

# **OCENA STANU TECHNICZNEGO**

## **1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest ocena stanu technicznego pawilonu sportowego – zaplecza dla basenu kąpielowego przy Al. Łyska w Cieszynie.

## **2. PODSTAWA OPRACOWANIA**

Podstawą formalną opracowania jest umowa nr 1/XXX/P/2007 zawarta w dniu 9.01.2007 pomiędzy Pro- Admini Spółką Cywilną a Gminą Cieszyn.

## **3. MATERIAŁY WEJŚCIOWE**

- Inwentaryzacja architektoniczno - budowlana
- Koncepcja modernizacji budynku
- Wizja lokalna na obiekcie
- Odkrywki fragmentów konstrukcji budynku

## **4. LOKALIZACJA**

Pawilon sportowy – zaplecze dla basenu pływackiego zlokalizowany jest przy Alei Łyska w Cieszynie, na działce nr 14/1 obręb 55, w jednostce strukturalnej F33/ US – „Tereny usług sportu” miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren kąpieliska otoczony jest od strony zachodniej drogą Aleją Łyska, a od północy parkingiem oraz boiskiem. Po stronie południowej od pawilonu znajduje się basen wraz z brodzikiem. Całość przedmiotowego obszaru wraz z budynkiem zaplecza sportowego jest ogrodzona. Wejście na teren kąpieliska odbywa się z parkingu przez pawilon sportowy.

## **5. OPIS KONSTRUKCJI**

Budynek wzniesiony został w technologii tradycyjnej w pierwszej połowie lat 50 – tych. Jest to obiekt o dwóch kondygnacjach nadziemnych, częściowo podpiwniczony, usytuowany osią podłużną w kierunku wschód – zachód.

Układ konstrukcyjny budynku jest mieszany – stropy żelbetowe płytowo – żebrowe oparte na ścianach nośnych zewnętrznych i słupach.

- 5.1. Ławy fundamentowe – betonowe
- 5.2. Ściany piwnic gr. 51 cm murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo wapiennej.
- 5.3. Ściany parteru i piętra murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo wapiennej gr. 25, 38 i 51 cm. Ścianki działowe gr. 6 i 12 cm murowane z cegły pełnej.
- 5.4. Stropy monolityczne żelbetowe, płytowo- żebrowe o grubości 10 cm nad parterem oraz 12 cm nad piwnicą. Żebra stropu w postaci belek 30x30 cm, w rozstawie co 2 m oparte na ścianach zewnętrznych lub słupach z podciągami.
- 5.5. Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej z wiązarów kratowych o rozpiętości 5.8m w części podłużnej budynku oraz wykonanej jako więźba na końcach budynku w okolicy klatek schodowych. Poszycie deskowe pokryte papą asfaltową.
- 5.6. Klatki schodowe zewnętrzne otwarte usytuowane symetrycznie na końcach budynku.
- 5.7. Schody żelbetowe monolityczne płytowe.
- 5.8. Kominy murowane z cegły pełnej.

## **6. OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU WRAZ ZE WSKAZANIEM PRAC REMONTOWO MODERNIZACYJNYCH**

### **6.1. FUNDAMENTY, ŚCIANY PIWNIC**

Fundamenty betonowe, stan dobry za wyjątkiem fundamentu pod zachodnią klatką schodową, który wyraźnie osiada i powoduje spękania ściany bocznej budynku. (fot.1). Fundament należy odcinkami podbudować betonem.

Ściany piwnic są mocno zawilgocone, z licznymi wykwitami solnymi (fot.2). Podziemne części budynku należy zaizolować poprzez wykonanie tzw. „szczelnej wanny”. Należy również wykonać przeponę poziomą ścian piwnic aby zabezpieczyć ściany nadziemne przed podciąganiem wilgoci. Przeponę należy wykonać powyżej poziomu gruntu. Stan techniczny ścian piwnic niezadowalający.

W części niepodpiwniczonej należy wykonać izolację poziomą murów (metodą iniekcji) oraz izolację poziomą posadzek.

