

**A B M**

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI, PROJEKTOWANIE ARCHITEKTONICZNE**  
**ANNA I BARTOSZ MICHALSCY s.c.**  
44-100 Gliwice, ul. Czarnieckiego 22a  
tel. 32 331 80 43, 32 230 60 66

Numer Opracowania: <b>I 02/2012</b>	Nazwa inwestycji:	<b>ODTWORZENIE DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ DLA BUDYNKU PRZY UL BROMBOSZCZA 12 W KATOWICACH</b>
Stadium:		<b>INWENTARYZACJA WIELOBRANŻOWA</b>
Zakres opracowania:		<b>DOKUMENTACJA ODTWORZENIOWA BUDYNKU PRZY UL. BROMBOSZCZA 12 W KATOWICACH</b>
nr tomu: <b>II.</b>	Branża:	<b>ARCHITEKTONICZNA, SANITARNA, ELEKTRYCZNA</b>
Nazwa obiektu budowlanego		<b>Budynek wielorodzinny</b>
Adres obiektu budowlanego		<b>ul. Bromboszcza 12 , 40 - 723 Katowice</b>
Numery ewid. działek		<b>148/47, obręb Ligota</b>
Nazwa Inwestora		<b>Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej</b>
Adres inwestora		<b>ul. Grażyńskiego 5, 40-126 Katowice</b>
Imię i Nazwisko Sprawdzającego Branża, specjalność, nr uprawnień, Nr członkowski w Izbie, Podpis		<b>mgr inż. arch. Bartosz Michalski</b> (architektura) uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowanie bez ograniczeń 33/SLOKK/211/II, członek ŚOIA nr SL-1530
Imię i Nazwisko Sprawdzającego Branża, specjalność, nr uprawnień, Nr członkowski w Izbie, Podpis		<b>mgr inż. Barbara Szołtysik</b> (sanitarna) uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej w zakresie instalacji sanitarnych do projektowanie bez ograniczeń nr 414/85, członek ŚOIB nr SLK/IS/8585/03
Imię i Nazwisko Sprawdzającego Branża, specjalność, nr uprawnień, Nr członkowski w Izbie, Podpis		<b>mgr inż. Michał Makuch</b> (elektryczna) uprawnienia do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w specjalności: instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych nr 450/02 członek ŚOIB nr SLK/IE/3741/01
Opracowanie		<b>inż. Adam Bijok</b>
Miejscowość, data		<b>Gliwice, wrzesień 2012</b>

## Spis treści

1.Podstawy opracowania.....	4
2.Przedmiot i zakres opracowania.....	4
3.Dane o terenie. ....	4
4.Opis stanu istniejącego.....	4
4.1.Ogólna charakterystyka obiektu.....	4
4.2.Opis konstrukcji.....	4
4.2.1.Konstrukcja nośna.....	4
4.2.2.Konstrukcja stropów.....	4
4.2.3.Konstrukcja dachu.....	4
4.2.4.Konstrukcja schodów.....	4
4.2.5.Ściany działowe .....	4
4.3.Materiały wykończeniowe.....	4
4.3.1.Tynki i okładziny.....	4
4.3.2.Posadzki.....	5
4.4.Okna, drzwi (i bramy).....	5
4.4.1.Okna.....	5
4.4.2.Drzwi wewnętrzne.....	5
4.4.3.Drzwi zewnętrzne .....	5
4.5.Odwodnienie deszczowe.....	5
4.6.Instalacje.....	5
4.6.1.Instalacja gazowa.....	5
4.6.2.Instalacja C.O.....	5
4.6.3.Instalacja wodno-kanalizacyjna.....	5
4.6.4.Instalacja elektryczna.....	5
4.6.5.Instalacja odgromowa.....	6
5.Zestawienie wyników pomiaru i obliczeń.....	6
6.Dokumentacja fotograficzna.....	7
7.Załączniki:.....	11

## Spis dokumentacji

- A0 – Plan sytuacyjny
- A1 - Rzut piwnicy
- A2 - Rzut parter
- A3 - Rzut I piętra
- A4 - Rzut II piętra
- A5 - Rzut III piętra
- A6 - Rzut poddasza
- A7 – Rzut dachu
- A8 – Przekrój A-A
- A9 – Przekrój B-B
- A10 – Elewacja frontowa
- A11 – Elewacja boczna
- A12 – Elewacja tylna
  
- I1 - Rzut piwnicy
- I2 - Rzut parter
- I3 - Rzut I piętra
- I4 - Rzut II piętra
- I5 - Rzut III piętra
- I6 - Rzut poddasza
- I7 - Schemat instalacji elektrycznej
- I8 - Elewacje tablic bezpiecznikowych, licznikowych

## **1. Podstawy opracowania.**

Podstawami opracowania są :

- Umowa 00471052012/TI P z dnia 06.06.2012r. zawarta z Komunalnym Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach z siedzibą przy ul. Grażyńskiego 5.
- Obowiązujące Normy i Przepisy Prawa Budowlanego.
- Protokoły pomiarów wykonanych przez Adama Bijoka

Uwaga: Niniejszy opis oraz rysunki sporządzono na podstawie pomiarów i oględzin zewnętrznych bez dokonywania odkrywek - według specyfikacji warunków umowy.

