domagało wnuk architekci

90-755 Łódź | al. 1-go Maja 87 lok. 315
tel. 42 23 66 313 | 660 898 121
www.dwarchitekci.pl|info@dwarchitekci.pl

EKSPERTYZA BUDYNKU GARAŻY WYKONANA NA POTRZEBY REMONTU I ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA JEGO CZEŚCI

Zamawiający:
Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A.
90-349 Łódź ul. ks. Tymienieckiego 22G.

Autor opracowania:
Domagało Wnuk Architekci
al. 1 Maja 87 lok. 315
90-755 Łódź

Adres inwestycji:

Opracował	Nr: uprawnień	data	podpis
mgr inż. Sławomir Jagiełło	274/86/WŁ		

data sporządzenia: CZERWIEC **2024**

BIURO USŁUG INWESTYCYJNYCH
JAS-PROJEKT
Łódź ul. Maratońska 87c/16

TEMAT :

EKSPERTYZA BUDYNKÓW GARAŻY
WYKONANA NA POTRZEBY REMONTU I ZMIANY SPOSOBU UZYTKOWANIA JEGO CZEŚCI

LOKALIZACJA :

BUDYNKI NA TERENIE
Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej S.A.
90-349 Łódź ul. ks. Tymienieckiego 22G.

INWESTOR :

Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A.

90-349 Łódź ul. ks. Tymienieckiego 22G.

FAZA :

EKSPERTYZA

BRANŻA :

BUDOWLANA

PROJEKTANT : mgr inż. *Sławomir Jagiełło*

Łódź czerwiec 2024r.

SPIS TREŚCI OPISU TECHNICZNEGO

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

1.OPIS TECHNICZNY

1.1.UCZESTNICY PROCESU INWESTYCYJNEGO
1.2.PRZEDMIOT OPRACOWANIA
1.3.ZAKRES OPRACOWANIA
1.4.PODSTAWA OPRACOWANIA
1.5.OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI
1.6.LOKALIZACJA BUDYNKU

2.CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

2.1 CHARAKTERYSTYKA KONSTRUKCJI BUDYNKU I OPIS STANU TECHNICZNEGO.
2.2. ANALIZA ZAGADNIEŃ POŻAROWYCH
2.3. OPIS ZAGADNIEŃ INSTALACYJNYCH.
2.4. OPIS PRZEWIDYWANYCH PRAC PROJEKTOWYCH.
2.5. WNIOSKI.
2.6. ZALECENIA

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁ.1. ZAŁĄCZNIKI FORMALNE
ZAŁ.2. DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA
ZAŁ.3. OBLICZENIA STATYCZNE KONTROLNE
ZAŁ.4. RYSUNKI

OPIS TECHNICZNY
DO EKSPERTYZY BUDOWLANEJ BUDYNKU GARAŻY

WYKONANEJ NA POTRZEBY REMONTU I CZĘŚCIOWEJ ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1.1. UCZESTNICY PROCESU INWESTYCYJNEGO.

Inwestor : Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna S.A. ,90-349 Łódź
ul. ks. Tymienieckiego 22G.
Wykonawca: Biuro Usług Inwestycyjnych JASPROJEKT
94-007 Łódź ul. Maratońska 87c/16

1.2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA.

Przedmiotem opracowania jest Ekspertyza budowlana budynku Garaży wykonanej pod kątem remontu i częściowej zmiany sposobu użytkowania.

1.3. ZAKRES OPRACOWANIA.

Zgodnie z wytycznymi Zleceniodawcy niniejsze opracowanie obejmuje Ekspertyzę budowlaną budynku Garaży wykonanej pod kątem remontu i częściowej zmiany sposobu użytkowania.

1.4. PODSTAWY OPRACOWANIA.

Do wykonania niniejszego opracowania posłużyły następujące elementy:

1. Umowa z Inwestorem
2. Inwentaryzacja budowlano konstrukcyjną budynku.
3. Wizje lokalne
4. Aktualne normy i przepisy.
5. Dokumentacja mykologiczna.
6. Odkrywki elementów konstrukcyjnych

