

# **Ekspertyza techniczna**

**Do stanu istniejącego budynku gospodarczego nr ew. 1196i,  
zlokalizowanego w Kietrze, przy Pl. Biskupa Konrada, działki nr 1805/6,  
1805/7, 1806/3.**

**Inwestor: Dom Pomocy Społecznej w Klisinie,  
Klisino 100, 48-118 Lisięcice.**

## **1. CZĘŚĆ OGÓLNA**

- 1.1. Adres budynku – Pl. Biskupa Konrada, dz. Nr 1805/6, 48-130 Kietrz. Nr ewidencyjny 1196i.
- 1.2. Przeznaczenie budynku (rodzaj) – Budynek gospodarczy.
- 1.3. Sposób zabudowy – zabudowa zwarta, o regularnym prostokątnym rzucie, kryta dwuspadowym dachem.
- 1.4. Powierzchnia zabudowy – 83,17 m<sup>2</sup>
- 1.5. Kubatura obiektu – 468,60 m<sup>3</sup>
- 1.6. % podpiwniczenia – 0% podpiwniczenia.
- 1.7. Ilość kondygnacji nadziemnych – 2 kondygnacje. Kondygnacjadrugą - poddasze.
- 1.8. Poziom terenu w stos. do poziomu parteru ( $\pm 0,00$ ) - 0,04m, - 0,52m.
- 1.9. Kategoria obiektu budowlanego – III.

## **2. OPIS BUDOWLANO – KONSTRUKCYJNY.**

- 2.1. Rodzaj fundamentów budynku – nie wykonano odkrywek. Prawdopodobnie są to ławy kamienne lub kamiennie - ceglane pod ścianami osłonowymi i konstrukcyjnymi.
- 2.2. Rodzaj konstrukcji budynków – tradycyjna murowana z cegły pełnej, z dachem dwuspadowym w konstrukcji drewnianej.
- 2.3. Konstrukcja ścian nośnych . Ściany murowane z cegły pełnej na zaprawie wapienno - cementowej. Grubość ścian osłonowych podłużnych przyziemia – 42cm, poprzecznych – 30cm, ściany osłonowe podłużne piętra – 15cm – liczne spękania, poprzeczne piętra- 30cm.
- 2.4. Konstrukcja klatek schodowych i balustrad – W budynku jest jedna klatka schodowa dwubiegowa betonowa, zlokalizowana w południowo – zachodnim narożniku budynku. Klatka nie spełnia warunków technicznych do obsługi piętra. Balustrady pełne murowane z cegły gr. 6cm i tynkowane.
- 2.5. Konstrukcja stropu nad parterem. – sklepienia ceglane lekkie odcinkowe oparte na dwuteownikach stalowych 160 w rozstawie ca 1,2m. Kształtowniki stalowe wsparte na podłużnych ścianach osłonowych.
- 2.6. Konstrukcja dachu i pokrycia – drewniana , krokwiowo – płatwiowa, dwuspadowa, kryta blachą stalową ocynkowaną gr. 0.7mm, płaską układaną na pojedynczy rąbek na łątach drewnianych. Blacha w stanie dobrym, wymagane ponowne malowanie. Konstrukcja drewniana częściowo do wymiany i uzupełnienia brakujących elementów – konieczna konserwacja elementów drewnianych.
- 2.7. Nadproża – okienne i drzwiowe wykonano jako sklepienia ceglane łukowe lub płaskie. Kominy murowane z cegły pełnej. Powyżej połaci dachowej kominy wymagają przemurowania oraz uzupełnienia o czapki kominowe.
- 2.8. Rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej – do wymiany.

### **3. WYKOŃCZENIE.**

- 3.1. Tynki zewnętrzne – wapienno- cementowe, do naprawy i uzupełnień.
- 3.2. Tynki wewnętrzne – wapienne i wapienno- cementowe. W poziomie przyziemia tynki ścian i syfity wymalowane farbami olejnymi – powłoki malarskie do usunięcia.
- 3.3. Rodzaj podłóg – w przyziemiu posadzki cementowe zatarte na gładko, na poddaszu podłoga z desek gr.3,2 cm na legarach drewnianych. Podłoga częściowo do naprawy, wymagana wymiana części desek.
- 3.4. Podokienniki zewnętrzne i wewnętrzne – na zewnątrz z cegły klinkierowej pełnej układanej rębem, w wewnątrz - brak.
- 3.5. Stolarka okienna – Dwa okna parteru w el. północnej drewniane jednoramowe szklone pojedynczo, pozostałe okna w el. wschodniej i południowej stalowe z kształtowników szklone pojedynczo, - wszystkie okna do wymiany. Otwory okienne poddasza – brak okien.
- 3.6. Stolarka drzwiowa – Drzwi wejściowe drewniane dwuskrzydłowe. Drzwi wewnętrzne drewniane . Stolarka drzwiowa do wymiany.

### **4. DANE DOTYCZĄCE INSTALACJI.**

- 4.1. Wyposażenie budynku w instalacje
  - wodociągową – posiada
  - kanalizacyjną – posiada
  - gazową – nie posiada
  - elektryczną – posiada
  - wentylacyjną grawitacyjną – posiada
  - ogrzewanie – nie posiada
  - odgromową – nie posiada

### **5. OPIS OTOCZENIA BUDYNKU.**

- 5.1. Budynek gospodarczy położony jest w centrum Kietrza wewnątrz kwartału zabudowy pomiędzy pl. Biskupa Konrada a ul. Szpitalną w ramach zespołu budynków DPS – Kietrz. Od strony wschodniej przylega do granicy działki i do budynku ZOZ-u, od południa do budynku przylega zabudowa gospodarcza parterowa przeznaczona do rozbiórki. Wejście do budynku zlokalizowane jest centralnie w ścianie północnej. Bezpośrednie otoczenie stanowi częściowo utwardzony plac, pozbawiony zieleni wysokiej, stanowiący teren DPS – u, który będzie zagospodarowany jako teren rekreacji i odpoczynku pensjonariuszy. Dojazd do budynku prowadzi od pl. Biskupa Konrada wzdłuż zachodniej ściany budynku ZOZ –u. W projektowanym zagospodarowaniu dojazd i plac przed budynkiem zostanie zachowany po wymianie nawierzchni. Budynek znajduje się na terenie układu urbanistycznego miasta Kietrz, wpisanego do rejestru zabytków w jego średniowiecznych granicach pod nr 119/57 z 12.09.1957r.

### **6. OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU.**

- 6.1. Budynek został zakwalifikowany do klasy IIb – stan lichi, według uproszczonych kryteriów oceny i klasyfikacji technicznego stanu budynków - budynek ze znacznymi uszkodzeniami, wymagany kompleksowy remont kapitalny. Liczne pęknięcia ścian zewnętrznych, w szczególności ścian osłonowych poddasza. Patrz - dokumentacja fotograficzna.

Uproszczone kryteria oceny i klasyfikacji technicznego stanu budynków		
KLASA	STAN TECHNICZNY	KRYTERIUM
Ia	doskonały	Budynek dobrze utrzymany, bieżąco konserwowany
Ib	zadawalający	Budynek należycie utrzymany, celowy remont bieżący
IIa	średni	Budynek z niewielkimi uszkodzeniami, celowy częściowy remont kapitalny.
IIb	lichy	Budynek ze znacznymi uszkodzeniami, wymagany kompleksowy remont kapitalny.
III	zły	Budynek z dużymi uszkodzeniami, które zagrażają dalszemu użytkowaniu: możliwe w uzasadnionych przypadkach zahamowanie zagrożenia drogą kapitalnego remontu o bardzo dużym zakresie.

Głubczyce. maj 2015r.

Opis sporządził: