

SUPLEMENT

Ekspertyza budowlana dotycząca określenia stanu technicznego, a w konsekwencji ustalenia czy ekonomicznie uzasadniony jest remont budynku byłej pralni, budynku byłej kuchni, budynku "Zębiec", budynku hydroforowni **oraz budynku gospodarczego, dwóch garaży blaszanych oraz garażu dwustanowiskowego**

Zamawiający:

Szpital Chorób Płuc w Siewierzu Sp. z o.o.
ul. Zbigniewa Oleśnickiego 21
42-470 Siewierz

Adres obiektu:

ul. Zbigniewa Oleśnickiego 21, 42-470 SIEWIERZ
działka nr 9492 , jednostka ewidencyjna 240107_4
(obręb ewidencyjny 0001), powiat Będziński, woj. Śląskie

Opracowanie:

mgr inż. arch. Adam Kściuczyk nr upr. 02/02/SLOKK

WRZESIEŃ 2022

Zawartość opracowania:

1. Plan sytuacyjny
2. Ocena stanu technicznego budynku gospodarczego
3. Ocena stanu technicznego dwóch garaży blasznych
4. Ocena stanu technicznego garażu dwustanowiskowego

1. Plan sytuacyjny



LEGENDA:

1. Budynek gospodarczy
2. Dwa garaże blaszane
3. Garaż dwustanowiskowy

2. Ocena stanu technicznego budynku gospodarczego

Budynek murowany otynkowany z dachem dwuspadowym, parterowy o wymiarach 10,0 x 6,0 m. Wysokość budynku ~3,0 m. Wysokość pomieszczeń 2,5 m.

ŚCIANY FUNDAMENTOWE

Ocenę stanu technicznego fundamentów dokonano na podstawie ogólnych oględzin widocznych elementów ścian fundamentowych w strefie cokołowej oraz terenu zewnętrznego bezpośrednio przyległego do budynku. Oględziny nie wykazały zmian geometrycznych wskazujących na szczególne zużycie ścian fundamentowych czy też zmian wskazujących na ich uszkodzenia. Widoczny mech na powierzchni świadczy o utrzymującej się stale wilgotności ścian fundamentowych. Zagrożeniem trwałości fundamentów są drzewa i krzewy rosnące bezpośrednio przy budynku.

Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 45%.

ŚCIANY KONSTRUKCYJNE

W ścianach zewnętrznych stwierdzono ślady licznych interwencji w postaci przekuć, zamurowań, przemurowań, pęknięć oraz zarastające, omszałe ślady po przeciekach. Wewnątrz budynku stwierdzono liczne ślady wilgoci i podsiąkania. Nie stwierdzono pęknięć, przemieszczeń i innych oznak utraty stateczności ścian konstrukcyjnych.

Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 45%.

ŚCIANY DZIAŁOWE

Ściany działowe usytuowano prostopadle do osi podłużnej budynku. Obserwacje powierzchni ścian nie wykazały zmian stanowiących zagrożenie utratą stateczności i jednorodności substancji. Brak pęknięć, szczelin, rozwarstwień, wskazuje na zadowalający stan konstrukcji ścian działowych

Stan techniczny oceniono na zadowalający, przyjęto procentowe zużycie 30%.

DACH KONSTRUKCJA

Przestrzeń pomiędzy stropem a płytami dachu nie jest dostępna i nie ma możliwości oceny stanu elementów wsporczych połaci. Oceny stanu dokonano na podstawie oględzin zewnętrznych połaci dachu oraz oględzin zewnętrznych elementów pasa rynnowego. Zaobserwowano nieliczne zacieki co może świadczyć o nieszczelnym poszyciu dachu.

Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 45%.

IZOLACJE PRZECIWWILGOCIOWE

Oceny dokonano na podstawie obserwacji widocznych elementów izolacji poziomych oraz stanu wewnętrznych i zewnętrznych powierzchni warstw cokołowych budynku. Widoczne ślady wilgotności na ścianach wewnętrznych oraz zewnętrznych od wnętrza budynku, pozwalają ocenić stan techniczny izolacji jako zły.

Stan techniczny oceniono na zły, przyjęto procentowe zużycie 100%.

DACH - POSZYCIE

Poszycie dachu jest wykonane z azbestowych płyt eternitowych. Stan techniczny średni, stopień zużycia 50%. Miejscowe zniszczenia w obszarze pasa rynnowego. Elementy dachowe.

ORYNNOWANIE

brak

IZOLACJE PRZECIWWILGOCIOWE PIONOWE

Ocenie poddano ściany zewnętrzne budynku. Stwierdzono liczne ubytki okładziny pionowej ścian.

Stan techniczny oceniono na zły, przyjęto procentowe zużycie 65%.

OKNA I DRZWI ZEWNĘTRZNE

Drzwi są zdewastowane.

Stan techniczny zły, przyjęto procentowe zużycie 100%.

ELEWACJA

Powierzchnia elewacji jest miejscowo uszkodzona mechanicznie, zawilgocona, posiada liczne odbarwienia i ubytki.

Stan techniczny zły, stopień zużycia 100%.

TYNKI I OBLICOWANIA

Stan techniczny tynków zły, stopień zużycia 100%

POWŁOKI MALARSKIE

Stan techniczny tynków zły, stopień zużycia 100%

PODŁOGI I POSADZKI

Ogłędziny wykazały znaczące zniszczenia posadzek

Stan techniczny zły, stopień zużycia 100%.

WNIOSKI KOŃCOWE

Z uwagi na bardzo zły stan techniczny obiektu oraz uwarunkowania przestrzenne i funkcjonalne uniemożliwiające dostosowanie obiektu do funkcji budynku służby zdrowia oraz aktualnych przepisów Prawa Budowlanego stwierdza się, że remont i przebudowa budynku jest nieekonomiczna. Zaleca się wyburzenie budynku i przeznaczenie terenu pod zielenią urządzoną lub budowę nowego obiektu służącego usługom ochrony zdrowia zgodnie z ograniczeniami wynikającymi z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

UWAGA:

Poszycie dachu wykonane jest z azbestowych płyt eternitowych powinno być zdemontowane i zutylicowane przez wyspecjalizowaną firmę.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



3. Ocena stanu technicznego dwóch garaży blaszanych

Dwa parterowe budynki garaży wykonane w konstrukcji stalowej z poszyciem wykonanym z blachy stalowej, każdy o wymiarach 3,0 x 6,0 m z dachami dwuspadowymi. Wysokość budynku ~2,5 m.

ŚCIANY FUNDAMENTOWE

Brak

ŚCIANY KONSTRUKCYJNE

Konstrukcja stalowa skorodowana, liczne ubytki i uszkodzenia.

Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 90%.

DACH KONSTRUKCJA

Konstrukcja stalowa skorodowana, liczne ubytki i uszkodzenia

Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 90%.

IZOLACJE PRZECIWWILGOCIOWE

Brak

DACH - POSZYCIE

Poszycie dachu jest wykonany z arkuszy blachy. Stan techniczny zły, liczne ubytki i uszkodzenia.

Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 90%.

ORYNNOWANIE

Brak

IZOLACJE PRZECIWWILGOCIOWE PIONOWE

Brak

OKNA I DRZWI ZEWNĘTRZNE

Stan techniczny zły, liczne ubytki i uszkodzenia.

Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 100%.

ELEWACJA

Powierzchnia elewacji jest miejscowo uszkodzona korozją, posiada liczne odbarwienia i ubytki.

Stan techniczny zły, stopień zużycia 100%.

POWŁOKI MALARSKIE

Stan techniczny zły, stopień zużycia 100%

WNIOSKI KOŃCOWE

Z uwagi na bardzo zły stan techniczny obiektów oraz uwarunkowania przestrzenne i funkcjonalne uniemożliwiające dostosowanie obiektu do funkcji budynku służby zdrowia oraz aktualnych przepisów Prawa Budowlanego stwierdza się, że remont i przebudowa budynku jest nieekonomiczna. Zaleca się wyburzenie budynków i przeznaczenie terenu pod zieleń urządzoną lub budowę nowego obiektu służącego usługom ochrony zdrowia zgodnie z ograniczeniami wynikającymi z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



4. Ocena stanu technicznego garażu dwustanowiskowego

Budynek murowany z cegły pełnej z dachem dwuspadowym, parterowy o wymiarach 6,00 x 6,00 m. Wysokość budynku ~3,0 m.

ŚCIANY FUNDAMENTOWE

Ocenę stanu technicznego fundamentów dokonano na podstawie ogólnych oględzin widocznych elementów ścian fundamentowych w strefie cokołowej oraz terenu zewnętrznego bezpośrednio przyległego do budynku. Oględziny nie wykazały zmian geometrycznych wskazujących na szczególne zużycie ścian fundamentowych czy też zmian wskazujących na ich uszkodzenia. Widoczny mech na powierzchni świadczy o utrzymującej się stale wilgotności ścian fundamentowych. Zagrożeniem trwałości fundamentów są drzewa i krzewy rosnące bezpośrednio przy budynku.

Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 45%.

ŚCIANY KONSTRUKCYJNE

W ścianach zewnętrznych stwierdzono ślady licznych interwencji w postaci przekuć, zamurowań, przemurowań, pęknięć oraz zarastające, omszałe ślady po przeciekach. Wewnątrz budynku stwierdzono liczne ślady wilgoci i podsiąkania. Nie stwierdzono pęknięć, przemieszczeń i innych oznak utraty stateczności ścian konstrukcyjnych.

Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 45%.

DACH KONSTRUKCJA

Oceny stanu dokonano na podstawie oględzin zewnętrznych połączeń dachu oraz oględzin zewnętrznych elementów pasa rynnowego. Zaobserwowano nieliczne zacieki co może świadczyć o nieszczelnym poszyciu dachu.

Stan techniczny oceniono na średni, przyjęto procentowe zużycie 45%.

IZOLACJE PRZECIWWILGOCIOWE

Oceny dokonano na podstawie obserwacji widocznych elementów izolacji poziomych oraz stanu wewnętrznych i zewnętrznych powierzchni warstw cokołowych budynku. Widoczne ślady wilgotności na ścianach wewnętrznych oraz zewnętrznych od wnętrza budynku, pozwalają ocenić stan techniczny izolacji jako zły.

Stan techniczny oceniono na zły, przyjęto procentowe zużycie 100%.

DACH - POSZYCIE

Poszycie dachu jest wykonane z blachy trapezowej. Stan techniczny średni, stopień zużycia 52%. Miejscowe zniszczenia w obszarze pasa rynnowego.

ORYNNOWANIE

brak

IZOLACJE PRZECIWWILGOCIOWE PIONOWE

Ocenie poddano ściany zewnętrzne budynku. Stwierdzono liczne ubytki okładziny pionowej ścian.

Stan techniczny oceniono na zły, przyjęto procentowe zużycie 65%.

OKNA I DRZWI ZEWNĘTRZNE

Bramy są zdewastowane.

Stan techniczny zły, przyjęto procentowe zużycie 100%.

ELEWACJA

Powierzchnia elewacji jest miejscowo uszkodzona mechanicznie, zawilgocona, posiada liczne odbarwienia i ubytki.

Stan techniczny zły, stopień zużycia 100%.

TYNKI I OBLICOWANIA

Brak

POWŁOKI MALARSKIE

Brak

PODŁOGI I POSADZKI

Oględziny wykazały znaczące zniszczenia posadzek.

Stan techniczny zły, stopień zużycia 100%

WNIOSKI KOŃCOWE

Z uwagi na bardzo zły stan techniczny obiektu oraz uwarunkowania przestrzenne i funkcjonalne uniemożliwiające dostosowanie obiektu do funkcji budynku służby zdrowia oraz aktualnych przepisów Prawa Budowlanego stwierdza się, że remont i przebudowa budynku jest nieekonomiczna. Zaleca się wyburzenie budynku i przeznaczenie terenu pod zieleń urządzoną lub budowę nowego obiektu służącego usługom ochrony zdrowia zgodnie z ograniczeniami wynikającymi z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

