

Obiekt:

Ekspertyza stanu technicznego elementów konstrukcji

dla tematu:

Projekt budowlany przebudowa i rozbudowa zespołu budynków RKS Lechia - hotelu i hali sportowej i rozbiórką budynku gospodarczego w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Nowowiejskiej 9/27, 97-200 Tomaszów Mazowiecki, wraz z budową parkingów, dojść, dojazdów, podziemną infrastrukturą techniczną, pochylnią dla niepełnosprawnych i zagospodarowaniem terenu na działkach nr ewid. 259/2 i 259/1, obręb 0012 Tomaszów Mazowiecki.

Inwestor:

GMINA MIASTO TOMASZÓW MAZOWIECKI, UL. P.O.W. 10/16, 97-200 TOMASZÓW MAZOWIECKI

Zespół projektowy:

BRANŻA:	Imię i Nazwisko:	Nr uprawnień:	Podpis:
Konstrukcyjna	Joanna Boryca-Banaszczyk	LOD/2342/PWOK/14	



Maj 2025

Spis treści

1. PODSTAWA, PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	2
2. OPIS OGÓLNY ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU.	2
3. SZCZEGÓŁOWY OPIS ELEMENTÓW BUDYNKU ORAZ OCENA ICH STANU TECHNICZNEGO.	4
3.1. FUNDAMENTY.....	4
3.2. ŚCIANY.....	5
3.3. STROPODACH.	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
4. WNIOSKI.	10

1. PODSTAWA, PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.

Podstawą opracowania jest zlecenie właściciela budynku. Podstawą opracowania są obowiązujące normy, przepisy prawne w budownictwie oraz źródła literaturowe, archiwalna ekspertyza wraz z inwentaryzacją.

Przedmiotem opracowania jest częściowo użytkowany budynek hali sportowej wraz z zapleczem socjalnym oraz użytkowany budynek gospodarczy wolnostojący.

Celem opracowania jest wykonanie oceny technicznej stanu budynku i jego elementów konstrukcyjnych pod kątem możliwości rozbudowy i przebudowy z częściową rozbiórką elementów hali oraz rozbiórką budynku gospodarczego.

Zakres opracowania obejmuje przegląd budynków, ocenę stanu technicznego ich poszczególnych części. Opracowanie zawiera część opisową i dokumentację fotograficzną.

2. OPIS OGÓLNY ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW.

Opracowaniem objęto dwa budynki znajdujące się na działce przy ul. Nowowiejskiej 9/27.

1. Budynek hali sportowej z zapleczem socjalnym (11/27)
2. Budynek gospodarczy usytuowany w granicy działki (9/27)



1. Budynek sali sportowej składający się z dwóch części - części sportowej z szatniami oraz magazynami sprzętu, oraz części hotelowej z dwiema kondygnacjami nadziemnymi z częściowym podpiwniczeniem. Budynek usytuowany na planie prostokąta. Maksymalne wymiary w poziomie przyziemia wynoszą: ~61.40x33.25m. Obecnie budynek nieużytkowany.



Zd.1 Widok hali sportowej



Zd.2 Widok części z zapleczem socjalnym

2. Budynek gospodarczy usytuowany na planie prostokąta, jednokondygnacyjny, stojący w granicy działki. Obecnie użytkowany jako pomieszczenie sprzętu gospodarczego.



Zd.3 Widok budynku gospodarczego

3. SZCZEGÓŁOWY OPIS ELEMENTÓW BUDYNKU ORAZ OCENA ICH STANU TECHNICZNEGO.

Przy klasyfikacji stanu technicznego posługiwano się następującą skalą ocen:

Stan techniczny	dobry	zadowalający	średni	nieodpowiedni	zły
Stopień zużycia	0-15%	16-30%	31-50%	51-70%	>71%

3.1. FUNDAMENTY.

BUDYNEK 11/27

Budynek posadowiony na ławach i stopach fundamentowych. Na powierzchniach ścian oraz na elementach konstrukcyjnych brak widocznych zarysowań, pęknięć czy odspojen elementów konstrukcyjnych mogących świadczyć o nierównomiernym osiadaniu fundamentów. W poziomie terenu od zewnątrz budynku oraz w poziomie posadzek od środka, brak widocznych śladów podciągania wody gruntowej, co świadczy o obecności izolacji ścian fundamentowych. **Stan fundamentów oceniono jako dobry, nadający się do dalszego wykorzystania.**



Zd.4 Widok ścian zewnętrznych w poziomie terenu (po lewej- hala sportowa; po prawej – budynek socjalny)

BUDYNEK 9/27

Budynek posadowiony na ławach fundamentowych. Na elementach konstrukcji nie stwierdzono występowania uszkodzeń mogących być wynikiem nierównomiernego osiadania fundamentów. Nie stwierdzono również występowania zawilgocenia ścian fundamentowych w poziomie terenu. **Stan fundamentów oceniono jako dobry.**



Zd.5 Widok ścian zewnętrznych budynku gospodarczego w poziomie terenu

3.2. ŚCIANY.

