

OCENA STANU TECHNICZNEGO

Inwestor:

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej W Rybniku
ul. Kościuszki 17
44-200 Rybnik

Temat projektu:

**PROJEKT ZMIANY SPOSOBU OGRZEWANIA Z ETAŻOWEGO
WĘGLOWEGO NA GAZOWE W BUDYNKU MIESZKALNYM
WIELORODZINNYM PRZY UL. GEN. ANDERSA NR 17 W
RYBNIKU**

Lokalizacja:

ul. Generała Andersa 17
44-270 Rybnik
Nr obrębu 0063 Niedobczyce, Ark 5
Działka nr 2836/74

SPIIS TREŚCI:

1. Przedmiot i zakres inwestycji.
2. Cel opracowania.
3. Podstawa formalno – prawna.
 - 3.1. Skrócony opis techniczny budynku.
4. Opis oceny stanu technicznego.

1. Przedmiot i zakres inwestycji

Przedmiotem niniejszej inwestycji jest opracowanie dokumentacji projektu zmiany sposobu ogrzewania z etażowego węglowego na gazowe w budynku mieszkalnym przy ul. Generała Andersa 17 w Rybniku - Niedobczycach. Podstawą opracowania niniejszej dokumentacji jest wystąpienie o pozwolenie na budowę, oraz przygotowanie i realizacja zamierzonego zadania budowlanego. Roboty związane z realizacją inwestycji nie wyjdą swym zasięgiem poza granicę parceli nr 2836/74

2. Cel opracowania.

Celem niniejszego opracowania jest stworzenie dokumentacji projektowej potrzebnej do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, będącej podstawą do projektu zmiany sposobu ogrzewania z etażowego węglowego na gazowe ww. budynku, stanowiącego przedmiot opracowania. Przebudowa budynku ma na celu poprawę warunków mieszkalnych w ww. obiekcie przy jednoczesnym zwiększeniu ilości mieszkań i przystosowanie jednego z mieszkań na parterze do potrzeb osoby niepełnosprawnej. Przebudowa budynku ma na celu również poprawę jego stanu technicznego.

3. Podstawa formalno – prawna

Podstawa opracowania stanowi:

- zlecenie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą w Rybniku przy ulicy Kościuszki 17
- wizja lokalna w terenie, pomiary inwentaryzacyjne,
- aktualne obowiązujące normy i przepisy prawne,

3.1. Skrócony opis techniczny budynku

Budynek mieszkalny wielorodzinny jest budynkiem trzykondygnacyjnym z poddaszem użytkowym, w całości podpiwniczony. W budynku obecnie znajduje się 8 lokali mieszkaniowych + istniejące komórki piwniczne. Budynek wykonany został w technologii tradycyjnej murowanej z cegły pełnej, stropy nad piwnicami ceglane na belkach stalowych, w części mieszkalnej drewniane belkowe, konstrukcja dachu drewniana. Dach dwuspadowy o kącie nachylenia 40°. Klatka schodowa jednobiegowa z biegami prowadzącymi na poszczególne kondygnacje. Wejście główne do budynku zostało zlokalizowane od strony północnej, a więc od strony ulicy Gen. Andersa. Przedmiotowy budynek zgodnie podlega ochronie konserwatorskiej, oraz ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Budynek został wzniesiony w 1913r. Decyzją z dnia 7 sierpnia 1990r. został wpisany do rejestru zabytków Województwa Śląskiego pod numerem A/1409/90

Na działce o nr 2836/74 znajdują się inne podobne dwa budynki mieszkalne wielorodzinne o nr 13 i 15 zlokalizowane również przy ul. Gen. Andersa. Działka jest nieogrodzona. Od strony południowo-wschodniej działka przylega do ulicy Powstańców Śląskich. Od strony zachodniej przedmiotowy budynek sąsiaduje z ulicą Ignacego Paderewskiego w Rybniku. Od strony wschodniej budynek sąsiaduje z budynkiem mieszkalnym trzykondygnacyjnym nr 15. Działka znajduje się na terenach oznaczonych jako **P MW** w Miejscowym Planie Zagospodarowania Terenu oznacza to, że teren ten jest przeznaczony do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Połączenie dachu w całości posiada pokrycie z dachówki ceramicznej w kolorze czerwonym. Do budynków doprowadzone są następujące przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej oraz energii elektrycznej. Budynek posiada ogrzewanie za pomocą pieców na węgiel, piece zlokalizowane są w każdym mieszkaniu.

4. Opis oceny stanu technicznego

Oznaczenia stanu technicznego oznacza:

- a) b. dobry – istniejący stan elementu idealny, nie wymaga żadnych napraw i remontów,
- b) dobry – istniejący stan elementu nie budzi zastrzeżeń, element w chwili obecnej nie wymaga napraw ani remontów,
- c) średni – istniejący stan elementu wymaga naprawy w najbliższym czasie,
- d) zły – istniejący stan elementu wymaga natychmiastowego kapitalnego remontu bądź wymiany. Zaniedbanie w tym zakresie spowodować może zagrożenie bezpieczeństwa konstrukcji, mienia, środowiska i ludzi tam przebywających.

Fundamenty i ściany fundamentowe – nie poddano analizie ani odkrywkom, z uwagi na brak zwiększania jakichkolwiek obciążeń. Ściany fundamentowe, jak i ławy fundamentowe nie posiadają izolacji przeciwwilgociowych pionowych i poziomych.

Stan techniczny ścian jest dobry nie ma widocznych rys, spękań ani uszkodzeń.

Konstrukcja nośna – konstrukcję nośną budynku stanowi układ poprzeczny i podłużny ścian murowanych z cegły pełnej oraz stropy na belkach drewnianych

Stan techniczny ścian jest dobry nie ma widocznych rys, spękań ani uszkodzeń.

Ściany zewnętrzne – wykonane zostały jako jednowarstwowe murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo wapiennej. Ściany posiadają grubość od 55cm do 40cm.

Stan techniczny ścian budynku jest dobry nie ma widocznych rys, spękań i uszkodzeń.

Ściany wewnętrzne – nośne ściany wewnętrzne wykonane zostały jako murowane z cegły pełnej wykończone obustronnym tynkiem cementowo wapiennym. Grubość ścian nośnych jest zróżnicowana 50, 48, 42 cm, 40, 34, 28 Oględziny ścian nie wykazały żadnych uszkodzeń, zarysowań które mogłyby świadczyć o uszkodzeniach zagrażających bezpieczeństwu dalszego użytkowania. Ścianki działowe pomieszczeń wykonane zostały jako murowane z cegły ceramicznej pełnej gr. 12cm i 10cm obłożone obustronnym tynkiem cem.- wap. Przeprowadzone oględziny ścian nie wykazały poważnych uszkodzeń zagrażających bezpieczeństwu.

Stan techniczny ścian zaklasyfikować można jako dobry.

Stropy – stropy wykonane zostały jako drewniane belkowe. Podczas oględzin wizualnych stropów nie stwierdzono, występowania jakichkolwiek zarysowań, spękań, czy nadmiernych ugięć.

Stan techniczny stropów zaklasyfikować można jako średni.

Nadproża – nad otworami okiennymi i drzwiowymi, wykonano nadproża ceglane typu Kleina.

Stan techniczny nadproży można określić na dobry.

Kominy – Istniejące kominy są murowane z cegły ceramicznej pełnej. Kominy posiadają prawidłową obróbkę blacharską, nie występują uszkodzenia czap kominowych. Brak widocznych przecieków dachu pomiędzy kominem. Stan techniczny kwalifikuje się na dobry. Wystarczająca ilość przewodów wentylacji grawitacyjnej, obecne drzwiczki rewizyjne na przewodach dymowych niektórych przewodów. Oględziny kominów i przewodów kominowych pozwoliły na postawienie diagnozy, że przewody kominowe nie będą rozszczelnione.

Ogólny stan techniczny kominów można zakwalifikować jako dobry.

Tynki wewnętrzne – ściany budynku zostały pokryte tynkiem zwykłym, III kategorii cementowo – wapiennym. Tynki bez widocznych spękań, brak ubytków.

Stan techniczny tynków jest dobry.

Sufity - w istniejących pomieszczeniach mieszkalnych sufity pokryte zostały tynkiem zwykłym cementowo wapiennym. Brak widocznych spękań oraz ubytków.

Stan techniczny sufitów można ocenić na dobry.

Malowania – powierzchnie ścian i sufitów w niektórych pomieszczeniach zostały pokryte farbami emulsyjnymi. W pomieszczeniach komunikacyjnych sufity pokryte zostały farbami emulsyjnymi w kolorze białym. Klatka schodowa do wysokości 1,80 m pomalowana jest farbą olejną w kolorze jasnym, od połowy farbą emulsyjną. **Ogólnie powłoki malarskie w części wspólnej (korytarze, klatka schodowa) są w dobrym stanie technicznym – nie jest wymagany remont.**

Izolacja termiczna – ściany zewnętrzne budynku, ściany fundamentowe posiadają ocieplenia.

Stolarka okienna – stolarka okienna w budynku jest jednolita . W budynku występują okna zespolone PCV w kolorze białym.

Stan techniczny okien stolarki okiennej jest dobry. Okna PCV w dobrym stanie technicznym.

Stolarka drzwiowa – drzwi wewnętrzne w stanie dobrym. Nowoczesne drzwi stalowe wewnątrzkatkowe, drewniane płytowe, stalowe, PCV.

Stan techniczny drzwi wewnętrznych jest zróżnicowany

Drzwi zewnętrzne wyjściowe z budynku to drzwi drewniane. Drzwi są DOBRYM stanie technicznym, zawiasy są na właściwych miejscach (brak widocznych uszkodzeń), drzwi się zamykają, powłoka malarska nie uszkodzona.

Przyłącza do budynku:

- woda – wewnętrzna instalacja wodociągowa zasilana jest z zewnętrznej sieci wodociągowej,
- kanalizacyjna – wewnętrzna instalacja kanalizacyjna podłączona jest do miejskiej ogólnospławnej kanalizacji bytowej,
- elektryczna – wewnętrzna instalacja zasilana jest z zewnętrznej sieci energetycznej,
- gaz - obiekt przygotowany do przyłącza z zewnętrznej sieci gazowej

Ogólny stan techniczny i użytkowy budynku

Elementy konstrukcyjne budynku dostępne do oceny nie wykazują uszkodzeń bezpośrednio nie stwarzających zagrożenia utratą stateczności budynku. Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe przedmiotowego budynku są typowe dla rozwiązań stosowanych w okresie wznoszenia obiektu. Obiekt w dobrym stanie technicznym, nie wymagający remontów. Przewody spalinowe oraz wentylacyjne w stanie dobrym.