

DOMAG Magdalena Tokarek
44-100 Gliwice, ul. Zielone Wzgórze 20
tel. 665 455 366, e-mail: domag_gliwice@wp.pl

Nr umowy TR/UM/02/2018 z dnia 13.03.2018 r.

Egzemplarz nr 1

INWENTARYZACJA BUDOWLANA BUDYNKU MIESZKALNO- UŻYTKOWEGO PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ 27 W LESZNE



INWESTOR: Miasto Leszno
ul. Kazimierza Karasia 15, 64-100 Leszno

RYSOWAŁ: mgr inż. Rafał Tokarek

AUTOR OPRACOWANIA: mgr inż. Michał Góral

- GLIWICE MARZEC 2018 –

SPIS TREŚCI

1.	Opis techniczny obiektu budowlanego	3
1.1.	Lokalizacja budynku	3
1.2.	Ogólny opis budynku jego rodzaj, charakter, liczba kondygnacji i powierzchnia zabudowy	3
1.3.	Walory lokalizacyjne, architektoniczne i funkcjonalne	3
1.3.1.	Walory lokalizacyjne	3
1.3.2.	Walory architektoniczne	3
1.3.3.	Walory funkcjonalne	3
1.4.	Zagospodarowanie terenu wokół budynku	4
1.5.	Zagospodarowanie działki	4
1.6.	Urządzenia trwale związane z budynkiem – przyłącza instalacji	4
1.6.1.	Przyłącze wodociągowe	4
1.6.2.	Przyłącze kanalizacji sanitarnej i deszczowej	4
1.6.3.	Przyłącze elektryczne	4
1.6.4.	Przyłącze gazowe	4
1.6.5.	Przyłącza teletechniczne	4
2.	Opis elementów konstrukcyjnych i ich stanu technicznego	4
2.1.	Fundamenty	4
2.2.	Ściany nośne	4
2.3.	Ściany działowe	4
2.4.	Stropy	5
2.5.	Schody	5
2.6.	Konstrukcja dachu	5
2.7.	Pokrycie dachu	5
2.8.	Podłogi i posadzki	5
2.9.	Stolarka okienna i drzwiowa	5
2.10.	Wykończenie ścian wewnętrznych	5
2.11.	Wykończenie ścian zewnętrznych	6
2.12.	Obróbki blacharskie	6
2.13.	Piony wentylacyjne , spalinowe i dymowe	6
3.	Zestawienie powierzchni użytkowej	6
4.	Zestawienie powierzchni wspólnej budynku	6
5.	Zestawienie powierzchni łącznej w budynku	7
6.	Opis instalacji wewnętrznych i ich stan techniczny	7
6.1.	Instalacja wodno-kanalizacyjna	7
6.2.	Instalacja gazowa	7
6.3.	Instalacja grzewcza	8
6.4.	Instalacja elektryczna	8
6.5.	Instalacje słaboprądowe i teletechniczne	8
7.	Spis rysunków	9
8.	Spis załączników	9

1. Opis techniczny obiektu budowlanego

1.1. Lokalizacja budynku

Budynek położony przy ul. Przemysłowej 27 w Lesznie, na działce o numerze 11 i powierzchni 637m². Arkusz mapy nr 47.

1.2. Ogólny opis budynku jego rodzaj, charakter, liczba kondygnacji i powierzchnia zabudowy

Budynek będący przedmiotem opracowania jest budynkiem mieszkalno- użytkowym. Został wzniesiony pod koniec XIX w. przy ulicy Przemysłowej w technologii tradycyjnej murowanej.

Budynek główny przylega jedną ścianą od strony południowej do ciągu budynków. Budynek główny z 2 kondygnacjami nadziemnymi, ze strychem, niepodpiwniczony, dach dwuspadowy. W budynku głównym znajdują się 4 lokale mieszkalne.

Budynek oficyny lewej przylega jedną ścianą od strony wschodniej do budynku głównego. Budynek oficyny lewej z 2 kondygnacjami nadziemnymi, niepodpiwniczony, dach jednospadowy. W budynku oficyny lewej znajdują się 2 lokale mieszkalne.

Budynek oficyny na zapleczu z 2 kondygnacjami nadziemnymi, niepodpiwniczony, dach jednospadowy.

Budynek komórek na północy działki z 1 kondygnacją nadziemną, dach jednospadowy.

Budynek komórek na południu działki z 1 kondygnacją nadziemną ze strychem, dach jednospadowy.

Powierzchnia zabudowy budynku głównego: 124,00 m², budynku oficyny lewej: 76,92 m², budynku oficyny na zapleczu 233,49 m², budynku komórek na północy działki: 12,79 m², budynku komórek na południu działki: 19,77 m²,

1.3. Walory lokalizacyjne, architektoniczne i funkcjonalne

1.3.1. Walory lokalizacyjne

Budynek położony w dzielnicy Śródmieście. W sąsiedztwie budynki budownictwa wielorodzinnego, budynki użyteczności publicznej, dworzec kolejowy oraz przystanki komunikacji miejskiej.

1.3.2. Walory architektoniczne

Architektura o miejskim charakterze. Elewacja frontowa z regularnym układem otworów okiennych. Na elewacji frontowej między parterem i 1 piętrem wykonano gzyms. Elewacje zaplecza, budynków oficyn, komórek z nieregularnym układem otworów okiennych.

1.3.3. Walory funkcjonalne

Budynek o funkcji mieszkalno-użytkowej (zamieszkania zbiorowego). Budynek posiada jedno wejście na poziomie parteru od strony ul. Przemysłowej oraz wjazd na podwórze wewnętrzne. Na zapleczu budynku znajduje się wyjście na podwórze wewnętrzne oraz trzy wejścia do budynku użytkowego (dwa na poziom parteru, a jedno prowadzące na I piętro). Lokale mieszkalne 1 i 2-pokojowe. Lokale mieszkalne doświetlone z jednej i dwóch stron świata. W budynku głównym znajduje się jedna klatka schodowa i 4 lokale mieszkalne. W budynku oficyny lewej znajduje się jedna klatka schodowa i 2 lokale mieszkalne. W budynku oficyny na zapleczu znajduje się jedna klatka schodowa i 3 lokale użytkowe.

1.4. Zagospodarowanie terenu wokół budynku

Front budynku przylega do ulicy Przemysłowej (drogi o nawierzchni asfaltowej). Budynek przylega do drogi poprzez ciąg pieszy wykonany z betonowej kostki chodnikowej. Stan drogi oraz ciągów pieszych jest dobry.

1.5. Zagospodarowanie działki

Większość powierzchni działki zajmują budynki mieszkalne, użytkowe i gospodarcze. Na zapleczu budynku podwórze wewnętrzne w całości wyłożone kostką betonową. Na podwórzu wewnętrznym znajdują się miejsca parkingowe. Na podwórzu wewnętrznym znajdują się budynki z komórkami lokatorskimi.

1.6. Urządzenia trwale związane z budynkiem – przyłącza instalacji

1.6.1. Przyłącze wodociągowe

Do obiektu doprowadzono przyłącze zimnej wody o średnicy 32mm z sieci miejskiej wykonane z rur pp-r. Przyłącze znajduje się na parterze budynku na korytarzu w studziencie.

1.6.2. Przyłącze kanalizacji sanitarnej i deszczowej

Do obiektu doprowadzono przyłącze kanalizacji ogólnospławnej połączone z siecią miejską.

1.6.3. Przyłącze elektryczne

Przyłącze elektryczne znajduje się na elewacji wschodniej po lewej stronie od wejścia do budynku.

1.6.4. Przyłącze gazowe

Do obiektu doprowadzono przyłącze gazowe o średnicy 40mm z sieci miejskiej. Przyłącze znajduje się w skrzynce podtynkowej po prawej stronie od wejścia do budynku.

1.6.5. Przyłącza teletechniczne

Do obiektu doprowadzono przyłącza telefoniczne, telewizyjne i internetowe.

2. Opis elementów konstrukcyjnych i ich stanu technicznego

2.1. Fundamenty

Fundamenty wykonano jako ceglane. Brak dostępu (brak widocznych spękań na murach).

2.2. Ściany nośne

Ściany nośne budynku głównego wykonano jako murowane z cegły grub. 30-50cm (z wyprawą). Ściany nośne w stanie zadowalającym. Ściany nośne budynku oficyny na zapleczu 32-57cm (stan zadowalający). Ściany nośne komórek wykonano jako murowane z cegły grub. 27cm (stan średni).

2.3. Ściany działowe

Ściany działowe budynku głównego wykonano z cegły grubości 12-16cm (z wyprawą). Ściany działowe budynku oficyny na zapleczu wykonano z cegły grubości 12-21cm (z

wyprawą). Ściany działowe piwnic i kondygnacji nadziemnych w stanie zadowalającym. Budynki komórek posiadają ściany działowe murowane o grub. 12cm.

2.4. Stropy

Stropy w budynku głównym wykonano jako drewniane o grubości 40-45cm. Stropy poszczególnych kondygnacji są w stanie zadowalającym. Stropy w budynku oficyny drewniane o grubości 40cm – stan zadowalający.

2.5. Schody

Biegi schodowe schodów wykonano jako drewniane. W budynku głównym schody zabiegowe, lewoskrętne, z jednakową liczbą stopni. W oficynie lewej schody murowane, lewoskrętne, dwubiegowe. Schody w stanie zadowalającym. W budynku oficyny na zapleczu schody murowane jednobiegowe – stan zadowalający.

2.6. Konstrukcja dachu

Konstrukcja dachu w budynku głównym drewniana, krokwiowo-płatwiowa wzmocniona mieczami oraz słupami skośnymi i kleszczami. Stan konstrukcji dachu zadowalający. Konstrukcja dachu w budynku oficyny lewej drewniana, krokwiowa. Stan konstrukcji dachu zadowalający.

Konstrukcja dachu w budynku oficyny na zapleczu, krokwiowo-płatwiowa wzmocniona mieczami oraz słupami skośnymi i kleszczami. Stan konstrukcji dachu zadowalający.

Konstrukcja dachu w budynku komórek na południu działki drewniana, krokwiowa. Stan konstrukcji dachu średni.

Konstrukcja dachu w budynku komórek na północy działki betonowa. Stan konstrukcji dachu zadowalający.

2.7. Pokrycie dachu

Pokrycie dachu stanowi papa termozgrzewalna w stanie bardzo dobrym. Obróbki ze stali ocynkowanej w stanie zadowalającym.

2.8. Podłogi i posadzki

W budynku głównym i oficynie lewej na paterze klatki schodowej położono płytki ceramiczne. Na I piętrze spocznik wykonano z płyty paździerzowej. W lokalach mieszkalnych na posadzce ułożono deski, terakotę, panele podłogowe, wykładzinę PVC. Posadzki na klatkach schodowych w stanie zadowalającym. Posadzki lokali mieszkalnych w zadowalającym i bardzo dobrym stanie technicznym.

2.9. Stolarka okienna i drzwiowa

Stolarkę okienną wykonano jako drewnianą i PVC. Stolarkę drzwiową wykonano jako drewnianą oraz płycinową. Stolarka okienna w stanie bardzo dobrym, zadowalającym i średnim. Płyty drzwiowe i futryny w stanie bardzo dobrym i zadowalającym. Budynek główny posiada jeden wyłaz dachowy o rozmiarze 60x60cm. Na strychu drzwi wykonano z desek.

2.10. Wykończenie ścian wewnętrznych

Ściany klatki schodowej wykonano jako otynkowane i malowane farbą emulsyjną i olejną. Ściany lokali mieszkalnych otynkowane – tynk cem. wap. i wykończone malowaniem, tapetą. Ściany w pomieszczeniach łazienkowych i kuchennych otynkowane – tynk cem. wap. i

wykończone malowaniem, płytkami ceramicznymi. Warstwa tynku i powłoki malarskie na klatce schodowej w budynku głównym i w oficynie lewej w stanie bardzo dobrym. Warstwa tynku, powłoki malarskie na klatce schodowej oficyny na zapleczu w stanie zadowalającym. Warstwa tynku, powłoki malarskie w lokalach w stanie bardzo dobrym i zadowalającym. W pomieszczeniach łazienkowych i kuchennych stan powłok malarskich i ścian z płytek ceramicznych w stanie bardzo dobrym i zadowalającym.

2.11. Wykończenie ścian zewnętrznych

Elewacje wykonane jako otynkowane. Stan elewacji budynku głównego w stanie złym (duże ubytki tynku, spękania i zabrudzenia). Elewacja oficyn w stanie zadowalającym.

2.12. Obróbki blacharskie

Obróbki blacharskie i rynny wykonano z blachy ocynkowanej. Parapety zewnętrzne z blachy ocynkowanej oraz PVC. Rury spustowe wykonano z PVC. Obróbki blacharskie, rynny w stanie zadowalającym. Stan parapetów zewnętrznych zadowalający. Rury spustowe w stanie bardzo dobrym i zadowalającym.

2.13. Piony wentylacyjne , spalinowe i dymowe

Przewody wentylacyjne, spalinowe, dymowe murowane z cegły pełnej. Stan kominów ponad poziomem połaci dachowej zadowalający.

3. Zestawienie powierzchni użytkowej

Załączono jako załącznik nr 1.

4. Zestawienie powierzchni wspólnej budynku

L.p	Kondygnacja	Rodzaj pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
1	piwnica	klatka schodowa 1	11,53
2		klatka schodowa 2	9,79
3		WC do m.1	0,50
4		WC do m.4	0,50
5		pralnia	3,11
6		komórka 1 m. 1	7,58
7		komórka 2 m. 1	1,52
8		komórka m. 2	1,47
9		komórka m. 3	2,21
10		komórka m. 4	2,21
11		komórka 1 m. 6	1,72
12		komórka 2 m. 6	1,54
13		komórka m. 7	5,13
14	parter	klatka schodowa 1	14,09
15		klatka schodowa 2	3,75
16	1 piętro	klatka schodowa 1	4,38
17		strych 1	69,76
18		strych 2	18,91
Razem powierzchnia wspólna budynku:			159,70

5. Zestawienie powierzchni łącznej w budynku

Kubatura	3087	[m ³]
Pow. zabudowy	466,97	[m ²]
Pow. wspólna	159,70	[m ²]
Pow. użytkowa	482,30	[m ²]
Pow. całkowita	642,00	[m ²]

6. Opis instalacji wewnętrznych i ich stan techniczny

6.1. Instalacja wodno-kanalizacyjna

Instalacja zimnej wody

Zasilanie wody zimnej z miejskiego wodociągu przyłączem o średnicy 32mm. Główny wodomierz usytuowany jest na parterze budynku w studziencie. Z wodomierza instalacja prowadzona jest pod posadzką do poszczególnych pionów rurami stalowymi o średnicy 32mm. Piony o średnicy 15-32mm poprowadzono w lokalach na zewnątrz ścian (w większości w zabudowie). Z pionów woda doprowadzona jest rurami o średnicy 15mm na poszczególne urządzenia. Przed każdym urządzeniem znajduje się zawór odcinający. Instalacja pozioma na kondygnacjach jest podtynkowa. Lokale posiadają wodomierze. Stan instalacji zadowalający.

Ciepła woda otrzymywana jest indywidualnie z dwufunkcyjnych pieców gazowych, podgrzewaczy elektrycznych i pieca węglowego.

Instalacja kanalizacyjna

Budynek wyposażony jest w instalację kanalizacyjną wykonaną z rur kanalizacyjnych PVC oraz częściowo żeliwnych. Piony o średnicy 100, 110mm poprowadzono w lokalach na zewnątrz ścian (w większości w zabudowie). W poszczególnych lokalach instalacja rozprowadzona jest rurami żeliwnymi o średnicy 100mm i PVC o średnicy 110mm od muszli klozetowej do pionu, oraz rurami o średnicy 50mm od pozostałych urządzeń do pionów. Orynnowanie dachu stanowią rynny stalowe ocynkowane o średnicy 80, 100mm. Budynek główny posiada dwie rury spustowe z czego jedna odprowadza wodę na dach budynku oficyny lewej. Budynek oficyny lewej posiada trzy rury spustowe, Budynek oficyny na zapleczu posiada cztery rury spustowe. Rury spustowe wykonane z PVC posiadają rewizję. Do obiektu doprowadzono przyłącze kanalizacji ogólnospławnej połączone z siecią miejską. Budynek komórek usytuowany na północnej części działki posiada rurę spustową o średnicy 100mm połączoną z kanalizacją miejską. Stan instalacji bardzo dobry.

6.2. Instalacja gazowa

Budynek przyłączony jest do miejskiej sieci gazowej jednym przyłączem wykonanym z rur stalowych o średnicy 40mm. Główny zawór gazu zamontowano w podtynkowej skrzynce gazowej na elewacji przy wejściu do budynku. Instalacja składa się z rur stalowych, częściowo skręcanych i częściowo spawanych. Na parterze poziom gazu o średnicy 32mm prowadzony jest wzdłuż ścian do jednego pionu i dalej na klatkę schodową oficyny lewej. Pion stalowy posiada średnicę 32mm i jest usytuowany na klatce schodowej na zewnątrz ścian. Liczniki gazu typu G4 usytuowane są na klatce schodowej. Przed licznikami znajdują się zawory odcinające. Lokale mieszkalne wyposażone są w kuchenki gazowe oraz piece dwufunkcyjne c.o. Przed każdym urządzeniem podłączonym do instalacji gazowej znajduje się zawór odcinający. Stan instalacji zadowalający.

Budynek oficyny na zapleczu nie posiada instalacji gazowej.

6.3. Instalacja grzewcza

Budynek nie posiada instalacji centralnego ogrzewania zasilanej z sieci miejskiej. Poszczególne lokale posiadają indywidualną instalację grzewczą. Lokale mieszkalne ogrzewane są za pomocą etażowej instalacji centralnego ogrzewania zasilanej z dwufunkcyjnych pieców gazowych. Lokal mieszkalny nr 4 ogrzewany jest za pomocą pieca kaflowego. Lokale użytkowe ogrzewane są za pomocą etażowego pieca węglowego usytuowanego w pomieszczeniu kotłowni w lokalu U1.

6.4. Instalacja elektryczna

Lokalizację:

- złącza kablowego,
- tablic administracyjnych,
- tablic bezpiecznikowych,
- tablic licznikowych,
- zabezpieczenia obwodów

przedstawiono na rysunkach rzutów poszczególnych kondygnacji.

Budynek wyposażony jest w instalacje elektryczne o danych:

- Obiekt zasilany jest ze złącza kablowego zlokalizowanego w rozdzielnicy elektrycznej umiejscowionej na zewnątrz budynku na elewacji wschodniej.
- Napięcie zasilania – 400/230 V AC.
- Pomiar energii dla odbiorów administracyjnych zlokalizowany jest w skrzynce TA.
- Tablica administracyjna TA usytuowana jest na I piętrze klatki schodowej
- Lokale posiadają zabezpieczenia przedlicznikowe TP przy tablicach licznikowych LE.
- Lokale posiadają liczniki LE usytuowane na klatce schodowej (tylko licznik do lokalu nr 6 znajduje się wewnątrz lokalu)
- Zabezpieczenia obwodów TB dla lokali mieszkalnych umiejscowione są w poszczególnych lokalach i na klatce schodowej.
- Lokale użytkowe posiadają zabezpieczenia obwodów TB wewnątrz lokali.
- Instalacja w lokalach wykonana częściowo jako podtynkowa, częściowo natynkowa (lokal użytkowy).
- Pomiędzy tablicami instalacja prowadzona w rurkach.
- Pomiary energii elektrycznej odbywają się licznikami 1- i 3-fazowymi.
- Jako system ochrony od porażeń prądem elektrycznym w budynku zastosowano samoczynne wyłączenie zasilania.

Stan instalacji zadowalający i średni.

6.5. Instalacje słaboprądowe i teletechniczne

- Instalacja telefoniczna

Sygnał telefoniczny (razem z telewizyjnym i internetowym) doprowadzony jest do skrzynki natynkowej znajdującej się na parterze budynku głównego na klatce schodowej. Z niej przewodami w rurkach prowadzonych częściowo natynkowo, częściowo podtynkowo instalacja rozprowadzona jest do lokali mieszkalnych. Stan instalacji zadowalający.

- Instalacja dzwonkowa

Budynek posiada instalację zasilaną napięciem sieciowym o wartości 230V AC. Instalacja podtynkowa. Stan zadowalający.

- Instalacja internetowa

Sygnał internetowy (razem z telefonicznym i telewizyjnym) doprowadzony jest do skrzynki natynkowej znajdującej się na parterze budynku głównego na klatce schodowej. Z niej

przewodami w rurkach prowadzonych częściowo natynkowo, częściowo podtynkowo instalacja rozprowadzona jest do lokali mieszkalnych. Stan instalacji zadowalający.

Sygnal internetowy przesyłany jest również poprzez niezależny sygnał telefoniczny.

- Instalacja telewizyjna

Sygnal telewizyjny (razem z telefonicznym i internetowym) doprowadzony jest do skrzynki natynkowej znajdującej się na parterze budynku głównego na klatce schodowej. Z niej przewodami w rurkach prowadzonych częściowo natynkowo, częściowo podtynkowo instalacja rozprowadzona jest do lokali mieszkalnych. Stan instalacji zadowalający.

Poszczególne lokale posiadają również niezależnie sygnał telewizyjny z anten dachowych i anten zamontowanych na elewacji. Przewody z anten prowadzone są elewacją budynku natynkowo. Stan zadowalający.

Budynek nie posiada instalacji odgromowej.

7. Spis rysunków

Branża architektoniczna

- ADRT-142-08-A - Plan sytuacyjny**
- 1) **ADRT-142-08-A-01 - Rzut parteru**
 - 2) **ADRT-142-08-A-02 - Rzut I piętra**
 - 3) **ADRT-142-08-A-03 - Rzut strychu**
 - 4) **ADRT-142-08-A-04 - Rzut dachu**
 - 5) **ADRT-142-08-A-05 - Rzut i przekrój przez konstrukcję dachu**
 - 6) **ADRT-142-08-A-06 - Przekrój A-A, Przekrój B-B**
 - 7) **ADRT-142-08-A-07 - Przekrój C-C, Przekrój D-D**
 - 8) **ADRT-142-08-A-08 - Przekrój A-A, Przekrój B-B**
 - 9) **ADRT-142-08-A-09 - Elewacje – budynek główny**
 - 10) **ADRT-142-08-A-10 - Elewacje – oficyna lewa**
 - 11) **ADRT-142-08-A-11 - Elewacje – oficyna na zapleczu**
 - 12) **ADRT-142-08-A-12 - Elewacje – budynek komórek**
 - 13) **ADRT-142-08-A-13 - Zestawienie stolarki okiennej**
 - 14) **ADRT-142-08-A-14 - Zestawienie stolarki drzwiowej**

Branża sanitarna (instalacja wodna, kanalizacyjna, gazowa, grzewcza)

- 1) **ADRT-142-08-S-01 - Rzut parteru**
- 2) **ADRT-142-08-S-02 - Rzut I piętra**
- 3) **ADRT-142-08-S-04 - Rzut strychu**
- 4) **ADRT-142-08-S-05 - Rzut dachu**

Branża elektryczna

- 1) **ADRT-142-08-E-01 - Rzut parteru**
- 2) **ADRT-142-08-E-02 - Rzut I piętra**

8. Spis załączników

- 1) **Zestawienie powierzchni użytkowej budynku**
- 2) **Uprawnienia budowlane i wpisy do izby**

3) Dokumentacja fotograficzna oraz wersja elektroniczna dokumentacji na nośniku CD