

OPINIA O STANIE TECHNICZNYM OBIEKTU

1. Przedmiot opracowania

Obiekt:	Magazyn olejów i smarów
Lokalizacja:	45-071 Opole, ul. Armii Krajowej, działka nr 63
Inwestor:	Miejski Zarząd Dróg w Opolu 45-573 Opole, Al. Przyjaźni 9
Autor:	inż. arch. Marek Rostecki

2. Ogólna charakterystyka obiektu.

Dane ogólne o budynku:

a) Powierzchnia zabudowy:	47,40 m ²
b) Kubatura:	ok. 155,00 m ³

3. Lokalizacja i stan istniejący:

Budynek będący przedmiotem opracowania jest obiektem stanowiącym część zespołu budynków magazynowo-garażowych na działce nr 63 przy ul. Armii Krajowej w Opolu. Obiekt jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony, bez instalacji sanitarnej, stropodach drewniany dwuspadowy kryty papą.

Obiekt został zrealizowany w połowie XX w. Przez cały czas użytkowania pełnił funkcję magazynu olejów i smarów przy zespole garaży Komendy Wojewódzkiej Policji w Opolu. Przy obiekcie widoczne jeszcze nierozbrane fundamenty pod istniejące dawniej dystrybutory. Budynek wykonano metodą tradycyjną z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Stan techniczny budynku jest dostateczny. Natomiast stan funkcjonalny nie odpowiada zamierzonym potrzebom oraz nie spełnia norm obowiązujących dla tego typu obiektów.

Opisywany budynek nie podlega ochronie konserwatorskiej.

W zakresie infrastruktury omawiany budynek posiada wyposażenie w instalacje:

- instalację energetyczną
- odgromową
- kanalizacja deszczowa

Widok na mur graniczny i elewację szczytową - zachodnią



Widok na elewację wejściową - północną



3. Ocena poszczególnych elementów obiektu.

A. Fundamenty.

Ze względu na fakt adaptacji obiektu bez nadbudowy odkrywek nie robiono.

B. Ściany.

Wykonane są jako murowane z cegły pełnej grubości 25cm z tynkiem cementowo wapiennym. Na powierzchniach ścian nie zauważono pęknięć i szczelin świadczących o niekorzystnej pracy statycznej. Na tynku od strony wewnętrznej i zewnętrznej przy posadzkach widoczne zawilgocenia i zniszczenia świadczące o braku lub zniszczeniu izolacji poziomej. Zacieki i zniszczenia tynku na elewacji północnej w pasie styku ścian z betonową nawierzchnią placu wynikają głównie z niedrożności kanalizacji deszczowej. Na wewnętrznym tynku ścian widoczne zanieczyszczenia olejami i wyrobami ropopochodnymi.

Stan techniczny ścian ocenia się jako **dostateczny**.

C. Stropodach.

Stropodach w opisywanym budynku wykonano jako drewniany, dwuspadowy ze stropem tynkowanym na macie trzcinowej. Widoczne zacieki na stropie wewnątrz budynku oraz miejscowe zniszczenia (ubytki tynku, przegniłe deski podsufitki).

Stan techniczny stropodachu ocenia się jako **zły**.

D. Podłogi i posadzki.

W omawianym budynku posadzki w pomieszczeniach cementowe z widocznymi pęknięciami. Posadzka pomieszczeń z wyraźnymi śladami mocnego zanieczyszczenia wyrobami ropopochodnymi sięgającymi w głąb betonu posadzek. Wyraźny zapach olejów i smarów w pomieszczeniach.

Stan techniczny posadzek ocenia się jako **zły**.

E. Stolarka okienna i drzwiowa.

Elementy stolarki okiennej i drzwiowej są elementami typowymi wykonanymi z drewna. Stolarka okienna i drzwiowa o dużym stopniu zużycia. W otworach okiennych od zewnątrz osadzone kraty stalowe.

Stan techniczny stolarki okiennej i drzwiowej ocenia się jako **zły**.

F. Elewacje.

Wykonane jako tynki cementowo-wapienne cyklinowane pokryte warstwą farby emulsyjnej. Widoczne zacieki i zniszczenia tynku zarówno od nieszczelności rynien jak i z podsiąkania kapilarnego w pasie przyziemia.

Stan techniczny elewacji ocenia się jako **zły**.

G. Instalacje.

Stan techniczny instalacji w obiekcie ocenia się jako **zły** - istniejące instalacje kwalifikują się do całkowitej wymiany.

4. Wnioski:

1. Stan techniczny opisywanego budynku pozwala na adaptację w zakresie wymaganym przez inwestora
2. Na potrzeby niezbędnej modernizacji należy sporządzić dokumentację techniczną zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego.
3. Roboty budowlane należy prowadzić pod nadzorem osoby uprawnionej

5. Zalecenia:

W ramach projektowanych prac remontu i przebudowy budynku magazynowego na dyżurkę zespołu garaży Komendy Wojewódzkiej Policji w Opolu należy:

1. rozebrać istniejący stropodach
2. od strony elewacji szczytowej rozbudować obiekt w zakresie widocznych betonowych schodów celem poprawy widoczności bezpośredniej z pomieszczenia dyżurki
3. wykonać nowy stropodach jednospadowy, ze spadkiem na działkę właściciela obiektu
4. zaprojektować nową instalację wod.-kan., c.o., elektryczną
5. wykonać nowe posadzki, ocieplone z warstwą izolacji poziomej wodoszczelnej spełniającej jednocześnie rolę przegrody (szczelnej przepony) przed przenikaniem substancji ropopochodnych, które wniknęły w czasie użytkowania magazynu do istniejących posadzek i dolnych partii tynku ścian
6. wymienić całkowicie istniejącą stolarkę okienną i drzwiową
7. ocieplić elewacje metodą lekką mokłą z zastosowaniem tynków cienkowarstwowych na siatce

Opole, maj 2009 r.