



USŁUGI
INŻYNIERSKIE
BUDOWLANE

mgr inż. Grzegorz BIAŁKOWSKI
ul. Solna 16/2 47-400 Racibórz
tel. kom. 604 184 891
e-mail: gbialkowski@wp.pl
REGON: 021352406 NIP 887-139-73-58

INWENTARYZACJA ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANA

Nazwa Zadania:

Inwentaryzacja budynku Rynek 31 w Sławkowie wraz z koncepcją adaptacji pomieszczeń (I piętro) na mieszkania komunalne.

Adres:

ul. Rynek 31, 41-260 Sławków.

Nr ewidencyjny działki:

3204/2 obręb Sławków.

Zamawiający:

Gmina Sławków – Miejski Zarząd Budynków Komunalnych w Sławkowie.

Adres Zamawiającego:

ul. Łosińska 1, 41-260 Sławków

Sporządził:

mgr inż. Grzegorz Białkowski

upr. nr 211/DOŚ/2009

Zawartość opracowania:

1. Opis techniczny.
2. Koncepcja.
3. Część rysunkowa.

Data opracowania:

grudzień 2015 r.

Część I – opis techniczny.

I. Przedmiot opracowania:

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja architektoniczno – budowlana budynku mieszkalnego, zlokalizowanego przy ul. Rynek 31 w m. Sławków.

II. Podstawa opracowania:

- 1) Umowa nr MZBK.2510.1.13.2015 z dnia 1 grudnia 2015 r.
- 2) Książka obiektu budowlanego;
- 3) Wizja lokalna i pomiary z natury;
- 4) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 5) PN-B-01025:2004 Rysunek budowlany. Oznaczenia graficzne na rysunkach architektoniczno - budowlanych.
- 6) PN-ISO 9836:1997 Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

III. Parametry ogólne:

Powierzchnia zabudowy:	- 173,75 m ² ;
Powierzchnia całkowita:	- 280,80 m ² ;
Kubatura:	- 1 387,44 m ³ ;
Powierzchnia dachu:	- 177,48 m ² ;

IV. Dane lokalizacyjne i zagospodarowanie terenu:

Budynek zlokalizowany w centrum miasta Sławków, na działce oznaczonej nr ew. 3204/2. Budynek w zabudowie zwartej, od strony pn-zach ścianą szczytową graniczy z nieruchomością przy ul. Rynek 30, od strony pd-wsch ścianą szczytową graniczy z nieruchomością położoną przy ul. Rynek 32. Elewacja frontowa po stronie pd-zach stanowi część pierzei rynku. Od strony pn-wsch (w podwórzu) zlokalizowane są jednokondygnacyjne obiekty gospodarcze, często w złym stanie technicznym. Główne dojście i dojazd do budynku możliwy jest od strony rynku, dodatkowe przez podwórze od od strony ul. Kozłowskiej.

V. Stan prawny:

Budynek mieszkalny przy ul. rynek 31 jest własnością Gminy Miejskiej Sławków i jest zarządzany przez Miejski Zakład Budynków Komunalnych z siedzibą w Sławkowie.

VI. Ochrona konserwatorska:

Budynek znajduje się na terenie rynku – stanowiącym średniowieczny układ starówki sławkowskiej – wpisany do rejestru zabytków pod nr rej. 1266/81 z 3 lipca 1981 r.

VII. Opis ogólny:

Budynek z roku ok. 1910, dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony przekryty dachem płaskim dwuspadowym. W poziomie pierwszej kondygnacji (parteru) znajdują się trzy lokale usługowe. W poziomie drugiej kondygnacji znajdują się lokale wykorzystywane zarówno jako mieszkalne jak i jako usługowe. Wejście na I piętro budynku możliwe od strony podwórza poprzez klatkę schodową. Schody kamienne,

balustrady metalowe. Elewacja frontowa budynku trójosiowa w miarę regularna, bez detalu architektonicznego, w tynku cementowo-wapiennym malowanym. W dolnej części 3 otwory stanowiące wejścia i okna do lokali usługowych. Na poziomie piętra trzy otwory okienne. Od strony podwórza układ elewacji nieregularny i zaburzony zarówno prawdopodobnie późniejszą rozbudową obiektu jak i dobudowanymi przy obiekcie jednokondygnacyjnymi budynkami gospodarczymi.

