

OPIS TECHNICZNY
Inwentaryzacja wraz
Ekspertyzą budowlaną pomieszczeń po przy
przychodni lekarskiej w części budynku położonego przy ul. Chrobrego 4 w
Kętrzynie na działce nr 23/1 obręb 3 Kętrzyn z przeznaczeniem na mieszkania
socjalne”

1.0. PODSTAWA OPRACOWANIA

- zlecenie inwestora - UMOWA NR BIN.7013.2.2016 z dnia 22.03.2016r.
- mapa sytuacyjno – wysokościowa w skali 1 : 500.
- przepisy i normy

2.0. PRZEZNACZENIE I PROGRAM Ekspertyzy

Przedmiotem ekspertyzy jest część budynku mieszkalnego, która była wykorzystywana na przychodnię lekarską.

2.1 Cel ekspertyzy

Pomieszczenia po przychodni planuje się zaadaptować na mieszkania komunalne. Ekspertyza ma na celu sprawdzenie czy planowane roboty budowlane nie naruszają bezpieczeństwa konstrukcji.

- Przebudowa ścian wewnętrznych (zamurowanie części otworów drzwiowych, rozbiórka części ścian działowych , wykonanie nowych otworów drzwiowych i nowych ścian działowych.
- Wykonanie przebieg technologicznych przez strop.

2.2 Zakres ekspertyzy

- ściany wewnętrzne i zewnętrzne
- strop nad piwnicą
- stolarka okienna

3.0. Stan techniczny istniejącego budynku.

3.1. Część ogólna.

Budynek jest zlokalizowany na terenie miasta Kętrzyn. Jest to budynek murowany, trzykondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, z poddaszem użytkowym. Na części parteru budynku zlokalizowana była przychodnia lekarska, na pozostałych kondygnacjach zlokalizowane są mieszkania będące w zarządzie KTBS Kętrzyn. Budynek posiada węzeł ciepłowniczy w pomieszczeniu w piwnicy. W piwnicy mieszczą się pomieszczenia komórki lokatorskie i pomieszczenia gospodarcze.

3.2. Część szczegółowa

Budynek o ścianach murowanych i układzie konstrukcyjnym – podłużnym. Ściany nadziemne z cegły ceramicznej o grubości 55 i 42 cm. ścianki działowe z cegły ceramicznej gr. 12 cm., strop nad piwnicą typu Klaina, konstrukcja więźby dachowej o ustroju krokwiowo – płatwiowym. Dach kryty dachówką ceramiczną, na ołaczeniu i deskowaniu łączonym na zakładkę. Odwodnienie połaci dachowej za pomocą rynien i rur spustowych połączonych do kanalizacji deszczowej. Schody prefabrykowane żelbetowe. Deski podłogowe umocowane do

legarów, ułożone na styk do czoła. Tynki wewnętrzne – wapienne. W sanitariatach ściany oblicowane są glazurą. Na klatkach schodowych oraz częściowo w pomieszczeniach i korytarzach. Malowanie tynków farbami olejnymi i klejowymi. Stolarka okienna i drzwiowa – drewniana, malowana farbą olejną. Ściany zewnętrzne częściowo otynkowane tynkiem nakrapianym.

Występujące instalacje w budynkach:

- instalacja wodno – kanalizacyjna;
- instalacja CO (węzeł w piwnicy);
- instalacja elektryczna;
- wentylacja grawitacyjna;
- drenaż wewnętrzny;

3.3. Teren w otoczeniu budynku.

Od strony wschodniej nawierzchnię terenu stanowi plac wykonany z bloczków betonowych ze spadkiem od budynku. Z pozostałych stron, są drogi dojazdowe oraz teren nieutwardzony z występującą opaską betonową. Beton w opasce jest nierówny i miejscami spękany, nie przylega szczelnie do ściany w budynku.

3.4. Ściany zewnętrzne budynku.

Stan techniczny ścian zewnętrznych - dobry. Izolacji przeciwwilgociowej brak. Podokienniki wykonane z płytek ceramicznych. Tynk miejscami jest spękany i widoczne są powierzchniowe nieliczne zniszczenia zaprawy tynkarskiej. Rynny dachowe i rury spustowe w stanie technicznym dobrym.

3.5. Piwnica.

Pomieszczenia piwniczne są częściowo otynkowane i pobielone.

Stolarka okienna i drzwiowa posiada liczne uszkodzenia i ubytki, nie stwierdza się występowania czynników wywołujących korozję biologiczną.

3.6. Parter.

Tynki ścian i sufitów, elementy stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach na powyższej kondygnacji posiadają dobrze zachowane powłoki malarskie. Jedynie w pomieszczeniach sanitarnych stwierdzono ubytki pojedynczych płytek glazury i miejsca te uzupełnione są zaprawą cementową. W nielicznych miejscach na parterze na powierzchni tynków stwierdzono występowanie plam po zaciekach i stwierdzono nieznaczne zawilgocenie. Nad nadprożem okiennym stwierdzono plamy po zaciekach i miejscowe łuszczenie się farby. Powierzchnia tynku jest sucha.

3.6.1 – ściany zewnętrzne murowane z cegły otynkowane obustronnie (tynk cem. -wap gr do 3 cm)

3.6.2.- ściany wewnętrzne konstrukcyjne murowane z cegły otynkowane obustronnie (tynk cem. -wap gr do 3 cm)

3.6.3 -ściany działowe murowane z cegły gr. 12 cm – otynkowane obustronnie (zróżnicowane grubości ścian spowodowane grubością tynków i warstw wykończeniowych)

Stan techniczny ścian dobry

3.7 Pozostałe elementy

- 3.7.1 Kominy wentylacyjne murowane – brak
- 3.7.2 Strop – monolityczny betonowy typu Klaina -stan techniczny dobry
- 3.7.3 Schody – żelbetowe - stan techniczny dobry
- 3.7.4 Stolarka okienna i drzwiowa - drewniana do wymiany. Należy wymienić na stolarkę drewnianą z zachowaniem formy zewnętrznej nawiązującej do istniejących historycznych okien.



Rys. nr 1 – istniejące okno.



Rys. nr 2a – Elewacja istniejąca

3.7.5 Podłogi i posadzki - podłogi z desek do wymiany, na korytarzach i sanitariatach gres do wymiany



Rys. nr 3 – istniejące podłogi z desek w pomieszczeniach.



Rys. nr 4 – przykładowe pomieszczenia

3.7.6 Ochrona cieplna – brak

4.0. INSTALACJE

4.2.Instalacje wod-kan i c.o.

4.2.1.Instalacje wodociągowe.

Budynek zaopatrywany jest w wodę z istniejącego na działce przyłącza wodociągowego Ø50 stalowego, wprowadzonym do istniejącego budynku w części piwnicznej. .

4.2.2. Kanalizacja sanitarna

Odprowadzenie ścieków sanitarnych z budynku do kanalizacji miejskiej, przykanalikiem wykonanym z rur żeliwnych kanalizacyjnych Ø160. .

4.2.3. Instalacja centralnego ogrzewania

Czynnikiem grzejącym jest woda o parametrach 85°/65°C. Źródłem ciepła dla budynku będzie węzeł ciepłowniczy znajdujący się w piwnicy.

4.3. Instalacje elektryczne

4.3.1 Opis stanu istniejącego

Budynek posiada zalicznikowe kablowe zasilanie 230/400 V, tablice rozdzielcze i instalacje

5.0. WARUNKI WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANO - MONTAŻOWYCH

Wszystkie roboty budowlano – montażowe i odbiór robót wykonać zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych” oraz pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane.

6.0 Wnioski - Ocena techniczna budynku

Stan techniczny poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku jest zadowalający. Brak pęknięć ścian, ugięć elementów konstrukcyjnych świadczy o prawidłowej pracy i użytkowaniu budynku. Budynek można w dalszym ciągu bezpiecznie użytkować. Pomieszczenia po przychodni lekarskiej można poddać adaptacji na lokale mieszkalne (mieszkania komunalne)

Opracował:

inż. Bogusław Bartoszewicz

.....

Sierpień 2016r.

INWENTARYZACJA



Rys. nr 5 – istniejąca elewacja



Rys. nr 6 – istniejąca elewacja

1. Stan istniejący

Budynek jest zlokalizowany na terenie miasta Kętrzyn. Jest to budynek murowany, trzykondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, z poddaszem użytkowym. Na części parteru budynku zlokalizowana była przychodnia lekarska, na pozostałych kondygnacjach zlokalizowane są mieszkania będące w zarządzie KTBS Kętrzyn. Budynek posiada węzeł ciepłowniczy w pomieszczeniu w piwnicy. W piwnicy mieszczą się pomieszczenia komórki lokatorskie i pomieszczenia gospodarcze.

2. Charakterystyczne dane

- ilość kondygnacji - 3
- ilość kondygnacji podziemnych - 1
- długość budynku - 46 m
- szerokość budynku - 16,74 m

3. Forma architektoniczna i funkcja obiektu budowlanego

Budynek murowany, trzykondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, z poddaszem użytkowym. Budynek mieszkalny. Część parteru była wykorzystywana na przychodnię lekarską.

4. Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe

- ściany piwnic z kamienia oraz wylewane betonowe
- ściany nośne budynku - murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej.
- Strop nad piwnicą - typu Klaina
- Schody wewnętrzne - żelbetowe wylewane
- stolarka – drewniana
- Elewacja - tynk nakrapiany i gładki
- Opaska budynku – betonowa i z bloczków betonowych.

5. Wyposażenie obiektu

- instalacja elektryczna
- instalacja teletechniczna
- instalacja wod-kan
- instalacja c.o.

6. Część Rysunkowa

- rzut parteru – inwentaryzacja
- rzut piwnicy – inwentaryzacja
- elewacje - inwentaryzacja

Opracował:

inż. Bogusław Bartoszewicz

.....

Sierpień 2016r.