

# **OPIS BUDOWLANY DO INWENTARYZACJI**

## **wraz z oceną stanu technicznego budynku Domu Pomocy Społecznej w Klisinie**

### **Filia Kietrzu, Plac Biskupa Konrada 1a**

#### **Przedmiot opracowania**

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

Obiekt zlokalizowany na działce nr ewid. 1805/6 w Kietrzu Plac Biskupa Konrada 1a.

#### **Charakterystyka budynku**

Istniejący budynek jest obiektem wolnostojącym o wymiarach zewnętrznych 40,70 x 18,17/17,93 m. Budynek dwukondygnacyjny, podpiwniczony, konstrukcji tradycyjnej murowanej z cegły ceramicznej pełnej.

Stropy międzykondygnacyjne – ceramiczno-stalowe typu Klein oraz strop drewniany nad ostatnią kondygnacją.

Dach konstrukcji drewnianej, o układzie płatwiowo-kleszczowym z dwoma płatwiami pośrednimi i płatwią kalenicową na części zachodniej oraz płatwiowo-kleszczowy ze słupami pochyłymi na części wschodniej, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 29, 36 i 44°, pokrycie dachu blacha ocynkowana płaska na rąbek stojący.

Budynek wyposażony w wewnętrzne instalacje :

- kanalizacja sanitarna,
- kanalizacja deszczowa,
- instalacja wodociągowa,
- instalacja elektryczna,
- instalacja c.w.u.
- instalacja c.o. z własnej kotłowni na opał stały,
- instalacja odgromowa

Główne wejście do budynku znajduje się po stronie północnej, wejścia pomocnicze po stronie południowej.

Budynek znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej w granicach stanowiących obszar średniowiecznego miasta.

#### **Dane wielkościowe:**

- powierzchnia zabudowy	715,14 m <sup>2</sup>	
- powierzchnia całkowita	1575,35 m <sup>2</sup>	
- powierzchnia użytkowa	1237,67 m <sup>2</sup>	
- powierzchnia ruchu	337,68 m <sup>2</sup>	
- powierzchnia poddasza	557,06 m <sup>2</sup>	
- liczba klatek schodowych	2	
- kubatura budynku	9831,00 m <sup>3</sup>	
- ilość kondygnacji	II + piwnice	
- wysokość kondygnacji:	piwnice – 2,84 m	
	parter – 3,83 m	
	piętro – 3,83 m	
- wysokość pomieszczeń:	piwnice – 2,45 m	
	parter - 3,44 m	
	piętro - 3,44 m	
- wysokość do okapu	9,80 m	
- wysokość do kalenicy:	część wschodnia	15,12 m
	część zachodnia	15,67 m

**Opis stanu istniejącego budynku.**

**Ściany zewnętrzne piwnic** - z cegły ceramicznej pełnej gr. 81 cm.

**Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych:**

- w poziomie parteru - z cegły ceramicznej pełnej gr. 76 cm w części zachodniej oraz 55 i 46 cm w części wschodniej
- w poziomie piętra - z cegły ceramicznej pełnej gr. 76 i 58 cm w części zachodniej oraz 46 w części wschodniej

**Ściany wewnętrzne konstrukcyjne** - gr. 40 i 51 cm z cegły ceramicznej pełnej

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

**Ściany działowe** – gr. 12 i 25 cm z cegły ceramicznej pełnej oraz dziurawki

**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,
- międzykondygnacyjne – stalowo-ceramiczne typu Klein,
- nad ostatnią kondygnacją – strop drewniany

**Dach** - konstrukcji drewnianej, o układzie płatwiowo-kleszczowym z dwoma płatwiami pośrednimi i płatwią kalenicową na części zachodniej oraz płatwiowo-kleszczowy ze słupami pochyłymi na części wschodniej, dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 29, 36 i 44°, pokrycie dachu blacha ocynkowana płaska na rąbek stojący.

**Stolarka**

- okienna – drewniana skrzynkowa oraz PCV,
- drzwiowa zewnętrzna – drewniana .

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

- izolacja pozioma ścian – papa
- izolacja pionowa ścian fundamentowych – 2 x Abizol R+P, styropian gr. 5cm zabezpieczony folią kubełkową,
- izolacja pozioma podłogi na gruncie – 2 x papa

**Izolacje termiczne:**

- izolacja ścian poniżej terenu – styropian gr. 5 cm
- izolacja ścian powyżej terenu – brak
- izolacja stropu nad ostatnią kondygnacją – brak

**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:

- zły stan techniczny elementów konstrukcji dachu:



- zaawansowana korozja biologiczna (zdjęcia nr 1,2,3,4,5,6),
- ubytki (zdjęcia nr 4,5,6),
- zawilgocenia spowodowane nieszczelnościami pokrycia dachowego (zdjęcie nr 1),  
sprawdzone elementy wykazują cechy, które świadczą o porażeniu drewna przez  
owady, grzyby i pleśnie (zdjęcia nr 1,2,3),
- od zewnątrz widoczne wyraźne ugięcie dachu nad częścią zachodnią

Zdjęcie nr 1



Zdjęcie nr 2





Zdjęcie nr 3



Zdjęcie nr 4





Zdjęcie nr 5



Zdjęcie nr 6





- stwierdzono 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. Nowa stolarka musi odpowiadać wzorcom okien wymienianych. (zdjęcia poniżej),







- ubytki tynku (dotyczy głównie gzymsów) na ścianach zewnętrznych,
- obróbki blacharskie, parapety zewnętrzne oraz orynnowanie w złym stanie technicznym (widoczne plamy rdzy, odspojone od podłoża, nie spełniają swojej funkcji ochrony muru przed wnikaniem wody opadowej)
- budynek nie spełnia obowiązujących obecnie norm izolacyjności cieplnej.

### **Wnioski**

Ogólny stan techniczny konstrukcji budynku, za wyjątkiem konstrukcji więźby dachowej, nie budzi zastrzeżeń, stan techniczny budynku ocenia się jako zadowalający. 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.

Z uwagi na stan techniczny konstrukcji dachu (znaczna degradacja przez wilgoć, grzyby i szkodniki) koniecznym jest wykonanie remontu oraz wymiana poszczególnych elementów na nowe.

**Uwaga: zgodnie z ustaleniami z Inwestorem odstąpiono od wymiany pokrycia z częścią konstrukcji dachu i docieplenia połaci, wymiany stolarki okiennej na poddaszu, remontu kominów, remontu instalacji odgromowej oraz wymiany rynien i rur spustowych. Prace te zostaną wykonane wg odrębnego opracowania.**

### **Zalecenia:**

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

- docieplenie ścian zewnętrznych (elewacje: wschodnia, zachodnia i południowa),
- renowacja elewacji frontowej (elewacja północna),
- umieszczenie zwodów pionowych instalacji odgromowej pod warstwą docieplenia,



- wymiana stolarki okiennej z zachowaniem istniejącej formy i materiału,
- renowacja drzwi oznaczonych jako D1/0 oraz D3/0,
- wymiana drzwi oznaczonych jako D2/0 z wykonaniem na wzór drzwi D3/0,
- montaż nowych obróbek blacharskich, podokienników,
- remont instalacji c.o. i c.w.u.
- wymiana żarówek na energooszczędne (led), wg załączonego zestawienia
- prace towarzyszące.

Opracował:	Nr uprawnień	Podpis:
mgr inż. arch. Zbigniew Doktor	227/KL/72	
Agnieszka Bąk	architektura	- - - - -