

Spis zawartości

1. Dane ogólne

- 1.1. Przedmiot opracowania
- 1.2. Podstawa opracowania
- 1.3. Cel i zakres opracowania
- 1.4. Opis stanu istniejącego konstrukcji

2. Analiza stanu technicznego budynku

3. Wnioski i zalecenia

Załącznik Nr 1 – Zdjęcia z wizji lokalnej

Załącznik Nr 2 – Uprawnienia i zaświadczenie z ŁOIIB

1. Dane ogólne

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest ocena stanu technicznego budynku hotelowego „Suwalszczyzna” zlokalizowanego przy ul. Noniewiczza 71 w Suwałkach.

1.2. Podstawa opracowania

- Zlecenie od zamawiającego.
- Wizja lokalna przeprowadzona przez autora opracowania.
- Archiwalna dokumentacja budynku otrzymana od zamawiającego.
- Materiały przetargowe dotyczące niniejszej inwestycji.
- Inwentaryzacja architektoniczno – budowlana.
- Obowiązujące Polskie Przepisy i Normy.

1.3. Zakres opracowania

W zakresie niniejszego opracowania jest ocena techniczna wszystkich elementów konstrukcyjnych budynku wraz z analizą ich stanu technicznego. Ocenie podlegają również wszystkie niekonstrukcyjne elementy i części budynku, które mają pośredni wpływ na stan techniczny całego obiektu.

Podczas oceny technicznej szczególną uwagę zwrócono na:

- możliwość wykonania szybu windowego w „duszy” głównej klatki schodowej wraz ze zmianą konstrukcji dachu nad klatką schodową,
- remont dachu z wymianą jego elementów konstrukcyjnych oraz pokrycia,
- możliwość wykonania dodatkowej klatki schodowej.

1.4. Opis stanu istniejącego konstrukcji

- Fundamenty – żelbetowe monolityczne w postaci stóp fundamentowych pod słupami i łąw fundamentowych pod ścianami konstrukcyjnymi.
- Ściany piwnic – zewnętrzne grubości 40 cm z bloczków żwirobotonowych wzmacniane rdzeniami żelbetowymi. Ocieplone są od zewnątrz styropianem gr.2cm i obmurowane cegłą pełną gr.12cm.
- Ściany konstrukcyjne nadziemia – wewnętrzne konstrukcyjne z cegły pełnej ceramicznej gr.38 cm, zewnętrzne warstwowe, w których część konstrukcyjną stanowi warstwa gr. 38 murowana z cegły, ocieplenie styropianem gr.8cm oraz osłona warstwa zewnętrzna z bloczków gazobetonowych.
- Ścianki działowe wykonane z cegły ceramicznej dziurawki gr. 6cm lub 12cm, murowane na stropach.
- Stropy prefabrykowane, żelbetowe z płyt kanałowych gr.24cm wraz z uzupełniającymi pasmami żelbetowymi, monolitycznymi. We wszystkich poziomach stropów wykonano wieńce żelbetowe monolityczne.
- Rygle żelbetowe - zaprojektowano poprzecznie do budynku pod oparcie stropów oraz podłużnie jako ciągłe belki nadprożowe w ścianach zewnętrznych, ze wspornikami pod oparcie warstwy licowej ścian zewnętrznych. Na ostatniej kondygnacji rygle są w kształcie powtarzającym pochylenie dachu.

