

# OPINIA TECHNICZNA

## I. CZĘŚĆ OPISOWA

### 1. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest określenie stanu technicznego elementów konstrukcyjnych istniejącego budynku magazynowego z częścią biurową.

### 2. Podstawy opracowania

Podstawą niniejszego opracowania jest:

- a) zlecenie Inwestora
- b) wizja lokalna
- c) Przepisy i Polskie Normy Budowlane, literatura techniczna, katalogi
- d) Zestaw norm:

PN-EN 1990:2004	Eurokod 0: Podstawy projektowania konstrukcji
PN-EN 1991-1-1: 2004	Eurokod 1: Oddziaływania na konstrukcje Część 1-1: Oddziaływania ogólne. Ciężar objętościowy, ciężar własny, obciążenia użytkowe w budynkach
PN-EN 1991-1-3: 2005	Eurokod 1: Oddziaływania na konstrukcje. Część 1-3: Oddziaływania ogólne – obciążenie śniegiem
PN-EN 1991-1-4: 2008	Eurokod 1: Oddziaływania na konstrukcje. Część 1-4: Oddziaływania ogólne – oddziaływanie wiatru
PN-EN 1992: 2008	Eurokod 2: Projektowanie konstrukcji z betonu
PN-EN 1993: 2008	Eurokod 3: Projektowanie konstrukcji stalowych
PN-EN 1995: 2010	Eurokod 5: Projektowanie konstrukcji drewnianych
PN-EN 1996: 2010	Eurokod 6: Projektowanie konstrukcji murowych
PN-EN 1997-1: 2010	Eurokod 7: Projektowanie geotechniczne Część 1: Zasady ogólne
PN-EN 1997-2: 2010	Eurokod 7: Projektowanie geotechniczne Część 2: Rozpoznanie i badanie podłoża gruntowego
PN-EN 338: 2016	Drewno konstrukcyjne, klasy wytrzymałości

- e) Zestaw przepisów:

Dz.U.2018.1202 -j.t.	Prawo budowlane
----------------------	-----------------

Dz.U.2015.1422 -j.t.	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
Dz.U.2018.1935 -j.t.	Rozporządzenie Ministra Transportu, budownictwa i gospodarki morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

f) Kryteria ocen stanu technicznego elementów budynku

- **zły** – w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki które uniemożliwiają dalsze użytkowanie. Eliminacja zagrożenia wymaga rozbiórki i wykonania nowego elementu.
- **dopuszczający** – w elementach budynku występują duże uszkodzenia i ubytki które mogą zagrażać dalszemu bezpiecznemu użytkowaniu. Wymagany kompleksowy remont lub wymiana elementu.
- **dostateczny** – w elementach budynku występują niewielkie ubytki i uszkodzenia nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania wynikające z braku prawidłowej eksploatacji i okresowych konserwacji czy remontów. Wymagany częściowy remont.
- **Średni** – elementy budynku utrzymane należyście. Wszelki uszkodzenia i ubytki wynikają z normalnej eksploatacji budynku. Wymagany może być remont bieżący polegający na drobnych naprawach, konserwacji, impregnacji
- **Dobry** – element budynku jest dobrze utrzymany i konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń.

### 3. Opis stanu istniejącego

Niniejsze opracowanie obejmuje ocenę stanu technicznego istniejącego budynku magazynowego z częścią usługową w miejscowości Lesko. Budynek usługowy jest jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony.

#### 3.1. Opis terenu

Teren na którym położona jest płaski, nie nosi znamion terenu osuwiskowego.

#### 3.2. Stan techniczno - użytkowy

##### Konstrukcja budynku

Istniejący budynek o konstrukcji tradycyjnej murowanej jest jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony. Przekrycie budynku stanowi dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 30°, 43° oraz 11° (część jednospadowa) pokryty płytami falistymi azbestowo - cementowymi.

##### Ściany parteru

o grubości 0,25m (zewnątrzne) – z cegły pełnej pokryta z obu stron tynkiem cem.-wap.

o grubości 0.16m - z cegły pełnej i dziurawki pokryta z obu stron tynkiem cem.-wap.

### **Dach**

Konstrukcja drewniana krokwiowo - płatwiowa, oparta na ścianach zewnętrznych i płatwi pośredniej. Dach dwuspadowy o kątach nachylenia połaci o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ}$ ,  $43^{\circ}$  oraz  $11^{\circ}$  pokryty płytami falistymi azbestowo - cementowymi..

### **Wykończenie**

- tynki zewnętrzne cementowo-wapienne,
- tynki wewnętrzne cementowo-wapienne,
- w części pomieszczeń ściany obłożone zostały boazerią.
- malowanie farbami emulsyjnymi.
- stolarka okienna i drzwiowa parteru – drewniana

## **II. STAN ZACHOWANIA MATERIAŁÓW I ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH**

### **1. Stan ogólny budynku**

Budynek w dostatecznym stanie technicznym, pokrycie budynku w złym stanie technicznym

### **2. Stan techniczny materiałów**

Stan techniczny materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych określono generalnie jako dostateczny:

- elementy konstrukcyjne ścian w dostatecznym stanie technicznym,
- elementy konstrukcji stropów w dostatecznym stanie technicznym,
- elementy konstrukcyjne i wykończeniowe dachu w złym stanie technicznym.