VIII. Dane konstrukcyjno – materiałowe oraz ocena stanu technicznego elementów konstrukcyjnych:

Fundamenty:

Odkrywek fundamentów nie wykonywano. Budynek posadowiony najprawdopodobniej na ławach betonowych oraz z kamienia łamanego i cegły ceramicznej na zaprawie cementowo – wapiennej. Stan techniczny ścian fundamentowych w części podpiwniczonej oraz stan techniczny konstrukcyjnych ścian nadziemna świadczy o prawidłowej pracy fundamentów. W przyziemiu budynku nie stwierdzono uszkodzeń okładziny świadczących o zawilgoceniu ścian. Istniejąca (wg KOB) pozioma izolacja przeciwwilgociowa spełnia swą funkcję. Stan techniczny fundamentów ocenia się jako **zadawalający**.

Ściany konstrukcyjne:

Murowane z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo – wapiennej. Grubość ścian zróżnicowana – wynosi od ok. 40 do ok. 60 cm (wartość z uwzględnieniem istniejących okładzin). W trakcie wizji obiektu nie stwierdzono pęknięć konstrukcyjnych lub innych uszkodzeń elementów ścian budzących zastrzeżenia co do ich prawidłowej pracy. Stan techniczny ścian konstrukcyjnych ocenia się jako **zadawalający**.

Ściany działowe:

Murowane z cegły ceramicznej różnej oraz szkieletowe o konstrukcji drewniane obłożone płytą wiórową lub pilśniową. Grubość ścian w zależności od rodzaju materiału od ok. 7 do ok. 18 cm (wartość z uwzględnieniem istniejących okładzin).

Stropy:

Nad piwnicą sklepienia ceglane tynkowane, nad pozostałymi kondygnacjami stropu z płytą typu kleina opartą na belkach stalowych. Układ budynku poprzeczny – belki oparte na ścianach zewnętrznych oraz na wewnętrznych ścianach konstrukcyjnych równoległych do ścian zewnętrznych. Brak jest ugięć stropu świadczących o przekroczeniu stanów granicznych użytkowania. Elementy konstrukcji osłonięte – zabezpieczone przed działaniem czynników korozyjnych. Ocena elementów konstrukcji stropu możliwa po dokonaniu odkrywek. Stan techniczny stropów ocenia się jako **zadawalający**.

Dach i obróbki blacharskie:

Konstrukcja dachu drewniana – latwiowo – krokwiowa. Przekroje krokwi zmienne – od ok. 7/14 do ok. 10/10, murlaty ok. 12/12, płatwie i miecze ok. 15/12, słupy ok. 15/15. Poszycie dachu z desek, pokrycie z papy asfaltowej. Przestrzeń dachowa dobrze wentylowana. Elementy konstrukcyjne dachu narażone na

zawilgocenie ze względu na nieszczelności pokrycia. Nie stwierdzono obecności owadów – technicznych szkodników drewna. W miejscach zaciekania wodami opadowymi część elementów konstrukcyjnych a także elementów poszycia mocno uszkodzona poprzez rozkład i zgniliznę drewna. Obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej. Rynny dachowe: częściowo z blachy stalowej ocynkowanej, częściowo z PVC o przekroju ϕ 120 mm, rury spustowe o średnicy ϕ 100 mm częściowo z blachy stalowej ocynkowanej, częściowo z PVC. Ogólnie stan techniczny konstrukcji dachu można ocenić jako **zadawalający**, z zastrzeżeniem konieczności dokonania wymiany lub wzmocnień elementów uszkodzonych. Pokrycie dachu w stanie technicznym **średnim** – z uwagi na korozję konstrukcji dachu wymagany jest remont pokrycia. Rynny i rury spustowe w stanie technicznym **zadawalającym**.

Klatka schodowa:

Wydzielona, usytuowana przy ścianie zewnętrznej od strony podwórza. Schody dwubiegowe ze spocznikiem, z elementów kamiennych mocowanych na belkach stalowych. Balustrada schodowa metalowa. Okładziny wewnętrzne tynkowane. Brak oświetlenia światłem dziennym. Istniejąca konstrukcja schodów znajduje się w stanie technicznym **zadawalającym**, barierki schodowe stabilne.

Kominy:

Trzony kominowe murowane z cegły pełnej na poziomie kondygnacji użytkowych stanowią fragment ściany. Ponad dachem otynkowane, otwarte do góry, w większości zwieńczone betonowymi czapami. Kanały w większości wykorzystywane jako dymowe – stanowiące odprowadzenie dymu od pieców na paliwo stałe. Kominy w części ponad dachem nie wykazują pęknięć, wykruszeń czy rozwarstwień. Z uwagi na wiek budynku, na skutek oddziaływania dymu jak i wykruszenia się spoin kanały kominowe mogą nie być szczelne. Stan techniczny kominów ocenia się jako **zadawalający**.

Stolarka okienna i drzwiowa:

Stolarka okienna w większości drewniana – w nieznacznej części wymieniona na PCV. Okna drewniane zespolone z okuciami punktowymi. Parapety wewnętrzne w większości drewniane, podokienniki zewnętrzne w większości betonowe zabezpieczone obróbką blacharską. Stolarka drzwiowa różnicowana: do użytkowanej części usługowej z PVC i metalowa przeszklona. Na I piętrze drewniana. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana i metalowa w stanie technicznym **średnim**, lokalne nieszczelności, zużyta powłoka malarska i uszkodzenia mechaniczne czy też uszkodzone okucia i klamki. Stolarka PVC w stanie technicznym **dobrym**.

Posadzki:

W części parterowej budynku posadzki betonowe wykończone terakotą w lokalach użytkowanych lub wykładziną PCW w lokalu nieużytkowanym. Na I kondygnacji posadzki z desek drewnianych na legarach. Deski częściowo obłożone płytą, na której ułożono wykładzinę PCW.

Okładziny:

Okładziny ścienne i sufitowe zasadniczo w tynku cementowo – wapiennym. W zależności od sposobu użytkowania lokalu: w części obłożone boazerią z drewna lub z PVC (siding). W pomieszczeniach higieniczno – sanitarnych okładzina z płytek ceramicznych.

Przedmiotowy budynek w trakcie użytkowania jest poddawany systematycznej kontroli technicznej. W protokole z kontroli technicznej elementów budynku z dnia 3 listopada 2014 r. nie stwierdzono uszkodzeń elementów zagrażających życiu, zdrowiu, czy bezpieczeństwu konstrukcji i użytkowania.

IX. Zestawienie pomieszczeń i powierzchni:

Powierzchnia podstawowa (Pp) – powierzchnia w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, w tym powierzchnia ruchu, o minimalnej wysokości w świetle odpowiadającej wymaganiom § 72 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Powierzchnia pomocnicza (Pd) – powierzchnia w pomieszczeniach o wysokości 1,9 m lub mniejszej, oraz powierzchnia w pomieszczeniach ze stropem nachylonym, dla których średnia wysokość obliczona zgodnie z § 72 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie odpowiada wymaganiom minimalnej wysokości pomieszczeń w świetle przeznaczonych na pobyt ludzi.

Parter:

<i>Numer pom.</i>	<i>Nazwa pomieszczenia</i>	<i>Powierzchnia (m²)</i>
01/01	Pom. biurowe	10,56
01/02	Zaplecze	3,03
01/03	Pom. usługowe	28,41
	Razem:	42,00
02/01	Korytarz	6,99
02/02	Pom. usługowe	7,36
02/03	Pomieszczenie gospodarcze	2,11
02/04	Przedsionek	1,07
02/05	Pom. usługowe	6,38
02/06	Wiatrołap	2,28
	Razem:	26,19
03/01	Pom. WC	2,91
03/02	Szatnia	(1,59)
03/03	Chłodnia	(5,40)
03/04	Chłodnia	2,60
03/05	Korytarz	18,11
03/06	Pom. usługowe	29,89
	Razem:	60,50

- powierzchnia podstawowa - 121,70 m²;
- powierzchnia pomocnicza - (6,99) m²;

OGÓŁEM: - 128,69 m²;

I Piętro:

Numer pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia (m²)
11/01	Pom. mieszkalne	14,68
11/02	Korytarz	6,90
11/03	Pom. WC	2,32
11/04	Pom. mieszkalne	18,46
11/05	Pom. mieszkalne	29,42
11/06	Pom. umywalni	0,85
11/07	Pom. WC	0,85
11/08	Korytarz	10,06
11/09	Pom. usługowe	9,17
11/10	Pom. mieszkalne	30,71
	Razem:	123,42

- powierzchnia podstawowa - 123,42 m²;

OGÓŁEM: - 123,42 m²;

Piwnica:

- powierzchnia pomocnicza - (28,69) m²;

POWIERZCHNIA CAŁKOWITA: 280,80 m².

X. Instalacja wentylacji:

Dopływ powietrza do budynku poprzez nieszczelności w stolarce otworowej i infiltrację. Wentylacja wywiewna częściowo przez istniejące kanały kominowe, częściowo przez otwory wywiewne w zewnętrznej ścianie budynku z przewodem odprowadzającym z PVC.

XI. Instalacja wodna:

Budynek zasilany z miejskiej sieci wodociągowej. Wewnętrzna instalacja wodociągowa z rur stalowych, w większości w brzdach ściennych. Opomiarowanie osobno dla każdego z obecnie wydzielonych lokali.

XII. Instalacja kanalizacyjna:

Wewnętrzna instalacja kanalizacyjna wykonana jest z rur PCV. Podejścia prowadzone na ścianie oraz w brzdach ściennych. Odbiór ścieków sanitarnych bytowych z budynku poprzez istniejące przyłącze do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

XIII. Instalacja centralnego ogrzewania:

Użytkowane lokale usługowe w części parterowej ogrzewane piecami na paliwo stałe. W części obecnie nieużytkowanej również ogrzewanie piecowe.

XIV. Uwagi końcowe:

- 1) opracowanie niniejsze nie stanowi prawnej podstawy do rozpoczęcia wykonywania robót budowlanych w budynku;
- 2) rozpoczęcie wykonywania robót budowlanych w w/wym. budynku może nastąpić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, dla zakresu robót, dla których wymagane jest uzyskanie pozwolenia budowlanego, po uzyskaniu prawomocnej decyzji zatwierdzającej opracowany projekt budowlany remontu oraz udzielającej pozwolenia na wykonywanie robót budowlanych. Dla robót budowlanych nie wymagających uzyskania pozwolenia budowlanego, po upływie 30 dni od zgłoszenia zamiaru do ich przystąpienia wniesionego do stosownego organu, jeśli organ ten nie postanowi inaczej;
- 3) wykorzystanie niniejszego opracowania na jakimkolwiek polu eksploatacyjnym, odrębnym niż cel określony w umowie na podstawie której sporządzono niniejsze opracowanie, bez zgody jednostki autorskiej jest wzbronione.

Część II – koncepcja zagospodarowania pomieszczeń I piętra na trzy lokale mieszkalne.

I. Opis ogólny:

Proponowana koncepcja zagospodarowania pomieszczeń I piętra budynku na lokale mieszkalne uwzględnia istniejący układ ścian konstrukcyjnych budynku oraz rozkład otworów okiennych. Wydzielono trzy jednopokojowe lokale mieszkalne:

- lokal nr 1 o pow. całkowitej 43,40 m²;
- lokal nr 2 o pow. całkowitej 24,52 m²;
- lokal nr 3 o pow. całkowitej 39,92 m²;

Układ funkcjonalny lokalu nr 1 i nr 3 zakłada wejście do lokalu z drogi komunikacji ogólnej przez przedpokój – spełniający również funkcję wiatrołapu. Z przedpokoju wejście prowadzi do kuchni wyposażonej w zlewozmywak oraz kuchenkę gazową. Z kuchni dostępne jest pomieszczenie łazienki wyposażone w umywalkę, miskę ustępową orazabinę prysznicową. Również z kuchni prowadzi wejście do pokoju mieszkalnego. Zarówno kuchnia jak i pokój mieszkalny jest oświetlona światłem dziennym. Wyjątkiem jest lokal nr 2, w którym z uwagi na ograniczoną powierzchnię wydzielono aneks kuchenny również wyposażony w zlewozmywak oraz kuchenkę gazową. Wejście do lokalu przez przedpokój – spełniający funkcję wiatrołapu. Z przedpokoju przez drzwi wewnętrzne prowadzi wejście do łazienki – wyposażonej w umywalkę, miskę ustępową orazabinę prysznicową oraz wejście do pokoju dziennego. Pokój dzienny oświetlony światłem dziennym.

Proponowana koncepcja uwzględnia wytyczne Zamawiającego i zakłada:

- rozbiórkę budynków gospodarczych od strony podwórza;
- wykonanie przyłącza gazu;
- zapewnienie ogrzewania pomieszczeń oraz dostawę c.w.u. z dwufunkcyjnego kotła gazowego;
- budowę schodów zewnętrznych w celu umożliwienia wejścia na I kondygnację. Istniejąca klatka schodowa o wys. nad spocznikiem 2,07 m jest zbyt niska, a szerokość biegów schodowych nie spełnia warunków określonych w obowiązujących warunkach technicznych. Ponadto podniesienie dachu istniejącej klatki schodowej uniemożliwiłoby wykonanie okna w pom. 3/02 i doświetlenie wnętrza.
- obniżenie i wyrównanie dachu istniejącej klatki schodowej z sąsiadującym budynkiem gospodarczym;
- skrócenie istniejącego tarasu tylko do części zadaszenia kondygnacji poniżej;

II. Zakres robót:

Przewidywany zakres robót obejmuje:

- demontaż istniejącego wyposażenia (armatury sanitarnej i osprzętu elektrycznego);
- demontaż istniejącej stolarki drzwiowej;
- demontaż zbędnych krat okiennych;
- rozebranie istniejących okładzin ściennych i posadzkowych;
- rozbiórka ścianek działowych;
- rozbiórka części tarasu zewnętrznego;
- rozbiórka przekrycia nad istniejącą klatką schodową;
- rozbiórka ścian klatki schodowej i schodów wewnętrznych;
- wykonanie nowego przekrycia;
- wykucia i poszerzenie otworów okiennych i drzwiowych;
- zamurowanie otworów w ścianach;

- rozebranie istniejących posadzek drewnianych;
- murowanie ścianek działowych;
- budowa kominów wentylacyjnych;
- budowa schodów zewnętrznych;
- wymiana oraz montaż nowej stolarki okiennej;
- usunięcie starych powłok malarskich;
- wykonanie nowych tynków wewnętrznych;
- przecieranie istniejących tynków wewnętrznych;
- montaż stolarki drzwiowej;
- wykonanie izolacji tarasu;
- wykonanie posadzki tarasu wraz z niezbędnymi obróbkami;
- montaż barierek schodowych i tarasowych;
- wykonanie wraz ze zmianą miejsca usytuowania wylazu na strych;
- wykonanie ceramicznych okładzin ściennych;
- montaż parapetów zewnętrznych i wewnętrznych;
- wykonanie posadzek wewnętrznych;
- wykonanie okładziny schodów zewnętrznych;
- wykonanie sufitów podwieszanych;
- wykonanie powłok malarskich;
- wykonanie wewnętrznych instalacji sanitarnych, w tym wod.-kan., c.o., c.w.u. i gazowych wraz z montażem armatury;
- wykonanie WLZ, montaż opomiarowania energii;
- wykonanie wewnętrznych instalacji elektrycznych wraz z montażem osprzętu;

Ponadto proponuje się wykonać:

- remont pokrycia dachu wraz z remontem (wzmocnieniem) więźby, przemurowaniem kominów ponad dachem, wymianą obróbek blacharskich i montażem wylazu dachowego.
- termomodernizację obiektu w zakresie docieplenia stropu nad ostatnią kondygnacją, oraz docieplenia ścian zewnętrznych.

Część III – graficzna:

Rys. S/1 – Plan sytuacyjny.

Rys. I/1 – rzut piwnicy.

Rys. I/2 – rzut parteru.

Rys. I/3 – rzut I piętra.

Rys. I/4 – rzut połączeń dachowych.

Rys. I/5 – Przekrój 1-1.

Rys. I/6 – Elewacja południowo-zachodnia.

Rys. I/7 – Elewacja północno-wschodnia.

Rys. K/1 – koncepcja zagospodarowania I piętra budynku na 3 lokale mieszkalne.

Sporządził: