

OCENA STANU TECHNICZNEGO BALKONÓW ORAZ BALUSTRAD GALERII

adres obiektu: **43-100 Tychy ul. Ejsmonda 7**

zamawiający: **MZBM w Tychach**

autor opracowania:

inż. Grzegorz Piechula
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
numer ewidencyjny SLK 2233 OWOK/08
do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
numer ewidencyjny SLK 8-14 WoS/19
do kierowania robotami budowlanymi w specjalności
instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń
ciepłotnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych
i kanalizacyjnych w ograniczonym zakresie

Bojszowy, 26.04.2022 r.

spis treści :

1. Przedmiot i zakres opracowania
2. Podstawa opracowania
3. Charakterystyka elementów
4. Ocena stanu technicznego
5. Wnioski i zalecenia
6. Warunki prowadzenia robót
7. Załączniki

1. Przedmiot i zakres opracowania:

Przedmiotem opracowania jest stan techniczny balkonów oraz balustrad galerii.

2. Podstawa opracowania:

- zlecenie Zamawiającego (balkony),
- stwierdzenie bardzo złego stanu technicznego balustrady galerii,
- wizja lokalna w dniu 23 i 26 kwietnia 2022 r.,
- informacje i uwagi uzyskane od użytkowników.

3. Charakterystyka elementów:

Konstrukcja balkonów żelbetowa, monolityczna, zdylatowana. Spód płyty otynkowany. Obróbki blacharskie stalowe, malowane farbą olejną. Posadzka betonowa z różną okładziną (płytki, wykładzina, itp.) lub bez. Balustrada stalowa malowana farbą olejną z ozdobnym pełnym wypełnieniem z betonu zbrojonego. Brak zadaszenia balkonów ostatniej kondygnacji.

Balustrada galerii stalowa mocowana między słupami stalowymi malowana farbą olejną.

4. Ocena stanu technicznego:

Płyty balkonowe – brak dylatacji posadzki i okładziny z płytek powoduje spękania posadzki i okładziny oraz wyrzuszenia i uszkodzenia płyty konstrukcyjnej. Okładzina z płytek miejscowo odspojona, spękana. Miejscowe ubytki fugi. Niektóre okładziny z płytek o nieprawidłowej klasie antypoślizgowości. Miejscowo brak możliwości odpływu wody z posadzki z uwagi na brak prawidłowego prześwitu pod balustradą. Brak prawidłowej izolacji przeciwwilgociowej. Obróbki blacharskie miejscowo mocno skorodowane i uszkodzone.

Balustrady miejscowo mocno skorodowane, szczególnie w dolnej części, braki w powłoce antykorozyjnej. Elementy betonowe ozdobne z odspojoną warstwą tynku na siatce. Rama stalowa elementów betonowych ozdobnych mocno skorodowana w dole części. Wysokość balustrad nie spełnia aktualnie obowiązujących wymogów technicznych ($h < 110\text{cm}$).

Słupy konstrukcji balustrad mocno skorodowane w górnej i dolnej części. Duże ubytki przekroju nośnego. Całkowicie przegniła konstrukcja słupów na łączeniu ze stropem przy mieszkaniach nr 19,20,30. Rozerwane na szwie słupy przy mieszkaniach nr 3 i 4. Balustrady miejscowo skorodowane, braki w powłoce antykorozyjnej. Wysokość balustrad spełnia aktualnie obowiązujące wymogi techniczne odnośnie wysokości ($h=110\text{cm}$).

5. Wnioski i zalecenia:

Z uwagi na zły stan techniczny należy przeprowadzić remont balkonów zapewniając prawidłowy odpływ wody z posadzki balkonu (skucie okładziny z posadzką, demontaż obróbki blacharskiej, wykonanie nowej posadzki wraz z dylatacjami, izolacji przeciwwilgociowej i okładziny z obróbkami) wraz z wymianą balustrad. Elementy ozdobne balustrady z płyty betonowej kwalifikują się wyłącznie do demontażu z uwagi na mocno skorodowany kątownik w dolnej części. Można zastosować dużo lżejsze i odporne na warunki atmosferyczne płyty HPL dostępne w pełnej kolorystyce. Nowe balustrady wykonać na wysokość minimum 110cm od posadzki.

Rozwiązanie zastosowane na budynku przy Al. Niepodległości 29 tylko i wyłącznie usztywnia starą balustradę, utrzymując ją w pionie, a jej wygląd dość mocno zmienia elewację z balkonami. Rozwiązanie to nie powoduje podwyższenia balustrady do wysokości wymaganej obecnie przepisami oraz nie poprawia odpływu wody z posadzki. Jak każdy element stalowy nieprawidłowo zabezpieczony antykorozyjnie niestety już korodują.

Z uwagi na bardzo zły stan techniczny słupów konstrukcji balustrady galerii należy pilnie wzmocnić i naprawić wskazane miejsca. Użytkowanie balustrady galerii w obecnym stanie stwarza bezpośrednie zagrożenie zdrowia i życia.

6. Warunki prowadzenia robót:

Temperatura otoczenia od $+5^{\circ}\text{C}$ do $+25^{\circ}\text{C}$

7. Załączniki:

- broszura system balkonowy Ceresit
- dokumentacja fotograficzna

inż. Grzegorz Piechula
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
numer ewidencyjny SLK 2233-OTWOK-08
do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
numer ewidencyjny SLK 8-154 WoS-19
do kierowania robotami budowlanymi w specjalności
instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń
ciepłotnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych
i kanalizacyjnych w ograniczonym zakresie