.

### **3. Stan techniczny elementów konstrukcyjnych:**

#### **3.1. Pokrycie dachu**

Stan techniczny pokrycia określono jako zły. Połać dachu nie wykazuje oznak nieszczelności jednak pokrycie wykonano z płyt falistych azbestowych wymagających zutylizowania jako materiał niebezpieczny dla zdrowia.

#### **3.2. Konstrukcja dachu**

Stan techniczny elementów konstrukcyjnych dachu określono jako dostateczny. Elementy konstrukcyjne więźby: krokwie, płatwie, słupy, murlaty nie wykazują uszkodzeń, miejscami zawilgocone, zaobserwować można zmiany w strukturze drewna, nie wykazują nadmiernych ugięć

.

#### **3.3. Elementy żelbetowe**

##### **Nadproża, belki**

Elementy w dostatecznym stanie technicznym nie wykazują nadmiernych ugięć, brak pęknięć zaobserwować można zarysowania ścian w miejscach oparcia nadproży.

#### **3.4. Elementy murowe**

##### **Ściany zewnętrzne**

Element w dostatecznym stanie technicznym, zawilgocone w dolnej części ściany, widoczne zarysowania przy otworach okiennych i drzwiowych, brak pęknięć. Warstwy wykończeniowe ścian w dopuszczającym stanie technicznym zawilgocone, miejscami odspojone.

##### **Ściany wewnętrzne**

Element w średnim dostatecznym stanie technicznym, niezawilgocone, brak widocznych zarysowań i pęknięć. Warstwy wykończeniowe ścian w dostatecznym stanie technicznym.

### **Ściany działowe**

Element w dostatecznym stanie technicznym, brak widocznych zarysowań i pęknięć. Tynk cementowo-wapienny ścian działowych w dostatecznym stanie technicznym.

### **3.5. Wentylacja**

Brak wentylacji

## **4. Stan techniczny elementów wykończeniowych**

### **Tynki**

zewewnętrzne – w dostatecznym stanie technicznym, zaobserwować można spękania, ubytki i zawilgocenia.

wewnętrzne – w dostatecznym stanie technicznym, brak widocznych spękań i zawilgoczeń.

### **Rynny i rury spustowe**

Rynny w złym stanie technicznym, brak rur spustowych

### **Obróbki blacharskie**

Brak obróbek blacharskich

### **Stolarka okienna i drzwiowa**

Stolarka okienna drewniane – element generalnie w dostatecznym stanie technicznym.

Powłoka malarska ram okiennych zużyta, ale nie odpadająca i nie łuszcząca się. Niektóre okna są spaczzone, nieszczelne i mają problem z domykaniem.

Stolarka drzwiowa - element w dostatecznym stanie technicznym. Powłoka malarska skrzydeł i ościeżnic nie jest zużyta. Niektóre drzwi nie domykają się

### **Elementy wykończeniowe wewnętrzne**

Podłogi, posadzki, powłoki dostatecznym w średnim stanie technicznym.

## **III. ZAKRES PLANOWANYCH PRAC REMONTOWYCH**

Planowane prace obejmują:

- Rozebranie i utylizacja pokrycia dachu
- Wymiana istniejącej konstrukcji dachu
- Wykonanie nowego pokrycia
- Termomodernizacja

## **IV. WNIOSKI**

1. Budynek generalnie w dostatecznym stanie technicznym - w elementach budynku występują niewielkie ubytki i uszkodzenia nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania wynikające z braku prawidłowej eksploatacji i okresowych konserwacji czy remontów. Wymagany częściowy remont.

2. Pokrycie dachu jest w złym stanie technicznym, wykonane jest z materiałów szkodliwych dla zdrowia (warstwy z płyt azbestowych). Pokrycie należy zdemontować a materiały szkodliwe zutylizować.
3. Brak lub uszkodzenie izolacji pionowej i poziomej istniejących fundamentów może powodować miejscowe zawilgocenia ścian.
4. Należy sprawdzić głębokości posadowienia budynku w przypadku stwierdzenia nieprawidłowej głębokości należy zapewnić jego prawidłowe posadowienie poprzez np. podbicie fundamentu, wymianę gruntu.
5. W przypadku podkopania istniejących fundamentów należy wykonać odpowiednie podbicie osłabionego fundamentu.
6. W czasie prac budowlanych, związanych z wykonaniem wykopu, nie można dopuścić do zawodnienia wykopu.
7. W trakcie wykonywania robót ziemnych należy zabezpieczyć dno wykopu przed przenikaniem wody opadowej. Prace wykonywać w porze suchej, a bezpośrednio po wykonaniu wykopu dno zabezpieczyć 10 cm warstwą chudego betonu

Analizę stanu istniejącego przeprowadzono w zgodności z przepisem § 206 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.) oraz § 204 ust. 5 ww. rozporządzenia.

Opracował:  
mgr inż. Łukasz Orlef



marzec 2022