

INWENTARYZACJA KONSTRUKCYJNO – BUDOWLANA DO CELÓW PROJEKTOWYCH, BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO PRZY UL. SKALNEJ 16/18 W ŁODZI

ZAMAWIAJĄCY:	Miasto Łódź Ul. Piotrkowska 104 90-926 Łódź
ADRES OBIEKTU:	92-002 Łódź, ul. Skalna 16/18, dz. nr ew. 221/53, obręb W-12
TEMAT:	INWENTARYZACJA KONSTRUKCYJNO – BUDOWLANA DO CELÓW PROJEKTOWYCH, BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO PRZY UL. SKALNEJ 16/18 W ŁODZI
OPRACOWAŁ:	mgr inż. bud. Łukasz Helizon – upr. nr MAP/0452/PWBKb/18 mgr inż. arch. Przemysław Jaworski



Fundacja „also mine. Heritage”

Nowy Świat 54/56/33

00-363 Warszawa

Tel. 530 660 823

Warszawa, 10 września 2021

NR. EGZ.

Zawartość opracowania:

Oświadczenie o kompletności dokumentacji.....	
Uprawnienia.....	
Zaświadczenie z izby.....	
I Część opisowa.	
1. Dane ogólne.....	
1.1 Podstawa opracowania.....	
1.2 Przedmiot i cel opracowania.....	
1.3 Materiały wykorzystane.....	
1.4 Dane ewidencyjne.....	
2. Opis obiektu	
2.1 Lokalizacja i forma zabudowy.....	
2.2 Funkcja obiektu.....	
2.3 Opis konstrukcji budynku.....	
2.4 Opis elementów wykończeniowych.....	
II Część rysunkowa	
Mapa zasadnicza.....	
Sytuacja.....	
Rzut piwnicy.....	
Rzut parteru.....	
Rzut I piętra.....	
Rzut poddasza.....	
Rzut strychu.....	
Rzut dachu.....	
Rzut więźby.....	
Przekrój poprzeczny A-A.....	
Przekrój podłużny B-B.....	
Elewacja południowo-zachodnia (frontowa)	
Elewacja północno-zachodnia.....	
Elewacja północno-wschodnia (tylna)	
Elewacja południowo-wschodnia.....	

Oświadczenie o kompletności dokumentacji

Dotyczy: wykonania inwentaryzacji konstrukcyjno- budowlanej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Skalnej 16/18 w Łodzi, obręb ewidencyjny W-12, dz. nr ewid. 221/53.

Oświadczam, że inwentaryzacja konstrukcyjno- budowlana dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Skalnej 16/18 w Łodzi, obręb ewidencyjny W-12, dz. nr ewid. 221/53 została wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz normami i jest kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

I Część opisowa.

1. Dane ogólne.

1.1 Podstawa opracowania.

Podstawą opracowania są:

- Umowa z dnia 13.07.2021r. zawarta pomiędzy:

Miastem Łódź reprezentowanym przez Zarząd Lokali Miejskich w Łodzi, al. Tadeusza Kościuszki 47, 90-514 Łódź, a Fundacją „also mine. Heritage”, 00-363 Warszawa, Nowy Świat 54/56/33,

- mapa zasadnicza 1:500,

- wytyczne do wykonania inwentaryzacji konstrukcyjno-budowlanej stanowiącej integralną część umowy,

- istniejące materiały ewidencyjno- własnościowe dla obiektu,

- obowiązujące w Polsce regulacje prawne, standardy, normy, normatywy.

1.2 Przedmiot i cel opracowania.

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja konstrukcyjno-budowlana budynku mieszkalnego wielorodzinnego, położonego przy ul. Skalnej 16/18 w Łodzi, obręb ewidencyjny W-12, dz. nr ewid. 221/53, do celów projektowych.

1.3 Materiały wykorzystane.

Inwentaryzację wykonano na podstawie pomiarów z natury, wykonanych w lipcu i sierpniu 2021r.

1.4 Dane ewidencyjne.

1.4.1.Obiekt	Budynek mieszkalny wielorodzinny
1.4.2.Adres:	92-002 Łódź, ul. Skalna 16/18, dz. nr ew. 221/52, obręb W-12
1.4.3.Właściciel	Miasto Łódź, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź
1.4.4.Kubatura	1 595 m³
1.4.5.Pow. Użytkowa	286,06 m²
1.4.6.Pow. Zabudowy	161,18 m²
1.4.7.Liczba kondygnacji	2 kondygnacje nadziemne 1 kondygnacja podziemna

2. Opis obiektu.

2.1 Lokalizacja i forma zabudowy.

Inwentaryzowany budynek znajduje się na osiedlu Stoki, przy ul. Skalnej 16/18 w Łodzi, obręb ewidencyjny W-12, dz. nr ew. 221/53. Przedmiotowy budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony nr 1 na szkicu sytuacyjnym. Osiedle mieszkaniowe Stoki, w tym budynek będący przedmiotem opracowania powstało w latach 40 XX wieku i znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Teren na którym znajduje się budynek jest nieogrodzony. Obiekt obsługiwany komunikacyjnie od strony ul. Skalnej. Wejścia do budynku znajdują się w elewacjach bocznych po schodach zewnętrznych.

Budynek na planie prostokąta o wymiarach 9,56m x 16,86m o dwóch kondygnacjach nadziemnych, poddaszem mieszkalnym i strychem, kryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia 45°. W połaci dachowej od frontu wole oka, a w połaci dachowej elewacji tylnej lukarna z dachem pulpitowym. Elewacje o nikiłym detalu architektonicznym (prosty gzyms pod rynną).



Fot. 1 – bryła budynku



Fot. 2 – bryła budynku

2.2 Funkcja obiektu.

Budynek pełni funkcję mieszkalną, wielorodzinną. W budynku znajduje się 6 lokali mieszkalnych.

W budynku znajdują się następujące pomieszczenia:

Piwnica

Nr. pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
K.1	Klatka schodowa	1,36
-1.01	Korytarz	2,98
-1.02	Komórka lokatorska	4,10
-1.03	Komórka lokatorska	7,63
-1.04	Komórka lokatorska	2,61
-1.05	Komórka lokatorska	6,77
-1.06	Pralnia	4,96
K.2	Klatka schodowa	1,31
-1.07	Korytarz	3,49
-1.08	Pralnia	4,96

-1.09	Komórka lokatorska	2,61
-1.10	Komórka lokatorska	6,77
-1.11	Komórka lokatorska	4,40
-1.12	Przyłącze gazu	2,40
-1.13	Komórka lokatorska	4,15
łącznie		60,50

Parter

Nr. pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
0.01	Wiatrołap	3,23
0.02	Korytarz	7,66
0.03	Łazienka	1,42
0.04	Pokój	15,48
0.05	Pokój	14,49
0.06	Garderoba	1,60
0.07	Kuchnia	6,35
0.08	Łazienka	3,56
0.09	Wiatrołap	3,23
0.10	Korytarz	4,27
0.11	Łazienka	1,63
0.12	Pokój	15,33
0.13	Pokój	20,11
0.14	Kuchnia	6,33
0.15	Łazienka	3,60
K.1	Klatka schodowa	7,09
K.2	Klatka schodowa	7,09
łącznie		122,47

I piętro

Nr. pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
1.01	Korytarz	2,63
1.02	Łazienka	5,31
1.03	Pokój	15,48
1.04	Pokój	20,24
1.05	Kuchnia	10,57
1.06	Korytarz	3,07
1.07	Łazienka	5,49
1.08	Pokój	14,98
1.09	Pokój	20,11
1.10	Kuchnia	10,50
K.1	Klatka schodowa	8,62
K.2	Klatka schodowa	8,62
łącznie		125,62

Poddasze

Nr. pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
2.01	Kuchnia	4,94
2.02	Łazienka	2,41
2.03	Pokój	10,98
2.04	Pokój	19,04
2.05	Strych	7,64
2.06	Korytarz	3,37

2.07	Łazienka	4,48
2.08	Pokój	11,94
2.09	Pokój	18,69
2.10	Strych	7,44
K.1	Klatka schodowa	8,62
K.2	Klatka schodowa	8,62
Łącznie		108,17

Strych

Nr. pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
3.01	Strych	6,15
3.02	Strych	6,13
Łącznie		12,28

Łącznie powierzchnia: 429,04

W tym powierzchnia użytkowa: 286,06

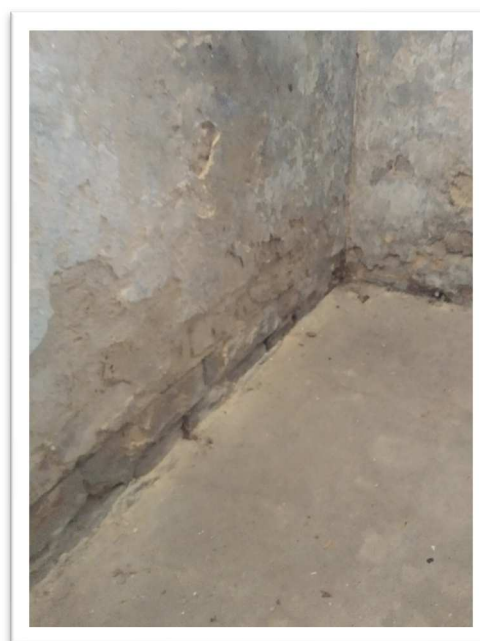
2.3 Opis konstrukcji budynku.

2.3.1 Fundamenty.

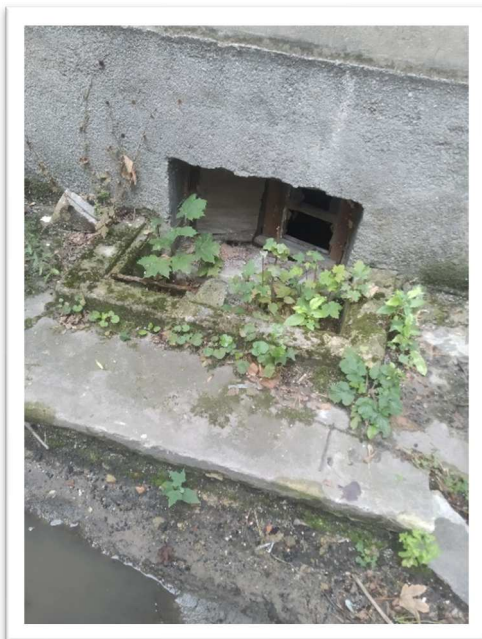
Budynek podpiwniczony. Poziom posadowienia znajduje się na poziomie od 0,89m poniżej poziomu terenu od strony elewacji północno-wschodniej (tylnej), do 1,05m poniżej poziomu terenu od strony elewacji południowo-zachodniej (frontowej), z uwagi na spadek terenu w kierunku południowo-zachodnim. Ściany fundamentowe z cegły pełnej. Grubość ściany fundamentowej 45cm (1,5 cegły). Brak izolacji przeciwwilgociowej powoduje stan ciągłego zawilgocenia ścian. W ścianach zewnętrznych otwory okienne, wraz ze studniami doświetlającymi. Nieprawidłowo zabezpieczone powodują zalewanie wodami opadowymi.



Fot. 3 –odparzenia tynku na zawilgoconej ścianie fundamentowej



Fot. 4 – korozja tynku na styku ściany fundamentowej z posadzką



Fot. 3 – studzienka doświetlająca



*Fot. 4 – studzienka doświetlająca
pęknięcia i ubytki,, korozja cegieł*

2.3.2 Ściany nośne.