- Nadproża nad otworami drzwiowymi i okiennymi – zaprojektowano jako żelbetowe, monolityczne oraz prefabrykowane z belek typu „L19”.
- Klatki schodowe – żelbetowe monolityczne schody płytowe, oparte na ścianach konstrukcyjnych.
- Konstrukcja dachu – drewniana tradycyjna łączona na połączenia ciesielskie. Układ zróżnicowany w zależności od umiejscowienia: nad częścią główną układ płatwiowo – krokwiowy, pochylenie około 30°, podparty w kalenicy na płatwi i słupkach, które stoją na konstrukcji stropu nad ostatnią kondygnacją, na ścianach zewnętrznych oraz pośrednio na krawędzi stropu poddasza. Krokwie o przekroju 5x20cm, słupki i miecze 10x10cm. W części niższej budynku pochylenie dachu wynosi ponad 45°, konstrukcja krokwiowo – płatwiowa z wieszarami usztywniającymi, podparta w kalenicy oraz na krawędzi stropu nad II piętrzem. W tym miejscu oparte są również „przykrokiewki” będące w tej części budynku konstrukcją dachu II piętra, które na drugim końcu opierają się na ścianach zewnętrznych. Krokwie o przekroju 5x20cm, przykrokiewki 12x18cm oraz 10x20cm, słupki 12x12cm, miecze 10x10cm.
- Dach pokryty jest blachodachówką na łątach drewnianych. Na części niższej budynku występują lukarny.
- Schody i tarasy zewnętrzne – betonowe na gruncie.

2. Analiza stanu technicznego budynku

- Fundamenty i ściany piwnic budynku głównego.
Stan techniczny głównej bryły budynku świadczy o dobrym stanie technicznym fundamentów. W jednym miejscu, w pomieszczeniu wentylatorni występuje pionowe pęknięcie ściany zewnętrznej (*zdjęcie nr 1*). Ponadto brak jest widocznych oznak nierównomiernego osiadania budynku głównego. Wątpliwość wzbudzają nieliczne ślady zawilgocenia ścian fundamentowych, występujące w dolnej ich części, świadczące o podciąganiu wilgoci od podłoża, a tym samym o niewystarczającej izolacji poziomej ścian fundamentowych (*zdjęcia nr 2, 3, 4*). W niektórych miejscach pojawiają się wykwity i wysolenia na ścianach zewnętrznych, będące pozostałością zawilgoceń od wody opadowej, co świadczy o tym, że izolacja pionowa jest niewłaściwa lub niewystarczająca (*zdjęcia nr 5, 6*).
- Przybudówka – wiatrołap wejścia bocznego w tylnej części budynku.
Stan techniczny ścian nadziemia przedsionka jest zły, o czym świadczą jego liczne pęknięcia i zarysowania (*zdjęcia nr 7, 8, 9*). Na podstawie analizy można przypuszczać, że dostawiony w późniejszym okresie przedsionek został niewłaściwie posadowiony, prawdopodobnie na niewłaściwie zagęszczonych gruntach, które stanowiły wypełnienie wykopów budynku głównego. Przedsionek nie jest podpiwniczony, więc różnica poziomów posadowienia tej części i budynku głównego może wynosić nawet 3m. Przemieszczenia spowodowane osiadaniem doprowadziły również do uszkodzeń gzymsów oraz rozszczelnień obróbek blacharskich, a w konsekwencji do zawilgoceń (*zdjęcia nr 10, 11*).

- Ściany nadziemia budynku głównego.
Warstwa konstrukcyjna ścian nadziemia nie wykazuje śladów uszkodzeń i jest w dobrym stanie technicznym.
W całym budynku występują liczne pęknięcia ściany licowej. Wiąże się to z tym, że materiał z którego została wykonana – beton komórkowy jest bardzo podatny na różnice wilgoci, a przy tym mało odporny na działanie dużych różnic temperatur. Poza tym jego niewielka wytrzymałość powoduje, że jest bardzo kruchy. W elewacji nie zostały wykonane żadne przerwy dylatacyjne warstwy licowej, więc można powiedzieć, że utworzyły się one samoistnie. (zdjęcia nr 12, 13, 14, 15).
- Żelbetowa konstrukcja główna budynku.
W dobrym stanie technicznym. Na sufitach widoczne są pęknięcia świadczące o klawiszowaniu płyt, które są typowym zjawiskiem przy stropach kanałowych.
W jednym miejscu w piwnicy widoczne jest znaczne zawilgocenie stropu w miejscu przepustu rury kanalizacyjnej (zdjęcie nr 16).
- Schody i klatki schodowe.
W dobrym stanie technicznym. Brak widocznych ugięć i zarysowań.
- Konstrukcja dachu.
Konstrukcja dachu nad częścią główną jest w dobrym stanie technicznym, posiada jedynie nieliczne ślady powierzchniowego zawilgocenia (zdjęcia nr 17, 18). Występujące ślady pozostałości śniegu świadczą o nieszczelności pokrycia dachu, co może prowadzić do korozji drewna w przyszłości.
Konstrukcja dachu nad częścią niższą wykazuje liczne ślady mocnego zawilgocenia, co doprowadziło do postępującej korozji drewna. Wiele elementów konstrukcji jest „powykręcanych”, występują krokwie „sztukowane” na długości oraz większość krokwi posiada bardzo duże podcięcia na podporach (do 2/3 wysokości przekroju), wszystko to znacznie zmniejsza ich właściwości konstrukcyjne (zdjęcia nr 19, 20, 21, 22). Należy stwierdzić, że ta część konstrukcji dachu jest w złym stanie technicznym i nadaje się do wymiany.
- Obróbki blacharskie i orynnowania.
Nieszczelności obróbek blacharskich powodują zawilgocenie gzymsów pod parapetami, a w konsekwencji do ich uszkodzenia (zdjęcia nr 23, 24).

