

**OPIS TECHNICZNY**  
**DO INWENTARYZACJI Z ORZECZNIEM STANU TECHNICZNEGO**  
**DLA POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW KONSTRUKCJI BUDYNKU**  
**WIELORODZINNEGO PRZY UL. OKRZEI 4**  
**W BARTOSZYCACH**

**1.0. Dane ogólne.**

Inwestor: URZĄD MIASTA BARTOSZYCE  
ul. BOHATERÓW MONTE CASSINO 1  
11-200 Bartoszyce.  
Adres inwestycji: ul. OKRZEI nr 4  
11-200 Bartoszyce  
Jednostka projektowa: Projektowanie i Nadzór w Budownictwie  
Heronim Sienkiewicz  
Projektant: mgr inż. arch. Jan Raplewicz

**2.0. Podstawa opracowania.**

- ♦ Zlecenie inwestora,
- ♦ Wizja lokalna budynku i pomieszczeń objętych opracowaniem,
- ♦ Prawo budowlane warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- ♦ Normy budowlane.

**3.0. Stan prawny.**

Budynek objęty opracowaniem stanowi własność Urzędu Miasta Bartoszyce.

**4.0. Przedmiot opracowania.**

Przedmiotem opracowania jest wykonanie inwentaryzacji architektoniczno – konstrukcyjnej z orzeczeniem stanu technicznego poszczególnych elementów konstrukcji budynku mieszkalnego położonego w Bartoszycach przy ul. Okrzei nr 4.

**5.0. Opis budynku.**

Budynek wybudowany na początku XX w. Szacowany rok budowy 1915. Wykonany na w technologii tradycyjnej o ścianach murowanych i dachu o konstrukcji drewnianej.

Obiekt o układzie funkcjonalnym: częściowo podpiwniczony, kondygnacja parterowa i I piętro przeznaczone na cele mieszkalne, poddasze wyłączone z użytkowania. Ściany murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej. Fundamenty wykonane z kamienia łamanego na zaprawie wapiennej i cegły pełnej ceramicznej. Stropy międzykondygnacyjne drewniane i stalowo ceglane nad piwnicą. Dach o konstrukcji drewnianej i kształcie dwuspadowym, połacie dachu o nachyleniu 35<sup>0</sup> kryte dachówką. Wyprawa elewacyjna z zaprawy tynkarskiej cementowo-wapiennej. Stalarka drewniana malowana farbami olejnymi.

Budynek wyposażony w instalacje wewnętrzne:

1. Instalacja wewnętrzna wody
2. Instalacja wewnętrzna kanalizacji
3. Instalacja wewnętrzna elektryczna
4. Instalacja wewnętrzna gazu ziemnego
5. Instalacja wewnętrzna wentylacji grawitacyjnej i odprowadzenia spalin
6. Ogrzewanie pomieszczeń odbywa przez trzony piecowe

**5.1. Parametry wielkościowe budynku:**

Kubatura	- 1612,00	m <sup>3</sup>
Powierzchnia zabudowy	- 198,00	m <sup>2</sup>
Powierzchnia użytkowa	- 475,75	m <sup>2</sup>

**Zestawienie pomieszczeń, powierzchni i posadzek.**

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia całkowita netto (m <sup>2</sup> )	Rodzaj posadzki
1	2	3	4
<b>PIWNICA - POMIESZCZENIA</b>			
A/Piw.	PIWNICA	20,75	posadzka bet.
B/Piw.	PIWNICA	20,70	posadzka bet.
<b>RAZEM</b>		41,45	
<b>PARTER (kl. A, kl. B)</b>			
A/kl/1Par	KORYTARZ + SCHODY	11,00	płytki kamienne
A/1m/1Par	KUCHNIA	12,00	deski
A/1m/1Par	POKÓJ	20,05	deski
A/2m/1Par	KUCHNIA	11,82	deski
A/2m/1Par	POKÓJ	19,87	deski
A/kl/1Par	W.C.	1,20	płytki kamienne
B/kl/1Par	KORYTARZ + SCHODY	10,80	płytki kamienne
B/5m/1Par	KUCHNIA	9,00	deski
B/5m/1Par	POKÓJ	19,50	deski
B/6m/1Par	KUCHNIA	11,80	deski
B/6m/1Par	POKÓJ	19,97	deski
B/kl/1Par	W.C.	1,18	płytki kamienne
<b>RAZEM</b>		148,19	
<b>PIĘTRO (kl. A, kl. B)</b>			
A/kl/2Pie	KORYTARZ + SCHODY	10,95	deski
A/3m/2Pie	KUCHNIA	12,00	deski
A/3m/2Pie	POKÓJ	19,95	deski
A/4m/2Pie	KUCHNIA	11,82	deski
A/4m/2Pie	POKÓJ	19,87	deski
A/kl/2Pie	W.C.	1,22	terakota
B/kl/2Pie	KORYTARZ + SCHODY	10,80	deski
B/7m/1Pie	KUCHNIA	9,00	deski
B/7m/1Pie	POKÓJ	19,95	deski
B/8m/1Pie	KUCHNIA	11,80	deski
B/8m/1Pie	POKÓJ	19,97	deski
B/kl/1Pie	W.C.	1,18	terakota
<b>RAZEM</b>		148,51	
<b>PODDASZE</b>			
1/Podd	STRYCH	137,50	deski
<b>RAZEM</b>		137,50	
Powierzchnia użytkowa netto budynku		<b>475,65</b>	
<b>OGÓŁEM</b>			

## **6.0. Opis techniczny elementów budynku z oceną techniczną.**

### **6.1. Fundamenty.**

Fundamenty wykonano z kamienia naturalnego i cegły pełnej ceramicznej na zaprawie wapiennej. Fundamenty w stanie technicznym średnim. Nie stwierdzono znacznych pęknięć i rys ścian fundamentowych. Przy otworach okiennych znaczne ubytki cegły. Widoczne oznaki występowania porażenia biologicznego i zawilgocenia. Fundamenty poddać osuszaniu i izolacji pionowej przeciw wodnej. Obmurówki zewnętrzne okien piwnicznych w złym stanie technicznym zaleca się nowe wykonanie. Nadproża stalowe nad drzwiami piwnicznymi do wymiany.

### **6.2. Ściany.**

Ściany wykonane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, otynkowane. Ściany piwnic z tynkiem cementowo-wapiennym zawilgocone. Ściany elewacji wykonane z cegły i otynkowane tynkiem. Ściany wewnętrzne otynkowane i malowane farbą klejową i olejną. Stan techniczny ścian średni.

Zaobserwowano miejscowe uszkodzenia ścian, rys, pęknięć, oraz znaczne ubytki tynku. Ściany po termomodernizacji i konserwacji mogą być dopuszczone do dalszej eksploatacji.

### **6.3. Stropy.**

Nad kondygnacją piwnicy wykonano strop ceglano-stalowy typu Kleina w stanie technicznym złym. Belki stalowe skorodowane, płyta ceglana z widocznymi pęknięciami i ubytkami – wymaga oddzielnego opracowania technicznego.

W pozostałych pomieszczeniach drewniane ze ślepym pułapem z wykonanym tynkiem wapiennym na trzcinie od spodu. W stanie technicznym średnim. Stwierdzono miejscowe porażenia biologiczne i uszkodzenia mechaniczne. Po dokonaniu modernizacji i remontu stropy mogą być użytkowane.

### **6.4. Dach.**

Dach o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną – stan średni do przełożenia i uzupełnienia. Deskowanie oraz łączenie do wymiany. Obróbki blacharskie do wymiany. Konstrukcja dachu stan średni należy dokonać oględzin elementów konstrukcyjnych przy remoncie oraz dokonać niezbędnych wymian lub wzmocnień.

### **6.5. Tynki wewnętrzne.**

Tynki wykonane w kategorii II i III z zaprawy wapiennej i wapienno – cementowej. Na sufitach wykonano tynki wapienne na matach trzcinowych. Tynki w stanie technicznym średnim, widoczne miejscowa zniszczenie spowodowane brakiem odpowiedniego zabezpieczenia przed wodą opadową. Widoczne punktowe zawilgocenia i porażenie pleśnią i grzybem domowym. Wymagają miejscowego uzupełnienia i wymiany.

### **6.6. Stolarka okienna.**

Stolarka okienna drewniana w stanie technicznym złym, konieczna wymiana o mniejszym współczynniku przenikania ciepła.

### **6.7. Stolarka drzwiowa.**

Stolarka drzwiowa wewnętrzna i zewnętrzna w stanie technicznym złym do wymiany o odpowiednich parametrach technicznych.

## **6.8. Posadzki.**

Posadzki w piwnicy betonowe w stanie złym do wymiany. Posadzki na parterze w stanie średnim. Widoczne miejscowe załamania i uszkodzenia mechaniczne. Na podestach klatki schodowej i korytarzach należy wykonać nowe posadzki.

## **6.9. Izolacje.**

6.9.1. Izolacje termiczne – brak , konieczne docieplenie ścian zewnętrznych, połączeń dachu, stropów, podłóg na gruncie,

6.9.2. Izolacje przeciwwilgociowe – stan średni, wymaga uzupełnienia odpowiednimi środkami chemicznymi np. metoda grawitacyjna parafinowa IZOMUR, ICOPAL. Brak izolacji pionowej ścian piwnic

6.9.3. Izolacje akustyczne – brak, uszczelnienie stropów i ścian działowych.

## **6.10. Schody.**

Schody wewnętrzne drewniane w stanie technicznym dobrym wymagają drobnej konserwacji (malowanie biegu) i naprawy z uzupełnieniem elementów. Schody betonowe zewnętrzne w stanie złym do nowego wykonania. Schody do piwnicy ceglane w stanie technicznym średnim do remontu. Przy schodach do piwnicy brak poręczy.

## **6.11. Podokienniki okienne.**

Wykonane z cegły pełnej licowej w stanie techniczny dobrym.

## **6.12. Obróbki blacharskie.**

Obróbki wykonane z blachy ocynkowanej w stanie techniczny dobrym po niedawnej wymianie oraz złym wymagające całkowitej wymiany.

## **6.13. Rury i rynny spustowe.**

Rury i rynny spustowe wykonane z blachy ocynkowanej w stanie techniczny złym do wymiany.

## **6.14. Kominy.**

Kominy murowane z cegły pełnej w złym stanie technicznym konieczne przemurzenie w części strychowej i ponad dachem. Podłączenie kanałów wentylacyjnych istniejących wykonać wg opinii kominiarskiej.

## **7.0 Wnioski końcowe.**

Budynek wymaga termomodernizacji i remontu poszczególnych elementów konstrukcji. Konieczna wymiana okien i drzwi o odpowiednich parametrach technicznych. Konieczne wykonanie izolacji przeciw wodnej pionowej na ścianie zewnętrznej piwnic. Dla polepszenia funkcjonalności proponuje się wykonanie pomieszczeń łazienek w lokalach mieszkalnych.

Budynek w stanie technicznym umożliwiającym przeprowadzenie powyższego zakresu remontu.

**Opracował:**

mgr inż. arch. Jan Raplewicz  
Upr. Bud. Nr 18/72/OL i Nr 71/75/OL