

OCENA STANU TECHNICZNEGO

BUDYNKU MAGAZYNOWO – PRODUKCYJNO – USŁUGOWEGO

**W ZAKRESIE KONIECZNYM DO ZAADAPTOWANIA NA POTRZEBY
CENTRUM BADAWCZO – ROZWOJOWEGO**

KATEGORIA OBIEKTU: II.

LOKALIZACJA:- działka nr 2408/4, jed. ewid. Wielkie Oczy, obręb 0004 Lukawiec

OPRACOWAŁ:

UWAGA:- Orzeczenie odzwierciedla stan obiektu na dzień 6 lipca 2019 r.

* bilans terenu –	
- pow zabudowy przedmiotowego obiektu	1 593,00 m ²
- budynek gospodarczy	46,00 m ²
- betonowe zbiorniki	25,00 m ²
- drogi i place utwardzone	3 660,00 m ²
- zieleni izolacyjna	30 782,00 m ²
pow. działki – 3.6081 ha	36 081,00 m ²

pow. biologicznie czynna – 85 %, pow. zabudowana – 5,0 %

OPIS TECHNICZNY OBIEKTU:

przedmiotowy obiekt jest budynkiem jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, w rzucie tworzy prostokąt; dach dwuspadowy kryty eternitem o kalenicy na kierunku północ - południe; w elewacjach szczytowych po dwie bramy wjazdowe, w elewacjach bocznych brama i okna, poziom posadzki na poziomie przyległego terenu (wjazdy utwardzone)

obiekt wybudowany w roku 1975 ubiegłego wieku, wykonany w technologii prefabrykowanej systemowej, stosowanej w obiektach dla potrzeb rolnictwa - była to obora dla ówczesnego PGR-u (użytkownika tych terenów), przez okres ostatnich kilku lat obiekt użytkowany jako magazyn

konstrukcję nośną budynku stanowią wiązary prefabrykowane z betonu sprężonego, których słupy osadzone są w stopach kielichowych betonowych w rozstawie co 3,0 mb, osłony ścian podłużnych z prefabrykowanych płyt betonowych, rygle górne tych ścian na poziomie 2,7 m od poziomu posadzki – są nadprożami okien i bram; ściany szczytowe murowane z pustaka 'siporex' na ławie betonowej; ścianki działowe murowane z pustaka

pokrycie dachu wykonane z płyt falistych eternitowych, umocowanych na płatwiach betonowych prefabrykowanych (o przekroju teowym) w rozstawie ~1,0 m na ryglach wiązara (rygiel wiązara bet. ażurowy o spadku 16°), od wewnątrz pomieszczeń podsufitka z blachy fałdowej na ruszcie metalowym; ocieplenie z wełny mineralnej gr ~20 cm

posadzka w pomieszczeniach betonowa na poziomie przyległego terenu ze spadkiem w jego kierunku; bramy wjazdowe rozwiralne – w części metalowe, w części ze skrzydłami drewnianymi, okna w ramach metalowych z parapetami betonowymi

* dane techniczne obiektu –	
- szerokość	16,30 m
- długość	97,70 m
- wysokość do okapu	2,70 m
- wysokość do kalenicy	5,50 m
- okna	2,70 m x 0,9 m ; bramy
	2,40 m x 2,70 m

obiekt ma wydzielone dwa pomieszczenia – łącznik środkowy ograniczony ścianami jak szczytowe ma szerokości 3,60 m i pow. użytkową – 56,00 m² oraz sanitariaty o pow. 38,5 m²

- pow. użytkowa netto	1 520,50 m ²
- kubatura budynku	6 372,00 m ³

w chwili obecnej obiekt jest użytkowany jako magazyn materiałów budowlanych

CHARAKTERYSTYKA OPRACOWANIA:

- podstawa opracowania:

- zlecenie Inwestora
- wizja lokalna i oględziny elementów konstrukcji
- związane normy i normatywy

- cel opracowania:

- opracowanie wykonuje się celem sprawdzenia stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku pod kątem zaadaptowania pomieszczeń dla planowanej działalności w ramach dotychczasowej lokalizacji i funkcji obiektu

- zakres opracowania:

- niniejsza ocena techniczna obejmuje elementy obiektu w zakresie niezbędnym dla projektowanej adaptacji