BUDYNEK 11/27

Ściany konstrukcyjne piwnic oraz kondygnacji nadziemnych murowane z cegły ceramicznej pełnej. Lokalnie zauważono przemurowania z innych materiałów murowych (np. cegła wapienno piaskowa). Wszystkie ściany wykończone od wewnątrz i na zewnątrz tynkami. Na powierzchniach tynków wewnątrz budynku brak znaczących zarysowań i pęknięć. Na zewnątrz widoczne niewielkie pionowe ryski, głównie na tylnej elewacji od strony boiska sportowego. W hali sportowej brak widocznych odspojeni ścian murowanych od konstrukcji żelbetowej słupów. Lokalnie widoczne ubytki tynków i okładzin. W okolicach rur spustowych widoczne zawilgocenia ścian wraz z wykwitami grzybów. Na ścianach piwnic brak widocznych zacieków oraz wykwitów grzybów czy pleśni. **Stan ścian konstrukcyjnych oceniono jako zadowalający.**



Zd.6 Zawilgocenia ściany w okolicach rynien spustowych. Drobne pionowe ryski na tynkach.



Zd.7 Widok ścian piwnic



Zd.8 Widok ścian od strony patio



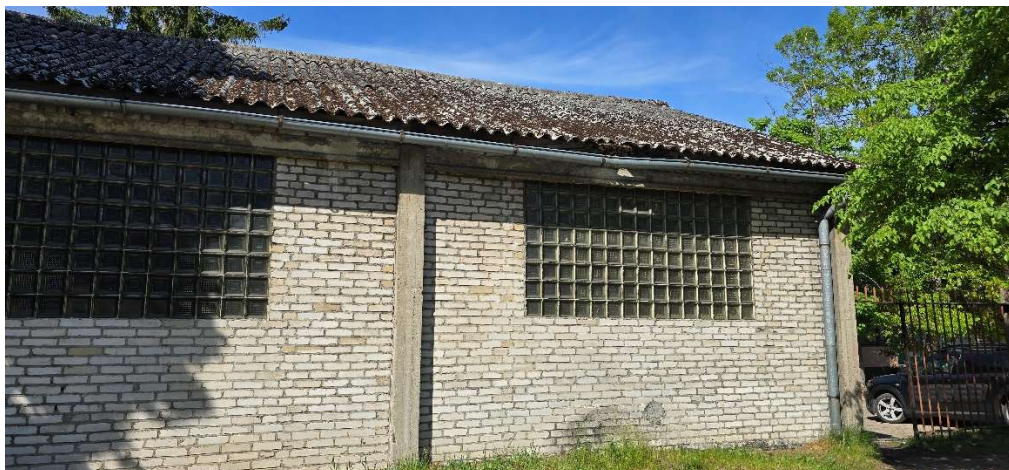
Zd.9 Widok ściany łączącej halę sportową z budynkiem socjalnym

BUDYNEK 9/27

W budynku gospodarczym ściany murowane z cegły wapienno piaskowej, nieotynkowane. Brak zarysowań i pęknięć oraz ubytków materiału murowego. **Stan ścian oceniono jako dobry.**



Zd.9 Widok wewnętrznej ściany budynku gospodarczego



Zd.10 Widok zewnętrznej ściany budynku gospodarczego

3.3. STROPY I ELEMENTY ŻELBETOWE

BUDYNEK 11/27

Strop nad piwnicami w postaci stropu Kleina z wypełnieniem ceglany, otynkowany. Na dolnej powierzchni stropu widoczne lokalne odspojenia tynków wraz z odsłoniętymi belkami stalowymi. Na stopkach belek widoczne ślady korozji. Na spodniej stronie stropu nad piwnicami brak widocznych zawilgoceń oraz śladów grzybów lub pleśni. Brak znaczących ubytków wypełnień ceglanych oraz pęknięć, mogących świadczyć o przekroczonych nośnościach stropu. **Stan stropu nad piwnicami oceniono jako średni**, wymagający lokalnych napraw, oczyszczenia i zabezpieczenia belek stalowych przed dalszą degradacją.