3. Wnioski i zalecenia

- W pierwszym etapie należy usunąć przyczyny powstawania istniejących uszkodzeń, a następnie zająć się likwidowaniem skutków. Prace należy rozpocząć do „minowania” fundamentów przybudowanego wiatrołapu do poziomu występowania gruntów nośnych celem ustabilizowania konstrukcji. Następnie można przystąpić do likwidacji pęknięć i rys poprzez lokalne przemurowania. Zaleca się zastosować metodę „zszywania” murów wg systemu „HELIFIX”.
- W miejscach, w których widoczne są w piwnicach zawilgocenia ścian zewnętrznych zaleca się wykonać prawidłową izolację przeciwwilgociową. W tym celu należy lokalnie odkopać budynek, osuszyć ściany i wykonać

izolację pionową przeciwwilgociową. W celu osuszenia ścian zaleca się stosować metodę „mikrofalową” gdyż likwiduje ona również grzyby i inne drobnoustroje.

- W miejscach śladów podciągania wilgoci należy przewidzieć wykonanie w tych miejscach izolacji poziomej metodą iniekcji.
- Uszkodzone tynki w miejscach śladów zawilgoceń i wysoleń należy skuć i wykonać nowe, zaleca się wykonać tynki renowacyjne.
- Pęknięcie ściany piwnicy w wentylatorni oraz wszystkie pęknięcia ścian licowych zaleca się naprawić poprzez „zszywanie” murów wg systemu „HELIFIX”.
- Pokrycie obydwu części dachu nadaje się do całkowitej wymiany. Pod pokrycie należy zastosować folię paroprzepuszczalną.
- Podczas wymiany pokrycia całą konstrukcję dachu na części głównej należy zabezpieczyć preparatem przeciw korozji drewna np. FOBOS M4. Jeżeli w trakcie trwania prac zabezpieczających znalezione zostaną uszkodzone elementy konstrukcyjne drewna należy je wymienić na elementy o takim samym przekroju.
- Konstrukcja dachu nad częścią niższą kwalifikuje się do całkowitej wymiany. Nową konstrukcję należy zabezpieczyć preparatem przeciw korozji drewna np. FOBOS M4.
- Należy naprawić uszkodzone obróbki blacharskie, parapety oraz orynowanie.
- Nie ma technicznych przeciwwskazań do wykonania szybu windowego w „duszy” głównej klatki schodowej wraz ze zmianą konstrukcji dachu nad klatką schodową.
- Likwidacja części stropu nad II piętrem w celu wykonania nowej klatki schodowej jest niewskazana. Ze względów technicznych byłoby to bardzo trudne do wykonania, a prowadzone prace zagrażałyby konstrukcji całego budynku.

Po przeprowadzonej analizie stwierdza się, że budynek jest w dobrym stanie technicznym, nadaje się do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i nie stwarza zagrożenia dla przebywających w nim ludzi ani mienia.