## **6.2. STROPY**

Na podstawie oględzin i odkrywek stan techniczny stropów ocenia się jako zadowalający. Dla docelowego sposobu użytkowania budynku wynikającego z koncepcji spełnione będą warunki normatywne.

W stropie nad piwnicą stwierdzono liczne ubytki otuliny zbrojenia, przez co część prętów jest odsłonięta i skorodowana. Zaleca się oczyszczenie zbrojenia oraz uzupełnienie ubytków otulenia zaprawą Ceresit. Nie należy zwiększać obciążenia użytkowego stropów.

## **6.3. SŁUPY I BELKI ŻELBETOWE**

Stan techniczny dobry – nie zaobserwowano nadmiernych ugięć i spękań wymagających wzmocnienia. Występują nieliczne zarysowania nie mające wpływu na stan techniczny konstrukcji.

## **6.4. SCHODY**

Stan techniczny dobry – nie zaobserwowano zmian, odkształceń i zarysowań wymagających wzmocnienia ich konstrukcji. Należy wykonać nową okładzinę z płytek ceramicznych.

## **6.5. ŚCIANY KONSTRUKCYJNE**

Stan techniczny ścian konstrukcyjnych, za wyjątkiem silnie spękanej ściany czołowej od zachodniej strony budynku (fot 1) jest zadowalający. Spękaną ścianę należy wzmocnić poprzez ściągnięcie prętami  $d=30\text{mm}$ . Należy również podbudować fundament pod uszkodzoną ścianą. Istnieje przypuszczenie, że powodem osiadania fundamentu w tym rejonie jest nieszczelna kanalizacja deszczowa, powodująca wymywanie gruntu pod fundamentem. Szczegółową ocenę należy przeprowadzić w trakcie wykonywania robót. Roboty należy prowadzić w okresie bezdeszczowym. Należy naprawić nieszczelną kanalizację i dokonać wzmocnienia fundamentu w tym rejonie poprzez odcinkowe podbetonowanie. Głębokość podbicia będzie uzależniona od stanu gruntu i należy ją określić na etapie wykonywania prac modernizacyjnych.

## **6.6. DACH, POKRYCIE I WIĘŻBA**

Zaleca się odtworzenie konstrukcji dachu. Z wykonanych oględzin wynika, że nie nadaje się ona do dalszego użytkowania, a przydatność elementów więźby jest znikoma (fot 4).

Stan techniczny pokrycia papowego oraz poszycia deskowego jest zły i wymaga wymiany. Nowa konstrukcja dachu oraz poszycie powinna zostać zabezpieczona przeciwogniowo i przeciwkorozyjnie.

## **6.7. POSADZKI**

Zgodnie z przeprowadzonymi oględzinami i odkrywkami stan techniczny posadzki tarasów (fot.5) oraz podłóg z desek na legarach występujących na piętrze ocenia się jako zły. Należy usunąć wszystkie warstwy i wykonać nową izolację przeciwwilgociową oraz posadzkę z płytek.

Wymianie powinny ulec posadzki parteru części niepodpiwniczonej ze względu na konieczność wykonania izolacji poziomej. W części nad piwnicą ich wymiana jest konieczna ze względów estetycznych.

## **6.8. TYNKI**

Stan techniczny tynków zewnętrznych ocenia się jako zły. Stwierdzono liczne ubytki oraz spękania. Należy usunąć nieprzydatne do naprawy tynki i wykonać nowe.

Stan techniczny tynków wewnętrznych ocenia się jako zły. W wielu miejscach stwierdzono znaczne zawilgocenie oraz zagrzybienie (fot. 6). Należy usunąć nieprzydatne do naprawy tynki i wykonać nowe.

## **6.9. KOMINY**

Stan techniczny wystającej ponad dach części kominów ocenia się jako niezadowolający. Stwierdzono liczne ubytki cegieł oraz czap betonowych. Zaleca się przemurowanie wystających części kominów.



fot. 1



fot. 2



fot. 3



fot. 4



fot. 5



fot. 6