

OPIS TECHNICZNY

Do inwentaryzacji budowlanej i opinii technicznej budynku magazynowo – gospodarczego na terenie byłej J.W. w Biskupcu przy ul. Wojska Polskiego 12b (dz.43/49 .

Inwestor : Urząd Miasta w Biskupcu .

1. Podstawa opracowania :

- Zlecenie inwestora do ZUP-I w Biskupcu ,
- Uzgodnienia z inwestorem ,
- Wypis z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej zatwierdzony uchwałą nr.XII/93/03 Rady Miejskiej w Biskupcu .
- Mapa sytuacyjno - wysokościowa 1:500
- Inwentaryzacja z natury .
- Przegląd i ocena techniczna stanu technicznego budynku i wartości użytkowej obecnie i na przyszłość .

2.0 Dane dotyczące lokalizacji budynku i zagospodarowania terenu

2.1. Lokalizacja : budynek zlokalizowany jest w Biskupcu przy ul. Wojska Polskiego 12 na działce nr. 43/49 na terenie byłej Jednostki Wojskowej .

2.2. Istniejący stan zagospodarowania działki .

Działka znajduje się na terenie byłej Jednostki Wojskowej , na którym to po likwidacji J.W. zgodnie z planem miejscowym istniejące budynki koszarowe przebudowywane są na mieszkalne wielorodzinne i usługowe nieuciążliwe . Obecnie działka jest zabudowana i zagospodarowana budynkiem internatowym i magazynowo – gospodarczym . Przed budynkiem od strony ulicy są porosty traw pozostałości po trawnikach . Istnieją drogi dojazdowe i utwardzone place manewrowe asfaltowe . Są fragmenty znacznie zużytych chodników . Obecnie teren posiada zagospodarowanie stanowiące pozostałość po zagospodarowaniu całego terenu byłej J.W. Obecnie budynki posiadają przyłącza wody , kanalizacji , i elektryczne , ogrzewanie na piętrze piecowe .

3. Dane ogólne o budynku:

Budynek magazynowo – gospodarczy wykonany jest jako piętrowy nie podpiwniczony z dachem wysokim i poddaszem technicznym obecnie nie użytkowanym . Budynek zrealizowany w technologiach tradycyjnych . Ściany murowane stropy odcinkowe ceramiczne i nad parterem drewniane belkowe ze ślepym pułapem , dach o konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną holenderską . Obecnie przegrody zewnętrzne nie spełniają warunków wymaganej ciepłochronności dla budynków mieszkalnych .

1.1.Program funkcjonalny :

Obecnie budynek spełnia funkcję garażowo – gospodarczą na parterze i gospodarczą na piętrze . Piętro jest znacznie zniszczone i zdewastowane i w obecnym stanie nie może być użytkowane .

Parametry geometryczne :

- pow. zabudowy	-120,72 m ²
- pow. użytkowa	-178,73 m ²
- kubatura	- 941,62 m ³

1.2,Program użytkowy :

Na parterze funkcjonują cztery pomieszczenia : dwa garaże i dwa pomieszczenia gospodarcze oraz pod schodami z wejściem zewnętrznym pomieszczenie gospodarcze . Na piętrze istnieją cztery pomieszczenia które wcześniej jak na to wskazują obecnie widoczne

ślady były wykorzystywane na mieszkania zastępcze jednak spełniały warunki pomieszczeń magazynowo gospodarczych .

1.3.Instalacje :

Budynek jest wyposażony w znacznie zniszczoną i zużytą instalację elektryczną . Piętro mogło być ogrzewane piecami ceramicznymi lub innymi przenośnymi .

2.0. Dane konstrukcyjno - materiałowe .

Konstrukcja budynku murowana , ściany murowane , strop ceramiczny , dach drewniany wysoki , czterospadowy , więźba płatwiowo kleszczowa . Budynek zrealizowany w technologiach tradycyjnych .

2.1.Ławy fundamentowe i ściany podziemia :

Z kamienia łamanego i polnego i cegły pełnej ceramicznej , posiadają rysy wskazujące na nierównomierne osiadanie na przestrzeni w czasie wieloletniej eksploatacji .

2.2.Ściany ;

- Ściany zewnętrzne i wewnętrzne konstrukcyjne nadziemne z cegły pełnej ceramicznej grubości 25 do 54 cm na zaprawach wapienno piaskowych 1.5MPa . Ściany posiadają liczne rysy i pęknięcia między ścianą , a stropem od strony północnej .
- Ścianki działowe grubości 12cm z cegły pełnej ceramicznej .
Komin murowany z cegły ceramicznej . W kominach przewody dymowe i wentylacyjne, nad parterem ściągnięte do jednego przewodu zbiorczego . Komin popękany i znacznie wyeksploatowany

2.3.Stropy :

- Strop nad parterem ceramiczny odcinkowy częściowo na belkach stalowych i częściowo na ścianach parteru . Zauważalne pęknięcie stropu na styku ze ścianą w części północnej budynku .
- Strop nad piętem drewniany belkowy z pozostałościami ślepego pułapu bez podłogi na poddaszu . Od spodu tynk na osiadkowaniu i otrzciniowaniu na poszyciu z desek . Nadproża ceramiczne z cegły pełnej odcinkowe w wielu miejscach posiadają zarysowania.

