNICZNY DOBRY

Biegi i spoczniki w dobrym stanie technicznym.

STROPY – STAN TECHNICZNY ZADOWALAJĄCY

Ze względów technicznych nie dokonywano odkrywek stropów przyjęto wg dokumentacji archiwalnej strop nad piwnicą gęstożebrowy Ackermana.. Stropy międzykondygnacyjne prefabrykowane żelbetowe płyty kanałowe.

Stropy bez nadmiernych ugięć i zarysowań w dobrym stanie technicznym.

DACH – STAN TECHNICZNY DOBRY

Konstrukcja dachu drewniana krokwiowa dwuspadowa z naczółkiem i lukarnami. Elementy więźby dachowej w dobrym stanie technicznym. Pokrycie z dachówki szczelne.

WYKOŃCZENIE BUDYNKU – STAN TECHNICZNY DOBRY

Obróbki blacharskie w dobrym stanie technicznym. Stolarka okienna i drzwiowa w zadowalającym stanie technicznym. Posadzki cementowe w dobrym stanie technicznym.

7 WNIOSKI KOŃCOWE

Na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej należy stwierdzić, że stan techniczny obiektu umożliwia wykonanie planowanego remontu. Projektowana inwestycja jest możliwa do zrealizowania przy założeniu odpowiedniej trwałości istniejących elementów konstrukcyjnych budynku w szczególności w miejscach, które nie zostały odkryte w ramach przeprowadzonych oględzin. Projektowany remont nie wpływa na zmianę schematów konstrukcyjnych istniejących elementów, nie zwiększa ich obciążeń oraz nie narusza konstrukcji budynku.

UWAGA: stan techniczny obiektu budowlanego - kwiecień 2025r.

8 DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Opracowanie:

mgr inż. Józef Kozłowski