LOKALIZACJA OBIEKTU:

przedmiotowy budynek zlokalizowany jest w miejscowości Łukawiec na działce nr 2408/4 w gminie Wielkie Oczy, położonej na terenie przeznaczonym do zabudowy - zgodnie z miejscowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ukształtowanie fizjograficzne terenu – obszar pokryty niewysokimi wzniesieniami (ok. 200 m n.p.m.) w połowie zalesiony (dominują gatunki dąb, olcha, brzoza, sosna ...), w pozostałej części tereny rolnicze – słabe zaludnienie; gmina położona w prawobrzeżnej zlewni rzeki San i od południa miejscowości rzeka Szko;

w sąsiedztwie przedmiotowego obiektu tylko działka od strony południowo – zachodniej zabudowana jest obiektami (pawilony jednokondygnacyjne o dachach dwuspadkowych symetrycznych, jeden w kompletnej ruinie w odległości ok. 45,0 mb, drugi w lepszym stanie wizualnym, w odległości ok. 75,0 mb od obiektu), w chwili obecnej obiekty nieużytkowane; z pozostałych stron tereny zalesione i pastwiska;

dojazd do przedmiotowej działki z drogi asfaltowej od strony zachodniej, dojazd do obiektu od strony północno – zachodniego narożnika działki

ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI:

działka nr 2408/4 zabudowana przedmiotowym obiektem, budynkiem gospodarczym, betonowymi zbiornikami (kompostowniki) i betonowymi ścianami silosa jednoprzjazdowego (w odległości ok. 30,0 mb od strony południowej ocenianego obiektu) oraz z drogami i placami manewrowymi utwardzonymi (z odwodnieniem)

obiekt usytuowany w odległości ~ 20,0 mb od granicy zachodniej działki, ~ 90,0 mb od granicy północnej, ~ 60,0 mb od granicy wschodniej i ~ 100,0 mb od granicy południowej działki ścianami podłużnymi równoległe do granic wschodniej i zachodniej

teren działki płaski ze skupiskami drzew wysokich liściastych, z roślinnością krzewiastą i głównie trawiastą; działka ogrodzona (siatka stalowa na słupkach)
działka uzbrojona w sieć: energetyczną, wodociągową i kanalizacyjną,

» stan techniczny obiektu

obiekt podczas okresu od wzniesienia do chwili obecnej otrzymał obciążenia czynnikami atmosferycznymi /śnieg, wiatr, temperatura/ jakie wystąpiły w ciągu tego okresu.

długotrwały okres posadowienia obiektu umożliwia przyjęcie ustabilizowanych warunków gruntowych wokół i pod fundamentem; brak również jakichkolwiek śladów przemieszczeń na poziomie opaski zewnętrznej fundamentów świadczących o osiadaniu – założono grunt jednorodny spoisty, w stanie zwartym

ogłędziny i analiza makroskopowa wykazała drobne uszkodzenia powierzchni ochronnych – tynku zewnętrznego na ścianach szczytowych budynku - jest ogólnie dobry, powierzchnie ścian bocznych – powierzchnie prefabrykowanych elementów nie mają ubytków, zarysowań czy pęknięć na stykach elementów świadczących o przemieszczeniach, regularna linia opaski zewnętrznej w strefie posadowienia przy terenie oraz brak spękania płyty dolnej wewnątrz pomieszczeń przy posadzce wskazuje na brak osiadania; układ konstrukcyjny obiektu nie sygnalizuje braku sztywności i stateczności.

brak spękań ścian w obrębie przyziemia, ich odchylen od pionu oraz regularność opaski zewnętrznej obiektu świadczy o braku niekontrolowanych czy nadmiernych osiadań; nadproża otworów mają kształt regularny, powierzchnie równe, nie posiadają zarysowań wskazujących na nadmierne wyężenie i nie wykazują ugięć.

styki ścian z elementami prefabrykowanymi oraz płytami ścian osłonowych nie wykazują śladów jakichkolwiek przemieszczeń i ugięć wykraczających poza dopuszczalne - ściany na całej powierzchni znajdują się w dobrym stanie technicznym

pokrycie dachu z płyt eternitowych jest w dobrym stanie, ma miejscowe uszkodzenie, które nie naruszyło nośności elementów prefabrykowanych konstrukcji dachu tj. wiązarów i płatwi,

stan techniczny obiektu pod względem konstrukcyjnym jest dobry

z dokonanych oględzin, odkrywek i obmiarów wynika, że z uwagi na swój stan techniczny istniejący obiekt nadaje się do dalszego użytkowania po wykonaniu koniecznych prac remontowych wykończeniowych

zaadaptowania w zakresie ujętym niniejszą dokumentacją techniczną. Konstrukcja jak i stan techniczny ścian parteru i fundamentów zapewniają ich odpowiednią nośność i stateczność.

projektowane zaadaptowanie przedmiotowego obiektu na pomieszczenia pracowni badawczo – rozwojowej oraz dostosowanie do obecnie obowiązujących warunków technicznych obiektów oraz wymogów prawa budowlanego jest możliwe i nie wpłynie na nośność istniejących elementów konstrukcyjnych budynku.

W załączeniu:

- mapa ewidencyjna i mapa zasadnicza
- wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków
- inwentaryzacja obiektu (schemat)
- zakres koniecznych prac remontowych