



Ocena stanu technicznego

budynku Domu Pomocy Społecznej im. Leona Szumana w Toruniu

Lokalizacja:

ul. Szosa Chełmińska 220, 87-100 Toruń

dz. nr 736/4 i 740/1, obręb ew. 0032,

1. Dane ogólne.

1.1. Inwestor.

Gmina Miasta Toruń
ul. Wały gen. Sikorskiego 8
87-100 Toruń

1.2. Jednostka projektowa.

Thermoprojekt
Projekty Inwestycji Budowlanych
ul. Pigwowa 6
87-100 Toruń

1.3. Lokalizacja inwestycji.

ul. Szosa Chełmińska 220
dz. nr 736/4 i 740/1, obręb ew. 0032; j.ew. 046301_1
87-100 Toruń

1.4. Podstawa opracowania

Ocena stanu technicznego budynku przeprowadzono na podstawie wizji lokalnej i innych dokumentów, w tym przede wszystkim inwentaryzacji budowlanej wykonanej przez mgr inż. Dorotę Adamczyk.

Obiekt, o którym mowa w niniejszym opracowaniu zlokalizowany jest przy ul. Szosa Chełmińska 220 w Toruniu. Budynek główny wykonany jest w konstrukcji ramowej z rozstawem słupów żelbetowych co około 6,0m wraz podciągami/ścianami nośnymi na których opierają się żelbetowe płyty prefabrykowane. Na parterze znajduje się stołówka z zapleczem kuchennym (skrzydło północne) oraz część biurowa (skrzydło południowe). Na I oraz II piętrze znajdują się pokoje mieszkańców wraz z toaletami oraz niezbędnymi pokojami dla personelu. Budynek jest podpiwniczony, gdzie pomieszczenia wykorzystane są jako archiwum, magazyny, warsztat, czy pomoc kuchenną. Na holu głównym przy wejściu zlokalizowana jest winda osobowa.



Dach – płaski, wentylowany, gdzie na ściankach ażurowych oparte są płyty korytkowe, pokrycie z papy. W obiekcie zlokalizowane są dwie główne klatki schodowe o konstrukcji żelbetowej. Budynek ocieplony jest styropianem.

Zgodnie z przeprowadzoną kontrolą stanu technicznego na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. (Dz.U.Nr 89, poz 414, Nr 100, poz 465, Nr 146, poz 680 i 1997 Nr 88, poz. 554 oraz Nr 111, póź. 726 Ustawy z dnia 22 sierpnia 1997r) zgodnie z art.48, art. 66 ust pkt 2, art. 67 pkt I, art. 68 pkt 3 ppkt a i b, oraz art.70 pkt I Ust. Prawo budowlane) stwierdzono co następuje:

2. Dane konstrukcyjne, wraz z oceną stanu technicznego.

2.1. Dach

Wykonano jako wentylowany z płyt korytkowych układanych na ściankach ażurowych, pokrycie wykonane z papy. Spadek dachu na dwie strony budynku.

Ocena stanu technicznego:

Konstrukcja dachu stabilna, brak widocznych ugięć, pokrycie dachu w dobrym stanie technicznym, nie widać żadnych przecieków na najwyższej kondygnacji. Poprawnie wykonane obróbki przy kominach.

2.2. Strop

Strop wykonany z płyt żelbetowych prefabrykowanych, opartych na żelbetowych ramach w rozstawach co około 6,0m.

Ocena stanu technicznego:

Płyty stropowe w dobrym stanie technicznym, brak widocznych ugięć, czy pęknięć.

2.3. Ściany konstrukcyjne

Układ konstrukcyjny ścian składa się z ram żelbetowych składających się ze słupów i podciągów w rozstawie co około 6,0m. Wypełnienie stanowią ściany murowane, na zaprawie. Grubość ścian nośnych wewnętrznych i zewnętrznych wynosi około 40 i 25cm.

Ocena stanu technicznego:

Ściany nośne w dobrym stanie technicznym, konstrukcja stabilna, brak widocznych rys i pęknięć.

2.4. Schody

Schody w budynku wykonano jako dwubiegowe ze spocznikiem, konstrukcja schodów żelbetowa. Balustrady - stalowe

Ocena stanu technicznego:

Konstrukcja schodów stabilna, w dobrym stanie technicznym. Brak widocznych ugięć i rys. Balustrady posiadają ślady korozji, farba nawierzchniowa miejscami łuszczy się. Balustrady należy wymienić.

2.5. Nadproża

Nadproża nad drzwiami oraz oknami wykonane jako proste o konstrukcji żelbetowej lub prefabrykowane.



Ocena stanu technicznego:

Nadproża w bardzo dobrym stanie technicznym, brak widocznych zarysowań.

2.6. Piwnica

Budynek niemalże w całości jest w całości podpiwniczony. Wysokość użytkowa piwnicy użytkowa to około 265cm. Grubość ścian piwnic wynosi 40cm. Do tej pory pomieszczenia piwnicy wykorzystywane były na pomieszczenia pomocne kuchni, magazyny, warsztaty, czy archiwum. Po wybudowaniu nowej części budynku pomieszczenia kuchenne zostaną przekształcone na magazyny.

Ocena stanu technicznego:

Ściany piwnicy, stropy i posadzki w dobrym stanie technicznym, brak widocznych zarysowań czy pęknięć, brak wilgoci, pleśni i grzybów pojawiających się na ścianach. Pomieszczenia piwniczne wymagają odświeżenia, tj. malowania, czy skucie istniejących i położenie nowych płytek ceramicznych.

2.7. Balkony

Balkony w budynku przeznaczone są dla mieszkańców. Wykonane w postaci płyt żelbetowych. Balustrady stalowe z wypełnieniem z poliwęglanu.

Ocena stanu technicznego:

Płyty balkonowe w dobrym stanie technicznym, brak widocznych ugięć płyt. Balustrady posiadają ślady korozji, a farba łuszczy się, należy je wymienić.

3. Materiały wykończeniowe wraz oceną stanu technicznego.

3.1. Pokrycie dachu

Pokrycie dachu wykonane z podwójnej papy: wierzchniego krycia i podkładowej. Papa ułożona na płytkach korytkowych.

Ocena stanu technicznego kamienicy:

Pokrycie dachu w dobrym stanie technicznym, brak jakichkolwiek przecieków, czy uszkodzeń.

3.2. Posadzki

Posadzki w budynku w pomieszczeniach mokrych, tj. łazienki, czy pomieszczenia kuchenne wykonane są z płytek ceramicznych, ale większość podłóg jak np., klatki schodowe, korytarze na piętrze, czy pokoje mieszkalne z podłogi winylowej.

Ocena stanu technicznego:

Podłogi winylowe są w dobrym stanie technicznym, brak uszkodzeń, wytarc.

Posadzki wykonane z płytek ceramicznych w dostatecznym stanie technicznym, niektóre płytki uległy pęknięciu, fragmentami wierzchnia warstwa się wytarła, miejscami fuga się wykruszyła.



3.2. Stolarka okienna i drzwiowa.

- Stolarka okienna PCV, dwuszybowa.
- Stolarka drzwiowa w głównych ciągach komunikacyjnych wykonana jako aluminiowa z wypełnieniem w górnej części szybą, w dolnej panelem stalowym.
Drzwi do pomieszczeń wykonane jako drewniane, płycinowe.

Ocena stanu technicznego:

Stolarka okienna i drzwiowa aluminiowa w dobrym stanie technicznym, brak śladów zużycia.
Drzwi wewnętrzne płycinowe w dostatecznym stanie technicznym. Drzwi posiadają już swoje lata, miejscami farba łuszczy się, okładzina wybrzusza się, drzwi należy wymienić na nowe.

3.3. Ściany działowe.

Ściany działowe wykonano jako murowane z cegły pełnej lub pustek ceramicznych grubości 12cm.

Ocena stanu technicznego:

Ściany działowe w dobrym stanie technicznym.

3.5. Tynki i wykończenia ścian.

Tynki i wykończenia: wewnętrzne i zewnętrzne tradycyjne cementowo – wapienne i gipsowe, w łazienkach okładziny z płytek ceramicznych.

Ocena stanu technicznego:

Tynki zewnętrzne na elewacjach budynku w dostatecznym stanie technicznym, na spodach płyt balkonowych w złym stanie technicznym. Widoczne pęknięcia, miejscami tynk odpada większymi fragmentami. Należy wykonać nowy tynk, poprawić detale elewacji i wykonać malowanie.

Tynki wewnętrzne budynku w dostatecznym stanie technicznym, miejscami widoczne pęknięcia, należy je naprawić.

3.6. Instalacje zewnętrzne i wewnętrzne.

Obiekt wyposażony we wszystkie niezbędne instalacje: w instalację elektryczną, centralnego ogrzewania, sanitarną, kanalizacyjną. W piwnicy oraz pomieszczeniach kuchennych na parterze wentylację mechaniczną.

Ocena stanu technicznego.

Wszystkie instalacje są sprawne.

4. WNIOSKI:

- 1) Budynek Domu Pomocy Społecznej wykonany w technologii ramowej z murowanymi ścianami nośnymi.
- 2) Konstrukcja stabilna.
- 3) Wykonanie zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuką budowlaną.
- 4) Wykonanie poprawne pod względem technicznym.
- 5) Materiały użyte do budowy dopuszczone do stosowania, zgodne z normami.
- 6) Elewacje wymagają modernizacji, podobnie jak część biurowa oraz zaplecze kuchenne na parterze.
- 7) Nieuciążliwość dla otoczenia – emisja hałasu na poziomie zgodnym z normami

- 8) Instalacje wewnętrzne występujące wewnątrz budynku tj: elektryczna, nie kolidują z funkcjami użytkowymi pomieszczeń wykonane zgodnie z przepisami i sztuką instalacyjną.
- 9) Brak przeciwwskazań pod względem technicznym i przeciwpożarowym dla przedmiotowego budynku.
- 10) Użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem i sposobem użytkowania ww. pomieszczeń.
- 11) Posiada komplet podłączeń do mediów - infrastruktury technicznej, spełnia wymogi użytkowania.

Wynik oceny technicznej zdatności do użytkowania po wykonanej modernizacji - **Pozytywny**

Ocenę stanu technicznego dokonano na zlecenie właściciela.

Data.
15.04.2019 r.

Projektant:
mgr inż. Dorota Adamczyk
Nr upr. KUP/0050/PWBKB/16
w spec. konstrukcyjno-budowlanej

Sprawdzający:
mgr inż. Maciej Pawłowski
Nr upr. KUP/0035/PWOK/06
w spec. konstrukcyjno-budowlanej