

INWENTARYZACJA KONSTRUKCYJNO – BUDOWLANA DO CELÓW PROJEKTOWYCH, BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO PRZY UL. SKALNEJ 12/14 W ŁODZI

ZAMAWIAJĄCY:	Miasto Łódź Ul. Piotrkowska 104 90-926 Łódź
ADRES OBIEKTU:	92-002 Łódź, ul. Skalna 12/14, dz. nr ew. 221/52, obręb W-12
TEMAT:	INWENTARYZACJA KONSTRUKCYJNO – BUDOWLANA DO CELÓW PROJEKTOWYCH, BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO PRZY UL. SKALNEJ 12/14 W ŁODZI
OPRACOWAŁ:	mgr inż. bud. Łukasz Helizon – upr. nr MAP/BO/0106/17 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 12/14 w Łodzi, obręb ewidencyjny W-12, dz. nr ewid. 221/52.

Oświadczam, że inwentaryzacja konstrukcyjno- budowlana dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. Skalnej 12/14 w Łodzi, obręb ewidencyjny W-12, dz. nr ewid. 221/52 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 12/14 w Łodzi, obręb ewidencyjny W-12, dz. nr ewid. 221/52, 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 12/14, 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	295,19 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 12/14 w Łodzi, obręb ewidencyjny W-12, dz. nr ew. 221/52. 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, oraz wtórna lukarna, a w połaci dachowej elewacji tylnej dwie symetrycznie rozstawione lukarny. Elewacje o nikiłym detalu architektonicznym (obramienia okien, oraz 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	3,92
-1.02	Komórka lokatorska	4,10
-1.03	Przyłącze gazu	0,96
-1.04	Komórka lokatorska	5,55
-1.05	Komórka lokatorska	2,61
-1.06	Komórka lokatorska	6,77
-1.07	Pralnia	4,96
K.2	Klatka schodowa	1,31
-1.08	Korytarz	2,91

-1.09	Pralnia	4,96
-1.10	Komórka lokatorska	2,61
-1.11	Komórka lokatorska	6,77
-1.12	Komórka lokatorska	7,63
-1.13	Komórka lokatorska	4,15
Łącznie		60,57

Parter

Nr. pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
0.01	Wiatrołap	3,23
0.02	Korytarz	3,28
0.03	Łazienka	3,01
0.04	Pokój	14,58
0.05	Pokój	20,25
0.06	Kuchnia	10,19
0.07	Wiatrołap	3,23
0.08	Korytarz	4,27
0.09	Łazienka	2,95
0.10	Pokój	13,91
0.11	Pokój	20,11
0.12	Kuchnia	10,19
K.1	Klatka schodowa	7,09
K.2	Klatka schodowa	7,09
Łącznie		123,38

I piętro

Nr. pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
1.01	Korytarz	2,63
1.02	Łazienka	5,12
1.03	Pokój	15,48
1.04	Pokój	20,24
1.05	Kuchnia	10,57
1.06	Korytarz	2,95
1.07	Łazienka	5,32
1.08	Pokój	15,37
1.09	Pokój	20,11
1.10	Kuchnia	10,50
K.1	Klatka schodowa	8,62
K.2	Klatka schodowa	8,62
Łącznie		125,53

Poddasze

Nr. pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
2.01	Kuchnia	6,15
2.02	Łazienka	1,22
2.03	Pokój	11,17
2.04	Pokój	17,04
2.05	Korytarz	2,78
2.06	Kuchnia	11,94
2.07	Pokój	16,12
2.08	Pokój	13,26
2.09	Łazienka	4,48

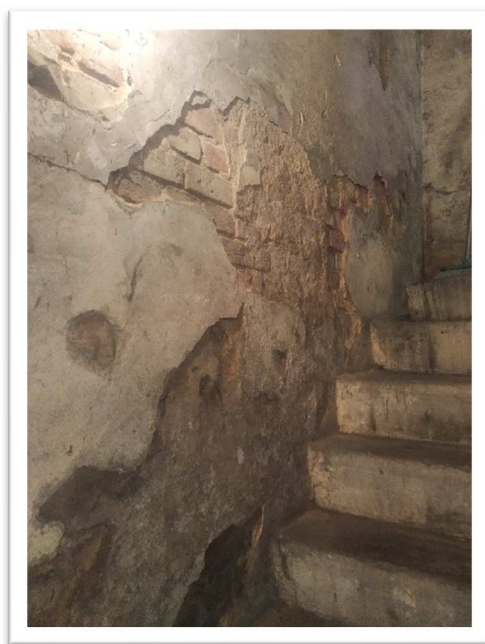
2.10	Strych	11,98
K.1	Klatka schodowa	8,62
K.2	Klatka schodowa	8,62
Łącznie		113,38

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

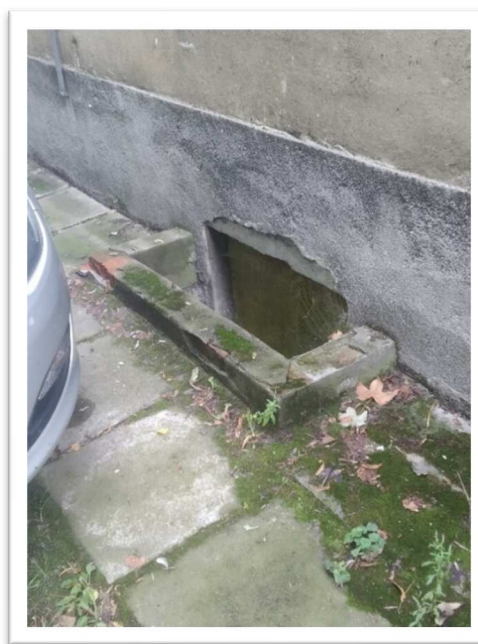
2.3 Opis konstrukcji budynku.

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 – studzienka doświetlająca ubytki tynku, porażenie mikrobiologiczne cegły



*Fot. 3 – studzienka doświetlająca
ubytki tynku, uszkodzenia cegieł,
korozja mikrobiologiczna cegieł*



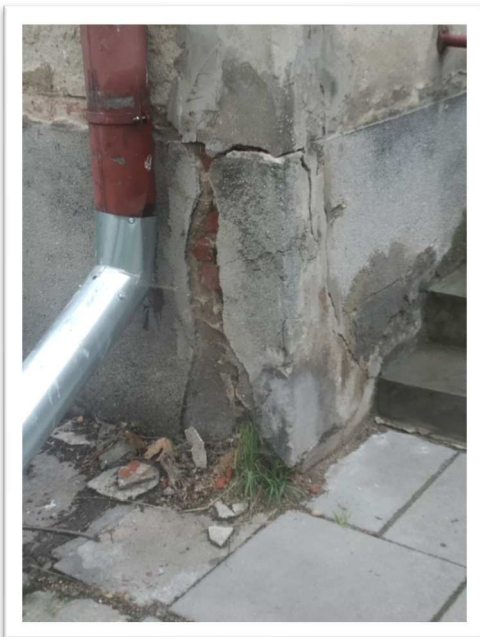
*Fot. 4 – studzienka doświetlająca
pęknięcia i ubytki tynku, korozja cegieł*

2.3.2 Ściany nośne.

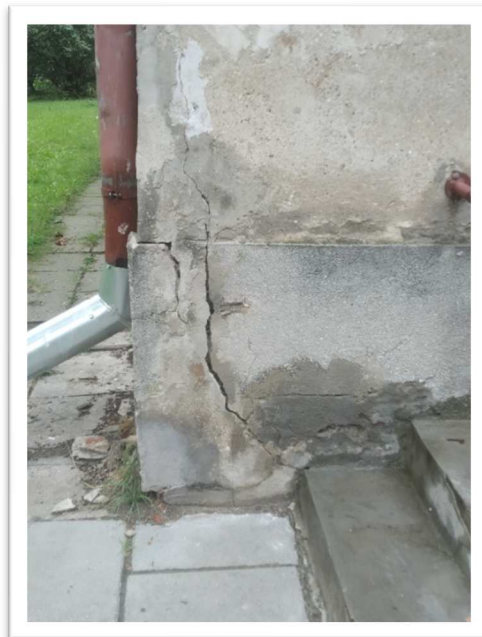
Konstrukcję nośną budynku stanowią ściany nośne stanowiące oparcie dla stropów i usztywniające – szczytowe, poprzeczne, ściany nośne wewnętrzne poprzeczne i podłużne. Wszystkie ściany nośne murowane z cegły pełnej, grubości od 45cm – zewnętrzne (1,5 cegły) i 30 cm ściany nośne wewnętrzne (1 cegła). Na ścianach nośnych zewnętrznych widoczne drobne rysy pionowe i ukośne. Na skutek niesprawnej rury spustowej i powodowanego przez nią zalewania elewacji – na południowym narożniku budynku, na styku cokołu i betonowej opaski skorodowała zaprawa na głębokość ok. 60mm, co spowodowało spękanie narożnika, co osłabia ten fragment ściany.

W poziomie parteru nadproża okienne sklepione, w poziomie I piętra płaskie. Nadproża drzwiowe płaskie. Na części nadproży pionowe rysy.

Trzony kominowe murowane z cegły ceramicznej pełnej o grubości 1,5 cegły. Głowice kominów ponad dachem spękane.



Fot. 5 - pęknięty narożnik budynku



Fot.6 – pęknięty narożnik budynku



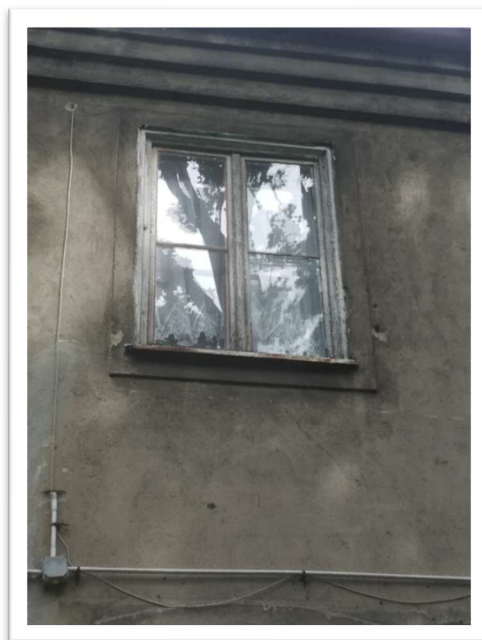
Fot.7 - pęknięty narożnik głębokość zarysowania



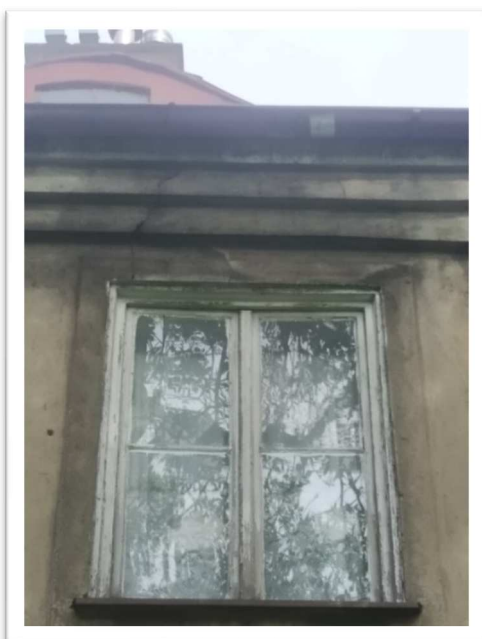
Fot.8 - pęknięty narożnik ubytki muru



Fot.10 - nadproże sklepienie w poziomie parteru



Fot.11 – nadproże płaskie w poziomie I piętra



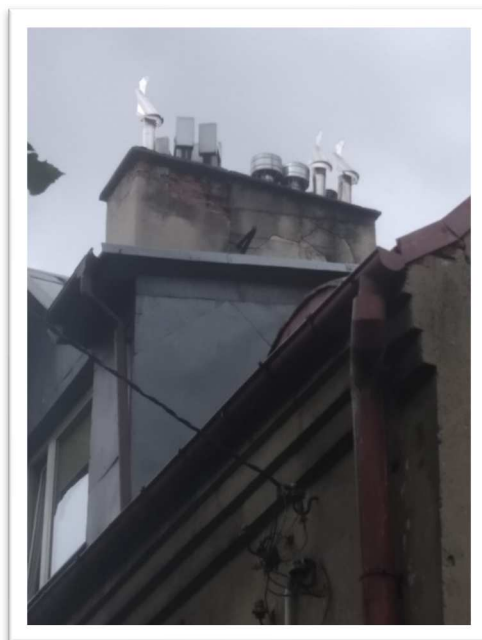
Fot. 12 – pionowa rysa na nadprożu i gzymsie



Fot. 13 – skośna rysa pod parapetem



Fot. 14 – zarysowania tynku na kominie od strony północnej, ubytki tynku pod czapą



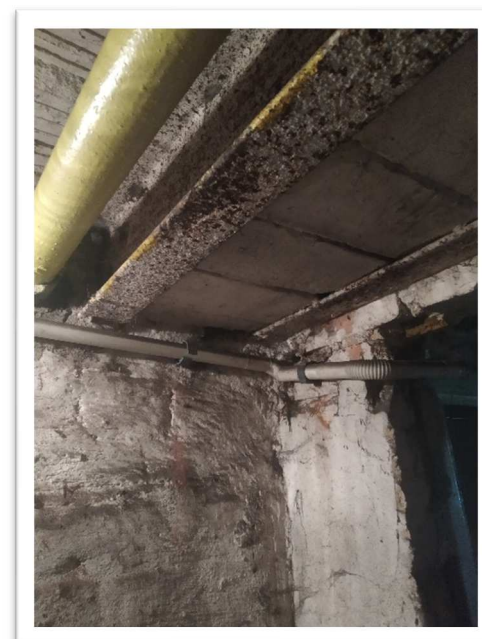
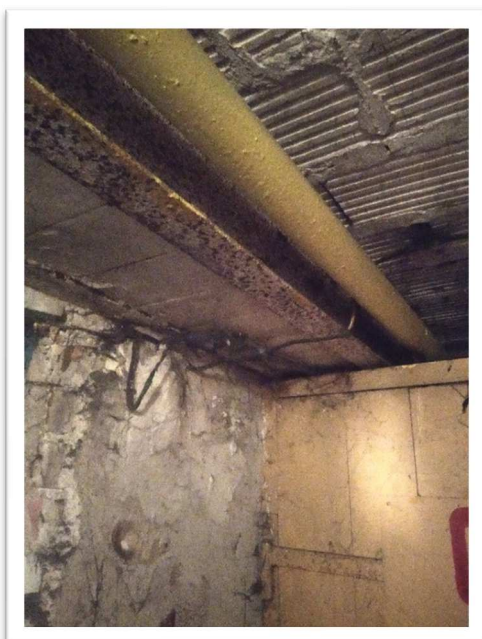
Fot.15 – komin -pęknięcia tynku, ubytki tynku i spoin

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 piętrem drewniane. Belki stalowe stropów nad piwnicą pokryte rdzawym nalotem.