Niniejsze opracowanie jest ważne do dnia 30.04.2015r lub do chwili wprowadzenia jakichkolwiek zmian naruszających konstrukcję budynku.

Autor opracowania:

mgr inż. Paweł Kimaczyński
upr. bud. nr 180/99/WŁ

Załącznik Nr 1 – Zdjęcia z wizji lokalnej

Zdjęcie nr 1. Pęknięcie ściany zewnętrznej wentylatorni.



Zdjęcia nr 2, 3, 4. Zawilgocenia w dolnej części ścian fundamentowych.



Zdjęcia nr 5, 6. Pozostałości wysoleń i zawilgoceń na ścianach zewnętrznych.



Zdjęcia nr 7, 8, 9. Pęknięcia ścian bocznego wiatrołapu.



Zdjęcia nr 10, 11. Pęknięcia i zawilgocenia gzymsów wiatrołapu.



Zdjęcia nr 12, 13, 14,15. Zarysowania warstwy ściany licowej.



Zdjęcie nr 16. Zawilgocenie stropu nad piwnicą w miejscu przepustu.



Zdjęcia nr 17, 18. Konstrukcja dachu nad częścią główną.



Zdjęcia nr 19, 20. Konstrukcja dachu nad częścią niższą.



Zdjęcia nr 21, 22. Konstrukcja dachu nad częścią niższą.



Zdjęcia nr 23, 24. Uszkodzone gzymsy pod parapetami.



Załącznik Nr 2 – Uprawnienia i zaświadczenie z ŁOIIB

Łódź, dnia 25.11.1999r.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI
W ŁÓDZI

GP/U/7342/180/99/WŁ

DECYZJA

Na podstawie art.13 ust.1, art.14 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz.U.Nr 89; poz.414 z późn.zm.) oraz § 9 ust.1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U.Nr 8, z 1995r. poz.38), po rozpatrzeniu wniosku

Pana Pawła Kimaczyńskiego

i ustaleniu na podstawie złożonych dokumentów, że spełnione zostały warunki w zakresie przygotowania zawodowego niezbędnego do uzyskania uprawnień budowlanych

oraz po złożeniu w dniu 25.11.1999r. egzaminu na uprawnienia budowlane z wynikiem pozytywnym,

n a d a j e

Panu Pawłowi Kimaczyńskiemu - mgr inż. budownictwa

ur. 27.06.1970r. w Łodzi

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

Nr ewid.180/99/WŁ

w specjalności : konstrukcyjno - budowlanej
w zakresie : projektowania bez ograniczeń

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Otrzymuje:

1. Pan Paweł Kimaczyński
ul. Al. Wyszyńskiego 92 m.7
94-050 Łódź
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
w Warszawie
3. a/a.

Oplatę skarbową w kwocie zł. 3
składano w dniu 25.11.1999r.



Z up. WOJEWODY
mgr inż. Wojciech Kuś
Dzielnice
Wydział Gospodarki Przestrzennej,
Budownictwa i Komunikacji

ŁÓDZKA OKRĘGOWA
IZBA INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA
utworzona 23 marca 2002 roku
jako jednostka organizacyjna Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa

Łódź, 18 grudnia 2012 r.

ZASWIADCZENIE nr 922

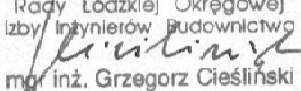
Pan Paweł KIMACZYŃSKI

zamieszkały: 93-575 Łódź

ul. Rembielińskiego 37 m. 4

jest członkiem Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
wpisanym pod numerem ewidencyjnym **ŁOD/BO/0922/02**
i posiada wymagane ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody,
które mogą wynikać w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji
technicznych w budownictwie.

Niniejsze zaświadczenie jest ważne
od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Łódzkiej Okręgowej
Izby Inżynierów Budownictwa

mgr inż. Grzegorz Cieśliński

91-425 Łódź, ul. Północna 39
e-mail: lod@piib.org.pl
www.lod.piib.org.pl

tel: (42) 632 97 39, (42) 630 56 39
NIP: 725-18-49-050
Regon: 473043690