Zd.11 Widok wypełnienia ceglanego stropu oraz skorodowanej belki stalowej



Zd.11 Widok spodniej strony stropu nad piwnicami

Strop nad parterem oraz nad piętem oparty na ścianach murowanych oraz na podciągach żelbetowych. Nie wykazuje widocznych gołym okiem nadmiernych ugięć czy uszkodzeń w okolicach podparć. Lokalnie widoczne odspojenia tynków oraz ślady dawnych przecieków z instalacji. Lokalnie występujące powierzchniowe zarysowania na tynkach i warstwach wykończeniowych. **Stan stropów wewnątrz budynku oceniono jako zadowalający, nadający się do dalszego wykorzystania.**



Zd.12 Widoczne odspojenie tynków spowodowane zawilgoceniem



Zd.13 Widoczne drobne zarysowania na powierzchni tynków



Zd.14 Widoczne podłużne zarysowanie wraz z odspojeniem tynku



Zd.15 Widoczne zawilgocenia sufitów

3.4. KONSTRUKCJA DACHU

BUDYNEK 11/27

W części niższej budynku nad sanitariatami dach w postaci stropodachu pełnego krytego papą. Nad częścią socjalną stropodach wentylowany kryty papą. Pokrycie dachu zdegradowane. Brak prawidłowo wykonanych obróbek blacharskich kominów oraz obróbek blacharskich przy ścianach murowanych, co prowadzi do podciągania wody opadowej przez elementy murowe. Zdegradowana papa powoduje nieszczelności, skutkujące lokalnymi przeciekami wody przez warstwy stropu do wnętrza budynku.



Zd.16 Widoczne zawilgocenia sufitów w wyniku nieszczelności pokrycia dachowego



Zd.17 Nieprawidłowo wykonane obróbki skutkują podciąganiem wody przez ściany murowane

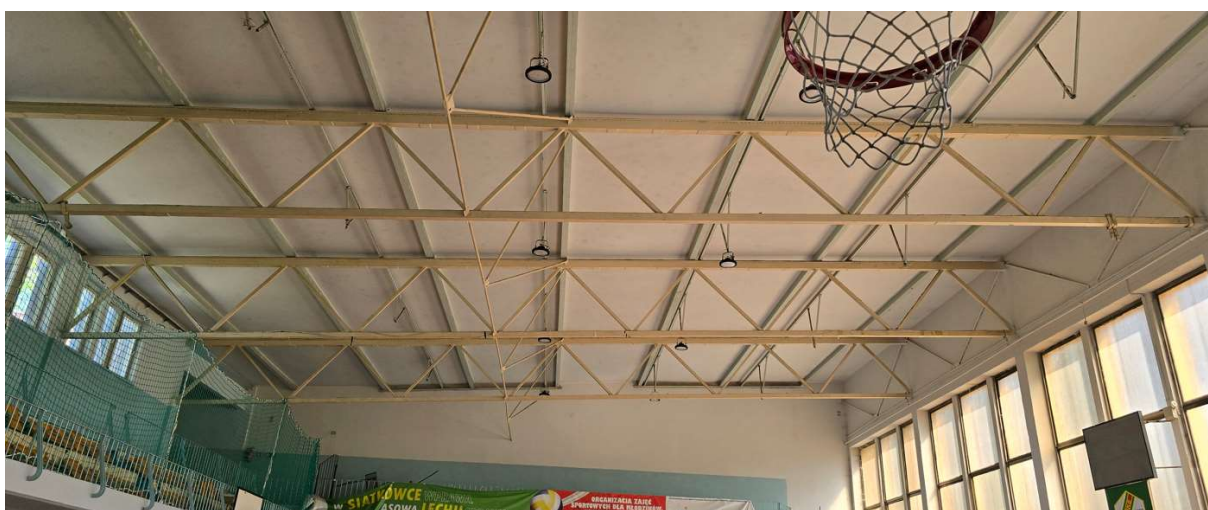
Pasy nadokienne kondygnacji piętra z odsłoniętymi i niezabezpieczonymi elementami murowymi powodują zaciekanie wody opadowej do wnętrza budynku.



Zd.18 Odłonięte i niezabezpieczone elementy murowe w pasach nadokiennych.

Stan stropodachów oceniono jako średni, natomiast stan pokrycia dachowego jako zły. Elementy dachów wymagają gruntownego remontu, całkowitej wymiany pokrycia oraz naprawy lokalnie występujących uszkodzeń spowodowanych zawilgoceniem.

