

OPIS TECHNICZNY

Do inwentaryzacji budowlanej i opinii technicznej budynku internatu na terenie byłej J.W. w Biskupcu przy ul. Wojska Polskiego 12 (dz. Nr 43/49, obręb nr 3 – Miasto Biskupiec)

Inwestor: Gmina Biskupiec
Ul. Niepodległości 2
11-300 Biskupiec

1.0 Podstawa opracowania :

- Zlecenie inwestora dla ZUP-I w Biskupcu
- Uzgodnienia z inwestorem
- Wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania przestrzennego miasta Biskupiec zatwierdzony uchwałą Nr XXX/211/05 Rady Miejskiej w Biskupcu z dnia 15 czerwca 2005 r.
- Mapa sytuacyjno . wysokościowa 1:500
- Inwentaryzacja z natury
- Przegląd i ocena techniczna stanu technicznego budynku i wartości użytkowej obecnie i w przyszłości.

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, obręb nr 3 – Miasto Biskupiec na terenie byłej Jednostki Wojskowej

2.2 Istniejący stan zagospodarowania działki

Dziaka 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. Budynki posiadają przyłącza wody, kanalizacji i elektryczne. W chwili obecnej budynek internatu nie jest ogrzewany. Pierwotnie w budynku istniała instalacja c.o. Ciepło

dostarczane było z kotłowni zaopatrującej w ciepło budynki koszarowe rurociągami zbiorczymi.

3.0 Dane ogólne o budynku:

Budynek internatu wykonany jest jako piętrowy nie podpiwniczony z dachem wysokim i poddaszem technicznym obecnie nie użytkowanym. Budynek zrealizowany w technologiach tradycyjnych. Ściany murowane, stropy drewniane ze ślepym pułapem, dach drewniany o konstrukcji płatwiowo - kleszczowej kryty dachówką ceramiczną holenderską. Obecnie przegrody zewnętrzne nie spełniają warunków wymaganej ciepłochronności dla budynków mieszkalnych.

3.1 *Program funkcjonalny*

Budynek jest nie użytkowany. Pomieszczenia budynku są znacznie zniszczone i zdewastowane. W obecnym stanie nie może być użytkowane.

Parametry geometryczne:

- pow. zabudowy 204,26 m²
- powierzchnia użytkowa – 394,96 m²
- kubatura – 1 715,00 m³

3.2 *Program użytkowy*

Pomieszczenia parteru (6 pomieszczeń + WC) jak na to wskazują widoczne ślady (pozostałości dokumentów oraz lada podawcza) pełniły funkcje administracyjno – handlowe, natomiast pomieszczenia zlokalizowane na piętrze budynku (8 pomieszczeń + WC) pełniły funkcje administracyjne.

Parter

1.01	Wiatrołap	3,38 m ²
1.02	Klatka schodowa	10,69 m ²
1.03	Korytarz	5,64 m ²
1.04	Pomieszczenie	11,83 m ²
1.05	Pomieszczenie	25,76 m ²
1.06	Wiatrołap	2,64 m ²
1.07	Klatka schodowa	9,80 m ²
1.08	Pomieszczenie	5,45 m ²
1.09	Łazienka	6,31 m ²
1.010	Korytarz	9,49 m ²
1.011	Korytarz	5,49 m ²
1.012	Pomieszczenie	6,69 m ²
1.013	Pomieszczenie	14,66 m ²
1.014	Pomieszczenie	31,05 m ²
<u>RAZEM</u>		<u>148,88 m²</u>

Piętro

2.01	Klatka schodowa	14,34 m ²
2.02	Korytarz	4,16 m ²
2.03	Pomieszczenie	13,20 m ²
2.04	Pomieszczenie	25,56 m ²
2.05	Klatka schodowa	12,72 m ²
2.06	Pomieszczenie	5,45 m ²
2.07	Łazienka	6,36 m ²
2.08	Korytarz	9,49 m ²
2.09	Korytarz	5,49 m ²
2.010	Pomieszczenie	6,69 m ²
2.011	Pomieszczenie	6,90 m ²
2.012	Pomieszczenie	7,15 m ²
2.013	Pomieszczenie	30,52 m ²
<u>RAZEM</u>		<u>148,03 m²</u>

Poddasze

3.01	Klatka schodowa	14,23 m ²
3.02	Pomieszczenie	98,05 m ²
<u>RAZEM</u>		<u>112,28 m²</u>

3.3 Instalacje

Budynek jest wyposażony w znacznie zniszczoną instalację elektryczną. Instalacje wod-kan zdemontowane.

4.0 Dane konstrukcyjno - materiałowe

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

4.1 Ławy fundamentowe i ściany podziemia

Z kamienia łamanego i polnego, i cegły pełnej ceramicznej posiadają rysy wskazujące na nierównomierne osiadanie na przestrzeni około 100 lat .

