

INWENTARYZACJA

II. SPIS TREŚCI

I. Strona tytułowa.....	1
II. Spis treści.....	2-3
III. Opis techniczny.....	4
1. Cel i zakres opracowania	4
2. Podstawa opracowania	4
2.1. Wstępne.....	4
3. Istniejący stan zagospodarowania terenu	4
3.1. Lokalizacja	4
3.2. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	4
4. Charakterystyka obiektu.....	4
4.1. Forma architektoniczna	4
4.2. Program użytkowy	4
4.3. Charakterystyczne parametry techniczne	5
5. Opis budynku.....	5
5.1. Opis ogólny konstrukcji.....	5
5.2. Opis materiałów i konstrukcji	5
5.3. Elementy wykończenia i wyposażenia	5
6. Ocena stanu istniejącego budynku.....	6
6.1. Fundamenty.....	6
6.2. Ściany piwnic.....	6
6.2.1. Wyniki badań zawilgocenia i zasolenia ścian	6
7.2.1.1. Przyczyny zawilgocenia ścian	7
7.2.1.2. Wnioski	7
6.3. Ściany zewnętrzne	7
6.4. Ściany wewnętrzne konstrukcyjne.....	7
6.5. Strop nad piwnicą	7
6.6. Stropy nad kondygnacjami mieszkalnymi i przejazdem	8
6.7. Strop poddasza	8
6.8. Konstrukcja dachu.....	8
6.9. Pokrycie dachu	8
6.10. Posadzki	8
6.11. Wewnętrzna klatka schodowa.....	8
6.12. Kominy	9
6.13. Tynki i detale sztukatorskie.....	9
6.14. Stolarka okienna	9
6.15. Drzwi zewnętrzne.....	9
6.16. Drzwi wewnętrzne części wspólnych i piwnic.....	9
7. Instalacje sanitarne.....	10
7.1. Instalacja wody zimnej.....	10

7.2.	Instalacja ciepłej wody użytkowej.....	10
7.3.	Instalacja kanalizacji sanitarnej.....	10
7.4.	Wentylacja pomieszczeń.....	11
7.5.	Instalacje elektryczne.....	11

IV. Część graficzna

Nr rys.	Nazwa	Strona
Z/1	Plan sytuacyjny	12
A/1	Rzut piwnicy	13
A/2	Rzut parteru	14
A/3	Rzut I piętra	15
A/4	Rzut II piętra	16
A/5	Rzut III piętra	17
A/6	Rzut poddasza	18
A/7	Rzut strychu	19
A/8	Rzut dachu	20
A/9	Przekrój A-A	21
A/10	Elewacje	22
A/11	Elewacje	23

Załączniki

1.	Dokumentacja fotograficzna.....	24-33
----	---------------------------------	-------

III. OPIS TECHNICZNY

1. Cel i zakres opracowania

Niniejsze opracowanie obejmuje **inwentaryzację budynku przy ul. Henryka Pobożnego 14 w Legnicy (dz. nr 84, 85, 1406 dr, obręb 0010 Stare Miasto)**. Inwentaryzacja jest podstawą do opracowania projektu budowlanego zamiennego **remontu części wspólnych budynku przy ul. Henryka Pobożnego 14 w Legnicy (dz. nr 85, obręb 0010 Stare Miasto)**.

Obiekt ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków miasta Legnicy.

2. Podstawa opracowania

2.1. Wstępne

- Zlecenie wykonania projektu przez Inwestora;

3. Istniejący stan zagospodarowania terenu

3.1. Lokalizacja

Budynek mieszkalny zlokalizowany przy ul. Henryka Pobożnego 14 w Legnicy (dz. nr 85, obręb 0010 Stare Miasto).

Budynek znajduje się w ścisłej zabudowie śródmiejskiej w pierzei zabudowy z przełomu XIX/XX w..

3.2. Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obszar inwentaryzowanego obszaru objęty został miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy zatwierdzonym uchwałą XX/224/04 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 26 kwietnia 2004r.

4. Charakterystyka obiektu

4.1. Forma architektoniczna

Budynek na planie prostokąta czterokondygnacyjny, podpiwniczony, z dwoma poziomami poddasza-użytkowym i nieużytkowym. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej.

Otwory drzwiowe i okienne w większości prostokątne rozmieszczone regularnie na elewacji.

Od frontu budynek wykończony cegłą pełną powyżej poziomu parteru. Cokół również wykończony cegłą. Parter tynkowany ukształtowany w boniowanie. Okna okienne z opaskami tynkowanymi i naczółkami.

Od tyłu elewacja w całości tynkowana.

4.2. Program użytkowy

Budynek przeznaczony jest na funkcje mieszkalną wielorodzinną.

4.3. Charakterystyczne parametry techniczne

Parametry całego obiektu wynoszą:

• Powierzchnia zabudowy		166,7 m ²
• Powierzchnia użytkowa	-	435,35 m ²
• Powierzchnia całkowita	-	1108,42 m ²
• Powierzchnia netto	-	685 m ²
• Kubatura	-	2482,14 m ³
• Wysokość od terenu do kalenicy	-	17,63 m
• Liczba kondygnacji nadziemnych	-	4 (budynek niski - N)
• Liczba kondygnacji podziemnych	-	1

5. Opis budynku

5.1. Opis ogólny konstrukcji

Budynek czterokondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem użytkowym i nieużytkowym, zbudowany na planie prostokąta w technologii tradycyjnej murowanej. Wejście do budynku od strony elewacji frontowej i tylnej. Ściany budynku murowane z cegły o różnych grubościach w zależności od kondygnacji, otynkowane z obu stron. Stropy między kondygnacjami drewniane, a nad piwnicą odcinkowy. Na dwupoziomowy poddaszu strop stanowi deskowanie ułożone na kleszczach.

5.2. Opis materiałów i konstrukcji

Nadproża otworów wykonano jako sklepienia ceglane.

Trzony kominowe murowane z cegły pełnej z przewodami wentylacyjnymi i dymowymi wykonano w ścianach budynku.

Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, płatwiowo-krokwiowej ze ścianką kolankową i pokryciem dachówka karpiówka w koronkę. W środkowej części dachu przy kalenicy wykonano fragment dachu płaskiego, a na połaci zachodniej stropodachy nad klatką schodową i częścią strychu. Na połaci wschodniej umieszczono symetrycznie cztery lukarny o strzelistych dachach czterospadowych. Dachy płaskie pokryto papa termozgrzewalną, a daszki lukarn gontem bitumicznym.

Odwodnienie dachu to rynny i rury spustowe stalowe ocynkowane o Ø150 i Ø100.

5.3. Elementy wykończenia i wyposażenia

Schody pomiędzy kondygnacjami mają konstrukcję łuków ceglanych wspartych na stalowych belkach dwuteowych. Spoczniki wykonano jako odcinki stropu odcinkowego z desek.

Bramy przejazdu stalowe z przeszkleniem nad drzwiami. Drzwi zewnętrzne na tylnej elewacji budynku drewniane.

Okna zróżnicowane w poszczególnych mieszkaniach – drewniane skrzynkowe lub zespolone z profili PCV. Na klatce schodowej i poddaszy drewniane okna krosnowe.

Na korytarzu w poziomie terenu posadzka cementowa, w piwnicy ceglana.

Podłogi w pomieszczeniach mieszkalnych i na poddaszu z desek. Deski zostały pomalowane lub przykryte wykładzinami PCV lub zastąpione płytkami ceramicznymi.

Tyki cementowo-wapienne kat. III malowane w zależności od pomieszczeń.

Na elewacji frontowej w strefie parteru i piwnic tynk cementowo-wapienny z boniowaniem i opaskami okien. Powyżej ściana z cegieł z bogatymi detalami architektonicznymi – naczółki, gzymsy, pilastry.

6. Ocena stanu istniejącego budynku

Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto metodę oceny stanu technicznego elementów budynku wg tabeli podanej poniżej:

Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów obiektu		
Klasyfikacja stanu technicznego	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
bardzo dobry	0 - 20	Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
dobry	21 - 40	Elementy budynku utrzymane jest w należyтым stanie technicznym.
średni	41 - 60	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia.
zły	61 - 80	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki.
awaryjny	81-100	Element do wymiany. Zagrożenie awarią lub katastrofą budowlaną.

6.1. Fundamenty

Fundamenty z cegły pełnej ceramicznej z odsadzkami. Odkrywek fundamentów nie wykonano.

STAN TECHNICZNY

Stan techniczny fundamentów oceniam jako średni. Brak wyraźnych osiadań budynku co mogło by sugerować uszkodzenie fundamentów, bądź utratę nośności podłoża gruntowego pod fundamentami.

6.2. Ściany piwnic

Ściany wymurowane z cegły pełnej o gr. 35-62cm.

STAN TECHNICZNY

Stan techniczny ścian piwnic – średni. Wilgoć jest zauważalna we wszystkich miejscach. Ze ścian odpadają tynki. Wszelkie stalowe elementy, np. obramowania, ościeża, okucia są zardzewiałe. Możliwy jest całkowity brak izolacji poziomej oraz poziomej co powoduje kapilarne podciąganie wody a efektem zaistniałej sytuacji jest degradacja wewnętrzna tynków, murszenie budulca, zagrzybienie. Pod względem konstrukcyjnym ściany są zdolne do przenoszenia obciążeń po ich remoncie.

6.2.1. Wyniki badań zawilgocenia i zasolenia ścian

Wykonano pomiar zawilgocenia ścian budynku w poziomie parteru. Po wykonaniu badań należy przyjąć, że ściany budynku są zawilgocone w stopniu średnim i mocnym.

7.2.1.1. Przyczyny zawilgocenia ścian

- kapilarne wnikanie wilgoci od strony zawilgoconych ścian piwnicznych
- brak skutecznej izolacji poziomej
- uszkodzenie lub brak izolacji pionowej ścian piwnicznych
- nieprawidłowe odprowadzenie wód opadowych z rur spustowych
- kondensacja wilgoci na zimnych (nieocieplonych) ścianach wewnątrz mieszkań

7.2.1.2. Wnioski

Obiekt wymaga wykonania kompleksowych prac izolacyjnych, renowacyjnych oraz termomodernizacyjnych. Podczas planowanego remontu należy skoncentrować się na:

- wykonaniu izolacji pionowej ścian piwnicznych
- wykonaniu wtórnej izolacji poziomej ścian nośnych tzw. przepony poziomej
- otynkowaniu zawilgoconych oraz zasolonych ścian tynkiem renowacyjnym
- wykonaniu ocieplenia ścian zewnętrznych

6.3. Ściany zewnętrzne

Ściany zewnętrzne budynku wykonano jako murowane z cegły pełnej (grubość wacha się od 62 na parterze do 34cm na poddaszu)

STAN TECHNICZNY

Stan techniczny ścian zewnętrznych – średni.

Stwierdzono występowanie kilku zarysowań i pęknięć. Rysy te udokumentowano fotograficznie. Nadproża ceglane w kilku miejscach spękane. Tynki zawilgocone, zmurszałe, popękane. Rysy i spękania na nadprożach ceglanych i fragmentach ścian. Brak tynków na całej tylnej elewacji.

6.4. Ściany wewnętrzne konstrukcyjne

Ściany konstrukcyjne wewnętrzne wykonano jako murowane z cegły pełnej. Grubość ścian wacha się od 26 do 42cm.

STAN TECHNICZNY

Stan techniczny ścian wewnętrznych – średni. Stwierdzono występowanie rys, drobnych pęknięć i ubytki w tynkach. Pod względem konstrukcyjnym ściany są zdolne do przenoszenia obciążeń po ich remoncie.

6.5. Strop nad piwnicą

Strop nad piwnicami odcinkowy w postaci łuków opartych na ścianach konstrukcyjnych oraz stalowych belkach dwuteowych.

STAN TECHNICZNY

Stan techniczny stropu nad piwnicą – średni. Stan techniczny całego stropu jest zróżnicowany, znajdują się miejsca, w których belki stalowe są skorodowane jak również i takie, gdzie należy wykonać tylko oczyszczenie belek i zabezpieczenie ich antykorozyjnie. Łuki ceglane bez większych ubytków, trwale zawilgocone. Pozostałości tynku są zawilgocone.

