

Inwentaryzacja budowlano-architektoniczna w zakresie niezbędnym do opracowania dokumentacji projektowej termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Bankowa 29-31 w Policach.

1) Podstawa opracowania

- 1.1 Mapa do celów projektowych, działka nr. 2104 skala 1:500,
1.2 Inwentaryzacja architektoniczno- budowlana pomiary w terenie - opracowanie własne,.

2) Informacje ogólne

Podstawowym celem inwentaryzacji jest umożliwienie opracowania dokumentacji termomodernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Bankowa 29-31 w Policach

3) Istniejąca zabudowa

W skład istniejącej zabudowy wchodzi budynki:

- a) Budynek główny administracyjny, na planie sytuacyjnym oznaczony symbolem: "A"

powierzchnia zabudowy - 110,80 m²
powierzchnia użytkowa - 268,89m²
kubatura - 1275,0 m³

- b) Budynek biblioteki, na planie sytuacyjnym oznaczony symbolem: "B"

powierzchnia zabudowy - 525,29 m²
powierzchnia użytkowa - 467,65m²
kubatura - 2428,19 m³

- c) Budynki hal produkcyjnych, na planie sytuacyjnym oznaczone symbolami: "C", "D", "E",

powierzchnia zabudowy - 1629,76 m²
powierzchnia użytkowa - 1564,97m²
kubatura - 7506,13 m³

- d) Budynek wolnostojący hali warsztatowej, na planie sytuacyjnym oznaczony symbolem: "F"

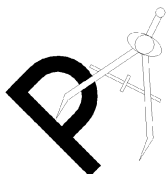
powierzchnia zabudowy - 1502,70 m²
powierzchnia użytkowa - 1347,57m²
kubatura - 7903,16 m³

- e) Budynek garaży, na planie sytuacyjnym oznaczony symbolem: "G"

powierzchnia zabudowy - 267,84 m²
powierzchnia użytkowa - 213,02m²
kubatura - 902.62 m³

4) Opis stanu zagospodarowania

Budynki Centrum Kształcenia Praktycznego zlokalizowane przy ul. I Armii Wojska Polskiego 31 na działce nr 184/2 składają się z dziewięciu połączonych ze sobą segmentów oraz wolnostojącej hali warsztatowej i garaży.



Budynek główny-administracyjny jednoklatkowy posiada 4 kondygnacje nadziemne z częściowym podpiwniczeniem. Budynek administracyjny od strony północnej graniczy z wolnostojącym budynkiem garaży, od strony południowej graniczy z przylegającym do niego parterowym budynkiem biblioteki natomiast od strony zachodniej z pozostałymi budynkami spełniającymi rolę hal produkcyjnych dla prawidłowego przeprowadzania zajęć praktycznych.

Dojazd główny do placu gospodarczego od strony wschodniej. Chodniki oraz dojścia do budynku posiadają nawierzchnie betonową. Teren zagospodarowany zielenią niską i wysoką. Działka posiada pełne uzbrojenie przyłączy w zakresie wodno-kanalizacyjne, kanalizacja deszczowa, energia elektryczna, telekomunikacyjna oraz C.O. z sieci miejskiej.

5) Opis funkcjonalny budynków

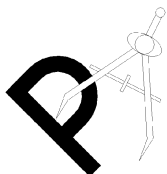
Obecny układ funkcjonalny budynku przedstawia się następująco:

- a) budynek administracyjny częściowo podpiwniczony, na parterze znajdują się pomieszczenia biurowe, łazienka i pomieszczenie socjalne, na I i II piętrze znajdują się pokoje mieszkalne łazienki pomieszczenie socjalne,
- b) w budynku biblioteki znajdują się pomieszczenia sali komputerowej, księgozbiór, oraz pomieszczenia wynajmowane przez zakład Telekomunikacji Polskiej, oraz pomieszczenia które obecnie są remontowane.
- c) w budynkach hal produkcyjnych znajdują się sale dydaktyczne, stolarnia, narzędziownia, tokarnia, kuźnia, obróbka metali, spawalnia, zaplecza sal dydaktycznych, magazyny, oraz warsztaty.
- d) w budynku wolnostojącym hali warsztatowej znajdują się szatnie, sanitariaty, warsztaty, rozdzielnia C.O., oraz sale wykładowe do szkolenia uczniów w zakresie praktycznej nauki zawodu.
- e) w budynku garaży znajdują się pomieszczenia przeznaczone na garażowanie samochodów oraz pomieszczenia techniczne.

6) Opis konstrukcji budynku

6.1. Budynek administracyjny (Nr A, na planie sytuacyjnym) częściowo podpiwniczony jednoklatkowy posiada 4 kondygnacje nadziemne, data realizacji około 1910r.

- a) ławy fundamentowe – nie wykonywano odkrywek,
- b) ściany fundamentowe - nie wykonywano odkrywek,
- c) ściany piwnic z cegły ceramicznej pełnej gr. 51cm,
- d) ściany zewnętrzne grubości 27-42 cm z cegły ceramicznej pełnej,
- e) ściany zewnętrzne pietra z cegły szczelinówki gr. 27,32,42 cm,
- f) ścianki działowe z cegły ceramicznej pełnej,
- g) schody zewnętrzne ceglane z wykładziną betonową,
- h) dach mansardowy pokrycie dachu 2x dachówka karpiówka. Dachówka palona, ceramiczna układana na łątach drewnianych 6/4 cm,
- i) klatki schodowe – z parteru na I piętro konstrukcja kleina ze schodami ceglanymi z okładziną lastrico, pozostałe biegi klatki schodowej drewniane,
- j) wieńców żelbetowych nie stwierdzono,
- k) nadproża ceglane typu Kleina,
- l) strop między piwnicą a parterem oraz między parterem a I piętrzem typu Kleina, pozostałe stropy belkowe drewniane,



m) Izolacje stropów między poddaszem a II piętrem ślepy pułap ocieplony trocinami z wapnem hydratyzowanym,
n) rynny \varnothing 150 z blachy ocynkowanej 0,5mm, rynny spustowe \varnothing 100.
W wyniku przeglądu dokonano oceny stanu konstrukcji. Stwierdza się iż stan techniczny budynku jest zadowalający, nie stwierdzono żadnych odkształceń jak i uszkodzeń elementów.

6.2. Budynek biblioteki (Nr B na planie sytuacyjnym) parterowy, niepodpiwniczony z dachem jednospadowym.

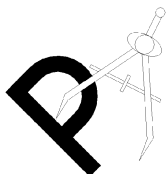
- a) ławy fundamentowe – nie wykonywano odkrywek,
- b) ściany fundamentowe - nie wykonywano odkrywek,
- c) ściany zewnętrzne grubości 38 cm z cegły ceramicznej pełnej,
- d) stropodach w wyższej części budynku niewentylowany z płyt korytkowych opartych na wiązarach stalowych, w niższej części budynku stropodach z płyty żelbetowej, pokrycie stanowi 2xpapa na lepiku,
- e) stolarka drewniana i PCV,
- f) tynki zewnętrzne wapienne, cementowo-wapienne nakrapiane,
- g) parapety betonowe,
- h) obróbki blacharskie przy kominach gzymsach oraz parapetach okiennych z blachy ocynkowanej.
- i) rynny \varnothing 150 z blachy ocynkowanej 0,5mm, rynny spustowe \varnothing 100.

6.3. Budynki hal produkcyjnych (Nr C,D,E, na planie sytuacyjnym)-są to budynki parterowe, niepodpiwniczone.

- a) ławy fundamentowe – nie wykonywano odkrywek,
- b) ściany fundamentowe - nie wykonywano odkrywek,
- c) ściany zewnętrzne grubości 16, 20, 25, 32, 38 cm z cegły ceramicznej pełnej,
- d) dachy budynków zróżnicowane dwuspadowe i jednospadowe część dachów dwuspadowych konstrukcji drewnianej oraz z płyt korytkowych opartych na wiązarach stalowych. Stropodachy jednospadowe konstrukcji żelbetowej oparte na wiązarach stalowych. Pokrycie dachów stanowi papa na lepiku.
- e) tynki wewnętrzne wapienne, na stropach drewnianych wykonane na trzcinie,
- f) tynki zewnętrzne wapienne, cementowo-wapienne nakrapiane,
- g) parapety betonowe,
- h) okna częściowo drewniane i PCV, większości stolarka stalowa szklona pojedynczo szkłem gładkim,
- i) drzwi stalowe o konstrukcji stalowej z wypełnieniem drewnianym,
- j) stropy nad nieogrzewanym poddaszem na belkach drewnianych,
- k) rynny \varnothing 150 z blachy ocynkowanej 0,5mm, rynny spustowe \varnothing 100.