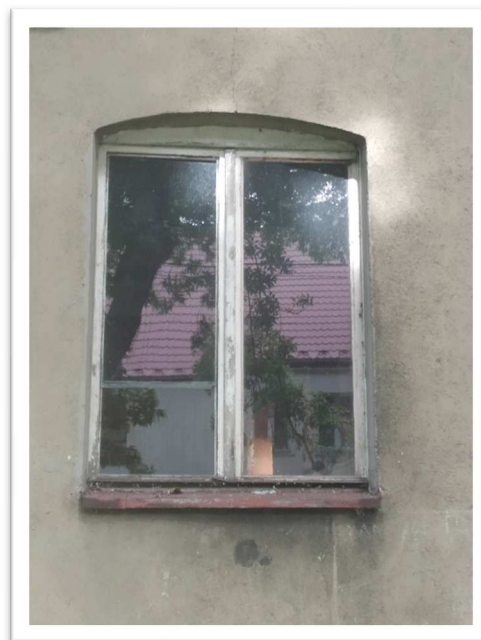
Konstrukcję nośną budynku stanowią ściany nośne stanowiące oparcie dla stropów i usztywniające – szczytowe, poprzeczne, ściany nośne wewnętrzne poprzeczne i podłużne. Wszystkie ściany nośne murowane z cegły pełnej, grubości od 45cm – zewnętrzne (1,5 cegły) i 30 cm ściany nośne wewnętrzne (1 cegła). Na ścianach nośnych zewnętrznych widoczne drobne rysy pionowe i ukośne, oraz miejscowa korozja tynku.

W poziomie parteru nadproża okienne sklepione, w poziomie I piętra płaskie. Nadproża drzwiowe płaskie. Na części nadproży pionowe rysy. Widoczne również drobne rysy pionowe pod parapetami.

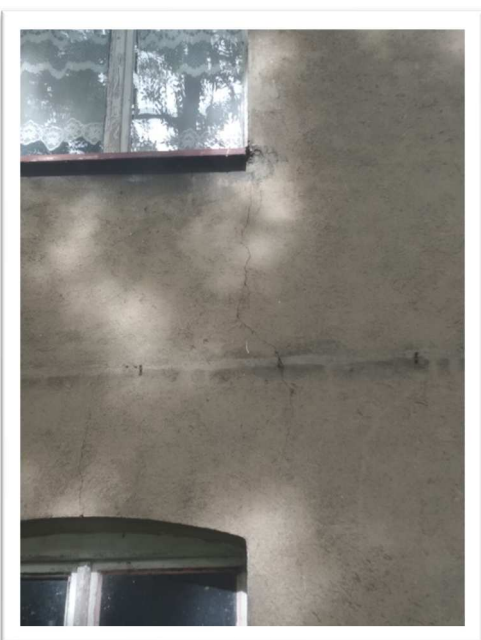
Trzony kominowe murowane z cegły ceramicznej pełnej o grubości 1,5 cegły. Na kominach ponad dachem widoczne spękania tynku i zarysowania.



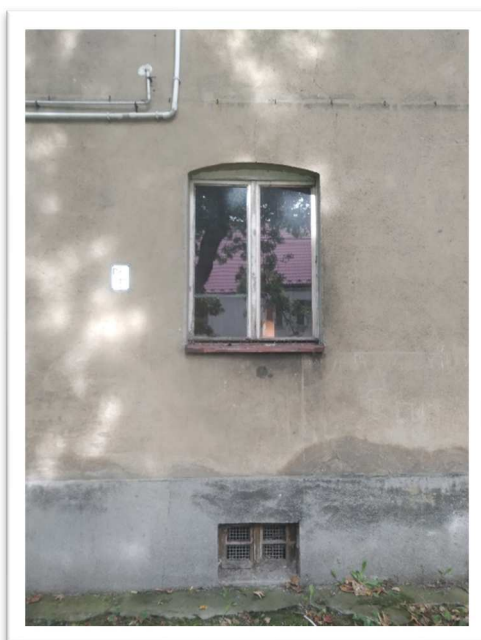
Fot. 5 – ukośna rysa pod parapetem



Fot.6 – pionowa rysa na nadprożu



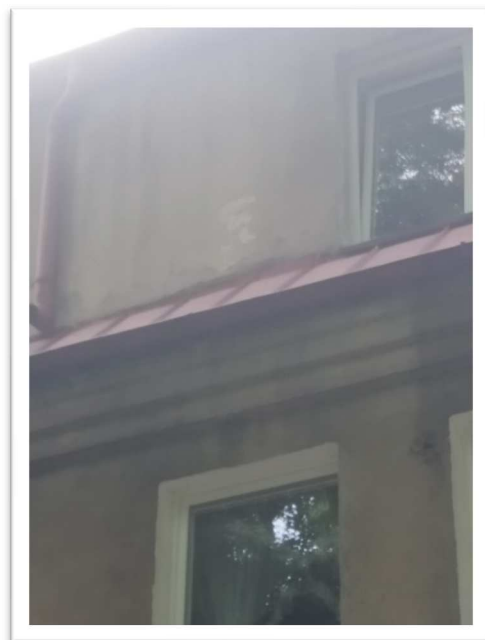
Fot.7 – pionowa rysa pod parapetem



Fot.8 – podciąganie kapilarne wody z muru piwnicy



Fot.10 - nadproże sklepienie w poziomie parteru



Fot.11 – nadproże płaskie w poziomie I piętra



*Fot. 14 – zarysowania tynku na kominie,
spękania i ubytki tynku pod czapą*



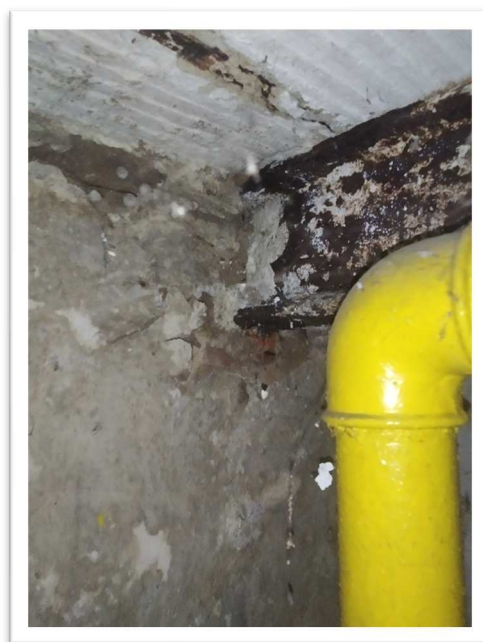
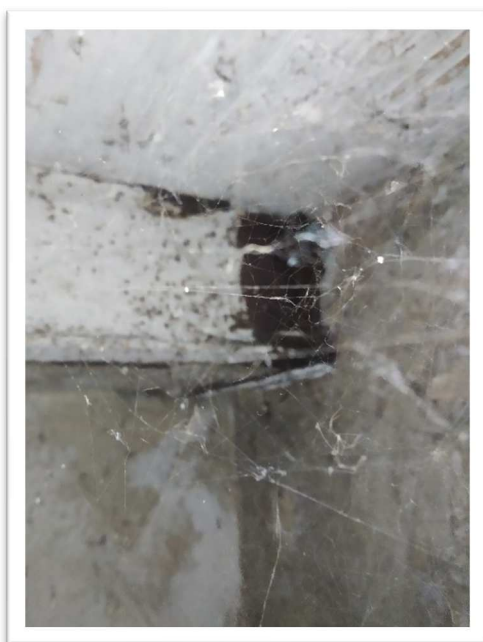
Fot.15 – ubytki i pęknięcia tynku

2.3.3 Ściany działowe.

Ściany działowe wewnątrz lokalowe z cegły pełnej grubości 12-15cm, oraz w systemie suchej zabudowy.

2.3.4 Stropy.

Strop nad piwnicą ceramiczny na belkach stalowych. Stropy nad parterem i I piętrzem drewniane. Belki stalowe stropów nad piwnicą częściowo skorodowane, pokryte rdzą.



Fot. 16, Fot. 17 – belki stropowe stropu nad piwnicą

2.3.5 Dach.

Dach wykonany w konstrukcji drewnianej, dwuspadowy z wolimi okami od frontu i lukarną nakrytą dachem pulpitowym na elewacji tylnej.

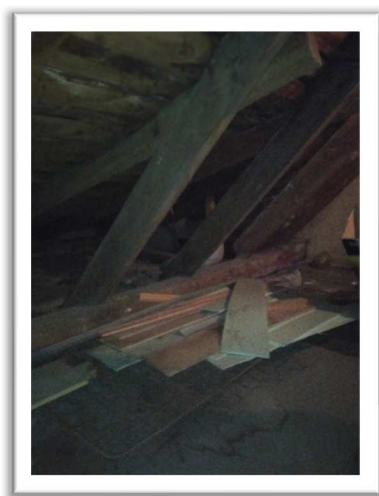
Konstrukcja płatwiowo-kleszczowa z płatwią kalenicową.

Krokwie 18x6cm, płatwie, słupki i podwaliny 16x16cm.

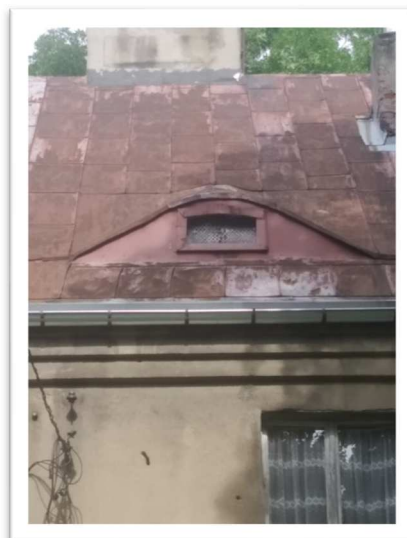
Poszycie dachu z desek sosnowych.

Dach kryty blachą na rąbek, pokrytą rdzawym nalotem.

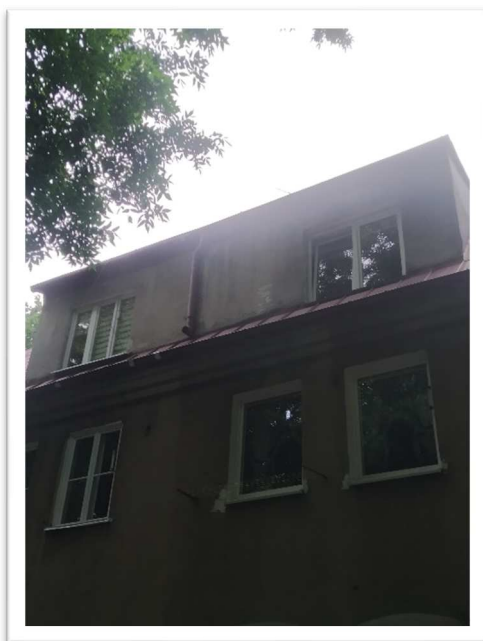
Nieizolowane materiałem niepalnym elementy więźby dachowej w odległości mniejszej niż 0,3m od kominów. Elementy więźby nie zabezpieczone środkami owado i ogniochronnymi.



Fot. 18, Fot. 19 – więźba dachowa



Fot. 20, Fot. 21 – wole oko



Fot. 20, Fot. 21 – lukarna w elewacji tylnej

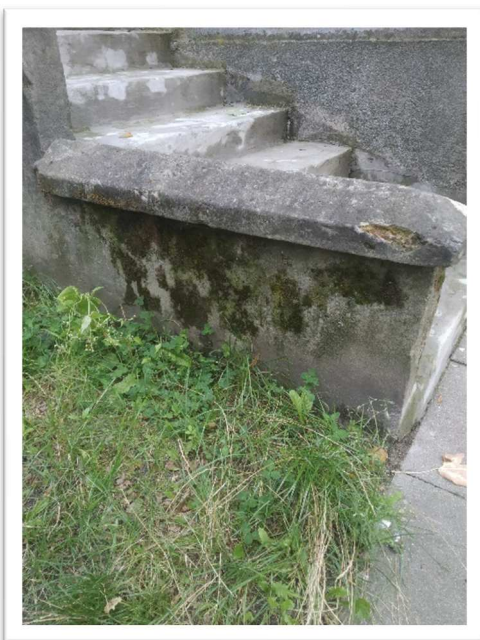
2.3.6 Schody.

Schody zewnętrzne betonowe, uzupełniane i naprawiane zaprawą cementową. Spadki spoczników w kierunku murowanej balustrady.

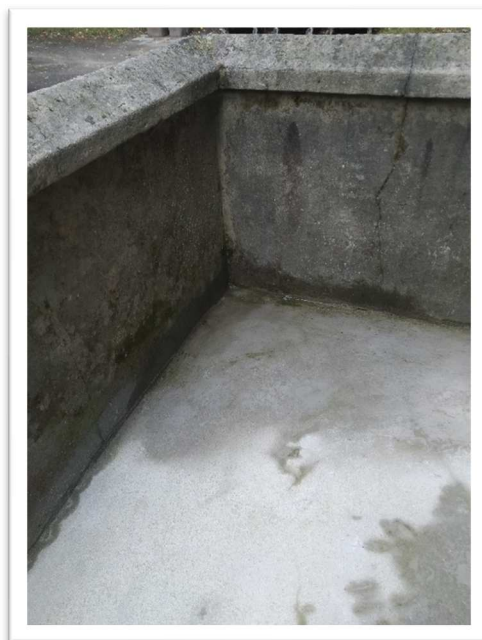
Schody wewnętrzne do piwnicy betonowe.

Schody wewnętrzne na klatce schodowej drewniane, wachlarzowe. Balustrady drewniane. Szerokości biegów 102cm. Część stopnic w klatce schodowej pęknięta. Konstrukcja drewniana niezabezpieczona przeciwko owadom i ogniu.

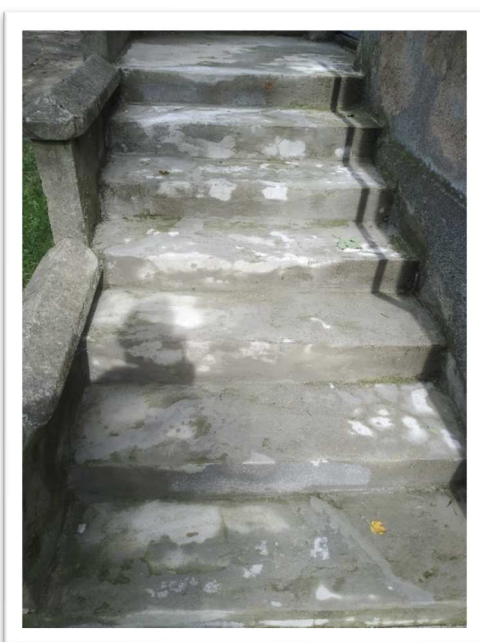
Schody na strych drewniane drabiniaste.



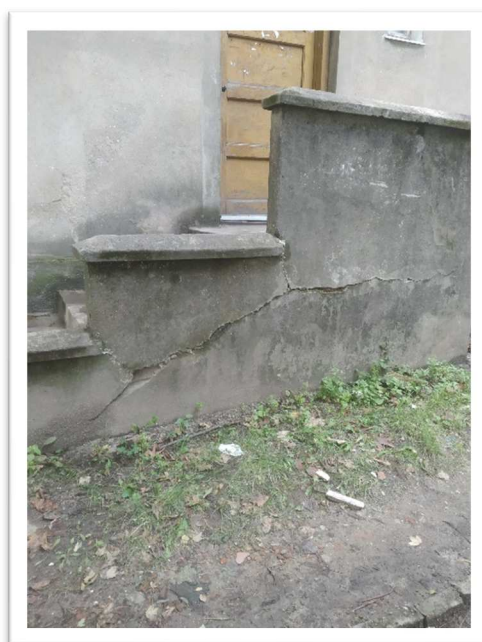
*Fot. 22 – schody zewnętrzne betonowe
porażenie mikrobiologiczne balustrady*



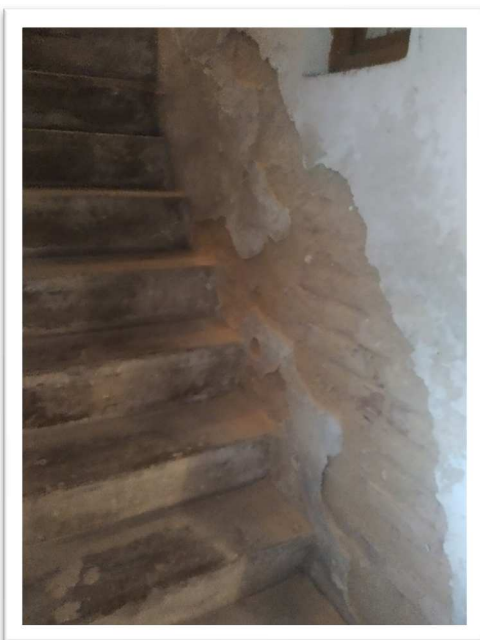
*Fot. 23 – nachylenie spocznika w kierunku
murowanej balustrady, zawilgocenie*



