

1

INWENTARYZACJA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANA Z ORZECZENIEM O STANIE TECHNICZNYM

OBIEKT: Budynek mieszkalny

BRANŻA : budowlana

ADRES: Dobre Miasto ul. Sowińskiego 17, gm. Dobre Miasto
dz. nr geod. 329-obręb 2

INWESTOR: Gmina Dobre Miasto
11-040 Dobre Miasto ul. Warszawska 14

Opracował: mgr inż. Marian Wierzbowski

mgr inż. Marian Wierzbowski
upr. bud. 127/87/OL

Data opracowania – luty- 2010r.

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

A. Część opisowa

I. Wstęp

II. Opis techniczny do inwentaryzacji.

III. Orzeczenie o stanie technicznym

IV. Wnioski i zalecenia

B. Część rysunkowa

Usytuowanie budynku na mapie sytuacyjno-wysokościowej

Rys. nr 1- Rzut parteru skala 1:50

Rys. nr 2- Rzut I piętra skala 1:50

Rys. nr 3- Rzut poddasza skala 1:50

Rys. nr 4- Rzut dachu skala 1:50

Rys. nr 5- Elewacja wschodnia skala 1:50

Rys. nr 6- Elewacja zachodnia skala 1:50

Rys. nr 7- Elewacja północna skala 1:50

Rys. nr 8- Przekrój A-A skala 1:50

C. Kserokopie uprawnień projektanta

INWENTARYZACJA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANA budynku mieszkalnego, położonego w Dobrym Mieście ul. Sowińskiego 17, gm. Dobre Miasto na dz. nr geod. 329-obręb 2

I. Wstęp

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest wykonanie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej budynku mieszkalnego, położonego w Dobrym Mieście ul. Sowińskiego 17, gm. Dobre Miasto na dz. nr geod. 329- obręb 2 z orzeczeniem o jego stanie technicznym.

2. Podstawa opracowania

- zlecenie inwestora
- wizja lokalna, pomiary inwentaryzacyjne wykonane w styczniu i lutym 2010r.
- obowiązujące przepisy i normy
- mapa sytuacyjno –wysokościowa terenu

3. Dane ogólne

Budynek mieszkalny jest budynkiem piętrowym z poddaszem użytkowym , częściowo podpiwniczonym, usytuowanym w Dobrym Mieście ul. Sowińskiego 17. Do budynku, od strony południowej, przylega budynek mieszkalny nr 15. Elewacja zachodnia budynku jest w jednej linii z murem obronnym. Dach budynku dwuspadowy, z lukarną od strony zachodniej, kryty dachówką ceramiczną holenderką, rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej. Wejście do kamienicy usytuowane jest od strony zachodniej, od ulicy Sowińskiego. W kamienicy nr 17 znajdują się trzy lokale mieszkalne, po jednym mieszkaniu na każdej kondygnacji (na parterze, I piętrze i poddaszu),

zamieszkałe przez trzy rodziny. Właścicielem budynku jest Gmina Dobrze Miasto.

Obiekt podlega ochronie konserwatorskiej, jest wpisany do rejestru zabytków.

- powierzchnia zabudowy – 44,02 m²
- powierzchnia użytkowa – 86,61 m²
- wysokość pomieszczeń :

piwnica	- 1,18-1,50m
parter	-2,25m
I piętro	- 2,11m
poddasze	-2,20m

Do budynku doprowadzone są następujące przyłącza:

- wodociągowe
- kanalizacji sanitarnej
- elektryczne

II. Opis techniczny do inwentaryzacji.

1. Fundamenty

Ławy fundamentowe z kamienia.
Stan techniczny dostateczny.

2. Ściany piwniczne

Ściany wykonane są z kamienia i z cegły ceramicznej pełnej.
Izolacji przeciwwilgociowej – brak. Stan techniczny dostateczny.

3. Ściany i kominy budynku

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne wykonane z cegły ceramicznej pełnej o grubości wg rysunków inwentaryzacyjnych. Częścią ściany zewnętrznej, elewacji zachodniej, jest dawny mur obronny wykonany z cegły i kamienia. Ściana szczytowa, od strony

południowej, jest wspólna z kamienicą nr 15 . Na ścianach widoczne są pęknięcia, na ścianie szczytowej widoczne jest pęknięcie na całą wysokość budynku. Powierzchnia ścian „faluje”, ściany „nie trzymają kątów” i widać wyraźne odchylenia od pionu. Kominy i gzymsy –ceglane. Ścianki działowe wykonane z cegły ceramicznej pełnej, na poddaszu częściowo z płyty pilśniowej na szkielecie drewnianym. Ogólny stan techniczny ścian-dostateczny.