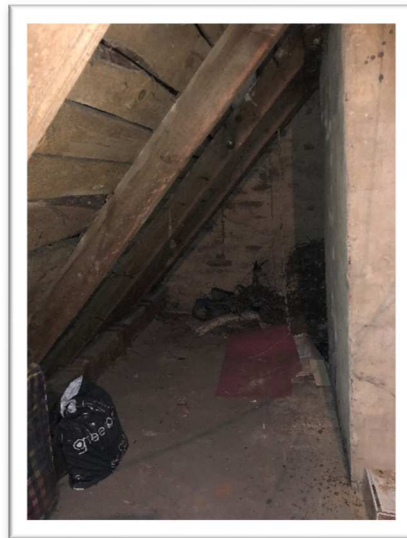
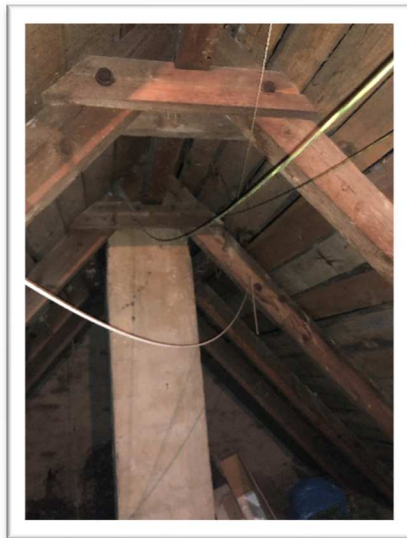


Fot. 16, Fot. 17 – podciąg stalowo-ceramiczny w piwnicy

2.3.5 Dach.

Dach wykonany w konstrukcji drewnianej, dwuspadowy z wolimi okami i lukarnami.
Konstrukcja płatwiowo-kleszczowa z płatwią kalenicową.
Krokwie 18x6cm, płatwie, słupki i podwaliny 16x16cm.
Poszycie dachu z desek sosnowych.
Dach kryty blachą na rąbek.

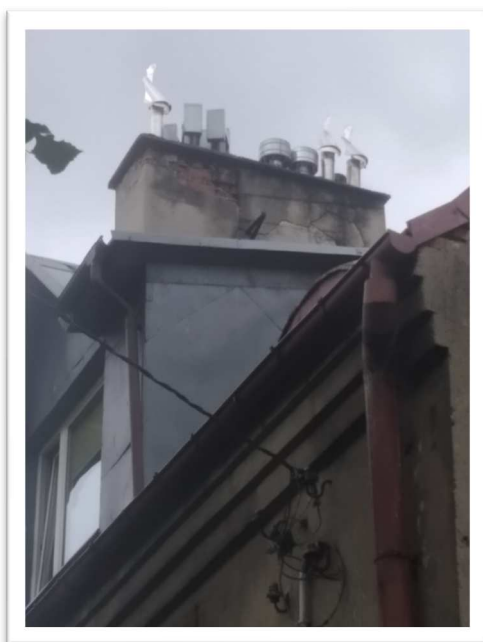
Nieizolowane materiałem niepalnym elementy więźby dachowej w odległości mniejszej niż 0,3m od kominów. Elementy więźby nie zabezpieczone środkami owado i ogniochronnymi.



Fot. 18, Fot. 19 – więźba dachowa



Fot. 20, Fot. 21 – wole oko



Fot. 20 – lukarna w elewacji frontowej



Fot. 21 – lukarna w elewacji tylnej

2.3.6 Schody.

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

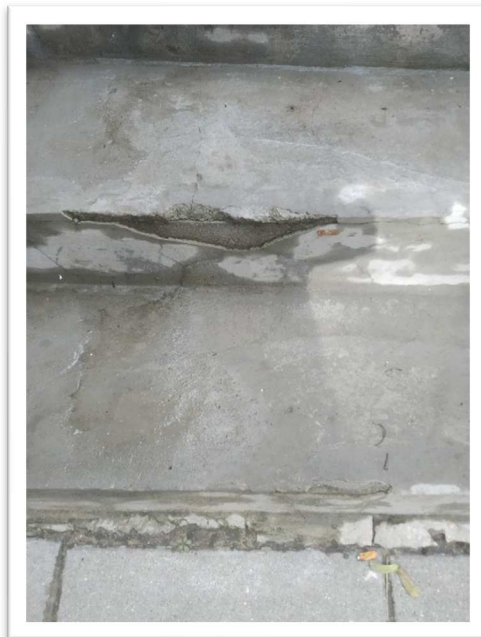
Schody wewnętrzne do piwnicy betonowe.

Schody wewnętrzne na klatce schodowej drewniane, wachlarzowe. Balustrady drewniane. Szerokości biegów 102cm. Część stopnic w klatce schodowej Skalna 14 pęknięta. Belka spocznika na poddaszu klatki schodowej Skalna 12 porażona mikrobiologicznie.

Schody na strych drewniane drabiniaste.



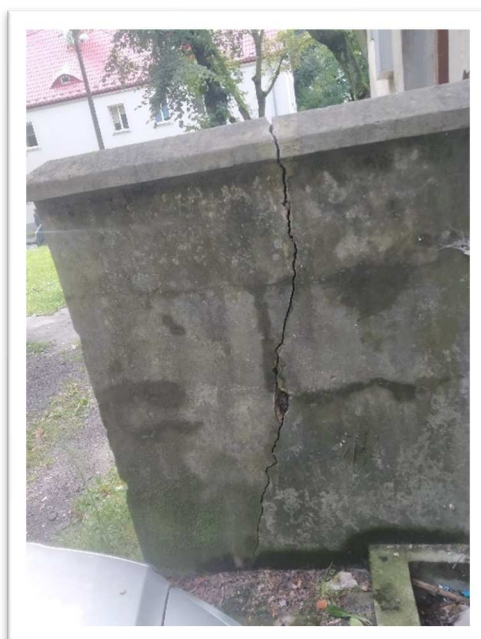
Fot. 22 – schody zewnętrzne betonowe



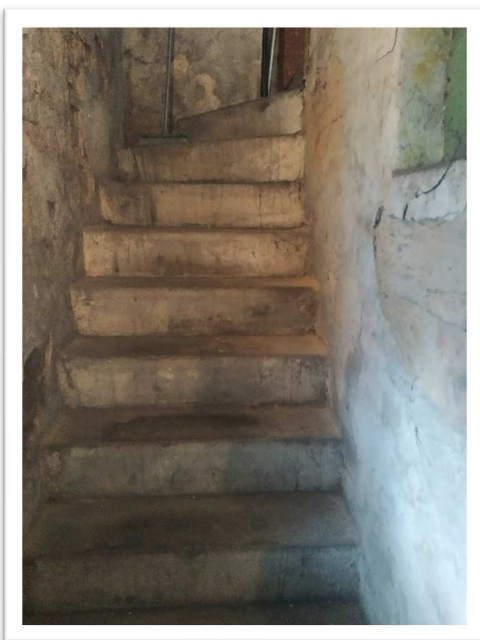
Fot. 23 – ubytki w schodach zewnętrznych



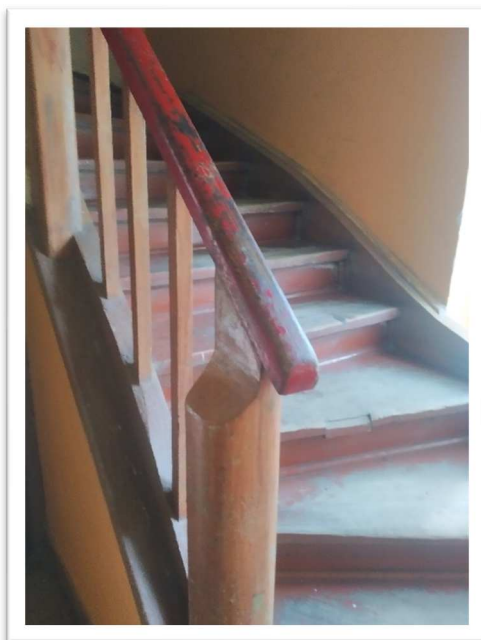
*Fot. 24 – nachylenie spocznika w kierunku
murowanej balustrady, zawilgocenie,
porażenie mikrobiologiczne balustrady*



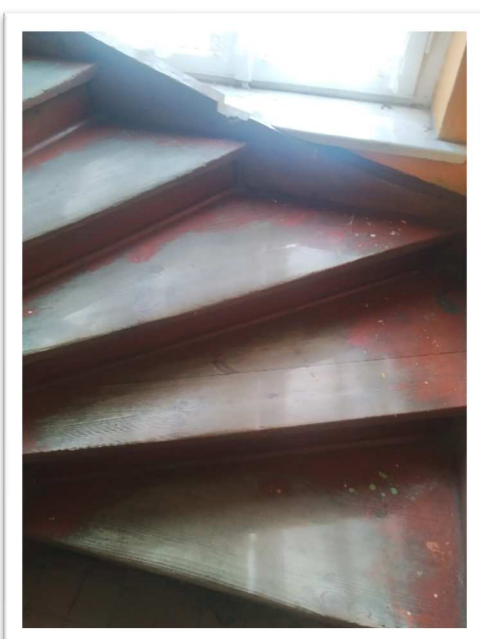
*Fot. 25 – pęknięcie murowanej balustrady
schodów zewnętrznych*



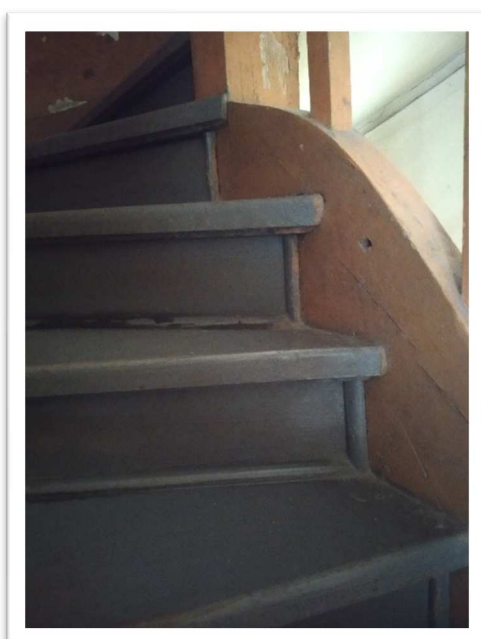
Fot. 26 – schody betonowe do piwnicy



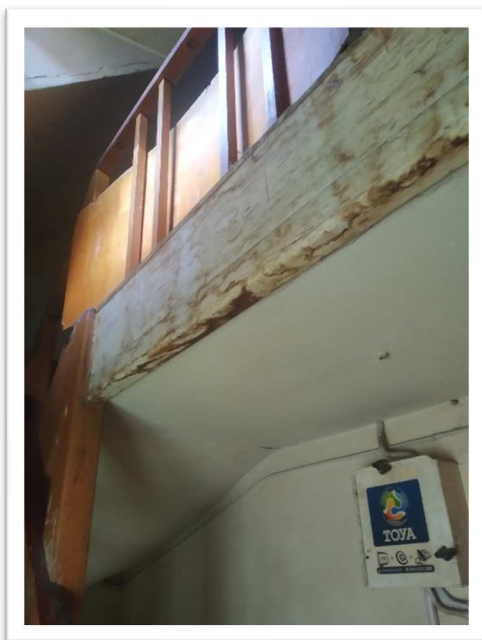
Fot. 27 – schody drewniane klatki schodowej



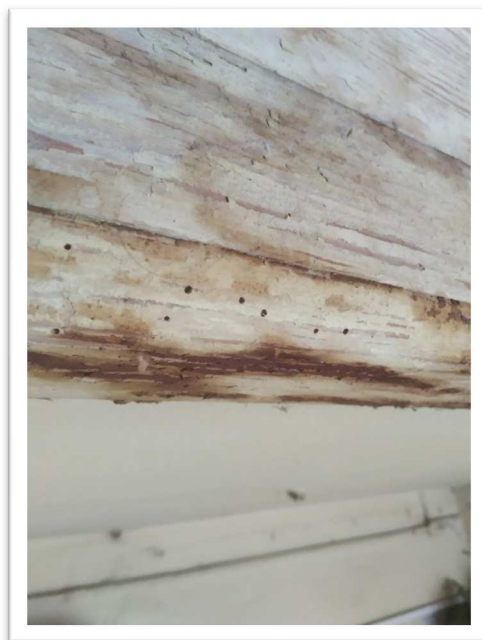
Fot. 28 – pęknięta stopnica drewniana



Fot. 29 – podstopnice



Fot. 30 – belka spocznika na poddaszu



Fot. 31 – porażenie mikrobiologiczne belki spocznika

2.4 Opis elementów wykończeniowych.

2.4.1 Tynki zewnętrzne i elementy wykończenia elewacji.

Elewacja południowo-zachodnia zaprojektowana symetrycznie, wykończona tynkiem cementowo-wapiennym z obramieniami okiennymi wykonanymi w tynku, oraz gzymsem pod okapem dachu. Na elewacji ubytki tynku spowodowane działaniem wilgoci – niesprawne rury spustowe, drobne zarysowania – rysy ukośne pod parapetami okien w północnej osi i pionowa nad oknem I piętra klatki schodowej w osi północnej. Odparzenie tynku i zawilgocenie na cokole. Niezabezpieczone studzienki doświetlające. Pęknięcie południowego narożnika. Na elewacji skrzynki elektryczne, oraz poprowadzone instalacje. W dachu wole oka i wtórna lukarna.



Fot. 31 – odparzenie tynku za rurą spustową



Fot.32 – korozja tynku na cokole

Elewacja południowo-wschodnia zaprojektowana symetrycznie, wykończona tynkiem cementowo-wapiennym z obramieniami okiennymi wykonanymi w tynku (częściowo usuniętymi podczas wymiany stolarki okiennej). Na elewacji miejscowe odparzenia tynku, szczególnie w rejonie obróbek blacharskich dachu, oraz w zawilgoconej części cokołowej i na łączeniu balustrady zewnętrznej z bryłą budynku. Drobne zarysowania pod parapetami okien I piętra. Schody zewnętrzne posiadają poziome rysy. Niezabezpieczone, studzienki doświetlające z ubytkami tynku i cegieł. Na elewacji skrzynka elektryczna i bruzdowania pod kable uzupełnione zaprawą cementową.



Fot. 33 – widok elewacji południowo-wschodniej

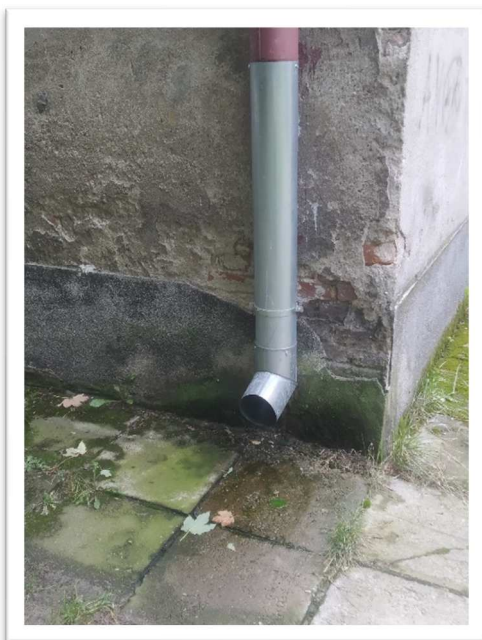


Fot. 34 – odparzenie tynku na elewacji

Elewacja północno-wschodnia zaprojektowana symetrycznie, wykończona tynkiem cementowo-wapiennym z obramieniami okiennymi wykonanymi w tynku (częściowo usuniętymi podczas wymiany stolarki okiennej), oraz gzymsem pod okapem. Miejscowe odparzenia tynku w rejonie cokołu i rur spustowych. Niezabezpieczone, studzienki doświetlające z ubytkami tynku i cegieł. Gzyms zawilgocony w wyniku nieprawidłowej konserwacji rynien. Widoczne również miejscowe, prowizoryczne naprawy rynien taśmą butylową. Lukarny – na ścianach bocznych zawilgocenie powyżej obróbek blacharskich. Na ścianach szczytowych nieprawidłowo wykonane, lub brak obróbek blacharskich. Dach miejscowo naprawiany papą. W miejscu styku cokołu z opaską z płyt betonowych wokół budynku – porażenie mikrobiologiczne tynku cokołu. Po elewacji prowizorycznie poprowadzone instalacje.



Fot. 35 – widok elewacji północno-wschodniej



Fot. 36 – korozja tynku, porażenie mikrobiologiczne



Fot.37 – zawilgocenie tynku pod gzymsem

Elewacja północno-zachodnia zaprojektowana symetrycznie, wykończona tynkiem cementowo-wapiennym z obramieniami okiennymi wykonanymi w tynku (częściowo usuniętymi podczas wymiany stolarki okiennej). Odparzenia tynku przy schodach zewnętrznych do budynku, oraz na murowanej balustradzie przy schodach. Widoczna miejscowa naprawa tynku zaprawą cementową, która ponownie koroduje z powodu działania wilgoci. Na nadprożu okiennym na parterze drobna rysa pionowa. Brak obróbki blacharskiej pod dachem, oraz widoczne zawilgocenie muru pod obróbkami blacharskimi. W elewacji przyłącze gazu.



Fot. 38 – widok elewacji północno-zachodniej



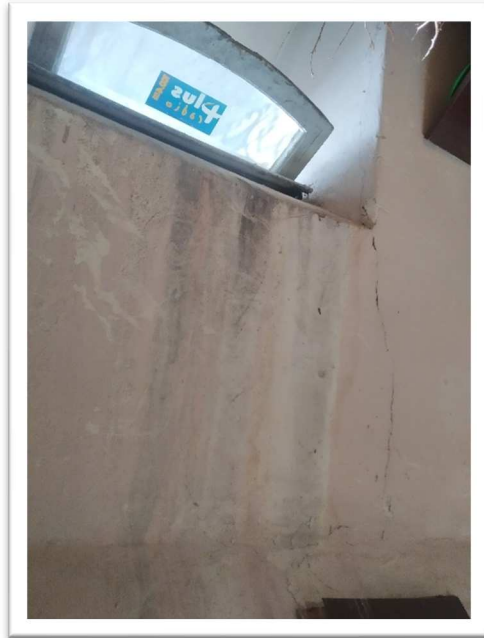
Fot.39 – porażenie mikrobiologiczne cokołu

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.40 – korozja tynku w piwnicy



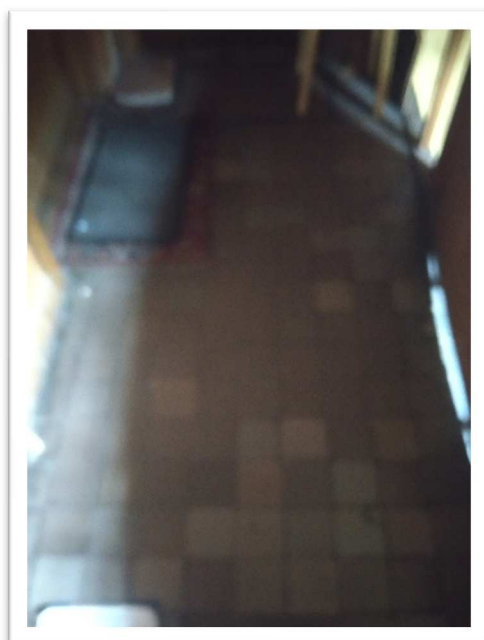
Fot.41 – pęknięcia tynku pod parapetem wolego oka

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.42 – posadzka betonowa w piwnicy



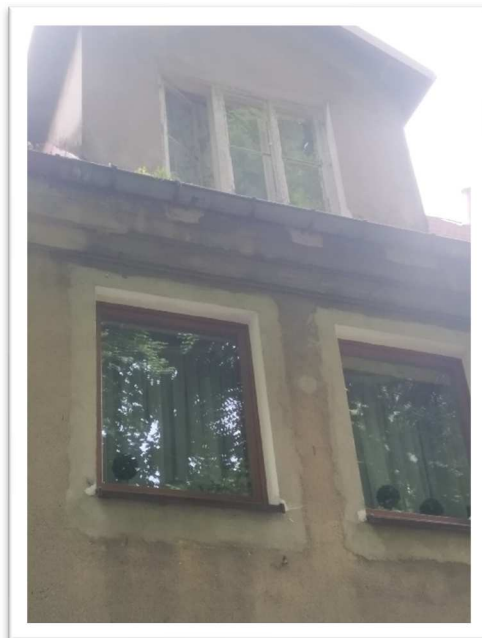
Fot.43 – płytki ceramiczne na klatce schodowej

2.4.4 Stolarka okienna i drzwiowa.

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

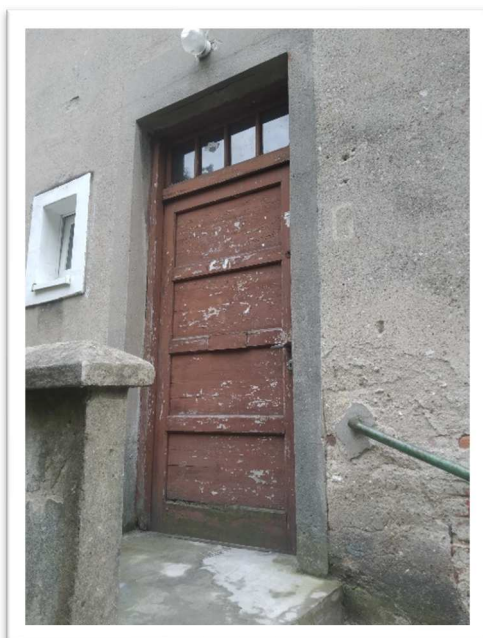


Fot.44 – oryginalna stolarka okienna drewniana

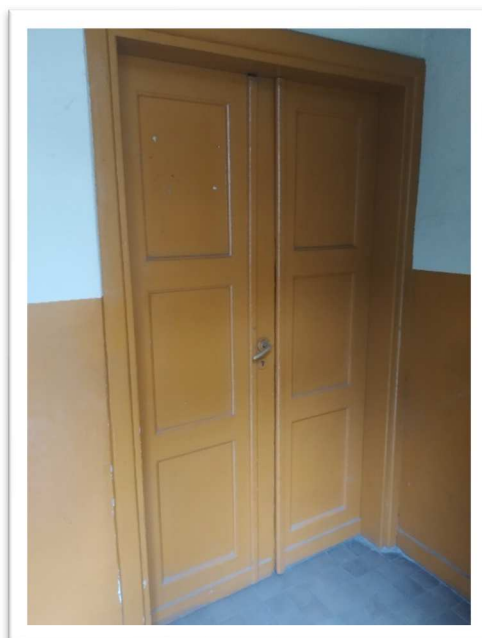


Fot.45 – wtórna stolarka okienna PVC

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



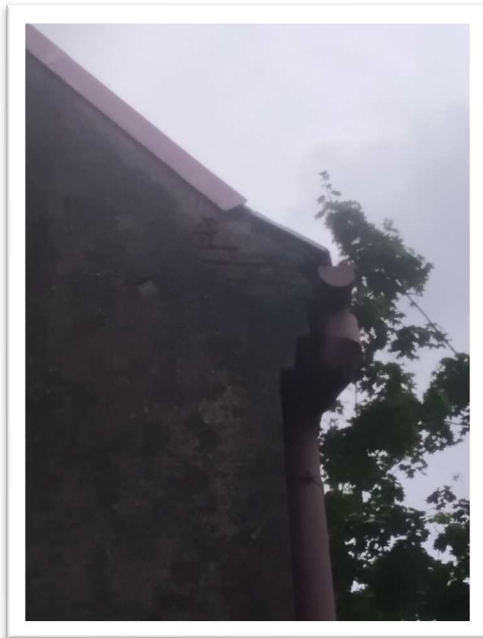
Fot.46 – Drzwi wejściowe drewniane z naświetlem



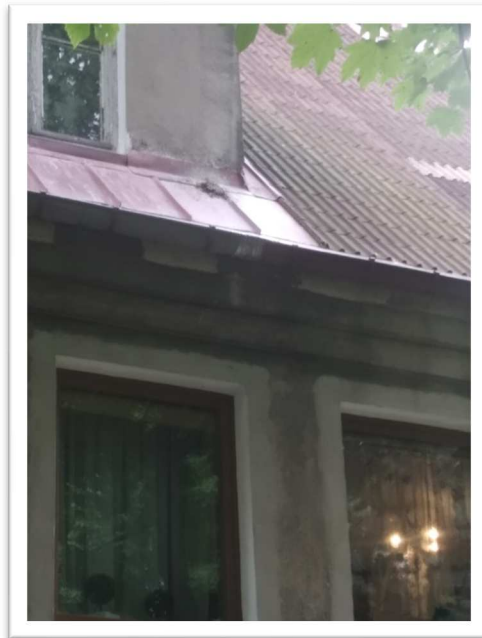
Fot.47 – Drzwi drewniane w części wspólnej

2.4.5 Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe.

Obróbki blacharskie z blachy płaskiej. Obróbki części parapetów PVC. Częściowo wykonane nieprawidłowo, lub brak obróbek, powoduje zawilgacanie elewacji w tych rejonach.



Fot.48 – brak obróbki blacharskiej pod dachem



Fot.49 – naprawa rynny taśmą butylową

2.4.6 Instalacje.

Budynek wyposażony w instalacje:

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