

**OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU Z
UWZGLĘDNIENIEM STANU TECHNICZNEGO PODŁOŻA
GRUNTOWEGO**

Temat: PRZEBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA PARTERU BUDYNKU POSZKOLNEGO, W RADAWIE, DZIAŁKA NR.EWID 633/13 NA DZIENNY DOM "SENIOR+" WRAZ Z PARKINGIEM

30 Kwiecień 2017r.

Opis stanu technicznego elementów budynku po szkolnego w Radawie położonego na działce nr.ew. 633/13 obręb Radawa Nr 0006

1.Opis istniejącego budynku

Istniejący budynek po szkolny jest budynkiem piętrowym w części podpiwniczonym wybudowanym w systemie tradycyjnym.

Mury budynku wykonane z cegły palonej pełnej na zaprawie wap.cementowej. Stropy drewniane belkowe z powalą i podsufitką z desek. Strop nad podpiwniczeniem ceglany łukowy.

Konstrukcja dachu drewniana płatwiowo-kleszczowa. Pokrycie wykonane z blachy płaskiej wraz z obróbkami.

Tynki wewnętrzne wapienno cementowe na ścianach, na stropach tynki suche z płyt gipsowych.

Ściany w toaletach obłożone płytkami ceramicznymi.

Posadzki w pomieszczeniach piwnicy z cegły, w pomieszczeniach toalet z płytek terrakotowych, w pozostałych pomieszczeniach znajdują się podłogi z desek malowane farbą olejną.

Stolarka okienna zewnętrzna PCV nietypowa.

Drzwi wewnętrzne drewniane filunkowe o rozmiarach nietypowych.

Poddasza (strych) nie użytkowane.

Tynki elewacji wapienno – cementowe gładkie, częściowo boniowane, malowane.

Budynek posiada instalację wewnętrzną wod-kan i elektryczną, podłączone do sieci zewnętrznych.

Na budynku jest zainstalowana instalacja odgromowa. Budynek ogrzewany piecami kaflowymi.

2. Ocena stanu technicznego elementów budynku

- Fundamenty i mury

Ściany zewnętrzne parteru i piętra oraz ściany wewnętrzne wykonano z cegły palonej pełnej na zaprawie wapienno – cementowej o grubości: 38cm, 25cm i 12cm. Mury fundamentowe wykonano częściowo z betonu (ławy), częściowo z cegły palonej na zaprawie cementowo – wapiennej.

Brak widocznych ubytków i pęknięć oraz zawilgoceń i odpadających tynków.

Brak wykwitów grzyba i soli. Stan murów ścian i fundamentów jest dobry.

- Stropy

W budynku istnieją stropy drewniane belkowe z drewna iglastego. Belki oparte na murach – nie widać skorodowań. Na belkach ułożono powalę z desek obrzynanych (strop nr3) nad pomieszczeniami parteru nr1 i 2 oraz z desek nieobrzynanych nad pomieszczeniami nr 3,4,5,6,7 parteru i nad pomieszczeniami piętra.

Pod belkami wykonano podsufitkę desek nieobrzynanych do której przypomocowano drewniane listwy do których z kolei przymocowano suchy tynk z płyt gipsowych. Stropy nie posiadają ani izolacji parowej, ani izolacji ocieplającej.

Drewno z stropach nie jest toczone przez drewnojady, ani nie jest zajęte przez grzyba. Stan konstrukcji stropów jest dobry i po zakonserwowaniu środkami ppoż, grzybobójczym i przeciw insektom oraz dociepleniu (szczególnie pomiędzy strychem, a pomieszczeniami poniżej) może służyć przez wiele lat.

Łukowy strop ceglany w piwnicy jest w dobrym stanie.

- Konstrukcja dachu; pokrycie połaci dachu

Konstrukcja więźby dachów płatwiowo kleszczowa wykonana z drewna iglastego. Na krokwiach ułożono odeskowanie z desek nieobrzynanych pod pokrycie blachą. Nie zauważono zgorzeli elementów konstrukcji dachu lub grzyba. Stan materiałów jak i wykonania konstrukcji należy ocenić jako dobry, a po wykonaniu potrzebnych impregnacji będzie spełniał warunki do dobrej eksploatacji. Dotyczy to także ułożonego pokrycia z blachy ocynkowanej płaskiej. Obróbki blacharskie należy uzupełnić, a zużyte wymienić na nowe.

- Tynki i okładziny wewnętrzne

Tynki na ścianach wapienno cementowe malowane w kolorach jasnych. W kilku miejscach niewielkie zawilgocenia i wykwyty na ścianach sąsiadujących z węzłami sanitarnymi. Sugeruje to zamoczenie ścian przez nieszczelne instalacje wod.-kan.

Większość tynków ścian jest sucha i nie odpadająca od podłoża, nie wymagająca uzupełnień. Tynki stropów wykonane jako tynk suchy z płyt gipsowych na ruszcie drewnianym zachowane dobrze bez wyraźnych pęknięć lub odkształceń. Wymagają drobnych uzupełnień, ogólnie stan dobry.

Ułożona glazura na ścianach w pomieszczeniach sanitarnych miejscami odchodzi od ścian i występują braki, kwalifikuje się do wymiany w całości.

- Posadzki i podłogi

W większości pomieszczeń wykonano podłogi z desek obrzynanych na styk (brak obcego pióra lub mocowania na zakładkę). Podłogi malowane farbą olejną częściowo przetartą. Deski w podłogach zdrowe lecz rozeschnięte. Mogą pozostać jako podkład pod posadzki z parkietu lub paneli. W innym przypadku należy je przełożyć i zastosować izolację, układając je na nakładkę lub obce pióro. Deski należy zaimpregnować środkami ochronnymi przewidzianymi do pomieszczeń dla przebywania ludzi.

Posadzki w pomieszczeniach sanitarnych terakotowe i lastrikowe są złej jakości – do wymiany. Posadzka z cegły w piwnicy po uzupełnieniu ubytków może spełniać swoje zadanie.

- Stolarka zewnętrzna i wewnętrzna

Stolarka okienna z PCV nietypowa, stan dobry. Należy dokonać przeglądu stanu uszczelek i uszkodzone wymienić. Drzwi zewnętrzne drewniane dwuskrzydłowe – nieszczelne i zużyte – do wymiany. To samo dotyczy drzwi balkonowych z pomieszczenia na piętrze. Stolarka wewnętrzna drewniana – zużyta – do wymiany wraz z ościeżnicami.

Parapety okienne – do wymiany.

- Elewacja; tynki

Na powierzchni tynków malowanych nie daje się zauważyć pęknięć lub większych ubytków.

Drobne ubytki należy uzupełnić. Należy także sprawdzić czy tynk nie odstaje od podłoża.

Odstający tynk należy zbić i uzupełnić nowym.

Stan techniczny tynków elewacyjnych uważa się za dobry.

- Instalacje

Budynek jest wyposażony w instalacje wod.-kan., której stan nie jest zadowalający (korozja rur

stalowych, ubytki rur kanalizacyjnych z PCV). Instalacje kwalifikuje się do wymiany adekwatnie do nowej funkcji budynku.

Instalacja odgromowa wizualnie jest kompletna – należy wykonać pomiary i podjąć dalsze decyzje. Podobnie jest z instalacją elektryczną – jej stan wizualny jest zły i sugeruje się wykonanie nowej instalacji elektrycznej adekwatnie do nowej funkcji budynku.

- Ogrzewanie

Budynek jest ogrzewany piecami kaflowymi – wizualnie w dobrym stanie. Ocena skuteczności ogrzewania i wentylacji należy do mistrza kominarskiego, ostateczną decyzję należy podjąć po uzyskaniu takiej opinii.

- Uwagi ogólne

Budynek poszkolny pozostaje nieużytkowany od kilku lat co pogarsza jego stan techniczny. Taki stan rzeczy będzie pogłębiać jego degradację. Budynek znajduje się w stanie pozwalającym na adaptację do nowej funkcji. Jego obecny stan techniczny pozwala na przeprowadzenie robót adaptacyjnych w normatywnych kosztach.

Stwierdza się, że projektowane roboty budowlane nie wymagają projektu konstrukcyjnego, a istniejący stan techniczny budynku pozwala na ich wykonanie.