6.6. Stropy nad kondygnacjami mieszkalnymi i przejazdem

Na kondygnacjach mieszkalnych wykonane są stropy drewniane ze ślepym pułapem z polepą. Rozpiętości belek konstrukcyjnych od 2,05 do 4,00m. Podłoga z desek.

Nad częścią holu wejściowego strop drewniany.

STAN TECHNICZNY

Stropy w mieszkaniach nie były badane szczegółowo jednak na wizji lokalnej stropy nie wykazywały nadmiernych ugięć, które świadczyć mogły o ich niewłaściwej pracy.

Stan techniczny stropów - średni.

6.7. Strop poddasza

Belki drewniane oparte na ramach stolcowych. Na belkach nabite deski tworząc podłogę poddasza.

STAN TECHNICZNY

Stan techniczny stropów – średni. Na elementach drewnianych widać wiele śladów dawniejszych i aktualnych zawilgoczeń.

6.8. Konstrukcja dachu

Dach o konstrukcji płatwiowo kleszczowej. Krokwie opierają się na płatwiach i murłatach ułożonych na ściankach kolankowych. Płatwie w postaci ram stolcowych.

Stan techniczny konstrukcji dachu – średni.

6.9. Pokrycie dachu

Dach stromy kryty dachówką ceramiczną – krycie w koronkę.

STAN TECHNICZNY

Stan techniczny pokrycia dachu – średni. Wyraźnie widać odkształcenie płaszczyzny połaci dachowej.

6.10. Posadzki

Posadzki w budynku w stanie technicznym złym. W poziomie piwnicy liczne nierówności, uszkodzenia wtórnych wylewek cementowych, zawilgocenie – brak izolacji poziomej w warstwach posadzki na gruncie, odsonięta cegła klinkierowa, spękana i skorodowana od działania wilgoci.

W poziomie przyziemia posadzka spękana.

W częściach wspólnych klatek schodowych drewniane elementy schodów i spoczników zdeformowane, ze szczelinami, zniszczone warstwy ochronne drewna, stopnice schodów drewnianych wytarte i odkształcone. Listwy cokołowe wielokrotnie przemaalowywane, miejscami zdeformowane.

6.11. Wewnętrzna klatka schodowa

Schody dwubiegowe. Konstrukcja schodów na kondygnacje mieszkalne stalowa –ceramiczna z okładziną drewnianą. Główna klatka schodowa wykonana jako układ stalowych belek z wypełnieniem płytą ceglana (strop typu KLEINA) okładzina schodów, stopnice, podstopnice- drewniane. Balustrada drewniana.

STAN TECHNICZNY

Stan techniczny klatki schodowej – średni. Stan techniczny okładzin średni miejscami zły.

6.12. Kominy

Istniejące kominy wentylacyjne i spalinowe murowane z cegły pełnej.

Wszystkie przewody wentylacyjne i spalinowe drożne w stanie technicznym dobrym. W budynku brak zapewnienia sprawnych wentylacji indywidualnych w części pomieszczeń mieszkalnych i w piwnicy.

6.13. Tynki i detale sztukatorskie

Występują ubytki tynków i profili sztukatorskich, a także spękania, głównie w miejscach narażonych na intensywne oddziaływanie wody opadowej w zmiennych warunkach atmosferycznych – gzymsy, boniowania, okolice rur spustowych. Tynk na elewacji tylnej niemal całkowicie zniszczony – widoczne niewielkie fragmenty, większość elewacji pozbawiona tynku, ściany ceglane mocno skorodowane.

Mimo wyniesienia strefy tynków powyżej wysokiego podpiwniczenia widoczne są również uszkodzenia powstałe w wyniku podsiąkania kapilarnego wody.

Podwyższone zawilgocenie tynków sprzyja rozwojowi mikroorganizmów przerastających i przebarwiających powierzchnię tynków w odcieniach ciemnej zieleni i czerni.

Detale sztukatorskie z licznymi ubytkami i spękaniem.

Ogólny stan zachowania elementów wystroju jest zły.

6.14. Stolarka okienna

Okna skrzynkowe z krosnem w większości z drewna sosnowego w złym stanie technicznym. Okna dwupoziomowe, dwudzielne, nadświetlone proste, okna zamknięte od wewnątrz łukowym nadprożem. Częściowo okna wymienione na PCV. Okna z różnymi podziałami nie stanowią spójnej całości na elewacji.

Klamki w większości stalowe, część skrzydeł wewnętrznych z funkcją uchylną.

Kwatery szklone zwykłym szkłem okiennym na kit. Parapety wewnętrzne drewniane lub z PCV przy oknach wymienionych.

Użytkowanie budynku naraziło stolarkę okienną na intensywną eksploatację. W rezultacie tego powstały uszkodzenia mechaniczne i biologiczne powierzchni, odkształcenia kwater, odkształcenia elementów zamykających, uszkodzenia powłok malarskich. Z tego powodu część okien jest przez cały rok niedomknięta, pozostałe domykane są z wielkimi trudnościami. Rezultatem nieszczelności okien są duże straty ciepła w obiekcie.

6.15. Drzwi zewnętrzne

Brama wejściowa od ulicy i od strony tylnej stalowa, wbudowana wtórnie – nieoryginalna - w stanie technicznym średnim.

Od podwórza drzwi przy klatce drewniane dwuskrzydłowe – stan techniczny zły - drzwi przeznaczone do wymiany. Drzwi do pomieszczenia gospodarczego dostępnego od strony podwórza drewniane jednoskrzydłowe – stan techniczny awaryjny.

6.16. Drzwi wewnętrzne części wspólnych i piwnic

Drzwi do piwnicy i w części poddasza drewniane – stan zły lub średni. Drzwi prowadzące z klatki na poddasze i strych w stanie technicznym dobrym jednak bez wymaganej klasy odporności ogniowej.

7. Instalacje sanitarne

7.1. Instalacja wody zimnej

Zasilanie budynku odbywa się istniejącym przyłączem z miejskiej sieci wodociągowej.

Pomiar zużycia wody w budynku odbywa się wodomierzem głównym zamontowanym za wejściem przyłącza do budynku w komórce lokatorskiej na poziomie piwnic. Dostęp do wodomierza głównego utrudniony. Pomiar zużycia wody w poszczególnych lokalach mieszkalnych odbywa się za pomocą indywidualnych wodomierzy zlokalizowanych w lokalach mieszkalnych.

Instalacja zimnej wody użytkowej wykonana jest z rur stalowych ocynkowanych prowadzonych pod stropem piwnic zasilając piony w budynku zlokalizowane: 2 piony wewnątrz lokali mieszkalnych, 1 pion wewnątrz WC zlokalizowanych na klatkach schodowych przynależnych do lokali mieszkalnych. W budynku znajdują się odcinki modernizowanej instalacji wykonanej z rur PP zaizolowanej. Izolacja w obrębie piwnic i WC w złym stanie technicznym lub brak izolacji. Odejscia do przyborów oraz piony prowadzone są po ścianach. Pion W3 zabudowany w ścianie.

Z uwagi na okres eksploatacji instalacji wodnej z rur stalowych ocynkowanych i jej stan techniczny, piony instalacyjne kwalifikują się w całości do wymiany.

7.2. Instalacja ciepłej wody użytkowej

W lokalach mieszkalnych ciepła woda użytkowa przygotowywana jest indywidualnie, w elektrycznych podgrzewaczach ciepłej wody, w gazowych podgrzewaczach ciepłej wody bądź w kotłach gazowych dwufunkcyjnych.

7.3. Instalacja kanalizacji sanitarnej

Ścieki sanitarne z budynku odprowadzane są do miejskiej sieci kanalizacyjnej za pomocą istniejącego przyłącza ks150. Wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej wykonana jest z rur żeliwnych, miejscami wymienionych na rury PVC. W obrębie piwnic poziomy kanalizacji sanitarnej z rur żeliwnych prowadzone są po ścianach lub pod stropem; stan techniczny kanalizacji sanitarnej określa się jako zły; kwalifikuje się do całkowitej wymiany.

Ścieki od przyborów sanitarnych w lokalach mieszkalnych i pomieszczeniach WC przynależnych do lokali mieszkalnych zlokalizowanych na półpiętrach odbierane są przez dwa piony kanalizacji sanitarnej. Pion kanalizacji sanitarnej K1 DN100 prowadzony jest w obrębie lokali mieszkalnych po ścianie budynku bez izolacji i obudowy, pion K2 DN100 prowadzony po ścianie pomieszczeń WC przynależnych do lokali mieszkalnych zlokalizowanych na półpiętrach bez obudowy. Istniejąca instalacja kanalizacji sanitarnej jest sprawna, z uwagi na zacieki na ścianach świadczące o licznych nieszczelnościach instalacji oraz z uwagi na długi okres eksploatacji i zły stan techniczny instalacja kanalizacji sanitarnej w obrębie poziomów w obrębie piwnic jak i pionów kwalifikuje się do wymiany. Piony kanalizacji sanitarnej K1 i K2 odpowietrzone są ponad dachem, przejście przez dach jest nieszczelne, wywiewki uszkodzone, kwalifikują się do wymiany.

Piony kanalizacji sanitarnej wykonane z rur żeliwnych, częściowo modernizowane. Stan techniczny instalacji określa się jako zły - kanalizacja kwalifikuje się do wymiany. Modernizowane piony należy przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7.4. Wentylacja pomieszczeń

Pomieszczenia kuchni i łazienek w lokalach mieszkalnych wentylowane są za pomocą istniejących kanałów wentylacji wywiewnej - wentylacja wywiewna zbiorcza mieszana z pomieszczeń o różnym przeznaczeniu. Zaleca się uporządkowanie organizacji powietrza w budynku i wykonanie indywidualnych kanałów wentylacyjnych dla każdego z lokali mieszkalnych.

Ze względu na zawilgocenie piwnic zaleca się wykonanie wentylacji piwnic.

7.5. Instalacje elektryczne

Budynek zasilany jest przyłączem kablowym poprzez szafkę złączową nr Z-14 zabudowaną w elewacji zewnętrznej budynku od strony ul. Pobożnego. Na ścianie zewnętrznej budynku zabudowane są trzony hakowe po byłym przyłączy gołym. Wewnętrzne instalacje zasilające wraz z obwodami odbiorczymi administracji zostały wyremontowane. Rozdzielnica główna licznikowa jest zdewastowana.

Na klatce schodowej poprowadzony jest p/t pion instalacji elektrycznych. Na każdym piętrze zabudowana jest puszka rozgałęźna. Mieszkania zasilane są ~1f. Instalacje odbiorcze administracji są zdewastowane, brak osprzętu. Na klatce schodowej są niezabezpieczone przewody w puszkach elektroinstalacyjnych, po zdemontowanym osprzęcie i oprawach. Brakuje lub są uszkodzone oprawy oświetleniowe na klatce schodowej. Obwody administracyjne zasilane są napięciem 24V.

Przy wejściu na klatkę schodową zabudowane są teletechniczne skrzynki przyłączeniowe. Instalacje jednego z operatorów są zdewastowane. Instalacje telefoniczne wewnątrz klatki schodowej prowadzone są do poszczególnych mieszkań natynkowo w rurkach elektroinstalacyjnych. Instalację RTV-SAT każdy z lokatorów wykonywał we własnym zakresie. Na dachu budynku oraz na ścianach zewnętrznych zabudowane są indywidualne anteny RTV-SAT lokatorów. Przewody prowadzone są bez zabezpieczenia po elewacji.

Osoby biorące udział w opracowaniu opisu technicznego

Część architektoniczna	mgr inż. arch. Piotr Lisowski
Część konstrukcyjna	mgr inż. Marcin Zaborowski
Część dot. instalacji sanitarnych	mgr inż. Marta Cieślicka
Część dot. instalacji elektrycznych	mgr inż. Remigiusz Przystaj