1.5. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU

Budynek obecnie o funkcji garażu, pomieszczeń gospodarczych i kotłowni/ wyłączonej z użytkowania/. Obiekt powstał w części na początku XX wieku, i w części w latach 60-tych XX wieku. Obiekt był później modernizowany. Budynek jest parterowy , niepodpiwniczony. Od strony wschodniej, północnej i południowej budynek jest obsypany gruntem na wysokość od 0- 180cm. Dwa pierwsze pomieszczenia od strony południowej pełnią funkcję garaży. Następne pomieszczenie pełni funkcję gospodarczą, a dwa następne to nieczynna obecnie kotłownia wyłączona z użytkowania. Ostatnia pomieszczenie pełni funkcję gospodarczą.
Budynek ma konstrukcję różniącą się w poszczególnych częściach. Budynek w części garażowej zbudowany został w technologi tradycyjnej murowanej z cegły ceramicznej z dachem ,w pierwszym pomieszczeniu, o konstrukcji żelbetowej prefabrykowanej. W drugim garażu dach ma konstrukcję drewnianą na krokwiach i żelbetowych podciągach- nadprożach. Następne pomieszczenia wybudowane później.
Konstrukcję stanowią ściany wykonane z bloczka żużlobetonowego i konstrukcją stropodachu pełnego na płytach kanałowych.
Posadowienie części starszej wykonane jest na ścianach murowanych z cegły ceramicznej, a w części drugiej na ławach betonowych elementami konstrukcji żelbetowej.

Wymiary budynku;

długość l=43,79m
szerokość b=12,16m
wysokość ok. H=6,57m

1.6. LOKALIZACJA BUDYNKU.

Budynek zlokalizowany jest w Łodzi działka nr ewid. obręb W-25
ul. Ks. Biskupa Wincentego Tymienieckiego 22H , 90-349 Łódź.

2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

2.1 CHARAKTERSTYKA KONSTRUKCJI BUDYNKU.

Fundamenty – W części starszej ławy- ściany na głębokość ok. 80cm poniżej terenu i min 50cm poniżej posadzki od strony obsypanych ścian.
W części nowszej ławy betonowe szerokości ok. 50cm.
Nie stwierdzono zniszczeń bądź odkształceń fundamentów świadczących o przeciążeniach w obecnym stanie bądź nieprawidłowej pracy.

Ściany fundamentowe – w części starszej murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo wapiennej grubości 38cm. Ściany lekko zawilgocone
Stan techniczny dobry.
w części nowszej murowane z bloczka żużlobetonowego grubości zaprawie cementowej. Ściany grubości 38cm. Ściany w dolnej części mokre.
Stan techniczny zły.

Ściany nośne;
– części starszej ściany murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo wapiennej grubości 1,5 i 1 cegły czyli ok .40cm i 30cm. W części ściany wykonane z gazobetonu. Są to strefy w zamurowanych otworach.
Wewnętrzne ściany nośne pomieszczenia z cegły ceramicznej pełnej grubości 30cm.
Stan techniczny konstrukcyjny dobry.
– części nowszej ściany murowane z bloczka żużlobetonowego grubości zaprawie cementowej. Ściany zewnętrzne grubości 38cm.
Wewnętrzne ściany nośne pomieszczenia również z bloczka żużlobetonowego grubości 25cm.
Stan techniczny konstrukcyjny dostateczny z uwagi na zawilgocenia.

Stropodach ;
– w pierwszym garażu żelbetowy prefabrykowany na belkach DZ3 z płytą żelbetową prefabrykowaną grubości ok.12cm opartą na podciągu i ścianach zewnętrznych. Podciąg dzieli pomieszczenie na dwie części.
Stan techniczny zły z uwagi na uszkodzenia otuliny zbrojenia i korozję zbrojenia. Obliczenia kontrolne wykazały również przekroczenia stanu granicznego nośności i ugięcia w aspekcie obciążeń od norm PN-EN

- w drugim garażu stropodach drewniany na belkach drewnianych w rozstawie średnio co 75cm z pokryciem z płyty OSB 2cm i docieplenie i warstwami z papy termozgrzewalnej. Nie stwierdzono nadmiernych ugięć konstrukcji poza lokalnymi uszkodzeniami spowodowanymi przeciekami. Belki oparte na ścianach i na podciągu . Podciąg dzieli pomieszczenie na dwie części.
Stan techniczny zły z uwagi na uszkodzenia lokalne płyty OSB. Obliczenia kontrolne wykazały również przekroczenia stanu granicznego nośności i ugięcia w aspekcie obciążeń od norm PN-EN

- stropodach w pozostałych pomieszczeniach mieszczenia kotłowni i pomieszczeń gospodarczych ; żelbetowy z płyt kanałowych grubości 24cm. Stropodach pokryty papą termozgrzewalną z zatarciem cementowym i cienką 5cm izolacją ze styropianu.
Na stropodachu stoi zabudowany zbiornik retencyjny na wodę o pojemności ok. 5m³ i wadze 2000kg. W obliczeniach nie został uwzględniony z uwagi na przeznaczenie do demontażu.
Stan techniczny zły z uwagi na niedostateczne docieplenie przegrody stropodachu. Stan granicznego spełniony w aspekcie nośności i ugięcia w aspekcie obciążeń od norm PN-EN.

Słupy żeliwne; w garażu nr 1 stanowią podporę pod podciąg. Słupy o średnicy 17,3cm i grubości ścianki min.10mm nie są zespolone z podciągiem nośnym z uwagi na wychylenie z pionu. Świadczy to o braku zespolenia elementów podciągu i słupa oraz złym fundamentowaniu.
Stan techniczny określa się jako zły.

Belki i nadproża nośne; belki nie wykazują nadmiernych ugięć.
Stan techniczny określa się jako dostateczny uwzględniając podpory żeliwnych słupów. W drugim pomieszczeniu obliczenia kontrolne wykazały przekroczenia stanu granicznego nośności i ugięcia w aspekcie obciążeń od norm PN-EN

Wentylacja pomieszczeń - brak wentylacji pomieszczeń za wyjątkiem kotłowni zasilanej gazem sieciowym.

Drzwi i okna zewnętrzne – stalowe bez odporności pożarowej i parametrów izolacji termicznej.

Posadzka w pomieszczeniach; brak jakiejkolwiek izolacji termicznej i przeciwwilgociowej. Posadzka w garażu skrajnym przy szczycie w stanie bardzo złym.

2.2. ANALIZA ZAGADNIEŃ PRZECIW POŻAROWYCH.

Poddano analizując zagadnienia Ochrony Przeciw Pożarowej na podstawie wykonanej inwentaryzacji w zakresie przegród.
Na tej podstawie ustalono że ;
1.Stropodach ma odporność pożarową przegrody min.REI30./ Konstrukcja żelbetowa z płyt kanałowych i na belkach DZ3/. Stropodach drewniany bez odporności. Brak danych co do niepalności drewna. Ustala się że konstrukcja nie spełnia wymogów NRO
2. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne min.R60

2.3. OPIS ZAGADNIEŃ INSTALACYJNYCH.

Brak danych w zakresie szczelności instalacji gazu i sprawdzeń instalacji elektrycznej. Nie pozwala to na użytkowanie instalacji.

2.4. OPIS PRZEWIDYWANYCH PRAC PROJEKTOWYCH.

Przewiduje się zmianę sposobu użytkowania części budynku- kotłownia i remont całości budynku.

2.5. WNIOSKI.

W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji oględzin oraz analizy i oceny stwierdza się że:

1. Stan techniczny konstrukcji budynku jako całości jest zły.
2. Obecny stan techniczny budynku nie stanowi zagrożenia dla budynków awaria budowlaną.
3. Elementy konstrukcyjne nie spełniają wymogów norm obciążenia PN-EN
4. Budynek ma niewystarczającą izolacyjność termiczną przegród zewnętrznych- ściany , stropodach , okna i drzwi
5. Instalacje elektryczne i gazowa nie spełniają przepisów i nie nadają się do użytkowania z uwagi na brak kontrolnych sprawdzeń wynikających z przepisów Prawa Budowlanego i Użytkowania obiektów.
6. Budynek nadają się do wykonania planowanej zmiany użytkowania i remontu .
7. Zakres prac niezbędnych określi Projekt Remontu i Zmiany Sposobu Użytkowania.
8. Prace projektowe i wykonawcze wykonać w oparciu o wytyczne zawarte w punkcie 2.6.ZALECENIA

2.6. ZALECENIA

Przewiduje się następujące prace budowlano instalacyjne;

- Wykonanie nowych instalacji w budynku zgodnie z wymogami.
- Demontaż zbiornika retencyjnego na dachu
- Wykonanie remontu i wzmocnień konstrukcji z uwagi na wynikłe wnioski
- Niniejsza ekspertyza została wydana na podstawie badań elementów widocznych, odkrywek w losowo wybranych elementach konstrukcyjnych. Nie można więc wykluczyć, ze w trakcie prowadzenia prac adaptacyjnych, miejscowo pojawią się warunki inne niż określone w dokumentacji. W takim przypadku należy powiadomić autorów opracowania w celu podjęcia decyzji umożliwiających bezpieczną kontynuację robót.