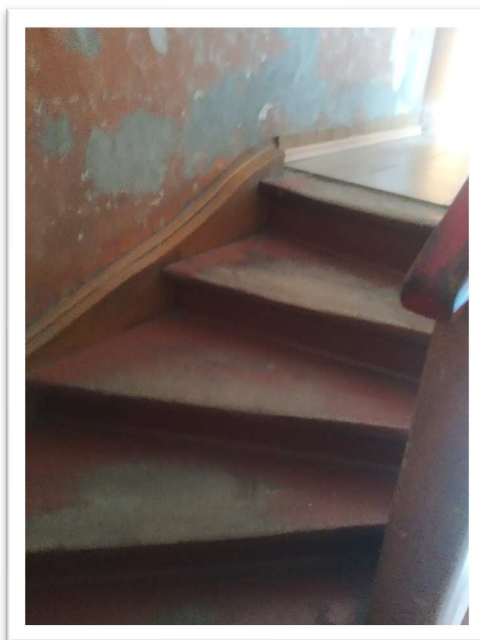
*Fot. 24 – schody zewnętrzne, naprawy
stopnic zaprawą cementową*



*Fot. 25 – spękania murowanej balustrady
schodów zewnętrznych*



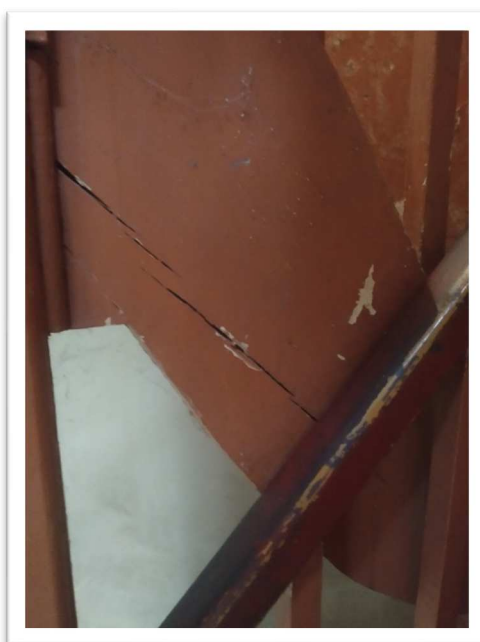
*Fot. 26 – schody betonowe do piwnicy
odparzenie tynku pod wpływem wilgoci*



Fot. 27 – schody drewniane klatki schodowej



Fot. 28 – pęknięta stopnica drewniana



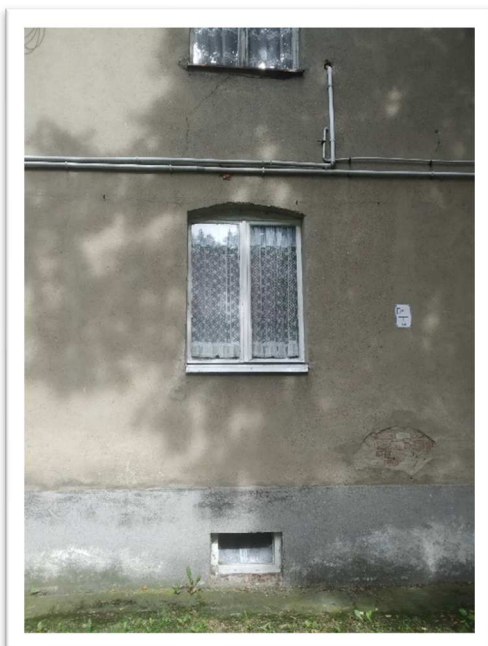
Fot. 29 – uszkodzenie drewnianej belki nośnej

2.4 Opis elementów wykończeniowych.

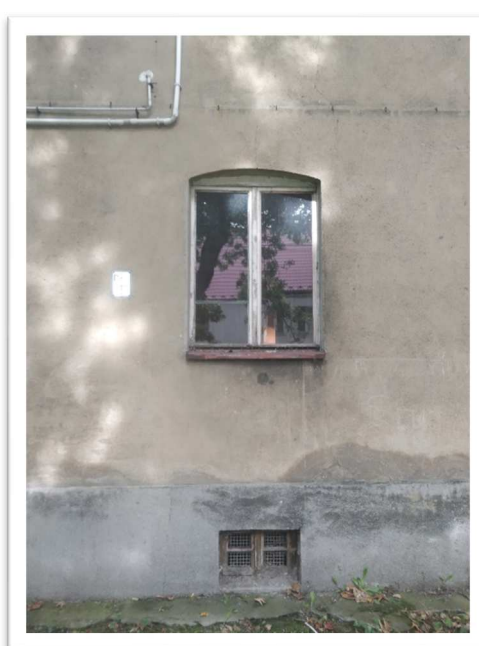
2.4.1 Tynki zewnętrzne i elementy wykończenia elewacji.

Elewacja południowo-zachodnia zaprojektowana symetrycznie, wykończona tynkiem cementowo-wapiennym z gzymsem pod okapem dachu. Na elewacji ubytki tynku spowodowane działaniem wilgoci – niesprawne rury spustowe, drobne zarysowania – rysa ukośna pod parapetem okna w północnej osi i pionowe na nadprożach okien parteru w południowej osi i nadprożem okna I piętra - klatki schodowej w osi północnej.

Odparzenie tynku w dolnej części elewacji i zawilgocenie nad cokołem. Niezabezpieczone studzienki doświetlające. Na elewacji poprowadzone instalacje. W dachu wole oka.



Fot. 31 – odparzenie tynku

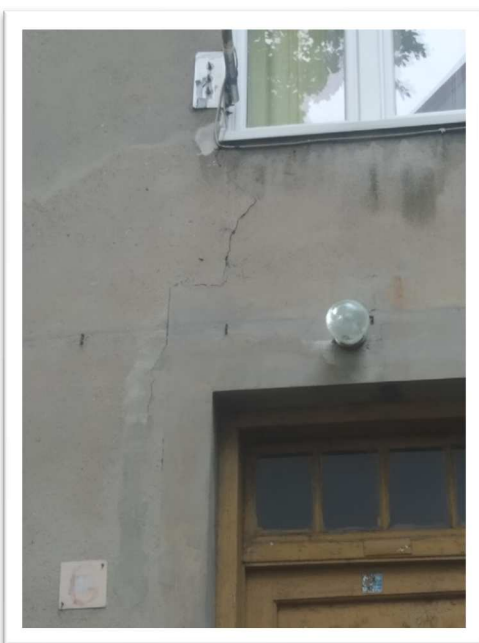


Fot.32 – zawilgocenie muru

Elewacja południowo-wschodnia zaprojektowana symetrycznie, wykończona tynkiem cementowo-wapiennym. Na elewacji pionowa rysa pod parapetem i nad nadprożem okna I piętra. Balustrada schodów zewnętrznych spękana, z poziomymi i ukośnymi zarysowaniami. Niezabezpieczone, studzienki doświetlające z ubytkami tynku i cegieł. Na elewacji przyłącze gazu.



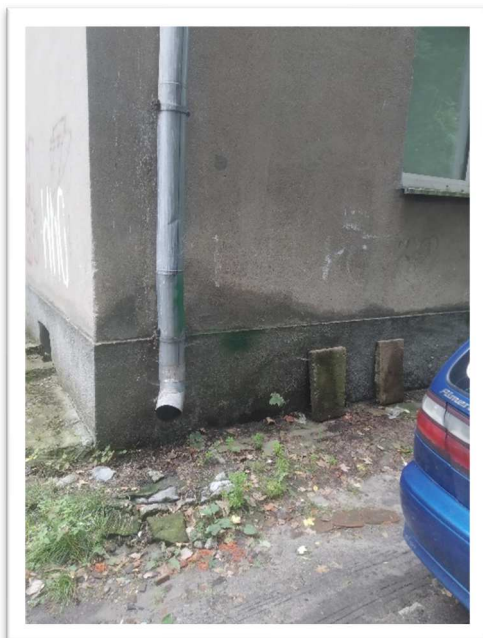
Fot. 33 – widok elewacji południowo-wschodniej



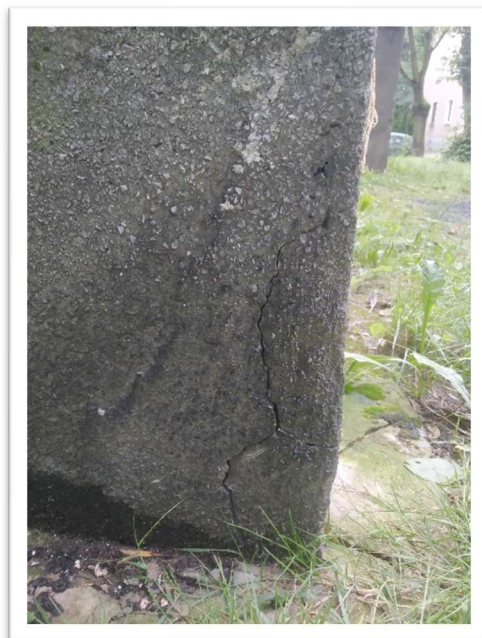
Fot. 34 – pionowa rysa pod parapetem

Elewacja północno-wschodnia zaprojektowana symetrycznie, wykończona tynkiem cementowo-wapiennym z gzymsem pod okapem. Ubytki tynku na nadprożach okien piwnicznych. Silne zawilgocenie cokołu, oraz muru parteru w rejonie rur spustowych. W

miejscu styku cokołu z opaską z płyt betonowych wokół budynku – porażenie mikrobiologiczne tynku cokołu. Niezabezpieczone, studzienki doświetlające z ubytkami tynku i cegieł. Drobne zarysowanie nadproża okna na parterze w południowej osi, oraz drobne zarysowania cokołu. Gzyms zawilgocony w wyniku nieprawidłowej konserwacji rynien. Miejscowe, prowizoryczne naprawy rynien taśmą butylową. Lukarna – na ścianach bocznych zawilgocenie powyżej obróbek blacharskich. Po elewacji prowizorycznie poprowadzone instalacje.



Fot. 35 – zawilgocenie muru

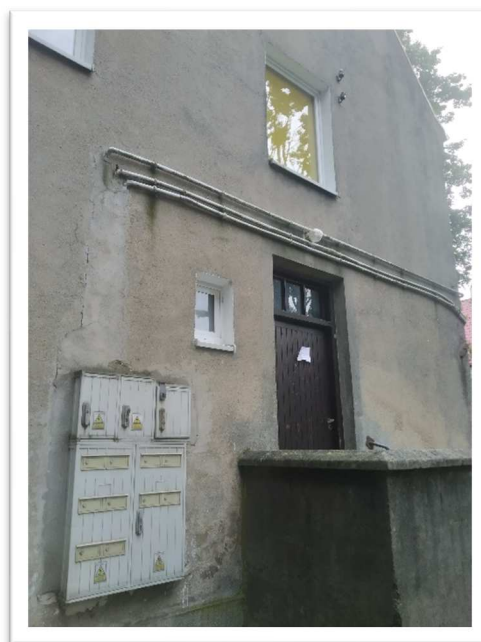


Fot.36 – zarysowania cokołu

Elewacja północno-zachodnia zaprojektowana symetrycznie, wykończona tynkiem cementowo-wapiennym. Odparzenia tynku przy schodach zewnętrznych do budynku. Widoczna miejscowa naprawa tynku zaprawą cementową, która ponownie koroduje z powodu działania wilgoci. Na nadprożach okiennych na I piętrze drobne rysy pionowe. Porażenie mikrobiologiczne balustrady. Na elewacji skrzynki elektryczne i poprowadzone instalacje.



Fot. 37 – widok elewacji północno-zachodniej



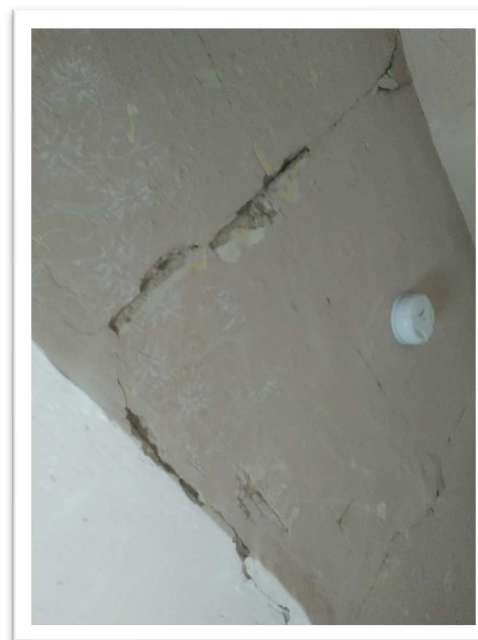
Fot.38 – instalacje na elewacji

2.4.2 Tynki wewnętrzne.

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne, zatarte na gładko. Na klatkach schodowych pęknięcia tynków w rejonie połączeń ścian wewnętrznych z konstrukcją dachu.



Fot.39 – korozja tynku w piwnicy



Fot.40 – pęknięcia tynku na klatce schodowej

2.4.3 Podłogi i posadzki.

W piwnicy posadzki betonowe. Na klatkach schodowych w większości oryginalne płytki ceramiczne formatu 10x10. W lokalach mieszkalnych podłogi wykończone indywidualnie przez lokatorów – drewno, panele drewniane, płytki ceramiczne, wykładziny.



Fot.41 – posadzka betonowa w piwnicy



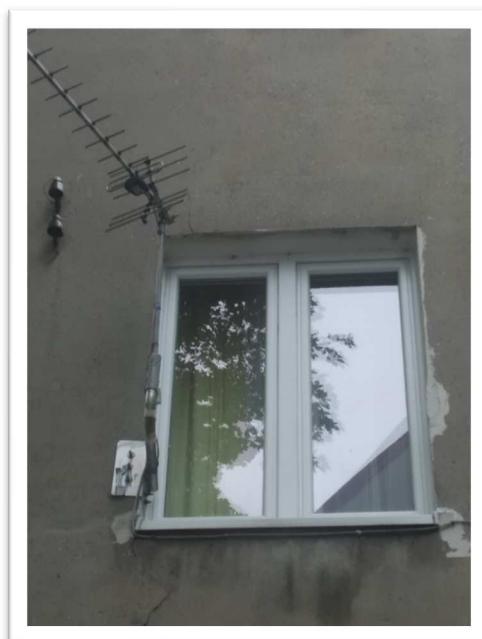
Fot.42 – płytki ceramiczne na klatce schodowej

2.4.4 Stolarka okienna i drzwiowa.

Stolarka okienna w większości wtórna PVC. Oryginalna stolarka okienna drewniana, w otworach okiennych klatek schodowych, oraz w otworach okiennych piwnic.

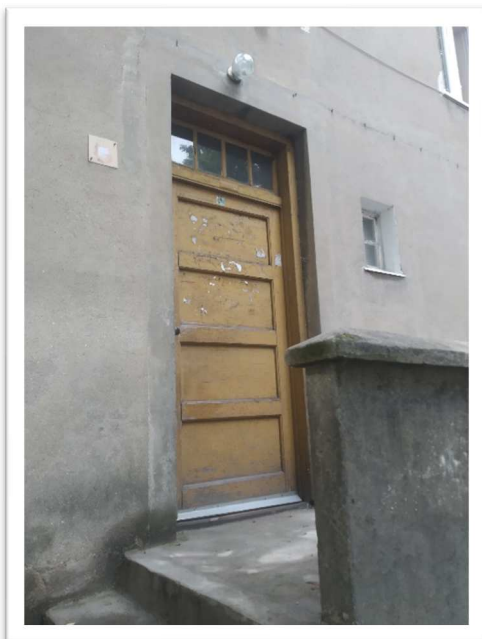


Fot.43 – oryginalna stolarka okienna drewniana



Fot.44 – wtórna stolarka okienna PVC

Stolarka drzwiowa w częściach wspólnych, oraz piwnicy oryginalna drewniana, oprócz drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych.



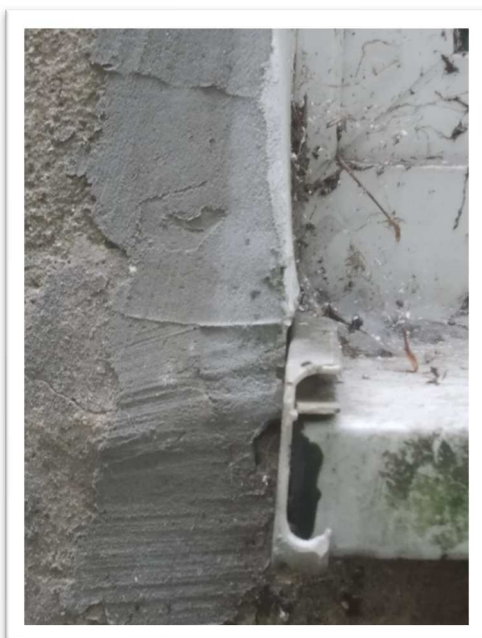
Fot.45 – Drzwi wejściowe drewniane z naświetlem



Fot.46 – Drzwi drewniane w części wspólnej

2.4.5 Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe.

Obróbki blacharskie z blachy płaskiej. Obróbki części parapetów PVC. Częściowo wykonane nieprawidłowo, powodują zawilgacanie elewacji w tych rejonach.



Fot.47 – obróbka parapetu PVC



Fot.48 – naprawa rury spustowej taśmą butylową

2.4.6 Instalacje.

Budynek wyposażony w instalacje:

- elektryczną,
- teletechniczną,
- wodociągową,
- kanalizacji sanitarnej,
- gazową.