

OPIS BUDOWLANY DO INWENTARYZACJI

wraz z oceną stanu technicznego budynku Domu Pomocy Społecznej w Klisinie
Filia Głubczyce przy ul. Dworcowej 10

Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja budynku Domu Pomocy Społecznej w Klisinie Filia Głubczyce wraz z oceną stanu technicznego, celem opracowania projektu remontu budynku.

Obiekt zlokalizowany na działce nr ewid. 731/23 w Głubzycach przy ul. Dworcowej 10.

Charakterystyka budynku

Istniejący budynek jest obiektem wolnostojącym o wymiarach zewnętrznych 26,34 x 14,39/14,79 m. Budynek dwukondygnacyjny częściowo podpiwniczony, konstrukcji tradycyjnej murowanej z cegły ceramicznej pełnej.

Stropy między kondygnacyjne – typu Klein oraz strop odcinkowy nad piwnicami.

Stropodach jednospadowy wentylowany, wykonany jako żelbetowy wylewany oparty na ściankach ażurowych, kąt nachylenia połaci 5°, pokrycie 2 x papa.

Budynek wyposażony w wewnętrzne instalacje :

- kanalizacja sanitarna,
- kanalizacja deszczowa,
- instalacja wodociągowa,
- instalacja elektryczna,
- instalacja c.w.u.
- instalacja c.o. z własnej kotłowni na olej opałowy,
- instalacja solarna,
- instalacja odgromowa

Główne wejście do budynku znajduje się po stronie południowej, wejścia pomocnicze po stronie północnej. Obiekt przystosowany jest pod potrzeby osób niepełnosprawnych, pochylnię zlokalizowano po stronie południowej przy głównym wejściu do budynku.

Dane wielkościowe:

- | | |
|----------------------------|--|
| - powierzchnia zabudowy | 407,40 m ² |
| - powierzchnia całkowita | 780,93 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | 595,93 m ² |
| - powierzchnia ruchu | 185,00 m ² |
| - liczba klatek schodowych | 1 |
| - kubatura budynku | 3890,00 m ³ |
| - ilość kondygnacji | II + piwnice |
| - wysokość kondygnacji: | piwnice – 2,54 m
parter - 4,24 m
piętro - 4,00 m |
| - wysokość pomieszczeń: | piwnice – 2,26 m
parter - 3,92 m
piętro - 3,70 m |
| - wysokość do gzymsu | 10,44 m |
| - wysokość do ogniomuru | 11,32 m |

Opis stanu istniejącego budynku.

Ściany zewnętrzne piwnic - z cegły ceramicznej pełnej gr.68 cm.

Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych:

- w poziomie parteru - z cegły ceramicznej pełnej gr. 56 cm
- w poziomie piętra - z cegły ceramicznej pełnej gr. 44 cm

Ściany wewnętrzne konstrukcyjne - gr. 56 i 43 cm z cegły ceramicznej pełnej

Nadproża – odcinkowe oraz stalowo – ceramiczne,

Ściany działowe – gr. 6, 12 i 25 cm z cegły dziurawki oraz z płyt gips.-karton.

Schody – wewnętrzne – monolityczne, żelbetowe

Komin spalinowy – murowany z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem. z wkładem ceramicznym,

Kominy wentylacyjne – murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem.- wap. oraz z rur PCV obmurowane cegłą (w poziomie piwnic i powyżej stropu nad ostatnią kondygnacją), w poziomie parteru i piętra obudowane płytami gips.-karton.

Stropy:

- nad piwnicami – strop odcinkowy,
- między kondygnacyjne – typu Klein,

Stropodachach – jednospadowy wentylowany, wykonany jako żelbetowy wylewany oparty na ściankach ażurowych, kąt nachylenia połaci 5°, pokrycie 2 x papa.

Stolarka

- okienna typowa – drewniana oraz PCV,
- drzwiowa zewnętrzna – drewniana oraz stalowa .

Roboty wykończeniowe.

Izolacje wodoszczelne:

- izolacja pozioma ścian – papa
- izolacja pionowa ścian fundamentowych – emulsja asfaltowa
- izolacja pozioma podłogi na gruncie – 2 x papa

Izolacje termiczne:

- izolacja ścian – styropian gr. 8 cm, na elewacji frontowej brak izolacji termicznej
- izolacja stropu nad ostatnią kondygnacją – maty wełny mineralnej gr. 16 cm,

Podłogi i posadzki :

- pokoje – PCV oraz panele podłogowe
- kuchnia, łazienki – terrakota
- klatka schodowa, korytarze – terrakota

Tynki, cokoły , malowanie

- tynki wewnętrzne: cementowo - wapienne,
- tynki zewnętrzne: cementowo - wapienne,
- cokół : tynk cementowo - wapienny,

Rynny i rury spustowe – rynny Ø180 ze spadkiem 0,5%, rury spustowe Ø150, odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,

Obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana

Ocena stanu technicznego:

W wyniku szczegółowych oględzin elementów konstrukcyjnych / ścian, stropów, podciągów, nadproży/ nie stwierdzono żadnych oznak zagrożenia bezpieczeństwa, takich jak zarysowania, pęknięcia czy nadmierne ugięcia.

Z uwagi na brak odpowiedniej konserwacji budynku w okresie jego użytkowania stwierdzono :

- ubytki tynku na ścianach zewnętrznych,
- zawilgocenia z wykwitami solnymi w ścianach piwnic (wewnątrz pomieszczeń),
- budynek nie spełnia obowiązujących obecnie norm izolacyjności cieplnej.

Wnioski

Ogólny stan techniczny konstrukcji budynku nie budzi zastrzeżeń, stan techniczny budynku ocenia się jako dobry. Eksploatacja budynku nie stwarza zagrożenia dla użytkowników i środowiska. Budynek wykonano zgodnie ze sztuką budowlaną.

Przedmiotowy budynek można poddać planowanej inwestycji tj. termomodernizacji.

Podczas przeprowadzonej inwentaryzacji nie stwierdzono gniazd ptasich.

Zalecenia:

W wyniku analizy oraz oceny stanu technicznego ustalono z Inwestorem następujący zakres robót :

- docieplenie ścian zewnętrznych + wyprawa elewacyjna,

- docieplenie ściany południowej od środka,
- renowacja elewacji frontowej,
- docieplenie stropu nad ostatnią kondygnacją,
- remont instalacji odgromowej,
- remont kominów,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- wymiana rynien i rur spustowych,
- montaż nowych obróbek blacharskich, podokienników,
- odtworzenie opaski wokół budynku,
- remont instalacji c.o. i c.w.u.
- wymiana żarówek na energooszczędne (led), wg załączonego zestawienia
- prace towarzyszące.

Opracował:	Nr upr. bud.:	Podpis:
mgr inż. arch. Zbigniew Doktor	227/KL/72	

