

OPIS BUDOWLANY DO INWENTARYZACJI

w zakresie niezbędnym do opracowania projektu docieplenia wraz z oceną stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego w Policach przy ul. Bohaterów Westerplatte 11

Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z oceną stanu technicznego celem opracowania projektu docieplenia ścian zewnętrznych budynku.

Obiekt zlokalizowany na działce nr ewid. 3116 w Policach przy ul. Bohaterów Westerplatte 11.

Charakterystyka budynku

Istniejący budynek jest obiektem wolnostojącym o wymiarach zewnętrznych 21,54 x 9,52 m. Budynek mieszkalny, wielorodzinny, dwukondygnacyjny z poddaszem częściowo użytkowym, w całości podpiwniczony.

Budynek konstrukcji tradycyjnej murowanej z cegły ceramicznej pełnej.

Stropy międzykondygnacyjne – konstrukcji drewnianej oraz strop typu Klein nad piwnicami.

Dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowy, płatwiowo – kleszczowy z lukarnami, o kącie nachylenia połaci dachowych 45°, pokrycie dachu stanowi dachówka ceramiczna.

Budynek wyposażony w wewnętrzne instalacje :

- kanalizacja sanitarna,
- kanalizacja deszczowa,
- instalacja wodociągowa,
- instalacja elektryczna,
- instalacja gazowa,
- instalacja c.o.

Wejście do budynku znajduje się po stronie wschodniej, użytkowany zgodnie z przeznaczeniem jako mieszkalny wielorodzinny.

Obiekt zlokalizowany w strefie B ochrony konserwatorskiej.

Dane wielkościowe:

- | | |
|----------------------------|---|
| • realizacja obiektu | lata 70-te XX w. |
| • powierzchnia zabudowy | 205,06 m ² |
| • powierzchnia użytkowa | 566,89 m ² |
| • powierzchnia piwnic | 160,42 m ² |
| • liczba mieszkań | 5 |
| • liczba klatek schodowych | 1 |
| • kubatura budynku | 2160,00 m ³ |
| • ilość kondygnacji | II + piwnice + poddasze częściowo użytkowe |
| • wysokość kondygnacji: | piwnice – 2,40 m
parter - 2,88 m
piętro - 2,88 m
poddasze – 2,60 m |
| • wysokość pomieszczeń: | piwnice – 2,10 m
parter - 2,58 m
piętro - 2,58 m
poddasze – 2,30 m |
| • wysokość do kalenicy | 11,67 m |

Opis stanu istniejącego budynku.

Ściany zewnętrzne piwnic - z cegły ceramicznej pełnej gr. 38 cm.

Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych: w poziomie parteru i piętra - z cegły ceramicznej pełnej gr. 38 cm

Ściany wewnętrzne konstrukcyjne - gr. 38 oraz 25 cm z cegły ceramicznej pełnej

Nadproża – stalowo - ceramiczne,

Ściany działowe – gr. 6, 12 i 25 cm z cegły dziurawki na zaprawie cementowo - wapiennej

Schody – wewnętrzne – drewniane

Kominy spalinowe – murowane z cegły ceramicznej pełnej

Stropy:

- nad piwnicami – typu Klein,
- międzykondygnacyjne - drewniane,

Dach - dach konstrukcji drewnianej, dwuspadowy płatwiowo – kleszczowy z lukarnami, o kącie nachylenia połaci dachowych 45°.

Pokrycie dachu stanowi dachówka ceramiczna.

Wykaz podstawowych przekrojów:

- murlata 16 x 16 cm
- płatew 14 x 16 cm
- słup 12 x 12 cm
- krokwie 10 x 14 cm
- miecze 7 x 14 cm
- jętką 4 x 14 cm
- kleszcze 2 x 4 x 14 cm

Stolarka

- okienna typowa - drewniana, PCV,
- drzwiowa zewnętrzna – stalowa – wymiana w roku 2014 .

Roboty wykończeniowe.

Izolacje wodoszczelne:

- izolacja pozioma ścian – 2 x papa
- izolacja pionowa ścian fundamentowych – brak
- izolacja pozioma podłogi na gruncie – 2 x papa

Izolacje termiczne:

- izolacja stropów – brak,
- izolacja stropu nad ostatnią kondygnacją – wełna mineralna 15 cm,

Podłogi i posadzki :

- pokoje – deski, wykładzina dywanowa, PCV oraz panele podłogowe
- kuchnia, łazienka – wykładzina PCV, terrakota
- klatki schodowe – drewniane

Tynki, cokoły , malowanie

- tynki wewnętrzne: cementowo - wapienne,
- tynki zewnętrzne: cementowo - wapienne,

Rynny i rury spustowe – z blachy tytanowo-cynkowej, rynny Ø150 ze spadkiem 0,5%, rury spustowe Ø120, odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,

Obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana

Ocena stanu technicznego:

Obiekt zrealizowano w latach 70-tych XX wieku, użytkowany zgodnie z przeznaczeniem jako mieszkalny wielorodzinny.

W wyniku szczegółowych oględzin elementów konstrukcyjnych / ścian, stropów, podciągów, nadproży / nie stwierdzono żadnych oznak zagrożenia bezpieczeństwa, takich jak zarysowania, pęknięcia czy nadmierne ugięcia /.

Z uwagi na brak odpowiedniej konserwacji budynku w okresie jego użytkowania stwierdzono :

- stolarka okienna drewniana – z oznakami korozji biologicznej, nieszczelna,
- obróbki blacharskie z widocznymi ogniskami korozji,
- obecne pęknięcia w strukturze muru
- tynk zewnętrzny wykazuje miejscowe odspojenie od podłoża oraz ubytki,

- z uwagi na realizację obiektu w latach 70 - tych XX w. budynek nie spełnia obowiązujących obecnie norm izolacyjności cieplnej.
Ogólny stan techniczny konstrukcji budynku nie budzi zastrzeżeń, ocenia się go jako zadowalający.

Eksploatacja budynku nie stwarza zagrożenia dla użytkowników i środowiska.

Budynek wykonano zgodnie ze sztuką budowlaną.

Przedmiotowy budynek nadaje się do wykonania planowanej inwestycji tj. docieplenia budynku.

Podczas inwentaryzacji budynku nie stwierdzono gniazdowania ptaków. Przed przystąpieniem do wykonywania robót budowlanych należy dokonać przeglądu budynku pod kątem ewentualnego występowania potencjalnych miejsc lęgowych ptactwa oraz nietoperzy i ich schronień w budynkach objętych opracowaniem.

W przypadku stwierdzenia siedlisk ptactwa czy nietoperzy należy zastosować się do obowiązujących przepisów w zakresie ochrony.

Zalecenia:

W wyniku analizy oraz oceny stanu technicznego ustalono z Inwestorem następujący zakres robót :

- docieplenie ścian zewnętrznych + wyprawa elewacyjna,
- częściowa wymiana stolarki okiennej części wspólnych,
- odtworzenie obramowań wokół otworów okiennych oraz drzwi wejściowych zgodnie z częścią graficzną projektu,
- odsunięcie rur spustowych,
- remont balkonu,
- montaż nowych obróbek blacharskich, podokienników,
- wykonanie na cokole okładziny z płytek klinkierowych,
- odtworzenie opaski wokół budynku,
- prace towarzyszące.

Imię i Nazwisko	Nr uprawnień	Podpis
mgr inż. arch. Zbigniew Doktor	227/KL/72	
Agnieszka Bąk	- - - - -	

