

# **OPIS BUDOWLANY DO INWENTARYZACJI**

## **wraz z oceną stanu technicznego budynku Domu Pomocy Społecznej w Klisinie Filia Branice przy ul. Szpitalnej 18**

### **Przedmiot opracowania**

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

Obiekt zlokalizowany na działce nr ewid. 132/7 w Branicach przy ul. Szpitalnej 18.

### **Charakterystyka budynku**

Istniejący budynek jest obiektem wolnostojącym o wymiarach zewnętrznych 43,73 x 17,75/19,09 m. Budynek trzykondygnacyjny w całości podpiwniczony, konstrukcji tradycyjnej murowanej z cegły ceramicznej pełnej.

Strop nad ostatnią kondygnacją – strop Akermana.

Stropy między kondygnacyjne – na belkach stalowych.

Dach wielospadowy konstrukcji drewnianej płatwiowo-krokwiowy o kącie nachylenia połaci dachowych 34°, pokrycie dachu stanowi dachówka karpiówka układana w koronkę. W związku z nadbudową poddasza rozebrano stary dach i wykonano nową konstrukcję z drewna po rozbiórce.

Budynek wyposażony w wewnętrzne instalacje :

- kanalizacja sanitarna,
- kanalizacja deszczowa,
- instalacja wodociągowa,
- instalacja c.w.u.
- instalacja elektryczna,
- instalacja c.w.u.
- instalacja c.o. z dala czynna z miejskiej sieci ciepłowniczej, instalacja solarna
- instalacja odgromowa

Główne wejście do budynku znajduje się po stronie wschodniej, wejścia pomocnicze po stronie zachodniej.

### **Dane wielkościowe:**

powierzchnia zabudowy	676,33 m <sup>2</sup>
powierzchnia całkowita	1814,25 m <sup>2</sup>
powierzchnia użytkowa	1323,71 m <sup>2</sup>
powierzchnia ruchu	490,54 m <sup>2</sup>
powierzchnia poddasza	450,90 m <sup>2</sup>
liczba klatek schodowych	2
kubatura budynku	12 180,00 m <sup>3</sup>
ilość kondygnacji	III + piwnice
wysokość kondygnacji:	piwnice – 3,33 m parter – 4,34 m I piętro - 4,34 m II piętro – 4,37 m
wysokość pomieszczeń:	piwnice – 3,03 m parter – 4,04 m I piętro – 4,00 m II piętro – 4,07
wysokość do kalenicy	18,23 m
wysokość do okapu	14,57 m
kąt nachylenia dachu	34°

**Opis stanu istniejącego budynku.**

**Ściany fundamentowe** - z cegły ceramicznej pełnej,

**Ściany zewnętrzne piwnic** - z cegły ceramicznej pełnej gr. 66 cm, 48 cm, 51 cm, 58 cm, 78 cm, 60 cm,

**Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych:**

☞ w poziomie parteru - z cegły ceramicznej pełnej gr. 51 cm, 53 cm, 43 cm

☞ w poziomie piętra - z cegły ceramicznej pełnej gr. 51 cm, 53 cm, 43 cm

**Ściany wewnętrzne konstrukcyjne :**

- w poziomie piwnicy – z cegły ceramicznej pełnej gr. 80 cm, 58 cm, 51 cm, 63 cm

- w poziomie parteru - z cegły ceramicznej pełnej gr. 58 cm, 44 cm, 39 cm, 49 cm, 30 cm

- w poziomie piętra - z cegły ceramicznej pełnej gr. 58 cm, 44 cm, 39 cm, 49 cm, 30 cm

**Nadproża** – odcinkowe oraz stalowo – ceramiczne,

**Ściany działowe** – gr. 12, 15 i 28 cm z cegły dziurawki oraz z płyt gips.-karton.

**Schody** – wewnętrzne:

- do poziomu parteru - monolityczne, żelbetowe

- od poziomu parteru – stalowe

**Wentylacja** – grawitacyjna, trzony kominowe murowane z cegły ceramicznej na zaprawie wapiennej

**Stropy** – na belkach stalowych, oraz strop Akermana (nad ostatnią kondygnacją)

**Dach** – wielospadowy konstrukcji drewnianej płatwiowo-krokwiowy o kącie nachylenia 34°, pokryty dachówką karpiówką.

Wykaz podstawowych przekrojów:

- murłata	16/16 cm
- płatew	18/14 cm
- słup	16/16 cm
- krokiew	14/12 cm
- krokwie narożne	18/14 cm
- łąty	6/5 cm
- miecz	14/12 cm
- kleszcze	2x15/7 cm

**Stolarka**

- okienna typowa – drewniana skrzynkowa oraz PCV,

- drzwiowa zewnętrzna – drewniana oraz aluminiowa (winda)

**Roboty wykończeniowe.****Izolacje wodoszczelne:**

- izolacja pozioma ścian – poprzez iniekcję

- izolacja pionowa ścian fundamentowych – masa bitumiczna + folia kubełkowa

- izolacja pozioma podłogi na gruncie – papa

**Izolacje termiczne:**

- izolacja ścian piwnic – styropian gr. 12 cm

- izolacja ścian parteru, I i II piętra – brak

- izolacja stropu nad ostatnią kondygnacją – brak

**Podłogi i posadzki :**

- pokoje – panele podłogowe

- kuchnia, łazienki – terrakota

- korytarze – terrakota

**Tynki, cokoły , malowanie**

- tynki wewnętrzne: cem. - wapienne,

- tynki zewnętrzne: wapienne,

- cokół : tynk wapienny,

**Rynny i rury spustowe** – rynny Ø150, rury spustowe Ø120, 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. W związku z użyciem drewna po rozbiórce starego dachu, konstrukcja drewniana dachu w średnim stanie technicznym. Podczas wymiany pokrycia dachowego należy dokonać przeglądu więźby dachowej.

Stwierdzono jednak bardzo zły stan stolarki okiennej, objawiający się deformacją i korozją biologiczną elementów konstrukcyjnych drewnianych okien skrzynkowych. Ze względu na przeznaczenie budynku, istniejąca stolarka okienna zagraża bezpieczeństwu mieszkańców. Zużycie i zniszczenie okuć sprawiają, iż istniejąca stolarka okienna nie nadaje się do renowacji. Należy wymienić stolarkę pozostawiając 5 okien w formie świadka i poddać je zabiegom konserwacyjnym. Nowa stolarka musi odpowiadać wzorcom okien wymienianych.



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

- zły stan stolarki okiennej i drzwiowej,
- skorodowane parapety zewnętrzne,
- ubytki tynku na ścianach zewnętrznych,
- ubytki tynku na gzymsie,
- brak fragmentów gzymsu,
- skorodowane rynny oraz rury spustowe,
- skorodowane nieuszczelnione obróbki blacharskie,
- zniszczona balustrada przy tarasie – brakujące elementy,
- zły stan pokrycia dachowego,
- skorodowana instalacja odgromowa,
- 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 budynku od wewnątrz,
- docieplenie ścian od zewnątrz pomieszczenia gospodarczego znajdującego się na tarasie oraz windy
- renowacja elewacji,
- docieplenie dachu (w związku z przewidywaną adaptacją strychu)
- wymiana pokrycia dachowego,
- remont kominów,
- remont instalacji odgromowej,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- wymiana rynien i rur spustowych,
- montaż nowych obróbek blacharskich, podokienników,
- montaż nowej balustrady ze stali nierdzewnej (na tarasie),
- odtworzenie brakujących fragmentów gzymsu,
- remont instalacji c.o. i c.w.u.
- wymiana żarówek na energooszczędne (ledowe wg załączonego zestawienia),
- prace towarzyszące.

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