Nad halą sportową konstrukcję dachu wykonano w postaci kratownic stalowych z płatwiami z podwójnych kształtowników ceowych. Całość przykryta płytami dachowymi oraz kryta papą. Na spodzie dachu brak widocznych uszkodzeń czy zacieków. Brak nadmiernych ugięć elementów stalowych oraz widocznych śladów korozji. Strefy podparć kratownic na ścianach nie wykazują uszkodzeń. **Stan konstrukcji dachu hali sportowej oceniono jako zadowalający.**



Zd.19 Widok konstrukcji dachu w hali sportowej



Zd.20 Widok stref podparcia kratownic

BUDYNEK 9/27

W budynku gospodarczym konstrukcja dachu w postaci stalowych wiązarów kratownicowych z płatwiami drewnianymi. Całość kryta eternitem. Od środka budynku widoczne uszkodzenia i rozszczelnienia płyt dachowych. Elementy stalowe kratownic pokryte rdzą. **Stan konstrukcji dachu oceniono jako nieodpowiedni.**



Zd.21 Widok konstrukcji dachu



Zd.21 Widok nieszczelności w pokryciu

3.5. ELEMENTY ZEWNĘTRZNE

BUDYNEK 11/27

BALKONY I ZADASZENIA

Na zewnętrznej elewacji budynku zaplecza socjalnego występują balkony biegnące obwodowo w poziomie stropu nad parterem oraz zadaszenia biegnące nad balkonami w poziomie stropu nad piętrem. Balkony w postaci płyt żelbetowych z balustradami żelbetowymi. Zadaszenie w postaci płyty żelbetowej z attyką żelbetową z widocznymi otworami na przelewy awaryjne.



Zd.22 Widok balkonów oraz zadaszeń części socjalnej

Na balkonach i zadaszeniach widoczne uszkodzenia tynków zewnętrznych oraz odspojenia betonu w narożach zewnętrznych. Na spodniej stronie balkonów od strony kortów tenisowych widoczne ślady po zawilgoceniu płyty.



Zd.23 Widok uszkodzeń spowodowanych wilgocią

Stan płyt balkonowych oceniono jako średni, wymagający oczyszczenia, uzupełnienia ubytków oraz wymiany warstw wykończeniowych.

SCHODY ZEWNĘTRZNE

W tylnej części budynku znajdują się schody zewnętrzne żelbetowe oparte na środkowej ścianie nośnej oraz na podciągach żelbetowych. Barierki schodów w konstrukcji żelbetowej.



Zd.24 Widok konstrukcji schodów zewnętrznych

Na balustradach widoczne poziome zarysowania oraz zawilgocenia i wykwity grzybów. Od spodu widoczne odspojenia tynków. W poziomie terenu zawilgocenie głównej ściany nośnej.



Zd.26 Widoczne zawilgocenie ścian balustrad

Ogólny stan schodów oceniono jako zadowalający, wymagający konserwacji i zabezpieczenia przed wpływem czynników atmosferycznych.

KOMIN

W hali sportowej znajduje się komin murowany. Na powierzchni tynków komina widoczne zarysowania i pęknięcia. Konstrukcja nie wykazuje widocznych gołym okiem odchyleń od pionu.

Stan komina oceniono jako średni.



Zd.27 Widok komina murowanego

RAMPA

Na tyłach budynku znajduje się żelbetowa rampa. Beton powierzchniowo zdegradowany pod wpływem czynników atmosferycznych.

Stan rampy oceniono jako średni.

SCHODY WEJŚCIOWE

Schody wejściowe do części socjalnej budynku żelbetowe, wykończone płytkami. Okładziny zniszczone i zdekompletowane. Beton zdegradowany powierzchniowo.



Zd.27 Widoczne uszkodzenia schodów zewnętrznych

Stan schodów zewnętrznych oceniono jako nieodpowiedni, wymagający gruntownego remontu lub całkowitej przebudowy.

STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA

Stolarka okienna i drzwiowa w większości stara, drewniana z miejscową wymianą na okna i drzwi PCV. Szklenie kompletne. Ubytki w pokryciach malarskich.

Okna i drzwi do całkowitej wymiany.

4. WNIOSKI.

BUDYNEK 11/27

Budynek jako całość znajduje się w średnim stanie technicznym.

Część z salą gimnastyczną według koncepcji architektonicznej przeznaczona do rozbiórki. Na chwilę obecną żadne elementy konstrukcyjne nie stwarzają zagrożenia zdrowia i życia.

Część z zapleczem socjalnym wymaga gruntownego remontu. Elementy konstrukcji nie stwarzają zagrożenia zdrowia i życia. Obiekt wymaga napraw i zabezpieczenia przed dalszą degradacją pod wpływem czynników atmosferycznych i działań ludzkich.

BUDYNEK 9/27

Budynek jako całość znajduje się w średnim stanie technicznym.

Obiekt przeznaczony w całości do rozbiórki. Na chwilę obecną żadne jego elementy nie stwarzają zagrożenia zdrowia i życia.

OPRACOWANIE

mgr inż. Joanna Boryca-Banaszczyk
upr.nr LOD/2342/PWOK/14
w specj. konstr.- budowlanej