

Opis techniczny do inwentaryzacji wraz z ekspertyzą stanu technicznego

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

Oględziny makroskopowe dokonane przez zespół projektowy
Ekspertyza kominarska
Obowiązujące normy i rozporządzenia

2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem niniejszego opracowania jest określenie stanu technicznego budynku i stwierdzenie możliwości przebudowy pod kątem dostosowania do obowiązujących przepisów. Zakres opracowania obejmuje istniejący budynek przychodni.

3. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO Z OCENĄ

3.1. Dane ogólne

Budynek przychodni w Bartoszycach przy ul. Marksa 10 jest w części dwukondygnacyjny, w części jednokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony. Konstrukcja budynku tradycyjna – murowane ściany i słupy, z elementami żelbetowymi – stropami i stropodachem. Dachy dwuspadowe pokryte papą asfaltową. Budynek posadowiony na żelbetowych ławach fundamentowych.

3.2. Przegrody pionowe

Ściany elewacyjne i wewnętrzne konstrukcyjne stanowią ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Grubości ścian pokazano na rysunkach inwentaryzacji. Podciągi żelbetowe monolityczne. Elementy konstrukcyjne przegród pionowych – ściany nośne zewnętrzne i wewnętrzne w stanie dobrym; poza piwnicami gdzie występuje silne zagrzybenie, szczególnie ściany całkowicie zagłębione w gruncie. Ściany zewnętrzne nie spełniają obowiązujących wymogów cieplnych.

3.3. Stropy międzykondygnacyjny

Stropy żelbetowe gęstożebrowe typu DZ o grubości 28cm. Konstrukcja stropów w stanie dobrym

3.4. Stropodachy

Konstrukcja stropodachu żelbetowa gęstożebrowa typu DZ o grubości 28cm, na której w części dwukondygnacyjnej; za pośrednictwem ścianek ażurowych z cegły dziurawki opierają się dachowe płyty korytkowe o grubości 10cm. W częściach parterowych o dachu jednospadowym na płycie DZ znajduje się płyta betonowa na warstwie zasypki spadkowej. Pokrycia dachów z papy asfaltowej na lepiku. Stropodachy nieocieplone nie spełniają obecnych wymagań ochrony cieplnej. Stan konstrukcji stropodachów dobry, pokrycia wyeksploatowane kwalifikuje się do wymiany wraz z obróbkami.

3.5. Schody i pochylnie

Konstrukcja schodów żelbetowa wykonana „na mokro”. Schody klatek parter-piętro ze spocznikami nie spełniającymi obowiązujących warunków technicznych, kwalifikują się

do przebudowy. Schody do piwnic w klatce bocznej za wąskie kwalifikują się do wymiany. Schody zewnętrzne wejścia głównego żelbetowe w stanie technicznym dobrym poza okładzinami wyeksploatowanymi kwalifikującymi się do wymiany. Pochylnie przy wejściu nie spełniająca obowiązujących przepisów kwalifikuje się do przebudowy.

3.6. Kominy

Część przewodów murowana z cegły pełnej, część z kształtek metalowych, obmurowanych cegłą pełną. Ilość przewodów wentylacyjnych niewystarczająca, w pomieszczeniach piwnic brak wentylacji. Z wykonanej ekspertyzy kominiarskiej wynika iż istniejące przewody nadają się do dalszego wykorzystania.

3.7. Elementy wykończenia

Podłogi wykończone masą lastrico oraz płytkami PCV, kaflami podłogowymi, wykładzinami PCV rulonowymi. Podłogi różne część wyeksploatowanych, część nowych. Posadzki z uwagi na zmiany funkcjonalne i wymianę instalacji kwalifikują się do wymiany. Jedynie częściowo do zachowania. Ściany i sufity wykończone tynkiem, glazurą i powłokami malarskimi. Powłoki malarskie i glazura w większości kwalifikują się do wymiany, natomiast tynki są w stanie zadowalającym.

3.8. Okna i drzwi

Okna drewniane typu szwedzkiego, wyeksploatowane, nie spełniające obowiązujących wymogów izolacyjności termicznej; kwalifikują się do wymiany. Część wymieniona na nowe z PCV szklona szybą zespoloną. Część okien wymieniona ze zmianą wielkości i podziałów okiennych. Drzwi zewnętrzne i wewnętrzne różne: stalowe witryny szklone szybą pojedynczą typu float, drewniane wyeksploatowane, kwalifikują się do wymiany. Elewacja pod względem okien kwalifikuje się do uporządkowania.

3.7. Wyposażenie instalacyjne

3.7.1 instalacja elektryczna

Budynek zasilany z przyłącza napowietrznego. Moc przyłączeniowa obiektu 25kW. Pomiar energii elektrycznej pośredni zabezpieczenie przedlicznikowe 40A.

Odbiornikami energii elektrycznej są oprawy oświetleniowe – w dużej mierze świetlówkowe, oraz odbiorniki zasilane z gniazd wtykowych 230V.

Instalacja wewnętrzna modernizowana przez najemców. W pomieszczeniach modernizowanych konieczny demontaż instalacji elektrycznej wraz z całym układem zasilania i rozdziału energii elektrycznej

Przewody prowadzone podtynkowo, osprzęt instalacyjny podtynkowy.

