

OPIS INWENTARYZACJI ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU **GARAŻOWEGO**

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI	5
1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego.....	6
2. Dane ogólne o obiekcie.....	6
3. Opis konstrukcji	7
3.1. Układ konstrukcyjno-nośny i fundamentowanie	7
3.2. Ściany zewnętrzne i przegrody pionowe	7
3.3. Konstrukcja dachu, stropu i pokrycia dachowego.....	8
3.4. Stolarka otworowa.....	10
3.5. Posadzki i podłóże	11
3.6. Inwentaryzacja instalacji technicznych.....	12
3.7. Dokumentacja fotograficzna	13
3.8. Wnioski i rekomendacje techniczne.....	17

1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego

Rodzaj obiektu: Budynek garażowo-magazynowy w zabudowie szeregowej.

Kategoria obiektu budowlanego: **Kategoria XVII** (Budynki magazynowe, przemysłowe, zajezdnie, garaże) – zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Klasyfikacja według PKOB: Klasa 1242 (Garaże i budynki przeznaczone do przechowywania pojazdów).

2. Dane ogólne o obiekcie

Przeznaczenie obiektu: Budynek pierwotnie pełnił funkcję boksów garażowych. Celem obecnego opracowania jest jego adaptacja i remont z przeznaczeniem na przestrzeń magazynową na potrzeby ochrony ludności i obrony cywilnej.

Układ konstrukcyjny: Obiekt parterowy, niepodpiwniczony, wzniesiony w systemie prefabrykacji wielkoblokowej i płytowej.

Siatka osi modularnych: Obiekt zaprojektowany w układzie osi podłużnych A, B, C oraz osi poprzecznych od 1 do 16 oznaczenia zgodnie z rysunkiem I-01.

Zakres opracowania: Niniejsze opracowanie obejmuje wyłącznie boksy wykonane w technologii żelbetowej prefabrykowanej (przęsła z płyt i słupów). **Wszelkie sąsiadujące i przylegające segmenty wykonane w technologii murowanej tradycyjnej** (w tym boks tynkowany, ściany z bloczków betonowych oraz otwory okienne w osiach murowanych) **znajdują się poza zakresem opracowania** i nie podlegają procedurze remontowej.

Zestawienie podstawowych danych gabarytowych:

Długość całkowita (w osiach skrajnych 1-16): 45,31 m

Szerokość całkowita (w osiach skrajnych A-C): 6,40 m

Liczba boksów/pomieszczeń: 13 boksów wydzielonych (w tym 1 boks poszerzony)

Łączna powierzchnia użytkowa: 267,86 m²

Sąsiedztwo i powiązanie z terenem: Obiekt zlokalizowany jest na działce nr 464 w Świekatowie. Od strony osi 16 budynek przylega bezpośrednio do innej konstrukcji budowlanej, która znajduje się poza zakresem niniejszego opracowania. Na terenie przed obiektem (od strony osi A) znajduje się nieutwardzony plac manewrowy oraz infrastruktura techniczna (maszt telekomunikacyjny).

3. Opis konstrukcji

3.1. Układ konstrukcyjno-nośny i fundamentowanie

Obiekt wykonany jest w konstrukcji słupowo-płytovej, opartej na prefabrykowanych elementach żelbetowych. Główny szkielet nośny stanowią żelbetowe słupy systemowe o przekroju teowym/ceowym, pełniące jednocześnie funkcję prowadnic dla płyt ściennych. Projektant nie posiada wiedzy na temat fundamentów istniejącego obiektu.

3.2. Ściany zewnętrzne i przegrody pionowe

Konstrukcja ścian: Ściany osłonowe i wydzielenia zewnętrzne (oś C oraz ściany szczytowe) wzniesiono z poziomych, prefabrykowanych płyt betonowych o strukturze pełnej. Płyty są wsuwane pionowo w zamki słupów żelbetowych (zdz. 1). Połączenia między płytami realizowane są na styk wpust-wypust, bez dodatkowego spoiwa konstrukcyjnego (uszczelnione zaprawą cementową).