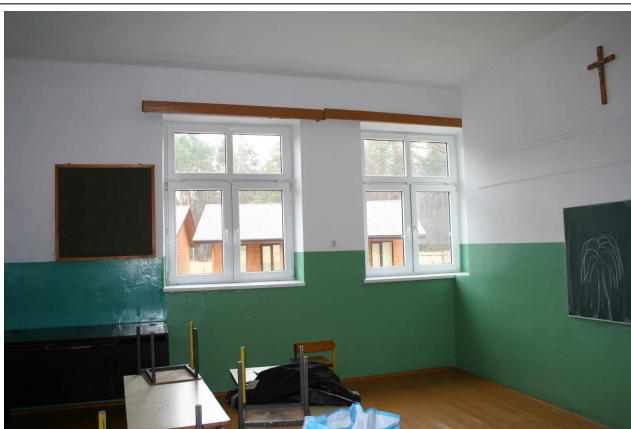
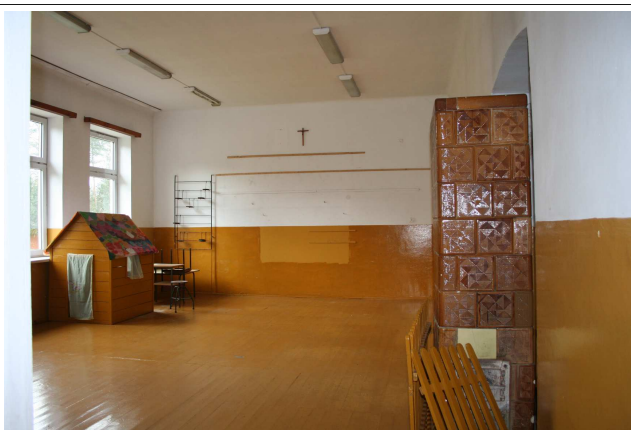
Wykonał:
inż. Stanisław Ślęzak

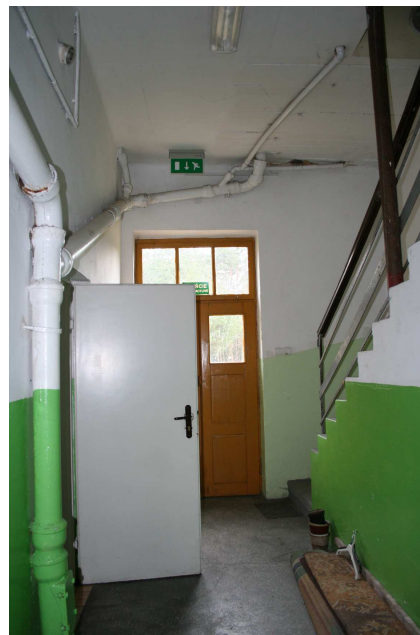
Elewacje



Parter



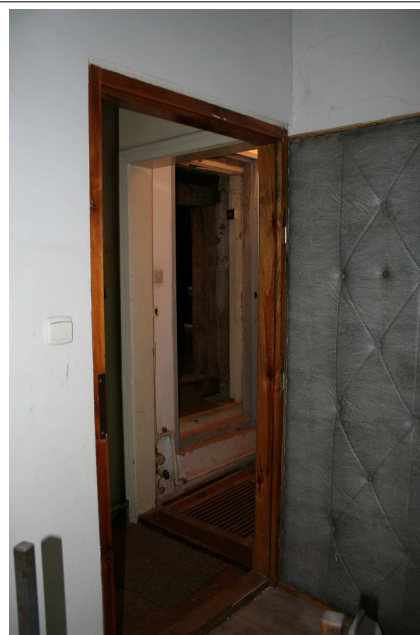


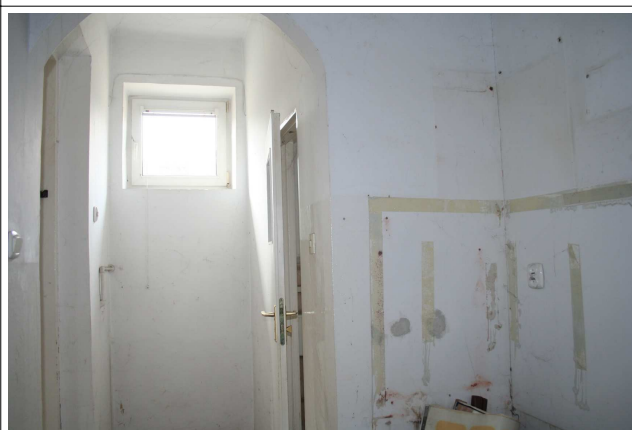






Pietro







Strych