2.4.Dach :

Dach czterospadowy drewniany o pochyleniu 46° . Konstrukcja dachu drewniana płatwiowo – kleszczowa w stanie technicznym dobrym .

Pokrycie dachu dachówką ceramiczną karpiówką . Dachówka na łątach bez poszycia (deskowani) . Elementy drewniane dachu i pokrycie w stanie technicznym dobrym .

Obecnie nie występują przecieki , ale widoczne są ślady przecieków wcześniejszych . konstrukcyjne dachu wymaga zabezpieczenia zabezpieczenia np. fobosem lub innym preparatem solnym przeciwgrzybieniowo i przeciwogniowo .

2.4.Schody :

Schody jednobiegowe wykonano z pojedynczych belek żelbetowych zamocowanych dwustronnie w ścianach klatki schodowej . W obecnym stanie schody nie spełniają wymagań dla obsługi mieszkań . Od spodu część stopni posiada liczne rysy i znaczne pęknięcia i w tym stanie nie mogą być dopuszczone do dalszego użytkowania .

2.5.Schody zewnętrzne betonowe porysowane i popękane 0o wymiarach niezgodnych z obecnie obowiązującymi warunkami technicznymi . Schody zewnętrzne wychodzą bezpośrednio na ogólnodostępny ciąg pieszo - jezdny .

2.6.Balustrady – schody nie są praktycznie wyposażone w balustrady . .

2.7.Stolarka okienna i drzwiowa drewniana : okna drewniane skrzynkowe bardzo zniszczone i wyeksploatowane wymagają całkowitej wymiany . Drzwi na piętrze drewniane obecnie zdemontowane i resztki zniszczone , prawdopodobnie pierwotne płycinowe , a późniejsze po wymianie płytowe . Wrota i drzwi na parterze drewniane i obite blachą znacznie wyeksploatowane wymagają remontu i konserwacji .

2.8.Izolacje : budynek nie posiada dostatecznych izolacji przeciwwilgociowych ścian i

posadzek parteru .

- Brak jest też izolacji termicznych ścian i stropów.
- Budynek i jego stropy nie posiadają izolacji przeciwwilgociowych .

3.0 Wykończenie i wyposażenie budynku . .

3.1. Tynki wewnętrzne ścian i sufitów wapienno - piaskowe kat.II . Tynki bardzo zniszczone i wyeksploatowane , posiadają liczne rysy , pęknięcia i odparzenia , wymagają całkowitej wymiany .

3.2. Posadzki : na parterze gładź cementowa we wszystkich pomieszczeniach . Na poddaszu deski podłogowe drewniane , posiadają liczne ubytki i są bardzo zniszczone wymagają wymiany .

3.2. Obróbki blacharskie :

- Rynny i rury spustowe obróbki blacharskie przy kominach z blachy ocynkowanej są bardzo zużyte i wymagają remontu i wymiany .
- Parapety zewnętrzne z cegły ceramicznej pełnej .

3.3. Wykończenie elewacji :

- Ściany wykończone z cegły ceramicznej pełnej licowane i spoinowane . Elewacja ozdobna znacznie zużyta zachowująca wysokie walory estetyczne i ciągłość historyczną.
- Stolarka okienna praktycznie zniszczona z dużymi ubytkami szklenia wymaga wymiany ,
- Rynny i rury z blachy ocynkowanej do wymiany ,
- Dach z dachówki ceramicznej karpiówki ,
- Cokół z cegły pełnej licowanej i spoinowanej ,

4.0. Ocena i wnioski końcowe :

4.1. Budynek w wyniku wieloletniej (około 90 lat) znacznie zużyty wyeksploatowany i w ostatnich latach zdewastowany .

4.2. Parter budynku nie spełnia warunków użytkowych umożliwiających wykonanie w nim mieszkań (wysokość pomieszczeń) .

4.3. W obecnym stanie technicznym niedopuszczalne jest dalsze użytkowanie schodów z parteru na piętro .

4.4. W obecnym stanie technicznym budynek nie spełnia warunków umożliwiających jego bezpieczne i odpowiadające warunkom technicznym i normą użytkowanie .

4.5. W celu przywrócenia właściwej kondycji technicznej i uzyskanie wymaganych warunków dalszej eksploatacji budynku należy przeprowadzić jego pełen remont gruntowny połączony z przebudową i modernizacją .

4.6. Remont może być przeprowadzony na podstawie projektu budowlanego uzgodnionego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i uzyskanej wcześniej decyzji o pozwoleniu na budowę .

O P R A C O W A Ł :

inż. Bogdan Przybylak