Zdjęcie numer 1

Stan techniczny: Powierzchnia zewnętrzna płyt prefabrykowanych wykazuje zaawansowane procesy starzeniowe. Widoczna jest powierzchniowa dezintegracja betonu, ubytki warstwy zewnętrznej (wypłukiwanie mleczka cementowego) oraz rozległa korozja biologiczna w postaci kolonii mchów, glonów i porostów – szczególnie w strefie przyziemnej i okapowej (zdz. 2). Miejscami występują spękania podłużne płyt na kierunku pracy technologicznej elementów.



Zdjęcie numer 2

3.3. Konstrukcja dachu, stropu i pokrycia dachowego

Konstrukcja nośna dachu: Konstrukcję wsporczą dachu stanowią prefabrykowane żelbetowe dźwigary dwuspadowe ułożone poprzecznie do osi podłużnej budynku. Dźwigary te opierają się bezpośrednio na głowicach żelbetowych słupów nośnych. Na dźwigarach ułożone są prefabrykowane płyty dachowe (stropowe) (zdj. 3).



Zdjęcie numer 3

Pokrycie dachowe: Warstwę wierzchnią i hydroizolacyjną dachu stanowi **papa wierzchniego krycia** układana warstwowo.

Stan techniczny i uszkodzenia krytyczne: Zewnętrzna strefa krawędziowa stropu oraz wysunięty poza obrys ścian **żelbetowy okap dachowy** znajduje się w stanie **awaryjnym/krytycznym** (zdj. 4). Na skutek nieuszczelności starego pokrycia z papy, wieloletniego braku skutecznej obróbki blacharskiej oraz cykli zamrażania i rozmrażania wody, nastąpiła całkowita karbonatyzacja betonu i destrukcja otuliny zbrojenia. Na znacznej długości okapu otulina uległa złuszczeniu i odpadła, odsłaniając pręty zbrojenia strukturalnego. Pręty nośne są silnie skorodowane, wykazują głęboką korozję wżerową z wyraźnym ubytkiem przekroju czynnego stali. Elementy te stwarzają bezpośrednie zagrożenie (odpadanie odłamków betonu na strefę wjazdową) i wymagają natychmiastowego podparcia, oczyszczenia strumieniowo-ściernego, zabezpieczenia antykorozyjnego i reprofilacji zaprawami typu PCC. Pokrycie z papy wykazuje liczne spękania, pęcherze, nieuszczelności i łuszczenie (zdj. 5). kwalifikując się do całkowitego zerwania i wykonania na nowo.



Zdjęcie numer 4



Zdjęcie numer 5

3.4. Stolarka otworowa

Konstrukcja: Otwory wjazdowe o szerokości 2,81 m wyposażone są w dwuskrzydłowe, rozwierane bocznie wrota drewniane. Skrzydła wykonano z pionowych desek mocowanych do wewnętrznej ramy drewnianej z zastrzałami usztywniającymi. Wrota mocowane są do konstrukcji za pomocą długich, stalowych zawiasów pasowych przykręconych śrubami (zdj. 6).

Drzwi wejściowe: Pomędzy osiami 1 – 2 znajdują się drzwi wejściowe .

Stan techniczny: Stolarka kwalifikuje się do całkowitej wymiany. Drewno wykazuje głęboką degradację biologiczną, butwienie oraz gnicie krawędzi dolnych stykających się z zawilgoconym podłożem. Powłoki malarskie uległy całkowitemu łuszczeniu. Wszystkie elementy metalowe (zawiasy, skoble, zamki, rygle pasowe) są objęte zaawansowaną korozją wżerową, co utrudnia lub uniemożliwia prawidłowe otwieranie i zamykanie wrót.