4.2 Ściany

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne konstrukcyjne nadziemia z cegły ceramicznej pełnej grubości 56 cm na zaprawach wapienno piaskowych 1.5MPa. Ściany posiadają rysy i drobne pęknięcia oraz zawilgocenia spowodowane nieszczelnościami dachu.

Ścianki działowe grubości 12cm z cegły pełnej ceramicznej. Na piętrze ścianki działowe drewniane obustronnie tynkowane .

4.3 Kominy

Kominy murowane z cegły ceramicznej. W kominach przewody dymowe i wentylacyjne. Komin posiadają rysy i pęknięcia , szczególnie w części zewnętrznej nad dachem są znacznie zużyte i wymagają przebudowy .

4.4 Stropy

Strop nad parterem i piętrem drewniany belkowy ze ślepym pułapem. Od spodu tynk na osiatkowaniu (brak poszycia z desek). Elementy konstrukcyjne stropu w stanie technicznym dobrym .

Nadproża ceramiczne z cegły ceramicznej pełnej odcinkowe w wielu miejscach posiadają zarysowania.

4.5 Dach

Dach czterospadowy drewniany . Konstrukcja dachu drewniana płatwiowo - kleszczowa w stanie technicznym dobrym. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną holenderską. I iglica dachówką karpiówką . Dachówka na łątach bez poszycia (deskowanie). Elementy drewniane dachu i pokrycie w stanie technicznym dostatecznym. Obecnie występują prze drobne przecieki .

Elementy konstrukcyjne dachu wymaga zabezpieczenia np. fobosem lub innym preparatem solnym przeciwgrzybieniowo i przeciwogniowo .

4.6 Schody

W budynku istnieją dwie klatki schodowe. W obydwu klatkach schody łączące kondygnację parteru i piętra wykonano jako dwubiegowe z pojedynczych belek żelbetowych zamocowanych jednostronnie w ścianach klatki schodowej. W obecnym stanie schody nie spełniają wymagań dla obsługi mieszkań.

W klatce zlokalizowanej w południowo - wschodniej części budynku istnieją schody drewniane łączące kondygnację piętra i poddasza. Schody te nie spełniają warunków p.poż. oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne, dlatego też w niezmienionym kształcie mogą pełnić wyłącznie funkcję pomocniczą.

4.7 Balustrady

Brak. Balustrady schodów zostały wycięte.

4.8 Stolarka okienna i drzwiowa drewniana

Okna drewniane skrzynkowe zużyte i wyeksploatowane wymagają wymiany. Stolarka drzwiowa : skrzydła wewnątrz w dużej części zdemontowane , a istniejące współczesne płytowe znacznie zniszczone wymaga wymiany. Drzwi zewnętrzne drewniane płycinowe ozdobne wymagają remontu konserwatorskiego .

4.9 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 dostatecznej izolacji termicznej .

5.0 Wykończenie i wyposażenie budynku.

5.1 *Tynki wewnętrzne ścian i sufitów wapienno - piaskowe kat.III*

Tynki znacznie zniszczone i wyeksploatowane posiadają liczne rysy, pęknięcia, odparzenia i zawilgocenia. Wymagają uzupełnień , przetarcia naprawy rys i pęknięć .

5.2 *Posadzki*

Na parterze gładź cementowa i terakota. Na piętrze i poddaszu deski podłogowe drewniane, posiadają liczne ubytki. I znaczne zniszczenia .

5.3 *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 na której wykonany jest parapet z blachy ocynkowanej powlekanej w kolorze stonowanym zielonym .

5.4 *Wykończenie elewacji*

- Ściany wykończone z cegły ceramicznej pełnej licowane i spoinowane. Elewacja ozdobna znacznie zużyta zachowująca znacznie 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 esówki i iglica dachówka karpiówka .
- Cokół z cegły ceramicznej pełnej spoinowanej i licowanej .
- Na ścianach między cegłą licowaną tynk nakrapiany cementowo – wapienny w kolorze stonowanej zieleni . tynk nakrapiany prawdopodobnie wykonany w latach osiemdziesiątych ubiegłego wieku . Tynk posiada rysy i drobne pęknięcia i odparzenia wymaga napraw remontu i odnowienia .

6.0 Ocena i wnioski końcowe

Budynek w wyniku wieloletniego użytkowania (ponad 100 lat) znacznie zużyty wyeksploatowany i w ostatnich latach zdewastowany .

W obecnym stanie technicznym niedopuszczalne jest dalsze użytkowanie drewnianych schodów łączących kondygnacje piętra i poddasza z wykorzystaniem pomieszczeń poddasza na cele mieszkalne.

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

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

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

Opracował:

inż. Bogdan Przybylak