

Budynek Wiejskiej Przychodni Zdrowia wraz z mieszkaniem służbowym w miejsc. Napiwoda, gmina Nidzica

A/ Opinia o stanie technicznym budynku Wiejskiej Przychodni Zdrowia (wraz a mieszkaniem służbowym) w miejsc. Napiwoda, gmina Nidzica (na działce o numerze ewid. gruntu 81/1);

B/ Opinia o możliwościach adaptacji budynku ośrodka zdrowia, jego rozbudowy i funkcjonalnego połączenia z sąsiednim budynkiem „Hostelu” (zlokalizowanego na działce nr 80/4 i nr 81/2);

Zlecniodawca;

Polskie Stowarzyszenie Na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym
– Koło w Nidzicy
ul. Krzywa 9, 13-100 Nidzica

Adres obiektów;

Napiwoda, gmina Nidzica, województwo warmińsko-mazurskie
(działki o numerach ewidencyjnych gruntu 80/4, 81/2, 81/1)

Data opracowania;

Wrzesień 2013 r.

Jednostka projektowa / autor opracowania;

A/ Opinia o stanie technicznym budynku Wiejskiej Przychodni Zdrowia (wraz a mieszkaniem służbowym) w miejsc. Napiwoda, gmina Nidzica (na działce o numerze ewid. gruntu 81/1);

Opis techniczny do opinii

(obiekt położony na działce o numerze ewidencyjnym gruntu 81/1 w miejsc. Napiwoda, gmina Nidzica)

1.1.Opis techniczny ogólny

Budynek wybudowano na przełomie lat 60 i 70 XX w. z przeznaczeniem na wiejską przychodnię zdrowia oraz mieszkanie służbowe dla lekarza tego ośrodka.

Budynek parterowy, całkowicie podpiwniczony, z płaskim niewentylowanym stropodachem.

W piwnicach budynku zlokalizowano:

1. garaż dla samochodu osobowego;
2. piwnicę lokatorską (przynależną do lokalu mieszkalnego);
3. kotłownię lokalnego centralnego ogrzewania wodnego wraz ze składem opału;
4. magazynki podręczne.

Piwnice oraz garaż są dostępne z zewnątrz budynku – osobnymi wejściami od strony podwórza.

W przyziemiu zlokalizowano:

1. w południowej części – mieszkanie służbowe dla lekarza (obecnie zajmowane przez osobę trzecią);
2. przychodnię lekarską (dwuizbową) z gabinetem zabiegowym, poczekalnią i w.c. dla pacjentów

Poszczególne części przyziemia posiadają odrębne – niezależne wejścia.

1.1.1. Zakres opracowania

Niniejsze opracowanie obejmuje ocenę stanu technicznego budynku i jego poszczególnych elementów konstrukcyjnych oraz określenie możliwości adaptacji części budynku.

1.1.2. Ogólny opis poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku.

1./ Fundamenty i ściany piwnic;

Fundamenty kamienno –ceglane, posadowione bezpośrednio na rodzimym gruncie nośnym. Ściany piwnic zewnętrzne (nośne i samonośne) murowane z cegieł pełnych i bloczków betonowych. Ściany wewnętrzne murowane z cegieł pełnych na zaprawie cementowo-wapiennej. Cokół piwnic powyżej poziomu przyległego terenu cementowy i z lastrico.

Nie stwierdzono poważniejszych uszkodzeń, ubytków lub znacznego osiadania fundamentów budynku. Stwierdzono występowanie drobnych rys najczęściej o szerokości nie przekraczającej 0,2 mm. Zarysowania są widoczne na cokole budynku oraz na ścianach wewnętrznych piwnic (rysy ukośne przebiegają głównie do naroży otworów okiennych i pokrywają się z kierunkiem działania naprężeń głównych i w miejscach powstawania sił rozciągających

w murze). Wielkość części rys zmierzono szczelinomierzem, a ich szerokość mieści się w granicach ok. 0,2 – 0,3 mm. oknami w ścianach.

