

## **INWENTARYZACJA I EKSPERTYZA TECHNICZNA**

### **istniejącego budynku Środowiskowego Domu Samopomocy**

**Inwestor:** Miasto Piotrków Trybunalski  
z siedzibą pasaż Karola Rudowskiego10, 97-300 Piotrków Tryb.

**Inwestycja:** Rozbudowa istniejącego budynku Środowiskowego Domu Samopomocy  
97-300 Piotrków Tryb., ul. Dmowskiego20, działka nr ew.14/28, 35/12  
nr jedn. ewid. 106201\_1 Piotrków Tryb.

**Jednostka projektująca:**  
BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI I OBSŁUGI BUDOWNICTWA  
ul. Obywatelska 1, 97- 300 Piotrków Tryb.

**Projektant:** mgr inż. arch. Karolina Gembus- Wójcik,  
upr. bud.nr 14/R-41/ŁOIA/06, w spec. arch. b/o

mgr inż. Ryszard Gembus, upr. nr GT-I-1341/21/75

**Data opracowania:** listopad 2012 r.

Egz.nr....

## **1.2. Zawartość opracowania:**

1.1. Karta tytułowa	str.nr 1
1.2. Zawartość opracowania	str.nr 2
<b>1.3. Część opisowa opracowania</b>	str.nr 3
1.3.1. Podstawy wykonania opracowania	str.nr 3
1.3.2. Przedmiot, zakres i cel opracowania	str.nr 3
1.3.3. Opis techniczny budynku	str.nr 3
1.4. Ocena stanu technicznego budynku	str.nr 6
1.5. Wnioski i zalecenia	str.nr 7
1.6. Wykaz aktów prawnych.	str.nr 8
<b>1.7. Część rysunkowa opracowania</b>	str.nr 9

Nr rys.:	Nazwa rys.:	Skala rys.:
rys.A.1.	Plan sytuacyjny działki	skala 1:500
rys.A.2.	Rzut parteru/ przyziemia budynku	skala 1:100
rys.A.3.	Rzut piętra/ dachu budynku	skala 1:100
rys.A.4.	Przekrój A-A/ Przekrój B-B	skala 1:100
rys.A.5.	Elewacje	skala 1:100

### 1.3. CZĘŚĆ OPISOWA OPRACOWANIA

**Inwestor:** Miasto Piotrków Trybunalski

z siedzibą pasaż Karola Rudowskiego10, 97-300 Piotrków Tryb.

**Inwestycja:** Rozbudowa istniejącego budynku Środowiskowego Domu Samopomocy  
97-300 Piotrków Tryb., ul. Dmowskiego20, działka nr ew.14/28, 35/12

#### 1.3.1. Podstawy wykonania opracowania

**Podstawy formalne:** Umowa nr 1080/RIM/I/12 z dnia 31.08.2012r. między Miastem Piotrków Trybunalski z siedzibą Pasaż Karola Rudowskiego 10, 97-300 Piotrków Tryb. a Panem Ryszardem Gembusem, zam. w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Obywatelska 1, właścicielem firmy Biuro Wycen Nieruchomości i Obsługi Budownictwa z siedzibą 97-300 Piotrków Tryb., ul.Obywatelska 1.

#### **Podstawy techniczne i metodyczne.:**

- wizja lokalna i pomiary inwentaryzacyjne budynku, we wrzesień/październik 2012r.
- PN- ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”

#### 1.3.2. Przedmiot, zakres i cel opracowania.

**Przedmiot opracowania.** Przedmiotem opracowania jest istniejący budynek Środowiskowego Domu Samopomocy usytuowany przy ulicy Dmowskiego 20, na działce nr ew. 14/28, 35/12 w Piotrkowie Tryb.

**Zakres opracowania.** Zakres opracowania obejmuje wykonanie inwentaryzacji budowlanej i oceny stanu technicznego istniejącego budynku Środowiskowego Domu Samopomocy.

**Cel opracowania.** Celem opracowania jest ustalenie danych dotyczących przedmiotowego budynku niezbędnych do wykonania projektu rozbudowy i przebudowy budynku oraz stwierdzenie stanu bezpieczeństwa i przydatności do dalszego użytkowania.

#### 1.3.3. Opis techniczny budynku

##### a. Ogólny opis budynku.

Przedmiotowy budynek znajduje się w Piotrkowie Trybunalskim, przy ulicy Dmowskiego 20, na działce nr 14/28, 35/12. Teren jest ogrodzony, częściowo zagospodarowany zielenią niską i wysoką. Wjazd od strony ulicy Dmowskiego , od strony północnej. Przedmiotowy budynek składa się z dwóch części: Budynku piętrowego, z poddaszem nieużytkowym, oraz z dobudowanego budynku parterowego

**Budynek piętrowy-** zbudowany na planie prostokąta, niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, przykryty dachem dwuspadowym, usytuowany w granicy północnej i wschodniej działki. Budynek wybudowany w konstrukcji murowanej, ze stropami żelbetowymi i więźba dachowa drewniana. W parterze budynku znajdują się pomieszczenia: przedsionek, dwa pokoje biurowe, w.c., pomieszczenie sanitarne, sala zajęć oraz w.c. Komunikację między poziomami budynku zapewnia klatka schodowa, ze schodami żelbetowymi, dwubiegowymi i spocznikami. Na piętrze budynku znajdują się pomieszczenia: trzy pokoje zajęć oraz w.c. Strych budynku - nieużytkowy. Wejście na strych schodami jednobiegowymi z poziomu piętra. Wejście do budynku- od strony południowej. Budynek remontowany i modernizowany, obecnie użytkowany na potrzeby Środowiskowego Domu Samopomocy w Piotrkowie Trybunalskim.

**Budynek parterowy-** przylegająca do budynku piętrowego od strony południowej, usytuowany w granicy zachodniej działki. Budynek na planie prostokąta, niepodpiwniczony, parterowy przykryty stropodachem jednospadkowym. W parterze budynku znajdują się pomieszczenia: socjalne, sala główna oraz pomieszczenie gospodarcze. Wejście do budynku, z korytarza budynku piętrowego- od strony południowej.

Budynki wyposażone są w instalację: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, grzejniki elektryczne naścienne, ogromową, telekomunikacyjną, alarmową.

**Budynki sąsiednie-** (dot. budynków usytuowanych na działkach nr ew. 35/7, 35/8, 35/9, 35/10, obręb 31), budynki usytuowane w granicy zachodniej przedmiotowej nieruchomości, budynki wzniesione w konstrukcji tradycyjnej murowanej, piętrowe, niepodpiwniczone. Przyjęto poziom posadowienia fundamentów ok. 1,00 m poniżej poziomu terenu. Stan techniczny części budynków znajdujących się w granicy działki jest dobry.

#### b. Charakterystyczne parametry techniczne

##### **Budynek piętrowy**

Wymiary budynku: 10,95 m x 9,02 m

Wysokość budynku w kalenicy: ok. 8,30 m  
(od poziomu parteru 0.00)

Kąt nachylenia dachu: ok.17,37° = ok 31,28 %

Powierzchnia zabudowy: 98,77 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa: 140,90 m<sup>2</sup>

w tym:

- pow. parteru 73,82 m<sup>2</sup>

- pow. piętra 67,08 m<sup>2</sup>

Wysokość pomieszczeń:

- parteru: 2,65 m

- piętra: 2,80 m

Kubatura budynku: 748 m<sup>3</sup>

##### **Budynek parterowy**

Wymiary budynku: 13,10 m x 5,40 m

Wysokość budynku w kalenicy: ok. 4,10 m  
(od poziomu parteru 0.00)

Kąt nachylenia dachu: ok.11° = ok 19,44 %

Powierzchnia zabudowy: 69,06 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa: 51,26 m<sup>2</sup>

Wysokość pomieszczeń: 2,70 m

Kubatura budynku: 238 m<sup>3</sup>

c. Zestawienie pomieszczeń budynku

Poziom parteru 0,00

	Nr pom.	Nazwa pom.	Pow. pom. (m2)
Budynek piętrowy	0.1	przedsionek	2,62
	0.2	pokój biurowy	15,44
	0.3	pokój biurowy	14,55
	0.4	sala zajęć	23,26
	0.5	pom.sanitame	3,82
	0.6	w.c.	2,95
	0.7	korytarz	2,86
	0.8	kl.schodowa	8,32
	<b>Razem:</b>		<b>73,82 m2</b>
Budynek parterowy	0.9	korytarz	2,82
	0.10	pom.socjalne	6,66
	0.11	sala	30,08
	0.12	pom.gospod.	11,70
	<b>Razem:</b>		<b>51,26 m2</b>

Poziom piętra: +2,83

	Nr pom.	Nazwa pom.	Pow. pom. (m2)
Budynek piętrowy.	1.1	korytarz	2,70
	1.2	pokój zajęć	23,48
	1.3	pokój zajęć	19,68
	1.4	pokój zajęć	18,29
	1.5	w.c.	2,93
	<b>Razem:</b>		<b>67,08 m2</b>

d. Dane konstrukcyjno- materiałowe.

**Budynek piętrowy.**

Budynek murowany w technologii tradycyjnej. Ściany fundamentowe murowane z cegły ceramicznej pełnej. Ściany zewnętrzne budynku o szerokości ok.38cm ( parter, piętro), oraz ok.24cm (strych), murowane z cegły ceramicznej pełnej, docieplone warstwą styropianu, grubości ok.10 cm. Grubość całkowita ścian parteru/ piętra to 52cm, ścian poddasza 32 cm. Przewody wentylacyjne i kominowe murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cement.-wap. Wentylacja budynku grawitacyjna.

Stropy nad poziomem parteru i piętra- żelbetowe, monolityczne, gr. około 15 cm. Strop nad poziomem piętra docieplony od strony poddasza luźno ułożoną warstwą wełny mineralnej 3x5cm. Nadproża, wieńce- żelbetowe, monolityczne. Filary międzyokienne- murowane. Schody wewnętrzne, żelbetowe, monolityczne, płytowe, dwubiegowe, o szerokości biegu 95-106cm i szerokości spocznika około 105cm. Schody prowadzące na nieużytkowy strych- żelbetowe, jednobiegowe, o szerokości biegu 76cm.

Dach dwuspadowy o kącie nachylenia: ok.17,37° = ok 31,28 %. Konstrukcja więźby dachowej, drewniana, krokwiowo-płatwiowa, krokwie (8x14 cm)oparte na ściankach stolcowych (słupy i płatwie 12x12xm) oraz ścianach zewnętrznych za pośrednictwem murłat (12x12cm). Pokrycie dachu: papa asfaltowa na deskowaniu pełnym. Połąc dachowa bez docieplenia.

Okna drewniane. Stolarka drzwiowa drewniana. Tynki wewnętrzne, cementowo- wapienne. Podłogi : płytki ceramiczne, wykładzina pcv, lastriko. Ściany i podłogi pomieszczeń sanitarnych wyłożone płytkami ceramicznymi. Wyprawa ścian zewnętrznych- akrylowe. Obróbki blacharskie, z blachy stalowej ,

ocynkowanej, w części malowane. Rury i rynny spustowe- pcv. Schody zewnętrzne, dojścia piesze do budynku –betonowe.

#### **Budynek parterowy.**

Budynek murowany w technologii tradycyjnej. Ławy fundamentowe, ściany fundamentowe betonowe wylewany beton bezpośrednio w wykopie wąsko przestrzennym, szerokość ław/ ścian fundamentowych ok 48 cm. Ściany zewnętrzne budynku o szerokości całkowitej ok.48cm murowane. Przewody wentylacyjne murowane w grubości ściany zewnętrznej. Wentylacja budynku grawitacyjna. Nadproża, wieńce- żelbetowe, monolityczne. Przykrycie budynku stropodachem drewnianym, jednospadkowym o kącie nachylenia ok.11° = ok 19,44 %. Konstrukcja stropodachu drewniana, krokwiowa, z izolacją cieplną, krokwie oparte na ścianach zewnętrznych budynku za pośrednictwem murałów. Pokrycie dachu: papa asfaltowa na deskowaniu pełnym.

Okna drewniane. Stolarka drzwiowa -drewniana. Tynki wewnętrzne, cementowo- wapienne. Podłogi : płytki ceramiczne. Ściany i podłogi pomieszczeń socjalnego i gospodarczego wyłożone płytkami ceramicznymi. Wyprawa ścian zewnętrznych- akrylowe. Obróbki blacharskie z blachy stalowej , ocynkowanej, w części malowane. Rynny i rury spustowe pcv. Schody zewnętrzne, dojścia piesze do budynku –betonowe.

### **1.4. OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU.**

#### **Budynek piętrowy.**

Elementy konstrukcyjne budynku, takie jak ściany nośne stropy, ściany fundamentowe, bez widocznych uszkodzeń i deformacji. Stropy, schody wewnętrzne, nie przeciążone, bez ugięć i spękań. Więźba dachowa, pokrycie dachu w stanie dobrym.

Stan techniczny okien drewnianych- dostateczny . Stan techniczny tynków wewnętrznych, posadzek, oraz innych elementów wykończeniowych- dobry.

Stan techniczny ocieplenia ścian zewnętrznych – dostateczny. Występują miejscowe ubytki wypraw, przesunięcia płyt styropianu, brak ocieplenia ścian fundamentowych. Budynek wyremontowany, ogólny stan budynku- dobry.

#### **Budynek parterowy**

Budynek w ogólnym stanie technicznym dobrym. Elementy konstrukcyjne budynku takie jak ściany fundamentowe, ściany konstrukcyjne , bez pęknięć i uszkodzeń. Więźba dachowa, pokrycie dachu w stanie dobrym. W trakcie wizji lokalnej (odkrywkę fundamentów) stwierdzono, że ściana fundamentowa zewnętrzna (wschodnia) o szerokości około 48cm posadowiona jest ok. 100cm poniżej poziomu terenu, na piaskach gliniastych, plastycznych . Jednostkowy opór podłoża wynosi ok. 150 kPa, pozwala na obciążenie ścian zewnętrznych płytą stropu żelbetowego.)

Stan techniczny okien drewnianych- dostateczny . Stan techniczny tynków wewnętrznych, posadzek, oraz innych elementów wykończeniowych- dobry.. Stan ogólny budynku jest dobry.

## 1.5. WNIOSKI I ZALECENIA

### Budynek piętrowy

#### Wnioski:

- ogólny stan elementów konstrukcyjnych budynku jest dobry
- ocieplenie budynku, ze względu na sposób wykonania oraz stopień zużycia- nie spełnia warunków technicznych, brak ocieplenia ścian fundamentowych
- okna drewniane są nieszczelne i częściowo zużyte, nie spełniają wymogów ochrony cieplnej
- warstwy izolacji nad stropem między piętrem a poddaszem, w tym również jego ocieplenie ułożone zostały w sposób nietrwały, brak ekranów zabezpieczających przed pyłącą wełną mineralną, warstwa żużłobetonu z gładzią cementową, stanowi nieskuteczna izolację cieplną oraz zwiększa obciążenie stałe stropu
- brak ocieplenia i izolacji połaci dachowych.

#### Zalecenia:

Budynki użytkowane jako Środowiskowy Dom Samopomocy. W ramach projektu rozbudowy i przebudowy Budynek Główny zachowa część swoich dotychczasowych funkcji. Aby poprawić komfort i bezpieczeństwo jego użytkowania należy:

- wymienić zużyte okna drewniane budynku na okna pcv o współczynniku przenikania ciepła min.  $U=1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$
- usunąć istniejące oraz wykonać nowe, zgodne z warunkami/ normami technicznymi oraz zgodnie ze sztuką budowlaną, ocieplenie oraz wyprawę ścian zewnętrznych (również ścian fundamentowych). Zaleca się zastosowanie płyt styropianu EPS 70 o grubości minimum 12cm (8cm EPS 100 przy ścianach fundamentowych) Współczynnik przenikania ciepła dla ściany zewnętrznej nie może przekroczyć wartości:  $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ .
- ocieplenie ściany zachodniej budynku powinno być wykonane z wełny mineralnej gr. min. 12cm.
- zalecane jest wykonanie wyprawy zewnętrznej ścian jako silikonowych lub silikatowych
- zalecana wymiana rynien i rur spustowych, nowe obróbki blacharskie
- usunąć znajdujące się na stropie poddasza izolacje z wełny mineralnej i żużłobetonu , wykonać kolejno na płycie stropowej: izolację z warstw styropianu EPS 4 cm, wylewkę wyrównującą na siatce metalowej 5cm
- wymienić ewentualne uszkodzone elementy więźby dachowej
- wykonać ocieplenie połaci dachowych kolejno: wełną mineralną gr.16cm ułożoną między krokwiami, paroizolację folią polietylenową oraz warstwę wełny mineralnej gr.5cm między elementami rusztu stalowego, następnie płyty GKF 1,25 mocowane na ruszcie stalowym. Współczynnik przenikania ciepła dla dachu nie może przekroczyć wartości:  $0,25 \text{ W/m}^2\text{K}$ .
- zalecana jest wymiana rur, rynien spustowych i obróbek blacharskich,
- wykonać obudowę wszystkich elementów drewnianych strychu płytami GKF 1,25

### Budynek parterowy.

W ramach projektu rozbudowy i przebudowy istniejący budynek parterowy zostanie włączony do nowoprojektowanego obiektu. Pomieszczenia budynku użytkowane będą jako magazynowe, otwory okienne zamienione zostaną na drzwiowe. Projektuje się również likwidację istniejącego stropodachu, nadbudowę ścian zewnętrznych, strop żelbetowy oraz budowę nowego zadaszenia nad całością istniejącej i nowoprojektowanej części.

Wnioski:

- ogólny stan elementów konstrukcyjnych budynku jest dobry
- stwierdza się wystarczającą nośność betonowych ław fundamentowych pod ścianami zewnętrznymi budynku

Zalecenia:

W istniejącym budynku parterowym możliwa jest niska nadbudowa ścian zewnętrznych, wraz z wykonaniem tarczy stropu żelbetowego o grubości 8-10cm, oraz konstrukcji drewnianej dachu. Izolacja stropu: wełna mineralna grubości min.20cm. Współczynnik przenikania ciepła dla stropodachu nie może przekroczyć wartości: 0,25 W/m<sup>2</sup>K. Wymiary elementów więźby dachowej pod pokrycie blachodachówką i kąt dachu min.9°. Szczegółowe rozwiązania wg projektu branżowego konstrukcji budynku. Zalecane jest również wykonanie ocieplenia fragmentu ściany zachodniej budynku- wełną mineralną gr. minimum 12cm oraz uzupełnienie wyprawy jako silikonowych lub silikatowych.

*W przypadku stwierdzenia, w trakcie prac budowlanych, innych od założonych :stanu technicznego fundamentów budynku, głębokości ich posadowienia, stanu technicznego pozostałych elementów, należy skonsultować się z projektantem.*

**Uwagi.**

**Przebudowa i rozbudowa istniejącego budynku, nie zmieni stanu bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania obiektów istniejących na działkach sąsiednich (dot. budynków usytuowanych na działkach nr ew. 35/7, 35/8, 35/9, 35/10, obręb 31), usytuowanych w granicy zachodniej nieruchomości, pod warunkiem wykonywania prac budowlanych, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz obowiązującymi przepisami i normami.**

W przypadku stwierdzenia, w trakcie rozpoczęcia prac budowlanych, innych od założonych :stanu technicznego fundamentów budynków sąsiednich, głębokości ich posadowienia, należy skonsultować się z projektantem.

Przebudowa i rozbudowa istniejącego budynku , nie będzie miała wpływu na ciągi kominowe istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

**1.6. WYKAZ AKTÓW PRAWNYCH**

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane
2. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
3. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, i innych obiektów budowlanych i terenów.

Wykonał: mgr inż. arch. Karolina Gembus-Wójcik,  
upr. nr 14/R-41/ŁOI A/06, w spec. arch. b/o

mgr inż. Ryszard Gembus, upr. nr GT-I-1341/21/75

Piotrków Tryb., dn.20.11.2012 r.



## 1.7. CZĘŚĆ RYSUNKOWA OPRACOWANIA

Nr rys.:	Nazwa rys.:	Skala rys.:
rys.A.1.	Plan sytuacyjny działki	skala 1:100
rys.A.2.	Rzut parteru/ przyziemia budynku	skala 1:100
rys.A.3.	Rzut piętra/ dachu budynku	skala 1:100
rys.A.4.	Przekrój A-A/ Elewacje	skala 1:100