6.4. Budynek hali warsztatowej (Nr F, na planie sytuacyjnym) składa się z dwóch niższych naw bocznych o szerokości po 6m i nawy środkowej wyższej o rozpiętości słupów 12m. Data realizacji około 1973r.

- a) fundamenty-pod słupy fundamenty żelbetowe, pod ściany konstrukcje fundamenty żelbetowe wylewane na mokro.
- b) ściany zewnętrzne z cegły gr. 38cm



- c) ściany wewnętrzne gr. 25cm i 12 cm z cegły pełnej ceramicznej na zaprawie wapienno- cementowej. Ściany działowe o gr. 6cm z cegły dziurawki ustawione na posadzce betonowej.
- d) stropodach z płyt typowych żelbetonowych opartych na dźwigarach stropodachu, ocieplenie stanowi styropian pokrycie 2 x papa bitumiczna na lepiku.
- e) okna stalowe spawane do rygli z ceowników stalowych. Rygle te z kolei są spawane do marek na słupach. Okna w pomieszczeniach sanitarnych drewniane o znacznym stopniu zużycia,
- f) obróbki blacharskie przy kominach gzymsach oraz parapetach okiennych z blachy ocynkowanej o gr. 0,55mm,
- g) rynny dachowe występują przy nawach niższych i nawie środkowej wyższej na całej długości.

6.5. Budynek garaży (Nr G na planie sytuacyjnym) przeznaczony na garażowanie samochodów z pomieszczeniami technicznymi.

- a) ławy fundamentowe – nie wykonywano odkrywek,
- b) ściany fundamentowe - nie wykonywano odkrywek,
- c) ściany zewnętrzne grubości 38 cm z cegły ceramicznej pełnej,
- d) ściany działowe z cegły pełnej na zaprawie wapiennej gr. 26cm,
- e) dach jednospadowy niewentylowany konstrukcji drewnianej kryty papą, niedocieplony,
- f) okna stalowe i drewniane ze szprosem, szklone pojedynczo szkłem gładkim,
- g) parapety betonowe,
- h) rynny Ø 150 z blachy ocynkowanej 0,5mm, rynny spustowe Ø 100.
- i) drzwi garażowe ze świetlikiem, drewniane na konstrukcji stalowej.

7) Instalacje wewnętrzne

Budynki wyposażone są w instalacje:

- wodno - kanalizacyjna i ciepłej wody
- instalację c.o
- instalację elektryczną
- instalację telefoniczną
- instalację piorunochronną

Budynek podłączony do zewnętrznych mediów z układu sieciowych miejskich

8) Ocena stanu technicznego budynku

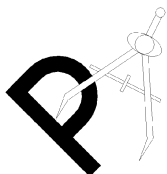
W wyniku przeglądu oraz inwentaryzacji budynków stwierdza się:

- a) stan techniczny elementów konstrukcji budynków ocenia się jako dobry
- b) miejscami uszkodzone opaski betonowe wokół budynków
- c) odpryski tynków na elewacjach
- d) zawilgocenia budynków
- e) rury spustowe podłączone do kanalizacji deszczowej
- f) budynki nie spełniają warunków izolacyjności cieplnej

9) Wnioski i zalecenia

W wyniku analizy stanu technicznego oraz oceny należy wykonać:

- pełną termomodernizację (ocieplenie budynków),



- wymienić stolarkę okienną zewnętrzną,
- wymienić stolarkę drzwiową zewnętrzną,
- wykonać nowe obróbki blacharskie,
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej pionowej

Obiekty użytkowane zgodnie z przeznaczeniem. W wyniku dokonanych szczegółowych oględzin elementów konstrukcyjnych (ścian, stropów, nadproży) nie stwierdzono żadnych oznak zagrożenia bezpieczeństwa, takich jak zarysowania, nadmierne pęknięcia i ugięcia. Ogólny stan techniczny konstrukcji budynku nie budzi zastrzeżeń. Użytkowanie budynku nie stwarza zagrożenia dla użytkowników i środowiska. Budowę wykonano przy użyciu materiałów budowlanych dopuszczonych do stosowania w budownictwie mieszkaniowym i ogólnym. Budynek wykonano zgodnie z wówczas obowiązującymi normami oraz sztuką budowlaną. Z uwagi na obecnie obowiązującą normą cieplną budynek nie spełnia wymogów przewodności ciepłej ścian zewnętrznych. Budynek wymaga ocieplenia.

Opracował:	Nr uprawnień budowlanych:	Podpis:
mgr inż. arch. Zbigniew Doktor	227/KL/72	