Stan instalacji niezgodny z aktualnymi przepisami dotyczącymi ochrony przeciwporażeniowej – stan techniczny niedostateczny, wyjątkiem są instalacje elektryczne najemców nie wymagające przebudowy.

Obiekt wyposażony w instalację odgromową. Stan techniczny instalacji odgromowej zły. Konieczny demontaż istniejącej siatki zwodów na dachu budynku.

3.7.2. Instalacja wody zimnej i ciepłej

Instalacja zimnej i ciepłej wody zasilana z wodociągu miejskiego za pośrednictwem przyłącza z rury stalowej Ø40. Przyłącze opomiarowane. Przekrój przyłącza nie wystarczający na potrzeby użytkowe oraz dla celów ppoż.

Instalacja zimnej wody wykonana w układzie trójnikowym, z rur stalowych ocynkowanych, gwintowanych. Przewody instalacji zimnej wody prowadzone poziomem

pod sufitem piwnic, a następnie w szachtach instalacyjnych. Piony instalacji hydrantowej stalowe z hydrantami Ø80 nie spełniają obecnych wymogów.

Instalacja c.w.u. wykonana w układzie trójnikowym, z rur stalowych ocynkowanych, gwintowanych. Przewody instalacji c.w.u. prowadzone poziomem pod sufitem piwnic, a następnie w szachtach instalacyjnych. Brak cyrkulacji. Przewody cwu bez izolacji. Instalacja c.w.u. zasilana z zasobnika ciepłej wody, podłączonego do wymiennika ciepła. Przewody zimnej wody i c.w.u. w znacznym stopniu zużyte technicznie wskutek długotrwałej eksploatacji bez remontów.

Armatura i przybory instalacji zimnej wody i c.w.u. w większości starego typu, zużyte technicznie i zdewastowane.

3.7.3. Instalacja kanalizacji sanitarnej

Instalacja kanalizacji sanitarnej podłączona do miejskiej sieci kanalizacyjnej, za pośrednictwem przykanalików Ø150, żeliwnych.

Przewody instalacji kanalizacyjnej wykonane z rur żeliwnych, o połączeniach kielichowych. Średnice zastosowanych rur : 110mm i 75mm. Przewody prowadzone w szachtach instalacyjnych, lub na wierzchu. Poziomy instalacji prowadzone pod posadzką. Instalacja odpowietrzana wywiewkami żeliwnymi, wyprowadzonymi ponad dach budynku.

Przewody kanalizacyjne w znacznym stopniu zużyte technicznie wskutek długotrwałej eksploatacji, w części nieszczelne.

Armatura i przybory instalacji kanalizacyjnej w większości starego typu, zużyte technicznie i zdewastowane.

3.7.4. Centralne ogrzewanie

Instalacja centralnego ogrzewania zasilana z miejskiej sieci ciepłowniczej, za pośrednictwem wysokoparametrowego przyłącza i węzła cieplnego, zlokalizowanych w piwnicy budynku.

Licznik ciepła zlokalizowany na przyłączy wysokoparametrowym. Czynnikiem grzewczym instalacji jest woda o temperaturze 95/70⁰C.

Instalacja co wykonana w systemie dwururowym, otwartym, z rozdziałem dolnym. Przewody zasilania i powrotu połączone z rozdzielaczami. Instalacja co i rozdzielacze, wykonane z rur stalowych czarnych , spawanych. Poziomy instalacyjne pod sufitem piwnic izolowane termicznie. W części nie podpiwniczonej poziomy co prowadzone w kanale instalacyjnym. Piony instalacyjne w pomieszczeniach bez izolacji.

Armatura instalacji co starego typu, wyeksploatowana i zdewastowana, często nieszczelna. W części pomieszczeń wymienione grzejniki na stalowe płytowe.

Grzejniki w instalacji co żeliwne członowe typu T1 oraz rurowe typu GŻ. Wielkość grzejników opisano na rysunkach inwentaryzacji.

3.7.5. Instalacja gazu

Instalacja gazowa podłączona do miejskiej sieci gazowniczej za pośrednictwem przyłącza wykonanego Ø50 z rur stalowych. Szafka pomiarowa gazu zlokalizowana na zewnątrz budynku. Instalacja szczątkowa obecnie niewykorzystywana, brak podłączonych odbiorników. Instalacja gazowa wykonana z rur stalowych Ø25, spawanych. Instalacja wewnętrzna kwalifikuje się do likwidacji.

4. OBLICZENIA SPRAWDZAJĄCE

Projektowana przebudowa nie wprowadza zmian w funkcji i przeznaczeniu obiektu, nie zmieniają się obciążenia i warunki pracy elementów konstrukcyjnych, dlatego odstępuje się od przeprowadzania obliczeń sprawdzających.

5. WNIOSKI I ZALECENIA

Na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej i oględzin makroskopowych, stwierdza się że stan techniczny budynku jest dobry i pozwala na przebudowę w celu uporządkowania i przystosowania do obowiązujących przepisów. Budynek należy ocieplić, zawilgocone ściany piwnic odgrzybić i zaizolować przeciwwodnie; wymienić stare okna i drzwi, oraz uporządkować chaotyczną elewację. W projekcie przebudowy należy zaprojektować nowe instalacje wewnętrzne odpowiednie do potrzeb.

Gdańsk, maj 2007

Opracowali :

inż. Anna Gontarz

mgr inż. Tomasz Bagiński