W trakcie przeprowadzonych badań i oględzin budynku nie stwierdzono złej pracy izolacji pionowej zewnętrznej ścian fundamentowych budynku oraz izolacji poziomych ścian piwnic. Nie przeprowadzono szczegółowych pomiarów wilgotności murów (wykonanie takich badań na obecnym etapie nie jest niezbędne). Badanie stopnia zawilgocenia murów oraz rodzaju występujących zasoleń w murach oraz szczegółowa ocena mykologiczna – będą wykonywane bezpośrednio przed przystąpieniem do opracowania projektu remontu i przebudowy budynku.

Wnioski i zalecenia:

1. Należy odkopać (odcinkami) fundamenty budynku i sprawdzić stan izolacji ścian piwnic. Ewentualne uszkodzenia izolacji naprawić. Następnie wykonać z zewnątrz izolacje cieplne ścian piwnicy (metodą „lekką mokrą” z zastosowaniem styropianu nienasiąkliwego – ekstrudowanego);
2. Wykonać naprawy uszkodzonych części murów, wymienić uszkodzone cegły, uzupełnić ubytki w murze, oczyścić mur z elementów organicznych (grzybów, porostów, pleśni);
3. Dokonać wzmocnienia uszkodzonych części murów, (np. poprzez wypełnienie szczelin żywicami epoksydowymi);

2./ Strop nad piwnicą;

Strop na piwnicach budynku żelbetowy, w większości monolityczny, o układzie konstrukcyjnym mieszanym.

Stan techniczny stropu żelbetowego nie budzi większych zastrzeżeń. Koniecznym jest jednak wykonanie izolacji cieplnej stropu (obecnie izolacji termicznej bądź miejscowo brak, a w innych miejscach izolacja ta jest niewystarczająca). W trakcie przeprowadzanych oględzin obiektu nie stwierdzono występowania nadmiernych ugięć, zarysowań lub innych oznak świadczących o złej pracy konstrukcji stropu.

3./ Ściany przyziemia.

Ściany murowane z cegły ceramicznej kratówki i z bloczków na zaprawie cementowo- wapiennej. Ściany zewnętrzne murowane jako warstwowe (z pustką powietrzną o szer. ok. 2-3 cm.)

Ogólny stan techniczny ścian ogólny określa się jako dobry. Stwierdzono jednak zarysowania (rysy ukośne o szer. 0,1-0,2 mm.) przebiegające do narożników otworów okiennych w kierunkach zbliżonych do kierunków naprężeń głównych i naprężeń rozciągających w ścianach.

Główne przyczyny powstawania rys to nierównomierne osiadanie oraz brak zbrojenia spoin wsporczych pod otworami okiennymi drzwiowymi. Jednak stopień zarysowania murów nie wpływa znacząco na wytrzymałość konstrukcyjną ścian przyziemia.

Nie stwierdzono jakiegokolwiek zagrożenia konstrukcji ścian nośnych.

Koniecznym jest wykonanie termorenowacji wszystkich ścian zewnętrznych (ocieplenia od zewnątrz).

Ścianki działowe pomiędzy poszczególnymi pomieszczeniami w budynku murowane z cegieł i bloczków.

Nie stwierdzono złego stanu technicznego ścianek działowych.

4./ Strop nad parterem.

Strop nad parterem o konstrukcji żelbetowej monolitycznej. Płyta stropu pełni jednocześnie rolę konstrukcji nośnej dla stropodachu niewentylowanego. Od spodu strop otynkowany tynkiem cementowo-wapiennym gładkim.

Szczegółowy układ konstrukcyjny stropu określony może zostać określony po dokonaniu szczegółowych badań i odkrywek. Na obecnym etapie wykonywanie takich odkrywek nie jest jednak konieczne.

W trakcie szczegółowych oględzin budynku nie stwierdzono oznak mogących świadczyć o uszkodzeniu konstrukcji stropu lub o jego złej pracy statycznej.

5./ Stropodach

Całość budynku przekryta jednospadowym niewentylowanym stropodachem o małym kącie nachylenia połaci dachowej. Stropodach ocieplony żużlem paleniskowym i styropianem z zewnętrzną izolacją przeciwwodną z kilku warstw papy asfaltowej na lepiku na podłożu betonowym. Stan techniczny całej konstrukcji nie budzi większych zastrzeżeń, z wyjątkiem tego, że stropodach nie spełnia wymogów obecnie obowiązujących przepisów i norm technicznych dotyczących ochrony cieplnej budynków. Ponadto wykonania miejscowych napraw i uszczelnień wymaga pokrycie dachowe oraz obróbki blacharskie.

Również wymiany lub wykonania miejscowych napraw wymagają rynny i rury spustowe.

7./ Kominy.

Przewody kominowe i kominy ponad połacią dachową dachem w stanie technicznym średnim. Wszystkie do kominy ponad dachem kwalifikują się do bieżącego remontu.

8./ Posadzki;

- 8.1. Posadzka w piwnicy betonowa (wylewana) – stan średni, z licznymi miejscowymi uszkodzeniami i ubytkami oraz z nierównościami;
- 8.2. Posadzka w pomieszczeniach przyziemia byłego ośrodka zdrowia – z wykładziny pcv oraz z płytek gresowych i terakotowych;
 - stan techniczny dobry, konieczność wykonania miejscowych napraw w kilku miejscach posadzki;
- 8.3. Posadzki w pomieszczeniu mieszkalnym
 - wszystkie warstwy cierna (płytki, wykładziny, itp.) posadzek w mieszkaniu kwalifikują się do wymiany.

9./ Podjazd dla niepełnosprawnych i schody przy wejściu głównym do budynku;

Podjazd i schody betonowe, zbrojone konstrukcyjnie na podłożu gruntowym. Stan techniczny średni, kwalifikujący te elementy do gruntownego remontu.

- Balustrady i pochwyt metalowe o widocznej znacznej korozji powierzchniowej -
- konieczne oczyszczenie i wykonanie nowych warstw malarskich.

10./ Schody zewnętrzne od zaplecza, wjazd do garażu w kondygnacji podziemnej, schody zewnętrzne do piwnicy;

Konstrukcja betonowa. Posadowienie na gruncie. Stan techniczny zły. Występuje konieczność naprawy miejscowych uszkodzeń i odspojen na całej powierzchni elementów betonowych. Ponadto oczyszczenia z rdzy i wykonania nowych powłok malarskich wymagają wszystkie widoczne elementy metalowe.

11./ Okna;

- 11.1. Okna jednoramowe drewniane, w stanie technicznym z średnim (do wymiany lub remontu);
- 11.2.. Okna w piwnicy krosnowe dwupolowe, szklone szkłem pojedynczym stan bardzo zły, nie nadają się do remontu;

12./ Drzwi;

- 12.1. Drzwi zewnętrzne wejściowe główne drewniane – do remontu i renowacji, pozostałe drzwi zewnętrzne do wymiany;
- 12.2. Drzwi wewnętrzne w kondygnacjach nadziemnych budynku drewniane płycinowe, – do remontu;

13./ Elewacje budynku;

Elewacje tynkowane tynkiem gładkim i malowane. Cokół cementowy. Wszystkie elementy elewacji do renowacji lub naprawy. Budynek wymaga przeprowadzenia kompleksowej termorenowacji.

14./ Instalacje budynku;

Budynek jest wyposażony w następujące instalacje;

- a/ kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej (do sieci wiejskiej);
- b/ wodociągową (z sieci wiejskiej);
- c/ centralnego lokalnego ogrzewania wodnego odrębną dla pomieszczeń przychodni i odrębną dla części mieszkalnej
- d/ elektryczną światła;
- e/ telefoniczną;
- f/ wentylacji grawitacyjnej .

15./ Wnioski końcowe

- 1. Ogólny stan budynku określa się jako średni.
- 2. Budynek wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego i wymiany wszystkich instalacji i wykonania prawidłowej działającej wentylacji.
- 3. Pilnym jest wykonanie naprawy pokrycia dachowego i obróbek blacharskich.
- 4. Budynek wymaga wykonania kompleksowej termorenowacji;
- 6. Budynek wymaga przystosowania do aktualnie obowiązujących przepisów.

16. Opinia o możliwościach adaptacji i zmiany sposobu użytkowania budynku.

Pomimo stwierdzonych usterek oraz konieczności przeprowadzenia gruntownego remontu obiektu, stwierdzić należy konstrukcja obiektu znajduje się w dobrym stanie technicznym i że budynek nadaje się w pełni do przebudowy i rozbudowy.

Inwestor – Polskie Stowarzyszenie Na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym – Koło w Nidzicy, planuje przebudować i rozbudować budynek w ten sposób, aby był on funkcjonalnie połączony jako jedna bryła z istniejącym w pobliżu budynkiem zamieszkania zbiorowego i dziennego pobytu tzw. „Hostelu”.

Jednocześnie inwestor planuje utrzymanie dotychczasowego podstawowego sposobu użytkowania obiektu, t.j. przychodni lekarskiej oraz mieszkania.

Planuje się również nadbudowę istniejącego budynku o jedną kondygnację i urządzenie na I piętrze mieszkań służbowych dla opiekunów osób korzystających z pobliskiego ośrodka „Hostel”.

Po dokonaniu oględzin obiektu, sprawdzeniu jego stanu technicznego, ze szczególnym określeniem stanu jego konstrukcji oraz po ocenie uwarunkowań lokalizacyjnych i zagospodarowania terenów sąsiednich stwierdzić można że obiekt w pełni nadaje się do przebudowy, rozbudowy i częściowej zmiany sposobu użytkowania.

Co więcej, rozbudowa obiektu i jego funkcjonalne połączenie z obiektem istniejącego pobliskiego „Hostelu” jest jak najbardziej zasadne, przede wszystkim ze względu na fakt, że działki na których obiekty te się znajdują stanowią faktycznie jedną funkcjonalną i niepodzielną całość. Dojazd i dojście do działek i budynków z dróg publicznych odbywa się poprzez wspólne wjazdy. Również dojazdy wewnętrzne na działkach (zarówno do wejść głównych do budynku, jak również i do zaplecza – n.p. z opałem) odbywają się po wspólnych drogach wewnętrznych. Podział nieruchomości na dwie niezależnie funkcjonujące od siebie części (tzw. podział zgodny z granicami poszczególnych działek) spowodowałby niemal niemożliwe do przezwyciężenia utrudnienia z korzystania z obiektów (brak dojazdów) , a także uniemożliwiłby zapewnienia właściwego bezpieczeństwa pożarowego w użytkowaniu obiektów (brak wymaganych przepisami prawa dróg pożarowych przy istniejących budynkach).

Natomiast połączenie posesji i obiektów w jedną funkcjonalną całość pozwala na prawidłowe zaprojektowanie zarówno otoczenia jak i samych obiektów. Inwestor deklaruje chęć w dalszym ciągu utrzymania działalności ośrodka zdrowia (obecnie nieczynnego). Ośrodek ten działałby zarówno na rzecz mieszkańców Napiwody, jak również przydatny byłby dla mieszkańców „Hostelu” (osób w większości nieuleczalnie chorych i potrzebujących stałej opieki lekarskiej).

Podkreślić należy że przy połączeniu obiektów w jedną całość w żaden sposób nie ulegnie zmniejszeniu program funkcjonalno-użytkowy wiejskiego ośrodka zdrowia (być może nawet zostanie on rozbudowany i poszerzony), a stworzone zostaną lepsze podstawy do działania i ewentualnego rozwoju tego ośrodka.

Ponadto, powiększenie działki obecnego „Hostelu” i jego rozbudowa jest niezbędna ze względu na konieczność dostosowania tego obiektu do wymagań przepisów stawianych tego typu obiektom. Szczegółowe uzasadnienie tej kwestii znajduje się w kolejnym rozdziale niniejszej opinii p.n. *„B/ Opinia o możliwościach adaptacji budynku ośrodka zdrowia, jego rozbudowy i funkcjonalnego połączenia z sąsiednim budynkiem Hostelu (zlokalizowanego na działkach sąsiednich nr 80/4 i nr 81/2)”*.

Opracował:

Nidzica, wrzesień 2013 r. .

B/ Opinia o możliwościach adaptacji budynku ośrodka zdrowia, jego rozbudowy i funkcjonalnego połączenia z sąsiednim budynkiem „Hostelu” (zlokalizowanego na działce nr 80/4 i nr 81/2)

Zawarte w poprzednim rozdziale argumenty przemawiające za połączeniem obu obiektów i posesji w jedną całość są w pełni aktualne i ważne, również w przypadku przebudowy, rozbudowy i modernizacji istniejącego obiektu „Hostelu”.

Podjęcie w najbliższym czasie prac przy przebudowie i rozbudowie „Hostelu” wymuszone jest koniecznością dostosowania obiektu do aktualnie obowiązujących przepisów i warunków bezpiecznego użytkowania budynku.

Przedmiotowy obiekt przeznaczony do jest do użyteczności publicznej oraz do zamieszkania zbiorowego, w tym również dla ludzi o ograniczonej zdolności poruszania się. Zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz.690, ze zmianami) poszczególne części obiektu zalicza się do kategorii zagrożenia ludzi ZL II, ZL III, ZL V. Dlatego też budynek musi spełniać wszystkie wymagania stawiane tego typu obiektom. Obecnie budynek nie spełnia całego szeregu tych wymagań i w trybie pilnym wymaga przebudowy oraz likwidacji występujących nieprawidłowości.

Najważniejsze niezbędne do wykonania prace w obiekcie to:

1. Zapewnienie dostępu do pomieszczeń ogólnych na wszystkich kondygnacjach budynku dla osób niepełnosprawnych ruchowo (być może jedynie z wyjątkiem kondygnacji podziemnej).

W tym celu konieczna jest przebudowa wejścia głównego do budynku wraz holem głównym oraz budowa drugiej klatki schodowej i windy dla osób niepełnosprawnych.

Jedyną możliwą lokalizacją do wykonania takiej rozbudowy jest teren pomiędzy obecnym budynkiem „Hostelu” i ośrodkiem zdrowia.

2. Zapewnienie właściwych warunków ewakuacji na wypadek pożaru z każdej kondygnacji budynku. Koniecznym jest wykonanie drugiej klatki schodowej (opisanej powyżej), wydzielonej pożarowo, a także wydzielenie pożarowe istniejącej klatki schodowej w budynku.
3. Przebudowa istniejącej kotłowni lokalnego ogrzewania z kotłami na olej opałowy oraz pomieszczenia magazynowego oleju opałowego w piwnicy. Obecne rozwiązanie funkcjonalne jest niezgodne z obowiązującymi przepisami p. pożarowymi. Kotłownia i skład oleju muszą być w trybie pilnym przebudowane w sposób zapewniający spełnienia obowiązujących przepisów. Zalecane jest również rozważenie przyjęcia możliwości przyjęcia rozwiązania bardziej racjonalnego ekonomicznie niż wykorzystywania bardzo drogiego oleju opałowego. Rozwiązanie takie musi być jednak zgodne z obowiązującymi przepisami dotyczące ochrony środowiska.
4. Wykonanie wspólnej dla całej posesji drogi pożarowej, wymaganej przepisami szczegółowymi i spełniającymi wymagania stawiane drogom pożarowym ,

określone szczegółowo w przepisach rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.07.2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę i dróg pożarowych (Dz.U.2009.124.1030).

Obecnie brak jest drogi pożarowej, a jej wykonanie jest możliwe wyłącznie przy wspólnym zagospodarowaniu obu posesji.

5. Zapewnienie dojazdu do budynków pojazdami technicznymi (transport opału, dowożenie towarów do zaplecza kuchennego, dowożenie osób na wózkach inwalidzkich do windy) - przy podziale posesji na dwie odrębne nieruchomości będzie w sposób niedopuszczalny ograniczony i uciążliwy lub nawet wręcz niemożliwy.

Powyżej podano jedynie podstawowe warunki niezbędne do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania obiektu. Bez wspólnego zagospodarowania tych posesji rozwiązania problemów nie da się wykonać.

Opracował;

Wrzesień 2013 r.