Zdjęcie numer 6

Okna i doświetla W tylnej ścianie osłonowej boksów żelbetowych (oś C) zinwentaryzowano otwory okienne o charakterze doświetli technicznych, zlokalizowane wysoko w pasie podstropowym. Okna te posiadają proste, stałe szklenie (nieotwieralne) osadzone bezpośrednio w strukturze żelbetowej lub uproszczonej ramie. Przeszklenia są silnie zanieczyszczone pyłem eksploatacyjnym, a ich uszczelnienie uległo całkowitej degradacji, co powoduje nieszczelności przegrody zewnętrznej. Kwalifikują się one do wymiany na systemowe naświetla stałe.

3.5. Posadzki i podłoże

Konstrukcja: Posadzka wewnątrz boksów wykonana jako betonowa

Stan techniczny: Powierzchnia posadzki wewnątrz jest silnie zdegradowana, wykazuje spękania skurczowe i głębokie zapylenie. Pas wjazdowy zewnętrzny przed boksami (podjazd) stanowi wylewka betonowa oraz płyty betonowe, które wykazują pęknięcia, ubytki strukturalne na krawędziach oraz intensywne przerosty trawą i chwastami bezpośrednio pod dolnymi krawędziami wrót drewnianych.

3.6. Inwentaryzacja instalacji technicznych

Instalacja elektryczna: Wewnątrz boksów żelbetowych stwierdzono obecność szczątkowej, przestarzałej instalacji elektrycznej. Okablowanie zasilające prowadzone jest natynkowo w rurkach i korytkach PVC montowanych do płyt stropowych i ściennych, z widocznym pętlowym okablowaniem technicznym na ścianach działowych.

Rozdzielnice: Na ścianie wewnętrznej zamontowana jest stara, żeliwne rozdzielnica. Całość instalacji wykazuje ślady śniedzi, wilgoci i kwalifikuje się do całkowitego demontażu.

Oświetlenie: Punkty świetlne sufitowe zrealizowano przy użyciu starych opraw technicznych ze szklanym kloszem w metalowym koszu osłonowym.



Zdjęcie numer 7

3.7. Dokumentacja fotograficzna**Elewacja północno:**

Elewacja zachodnia:**Elewacja południowa:**



Wnętrze budynku:



3.8. Wnioski i rekomendacje techniczne

1. **Zabezpieczenie konstrukcji stropu i okapu:** Ze względu na krytyczny stan zbrojenia okapu dachowego należy w trybie pilnym wykonać czyszczenie i reprofilację elementów żelbetowych metodami naprawczymi PCC.
2. **Remont pokrycia dachowego:** Konieczne jest całkowite zerwanie zdegradowanego pokrycia z papy, weryfikacja stanu podłoża z płyt dachowych, naprawa ewentualnych spękań na stykach żelbetowych dźwigarów oraz ułożenie nowego, wielowarstwowego pokrycia z papy termozgrzewalnej wraz z systemowymi obróbkami blacharskimi.
3. **Całkowita wymiana wrót wjazdowych:** Z powodu nieszczelności, gnicia konstrukcji drewnianej wrota należy zdemontować, a w ich miejsce zaprojektować nowoczesne bramy segmentowe lub rolowane podnoszone pionowo.
4. **Całkowita wymiana drzwi do pomieszczenia 1.01**
5. **Wymiana doświetli:** naświetla w osi C oraz osi A wymagają montażu nowych naświetli stałych z PVC, odpornych na warunki atmosferyczne.
6. **Izolacja przeciwwilgociowa i naprawa podjazdów:** W ramach remontu konieczne jest odcięcie przeciwwilgociowe strefy przyziemnej płyt ściennych celem zatrzymania podciągania kapilarnego wody oraz skucie zniszczonych fragmentów wylewki przed bramami i wykonanie nowego profilu spadkowego podjazdu.

-
7. **Demontaż instalacji:** Istniejące okablowanie oraz tablice rozdzielcze należy całkowicie usunąć przed przystąpieniem do prac budowlanych. Należy zaprojektować nową rozdzielnię i całą instalację elektryczną.

Opracował:
mgr inż. Bartłomiej Jaroch

uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń nr
nr ewid. KUP/0199/PBKb/21