4. Stropy

Strop nad piwnicą – strop Kleina, z wypełnieniem ceglanym, sklepienie łukowe.

Stropy pozostałe w budynku- drewniane.

Ogólny stan techniczny dostateczny.

5. Dach

Dach dwuspadowy, drewniany, z lukarną od strony zachodniej, kryty dachówką ceramiczną holenderką. Stan techniczny konstrukcji dachu- dostateczny.

6. Tynki

Tynki wewnętrzne ścian i sufitów na parterze budynku wykonane są jako wapienne. Stwierdzono pęknięcia tynku, tynk kruszy się, odpadanie tynku szczególnie na klatce schodowej. Na I piętrze odsłonięte są drewniane belki stropowe, zaś na poddaszu na sufitach - podbitka z płyty pilśniowej. Ogólny stan techniczny -niedostateczny.

Tynki zewnętrzne – elewacja budynku- tynk szlachetny w kolorze szaro-zielonym, w wielu miejscach odpada, widoczne są odsłonięte cegły. Elewacja do odtworzenia.

7. Podłoga

Podłoga w piwnicy to podłoga na gruncie, posadzka betonowa. Pozostałe w podłogi budynku są wykonane z desek. Posadzka na korytarzu na parterze betonowa, pozostałe to – deski, wykładzina PCV i dywanowa, w części pomieszczeń mokrych – płytki ceramiczne terakotowe. Stan techniczny podłóg – dostateczny.

8. Stolarka okienna i drzwiowa

Okna w budynku – drewniane, silnie skorodowane, stan techniczny niedostateczny, w dwóch oknach na parterze – brak paru szyb okiennych, zasłonięte płytami. Okna nie nadają się do dalszej eksploatacji- do wymiany na warunkach konserwatorskich. Drzwi wejściowe do budynku– drewniane, drzwi są wypaczone.- do wymiany. Drzwi wewnętrzne w budynku– drewniane i pływocinowe.

9. Malowanie

Malowanie ścian i sufitów budynku wykonano farbą emulsyjną. Na klatce schodowej i w pomieszczeniach mokrych częściowo wykonana jest lamperia farbą olejną. Stan techniczny niezadowalający, widać widoczne nierówności powierzchni, niejednorodność powłoki malarskiej, przebarwienia i odstawanie farby.

10. Schody

Schody w budynku –drewniane . Wymagają gruntownego remontu. Stan techniczny konstrukcji schodów oceniam na dostateczny.

11. Instalacje

Budynek wyposażony jest w następujące instalacje:

- wodociagową
- kanalizacji sanitarnej
- elektryczną

12. Ogrzewanie

Ogrzewanie indywidualne za pomocą pieców kaflowych.

13. Wentylacja

Wentylacja w budynku- grawitacyjna.

Wykonano następujące rysunki inwentaryzacyjne:

- rzut parteru rys. nr 1
- rzut I piętra rys. nr 2
- rzut poddasza rys. nr 3
- rzut dachu rys. nr 4
- przekrój budynku rys. nr 5
- elewacje budynku (zachodnia, wschodnia) rys. nr 6, 7, 8
- usytuowanie budynku na mapie sytuacyjno-wysokościowej

III. Orzeczenie o stanie technicznym

Konstrukcja ścian nośnych zewnętrznych i wewnętrznych, stropu oraz dachu budynku mieszkalnego, położonego w Dobrym Mieście ul. Sowińskiego 17, gm. Dobre Miasto na dz. nr geod. 329- obręb 2 jest w dostatecznym stanie technicznym. Ogólnie cały obiekt jest w dostatecznej kondycji technicznej. Elementy konstrukcyjne, ich nośność oraz ogólny stan techniczny budynku umożliwiają wykonanie przebudowy obiektu prowadzącej do zmiany sposobu użytkowania budynku na „Dom środowisk

8

twórczych”. Przewidywana przebudowa budynku podniesie jego wartość estetyczną i techniczną.

IV. Wnioski i zalecenia

- należy wykonać projekt budowlany przebudowy budynku mieszkalnego prowadzącej do zmiany sposobu użytkowania budynku na „Dom środowisk twórczych”, obejmujący wszystkie branże ze wszystkimi wymaganymi uzgodnieniami i uzyskać pozwolenie na budowę wymagane prawem budowlanym.

- roboty budowlane powinny wykonywać brygady lub osoby uprawnione i przeszkolone mające odpowiednie doświadczenie do tego typu prac, z przestrzeganiem przepisów bhp pod nadzorem konserwatorskim.

mgr inż. Marcin Wierzbowski
wpz bud. 127/87/OL



