

Temat:  
**Remont i przebudowa części mieszkalnej  
w budynku w Aleksandrówce przy ul. Warszawskiej 72**

dz. nr ew.219/4 gm. Dębe Wielkie

Inwestor:  
**Zakład Komunalny w Dębem Wielkim**  
ul. Zielona 3  
05-311 Dębe Wielkie

Projektant:  
**Batro Barbara Trojanowska - architekt**  
ul. Mińska 38B, Stojadła  
05-300 Mińsk Mazowiecki

spis zawartości:

1. Architektura
2. Ocena techniczna stanu technicznego części mieszkalnej
3. Konstrukcja

Mińsk Mazowiecki, październik 2014 r.

Temat:  
**Remont i przebudowa części mieszkalnej  
w budynku w Aleksandrówce przy ul. Warszawskiej 72**

dz. nr ew.219/4 gm. Dębe Wielkie

Inwestor:  
**Zakład Komunalny w Dębem Wielkim**  
ul. Zielona 3  
05-311 Dębe Wielkie

Projektant:  
**Batro Barbara Trojanowska - architekt**  
ul. Mińska 38B, Stojadła  
05-300 Mińsk Mazowiecki

## ARCHITEKTURA

**projektant:**  
mgr inż. arch. Barbara Trojanowska nr upr. MA/086/04

Mińsk Mazowiecki, październik 2014 r.

## Spis treści

1 Projekt architektoniczno-budowlany.....	4
1.1 Podstawa opracowania.....	4
1.2 Przedmiot i zakres opracowania.....	4
1.3 Lokalizacja i istniejące zagospodarowanie terenu.....	4
1.4 Opis stanu istniejącego.....	5
1.5 Założenia projektowe.....	6
1.6 Charakterystyka budynku i warunki ochrony przeciwpożarowej.....	7
1.7 Opis rozwiązań materiałowych.....	8
1.7.1 Fundamenty.....	8
1.7.2 Ściany.....	8
1.7.3 Schody i stropy.....	8
1.7.4 Dach.....	9
1.7.5 Wykończenie wewnętrzne budynku.....	9
1.7.6 Okna i drzwi.....	10
1.8 Instalacje wewnętrzne.....	10
1.9 Uwagi.....	10
2 Ocena techniczna stanu technicznego części mieszkalnej istniejącego budynku.....	11
2.1 Podstawa opracowania:.....	11
2.2 Fundamenty.....	11
2.3 Ściany.....	11
2.4 Stropy.....	11
2.5 Dach.....	11
2.6 Elementy wykończenia.....	11
2.7 Wnioski i zalecenia.....	12

## Spis rysunków:

Orientacja	skala 1:75 000
A-01 Rzut podpiwniczenia	skala 1:50
A-02 Rzut parteru	skala 1:50
A-03 Rzut piętra nieużytkowego	skala 1:50
A-05 Rzut dachu	skala 1:50
A-06 Przekrój A-A	skala 1:50
A-07 Elewacje	skala 1:100
A-08 Wykaz stolarki do wymiany	

## **1 Projekt architektoniczno-budowlany**

### **1.1 Podstawa opracowania**

- Zlecenie Inwestora
- Wizja lokalna i inwentaryzacja własna
- Decyzja Wojewody Mazowieckiego Nr 49/S/10 z dn.18.01.2010r.
- Prawo budowlane oraz odpowiednie przepisy i obowiązujące Polskie Normy z zakresu budownictwa.

### **1.2 Przedmiot i zakres opracowania**

Przedmiotem Inwestycji są prace remontowe części budynku znajdującego się w Aleksandrówce, przy ul. Warszawskiej 72. Budynek mieści lokal użytkowy na parterze (poza opracowaniem) oraz część mieszkalną posiadającą odrębne wejście.

Zakres remontu dotyczy:

- rozebrania drewnianych biegów i podestów klatki schodowej i wykonania nowych, żelbetowych – wg projektu konstrukcji przebudowy klatki schodowej
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w obrębie części mieszkalnej wraz z parapetami zewnętrznymi i wewnętrznymi
- wydzielenie wiatrołapu w strefie wejściowej do części mieszkalnej
- likwidacji przestrzeni częściowego podpiwniczenia o wys. ok.1,44m
- wymianę wypełnień stropu nad piętrem i docieplenie stropu nad piętrem w przestrzeni poddasza nieużytkowego bez naruszania belek konstrukcyjnych
- wymianę pokrycia dachu wraz z wymianą zawilgoconych elementów więźby drewnianej
- wymiany instalacji elektrycznych i instalacji sanitarnych z zachowaniem lokalizacji pionów
- prace wykończeniowe wewnątrz mieszkań – wyrównanie i malowanie powierzchni, ułożenie nowych podłóg itp.

Remont nie przewiduje zmian w zagospodarowaniu terenu.

### **1.3 Lokalizacja i istniejące zagospodarowanie terenu**

Inwestycja realizowana będzie w obrębie działki nr ew. **216/4** w Aleksandrówce. Istnieje wjazd na działkę z ul. Warszawskiej.

Budynek jest użytkowany, okresowo remontowany, obecnie wymaga generalnego remontu.

Część mieszkalna mieści 2 lokale usytuowane na piętrze budynku; posiada wejście od strony podwórka z poziomu terenu. Przy wejściu na parterze znajduje się kotłownia na paliwo stałe i pomieszczenie gospodarcze.

Budynek podłączony jest do sieci gminnych: wodociągowej i elektroenergetycznej. Kanalizacja – do zbiornika bezodpływowego na działce. Projektowany jest nowy zbiornik bezodpływowy wg odrębnego opracowania.

#### 1.4 Opis stanu istniejącego

Budynek wzniesiony ok.1939r metodą tradycyjną. Częściowe podpiwniczenie o wys. ok.1,44m; parter wyniesiony 60-65cm nad poziom terenu, 1 piętro mieszkalne oraz strych nieużytkowy.

Ściany murowane z cegły ceramicznej, otynkowane obustronnie.

Strop nad piwnicą typu Kleina. Część stropu nad parterem (nad kotłownią i pom. gospodarczym) betonowa, pozostałe stropy na belkach drewnianych 10x20cm, belki w dobrym stanie technicznym.

Schody zewnętrzne betonowe na gruncie, schody wewnętrzne prowadzące do mieszkań i na strych drewniane wymagają wymiany.

Więźba dachowa drewniana, krokwie 7x14cm, pokrycie dachu blachą płaską na ażurowym deskowaniu.

Budynek mieszkalno-usługowy z dwoma wejściami: z ul. Warszawskiej oraz od strony podwórka.

#### Wykaz pomieszczeń istniejących:

Lp.	Nazwa pomieszczenia	posadzka	Pu ogółem	Kubatura netto
<b>PARTER -W ZAKRESIE OPRACOWANIA</b>			<b>22,93</b>	<b>69,92</b>
0.1	Klatka schodowa	beton	9,71	31,07
0.2	kotłownia	beton	7,26	23,23
0.3	Pom.gospodarcze	beton	5,96	15,62
<b>PIĘTRO</b>			<b>72,41</b>	<b>189,71</b>
.1.1	Klatka schodowa	deski	9,80	25,68
.1.2	przedpokój	gres	2,76	7,23
.1.3	kuchnia	gres	8,02	21,01
.1.4	łazienka	gres	2,92	7,65
.1.5	pokój	Wykł. pcv	17,51	45,88
.1.6	przedpokój	gres	1,66	4,35
.1.7	kuchnia	Wykł.pcv	10,17	26,65
0.8	łazienka	gres	2,21	5,79
0.9	pokój	Wykł.pcv	17,36	45,48
<b>RAZEM zakres opracowania</b>			<b>95,34</b>	<b>259,63</b>

## 1.5 Założenia projektowe

Opracowanie dotyczy remontu autonomicznej części mieszkalnej obejmującej 2 lokale na piętrze, pomieszczenie gospodarcze oraz remont dachu wraz z pokryciem z blachodachówki oraz wymianą orynowania. Ocieplenie ścian zewnętrznych wg odrębnego opracowania.

Mieszkania składają się z kuchni, pokoju, łazienki i komunikacji każde. Przeznaczenie pomieszczeń i lokalizacja wejść bez zmian. Piwnica o wys. 1,44m zostanie zlikwidowana. Obecnie w piwnicy podłogę tworzy warstwa piasku, ściany bez izolacji pionowej.

Przewidziano rozbiórkę schodów wewnętrznych drewnianych oraz wykonanie nowych schodów żelbetowych opartych na istniejących ścianach nośnych gr. 30cm.

Remont stropu nad piętrem poprzez rozbiórkę elementów stropu poza belkami konstrukcyjnymi i wykonanie izolacji z wełny mineralnej, nowego rusztu i poszycia z podwójnych płyt gkf EI30 od strony mieszkalnej, poszycia z płyt osb lub desek od strony strychu.

Kotłownia na paliwo stałe bez zmian.

Instalacja kanalizacyjna przewiduje wymianę pionów z pozostawieniem ich w istniejących miejscach. Należy dostosować instalację wewnętrzną wodociągową i kanalizacyjną do aranżacji pomieszczeń. Istniejące grzejniki żeliwne do wymiany na konwekcyjne z termostatorami wraz z wewnętrzną instalacją orurowania c.o. Dla potrzeb kuchni zostaną wykonane dodatkowe po 2 przewody wentylacyjne.

*Uwaga: W przypadku kolizji kominów z elementami konstrukcji niezbędna jest obecność projektanta na budowie*

Strop nad mieszkaniami zostanie ocieplony wełną mineralną gr. 15 (w gr. belek stropu+5cm w przestrzeni poddasza nieużytkowego). Pokrycie z orynowaniem i obróbkami blacharskimi do wymiany w całości.

### Wykaz pomieszczeń po przebudowie:

Lp.	Nazwa pomieszczenia	posadzka	Pu ogółem	Kubatura netto
<b>PARTER -W ZAKRESIE OPRACOWANIA</b>			<b>22,73</b>	<b>66,47</b>
0.1	Klatka schodowa	gres	7,18	22,98
0.1a	wiatrołap	gres	2,33	5,24
0.2	kotłownia	beton	7,26	23,23
0.3	Pom.gospodarcze	gres	5,96	15,02
<b>PIĘTRO</b>			<b>71,73</b>	<b>187,93</b>
.1.1	Klatka schodowa	gres	9,80	25,68
.1.2	przedpokój	gres	4,09	10,72
.1.3	kuchnia	gres	6,62	17,34
.1.4	łazienka	gres	2,92	7,65
.1.5	pokój	panele	17,09	44,78
.1.6	przedpokój	gres	3,61	9,46
.1.7	kuchnia	gres	7,24	18,97
.1.8	łazienka	gres	3,00	7,86
.1.9	pokój	panele	17,36	45,48
<b>RAZEM</b>			<b>94,46</b>	<b>254,40</b>

## 1.6 Charakterystyka budynku i warunki ochrony przeciwpożarowej

Budynek mieszczący:

- na parterze lokal usługowy zaliczony do kategorii ZLIII – poza opracowaniem,
- na piętrze pomieszczenia mieszkalne zaliczone do kategorii ZLIV. Część mieszkalna posiada odrębne wejście i nie jest powiązana funkcjonalnie z lokalem usługowym.
- Wspólna kotłownia na paliwo stałe i pom. gospodarcze zostaną wydzielone jako podstrefy związana bezpośrednio z funkcją budynku ścianami REI60 i drzwiami EI30 wyposażonymi w samozamykacz

Kondygnacje nadziemne : 2, kondygnacje podziemne : brak

Budynek niski ( N ), wysokość poniżej 12m

Wysokość kondygnacji : 2,58m parter, 2,60-2,64m piętro

Powierzchnia zabudowy 136,15m<sup>2</sup>

Kubatura brutto całego budynku= 1025,57m<sup>3</sup>

W budynku nie przewiduje się stref, ani pomieszczeń zagrożonych wybuchem.

Zakłada się w strefie mieszkalnej stały pobyt 4 osób.

### Instalacje techniczne.

Budynek będzie wyposażony w instalacje:

- wod. - kan.
- elektryczną
- c.o. i c.w. z własnej kotłowni zlokalizowanej na parterze
- kuchnie wyposażone w kuchenki elektryczne

Budynek niski, dwukondygnacyjny, mieszkalno-usługowy powinien spełniać warunki dla klasy odporności pożarowej „D”.

Odporność ogniowa elementów budowlanych budynku wynosi nie mniej niż :

- główna konstrukcja nośna - R 30,
- konstrukcja i przekrycie dachu – bez wymagań
- przekrycie dachu - bez wymagań
- stropy - REI 30, jako oddzielenie stref pożarowych REI60
- ściana zewnętrzna - EI 30, Klasa odporności ogniowej dotyczy pasa między kondygnacyjnego wys. 0,8m wraz z połączeniem ze stropem.
- ściana wewnętrzna - bez wymagań; ściany wewnętrzne jako oddzielenie stref pożarowych REI60; przegrody wewnętrzne wydzielające mieszkania w budynku niskim powinny posiadać klasę odporności ogniowej EI30.
- biegi i spoczniki schodów - R 30, Elementy klatek schodowych powinny być wykonane z materiałów niepalnych.

Przepusty instalacyjne o średnicy powyżej 4 cm w ścianach i stropach dla których wymagana jest klasa odporności ogniowej co najmniej EI 60 lub REI 60, powinny mieć klasę (EI) odporności ogniowej tych elementów.

Piętro mieszkalne będzie oddzielone od palnej konstrukcji dachu przegrodami o klasie odporności ogniowej EI30.

Budynek zlokalizowany w granicy działki. Ściana w granicy o odporności pożarowej REI60 wykonana z materiałów niepalnych.

Szerokość drzwi w świetle, stanowiących wyjścia ewakuacyjne z pomieszczeń będzie wynosić nie mniej niż 0,9 m w świetle ościeżnicy. Drzwi wieloskrzydłowe, stanowiące wyjście ewakuacyjne z pomieszczenia oraz na drodze ewakuacyjnej, będą posiadać jedno, nieblokowane skrzydło drzwiowe o szerokości 0,9m w świetle. Wysokość drzwi powinna wynosić co najmniej 2 m.

Wysokość drogi ewakuacyjnej będzie wynosić co najmniej 2,2 m z możliwością lokalnego obniżenia do 2,0m na długości nie większej niż 1,5m.

Szerokość schodów dla części mieszkalnej spełnia wymagania dla budynku jednorodzinnego:  
szerokość biegu w świetle poręczy balustrad min. 80cm, szerokość spocznika 80cm.

W budynku zapewniono możliwość wyjścia na dach z przestrzeni poddasza. Kłapa wyjściowa na dach będzie posiadała wymiary co najmniej 0,8 m x 0,8 m. Wyposażenie w hydranty wewnętrzne nie jest wymagane.

## **1.7 Opis rozwiązań materiałowych**

### **1.7.1 Fundamenty**

Istniejące fundamenty bez zmian. Oparcie biegów klatki schodowej wg proj. konstrukcji

Budynek wymaga wykonania izolacji przeciwwilgociowych pionowych oraz termoizolacyjnych na głębokość min.1,0m poniżej istniejącego terenu. Przed zasypaniem piwnicy wykonać od wewnątrz izolację przeciwwilgociową pionową.

Prace zewnętrzne termomodernizacyjne dotyczące ścian fundamentowych zostaną uwzględnione w drugim etapie remontu.

### **1.7.2 Ściany**

Istniejące ściany zewnętrzne mają gr. ok. 45cm.

Ściany zewnętrzne i cokół wymagają ocieplenia. Współczynnik przenikania ciepła dla istniejących ścian zewnętrznych wynosi  $1,04\text{W/m}^2\cdot\text{K}$ . Dla spełnienia wymagań warunków technicznych na dzień sporządzania opracowania powinno zostać zastosowane ocieplenie styropianem (wełną mineralną ściany w granicy działki) o grubości 12cm  $U=0,24\text{W/m}^2\cdot\text{K}$ . Prace te zostaną uwzględnione w odrębnym opracowaniu.

Po montażu stolarki ocieplone zostaną glify okienne i drzwiowe styropianem samogasnącym gr.2cm, obróbka szpachlówką.

Projektowane ściany wewnętrzne z płyt gk. Ściana międzylokalowa zaizolowana akustycznie jednostronnie wełną mineralną gr.10cm pomiędzy stelażem systemowym C10 z płytą gk. W łazienkach i kuchni płyty gk typu wodoodpornego.

### **1.7.3 Schody i stropy**

- Schody żelbetowe, wylewane na budowie wg projektu w części konstrukcyjnej,
- poszerzane nadproża z belek typu C i betonu, wykonane na budowie,
- istniejące strop drewniany nad piętrzem należy obudować od strony lokali mieszkalnych płytą gkf min.EI30; istniejące styropianowe kasetony i tynk na trzcinie usunąć;
- strop drewniany pod planowanymi panelami podłogowymi zabezpieczyć w miejscu desek płytami drzazgowo-cementowymi Cetris
- strop nad piętrzem w przestrzeni strychu: istniejące pola pomiędzy belkami drewnianymi do demontażu, od spodu belek zamontować stelaż do płyt gk, przestrzeń wypełnić wełną



mineralną gr. 15cm, na istniejących belkach drewnianych ułożyć prostopadłe legary wys. 5cm; pomiędzy legarami ułożyć wełnę mineralną (łącznie 20cm wełny mineralnej), płyta osb gr. 2x0,8mm lub deski gr. 25mm przymocowane do legarów. Współczynnik przenikania ciepła dla projektowanego ocieplonego stropu wynosi 0,18W/m<sup>2</sup>\*K.

#### 1.7.4 Dach

- Główna konstrukcja dachu bez zmian
- po demontażu istniejącej blachy i desek, na istniejących krokwiach ułożyć folię wysokoparoprzepuszczalną, łąty i kontrłąty oraz blachodachówkę,
- obróbki blacharskie w kolorze pokrycia dachu, z blachy powlekanej
- rynny, rury spustowe systemowe pcv,
- projektowane kanały wentylacyjne z pustaków ceramicznych, omurowane cegłą grubości 12,0cm na zaprawie cementowo-wapiennej w przestrzeni strychu
- komin ponad połacią dachu domurować z cegły pełnej, jak kominy istniejące, kołnierze z blachy gr.0,5mm wokół komina, osadzone w bruzdach wyrobionych w trzonie kominowym przy styku komina z połacią dachu, wierzch nakryty czapką betonową zbrojoną z okapnikiem; pod czapką izolacja z papy; na kominach istniejących tynk skuć, wykonać nowy tynk cementowo-wapienny
- istniejące kominy wymagają oczyszczenia i sprawdzenia drożności
- w połaci dachu zamontować wyłaz dachowy o wym. 80x80cm w świetle oraz ławę i stopnie kominarskie prowadzące od wyłazu do kominów (dach o spadku >25%)
- drabina szer. 50cm, szczeble co 30cm, stalowa zabezpieczona antykorozyjnie przez ocynk, prowadząca z wyższej części dachu na niższą, powyżej wysokości drabiny 3m od połaci dachu należy zamontować obręcz ochronne
- nad wejściem do części mieszkalnej istniejący daszek stalowy do likwidacji, nowy systemowy daszek z poliwęglanu o wysięgu 1m, szerokość 2,4m, mocowania wg systemu producenta

#### 1.7.5 Wykończenie wewnętrzne budynku

##### Ściany

Ściany istniejące oczyścić z istniejących okładzin, ubytki wyrównać zaprawą szpachlową. Nowe ściany gk wykończyć tynkiem gipsowym, malować 2x farbą emulsyjną w pokojach i przedpokojach. Ściany w łazienkach wykończone okładzinami ceramicznymi na wysokość min. 2,05 m. Powyżej glazury malowanie farbą zmywalną w kolorze białym.

W kuchniach nad blatem roboczym glazura do wys. 1,60. Pozostałe ściany w kuchni pomalować farbą odporną na zmywanie.

##### Sufity

- strop oczyścić z okładzin styropianowych i tynku na trzcinie, zamocować podwójne płyty gkfEI30, wyrównać gładzią gipsową i pomalować 2x białą farbą emulsyjną, w kuchniach i łazienkach płyty typu wodoodpornego malowane farbą zmywalną.
- piony sanitarne przebiegające przez pomieszczenia użytkowe obudować płytami gk, typu wodoodpornego, na systemowym stelażu,

##### Schody i korytarz

wykończenie wiatrołapu, stopni i podestów schodów gresem antypoślizgowym min. R10, bez podcięć i nosków, krawędzie ryflowane, zabezpieczone przeciw poślizgnięciu w kolorze

zróżnicowanym względem posadzki, cokół z gresu na ścianach wys. 10cm.

balustrady schodów obustronne stalowe malowane proszkowo, na ścianach w formie pochwyków mocowanych za pomocą stalowych uchwytów na wysokości 1,10m

### Podłogi w mieszkaniach

Wykończenie posadzek w kuchni i łazienkach z gresu zmywalnego antypoślizgowego R9

W pokojach panele podłogowe o klasie ścieralności min. AC3. Pod panelami w pokojach wymienić istniejące deskowanie na płyty drzazgowo – cementowo Certis lub podobne zabezpieczające strop drewniany do klasy REI60

Należy wykonać cokoliki przyścienne w kuchni wys.10cm z gresu, w pokojach listwy przypodłogowe pcv.

### **1.7.6 Okna i drzwi**

- okna pcv w kolorze białym max. $U < 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;
- okna w części mieszkalnej należy wyposażyć w nawiewniki higrosterowane
- parapety zewnętrzne z blachy powlekanej w kolorze pokrycia dachu
- parapety wewnętrzne pcv
- nowe drzwi zewnętrzne aluminiowe, wypełnienie szkłem bezpiecznym,  $U < 1,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ ;
- drzwi wewnętrzne do pomieszczeń mieszkalnych typowe MDF, gładkie łatwo zmywalne, do łazienek wyposażone w otwory wentylacyjne o sumarycznej pow. min.  $0,022 \text{ m}^2$
- drzwi przeciwpożarowe do kotłowni i pom. gospodarczego oznaczone EI30 stalowe
- przeszklenia drzwi wykonać ze szkła bezpiecznego, klejonego folią

### **1.8 Instalacje wewnętrzne**

Przewiduje się wyposażenie obiektu w instalacje :

- wodociągowa - z przyłącza wodociągowego
- c.o. i c.w.u. z istniejącej kotłowni na paliwo stałe
- kanalizacyjna do zbiornika na działce, docelowo do kanalizacji gminnej
- wentylację grawitacyjną – należy sprawdzić drożność istniejących kominów, przewody oczyścić,
- elektryczną

Projekty instalacyjne wg odrębnych opracowań

### **1.9 Uwagi**

- *Wszystkie materiały i wyposażenie użyte przy realizacji projektu powinny spełniać polskie normy w zakresie ich bezpiecznego użytkowania oraz posiadać stosowne atesty dopuszczające je do stosowania w budownictwie, a komplet stosownych dokumentów powinien zostać przekazany Inwestorowi przez Wykonawcę po zakończeniu prac.*
- *Wykonawca zobowiązany jest do stosowania się do instrukcji producentów w zakresie używanych technologii i zastosowanych materiałów. Roboty należy prowadzić zgodnie z Polskimi Normami i obowiązującymi przepisami oraz pod nadzorem osób uprawnionych przestrzegając przepisy BHP*
- *Materiały wykończeniowe i rozwiązania techniczne powinny spełniać polskie normy ochrony przeciwpożarowej.*
- *Wymiary i powierzchnie określone w projekcie należy sprawdzić po wykonaniu elementów mających ulec wykończeniu.*
- *Brak określenia stosownych norm w projekcie nie zwalnia wykonawcy od ich stosowania.*

## **2 Ocena techniczna stanu technicznego części mieszkalnej istniejącego budynku**

### **2.1 Podstawa opracowania:**

- Zlecenie Inwestora
- Wizja lokalna
- Obowiązujące normy i przepisy Prawa Budowlanego

### **2.2 Fundamenty**

- Na podstawie wizji lokalnej stwierdzono brak zarysowań ścian murowanych, fundament w części podpiwniczonej z betonu wylewanego bez pęknięć, w dobrym stanie technicznym, izolacja pozioma z papy asfaltowej istniejąca, pionowej brak
- brak podbudowy pod posadzkę w części podpiwniczonej, istnieje tylko warstwa piasku

### **2.3 Ściany**

- Ściany murowane z cegły ceramicznej. Ściany zewnętrzne gr. 45cm, nieocieplone, od zewnątrz tynk cementowo-wapienny, od wewnątrz tynk, tapety, płytki ceramiczne w zależności od przeznaczenia pomieszczeń

### **2.4 Stropy**

- Strop na piwnicę typu Kleina na belkach stalowych I140
- Strop nad kotłownią i pomieszczeniem gospodarczym wylewany, betonowy
- Nad pozostałą częścią parteru i nad piętrem stropy drewniane, belki nośne stropów w stanie dobrym
- Nad piętrem wypełnienia stropu pomiędzy belkami spękane, wymagają remontu

### **2.5 Dach**

- Konstrukcja dachu drewniana, dach dwuspadowy, pokryty ażurowym deskowaniem i płaską blachą,
- Krokwie drewniane w stanie dobrym, nadające się do zachowania;
- pokrycie nieszczelne, widoczne ubytki w blasze i zacieki wymaga wymiany w całości wraz z obróbkami blacharskimi przy kominach i ścianach szczytowych. Przy wymianie pokrycia dachowego zastosować izolację paroprzepuszczalną

### **2.6 Elementy wykończenia**

- Ściany zewnętrzne wykończone są tynkiem cementowo - wapiennym, widoczne uszkodzenia i ubytki,
- Posadzki nie nadają się do zachowania.
- Okna, drzwi wewnętrzne i zewnętrzne w stanie złym, nie nadające się do zachowania,

## 2.7 Wnioski i zalecenia

- Obecny stan techniczny obiektu pozwala stwierdzić, że mieszkalna część budynku nadaje się do zachowania. Wymaga wykonania prac naprawczych.
- piwnica ze względu na wysokość 1,44m, brak posadzki i problemy z wilgocią, nie nadaje się do użytkowania. Przed zlikwidowaniem piwnicy należy ocieplić posadzkę nad piwnicą
- Należy wykonać izolacją pionową przeciwwilgociową fundamentów
- Ściany konstrukcyjne są w dobrym stanie i nadają się do adaptacji. Ściany zewnętrzne wymagają ocieplenia. Przed wykonaniem ocieplenia uszkodzone i osłabione fragmenty starego tynku należy bezwzględnie usunąć.
- Konstrukcja stropów w stanie dobrym, nadają się do zachowania, wypełnienia pól między belkami stropu nad piętrem do ocieplenia wełną mineralną, należy wykonać podłogę z desek 25mm lub płyty osb na strychu
- schody żelbetowe wg projektu konstrukcji
- należy ocieplić strop w strefie poddasza nieużytkowego wraz ze ścianami klatki schodowej
- Konstrukcja dachu bez zmian, po demontażu pokrycia należy sprawdzić stan krokwi. Ze względu na przecieki w pokryciu może wystąpić konieczność wymiany krokwi, które były narażone na działanie warunków atmosferycznych. Pokrycie dachu bezwzględnie do wymiany.
- Okna i drzwi do wymiany w całej części mieszkalnej
- Wyposażenie instalacyjne jest wystarczające dla funkcji obiektu.

Budynek w części mieszkalnej wymaga generalnego remontu ze względu na duże zużycie elementów budowlanych i instalacyjnych. Wymaga też termomodernizacji. Część mieszkalna stanowi samodzielną, wydzieloną strefę w budynku. Przeprowadzenie w/w prac jest możliwe bez ingerowania w użytkowy parter i jest konieczne dla dalszego bezpiecznego użytkowania.