## **2. Przedmiot i zakres opracowania.**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest inwentaryzacja budowlana budynku mieszkalnego w zakres w której wchodzi opracowanie opisowe oraz rzuty rysunkowe branż architektoniczno - budowlanej oraz instalacyjnej.

## **3. Dane o terenie.**

Obiekt będący przedmiotem opracowania znajduje się na działce o numerze ewidencyjnym 148/47, obręb Ligota w Katowicach.

## **4. Opis stanu istniejącego.**

### **4.1. Ogólna charakterystyka obiektu**

Funkcja budynku – mieszkalny/szeregowy

Budynek wolnostojący – podpiwniczony

Ilość kondygnacji- 6

Ilość klatek schodowych- 1

Ilość wejść do budynku- 1

Ilość lokali-12

### **4.2. Opis konstrukcji**

#### **4.2.1. Konstrukcja nośna**

Konstrukcję nośną budynku stanowią ściany zewnętrzne oraz ściana wewnętrzna podłużna biegnąca przez cały budynek, murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Ogólny stan konstrukcji jest dobry. Na klatce schodowej uwidoczniły się miejscowe spękania oraz zarysowania ścian, które prawdopodobnie są spowodowane uszkodzeniami górnictwem.

#### **4.2.2. Konstrukcja stropów**

Strop między kondygnacjami prawdopodobnie ceramiczne, gęstożebrowe. Stan konstrukcyjny poszczególnych kondygnacji stropów jest zadowalający brak zarysowań.

#### **4.2.3. Konstrukcja dachu**

Konstrukcję dachu stanowią płyty betonowe panelowe oparte na ścianach zewnętrznych oraz wewnętrznej ścianie nośnej. Wierzchnią warstwę dachu stanowi papa termozgrzewalna, która jest w stanie bardzo dobrym brak widocznych zacieków na poddaszu. Jedyne wątpliwości podlega tynk na kominach który odchodzi w płachtach i należało by wykonać ponownie obrzutkę.

#### **4.2.4. Konstrukcja schodów**

Schody betonowe z poprzecznymi belkami zapewniają odpowiednią nośność, oparte są na wewnętrznych ścianach konstrukcyjnych. Wierzchnią warstwę schodów stanowi lastico.

#### **4.2.5. Ściany działowe**

Ścianki działowe murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej.

### **4.3. Materiały wykończeniowe**

#### **4.3.1. Tynki i okładziny**

Ściany zewnętrzne wykończone tynkami cementowo-wapiennymi.

Ściany wewnętrzne wykończone tynkami cementowo-wapiennymi, w lokalach użytkowych wg indywidualnych rozwiązań lokatorów ( płytki ceramiczne, boazerie, panele). W klatkach schodowych na ścianach znajduje się lamperia z powłok malarskich olejnych do wys. 1,5m , natomiast powyżej z farby kredowej lub emulsyjnej.

#### **4.3.2. Posadzki**

W budynku występują posadzki- płytki ceramiczne, panele, linoleum wg. rozwiązań indywidualnych lokatorów.

#### **4.4. Okna, drzwi (i bramy)**

##### **4.4.1. Okna**

W budynku przeważają okna PCV, w kilku lokalach pozostała stara stolarka drewniane .

##### **4.4.2. Drzwi wewnętrzne**

W lokalach użytkowych drzwi drewniane, płycinowe, jednoskrzydłowe, pełne .Wymiary drzwi na rzutach podane są w świetle ościeżnic. Nawiazanie drzwi podane jest do krawędzi ościeżnic.

##### **4.4.3. Drzwi zewnętrzne**

Drzwi zewnętrzne wejściowe do kl. schodowej drewniane dwuskrzydłowe. Wymiary drzwi na rzutach podane są w świetle ościeżnic. Nawiazanie drzwi podane jest do krawędzi ościeżnic.

#### **4.5. Odwodnienie deszczowe**

Odprowadzenie wód atmosferycznych z dachu poprzez zewnętrzne rynny i rury spustowe do kanalizacji deszczowej.

#### **4.6. Instalacje**

##### **4.6.1. Instalacja gazowa**

Instalacja gazowa wykonana z rur stalowych spawanych. Podłączenie gazu do budynku znajdują się od strony frontowej budynku, gdzie umiejscowiony jest główny zawór gazu. Następnie przeprowadzony jest do klatki schodowej, gdzie od głównego pionu (śr DN 50mm) poprzez liczniki lokatorskie rozprowadzony jest do lokali mieszkalnych, zasilając piecyki jednofunkcyjne, dwufunkcyjne oraz kuchenki gazowe.

##### **4.6.2. Instalacja C.O.**

Większość mieszkań posiada własną instalację c.o. wykonaną we własnym zakresie. Z piecyka dwufunkcyjnego zasilanego gazem rozprowadzona została instalacja c.o. rurami miedzianymi o śr Dn15 do grzejników panelowych lub żeberkowych umiejscowionych wg uznania lokatora.

Natomiast lokale mieszkalne nr 2,5,6,10,12 ogrzewane są za pomocą pieców kaflowych na paliwo stałe.

##### **4.6.3. Instalacja wodno-kanalizacyjna.**

Budynek jest wyposażony w instalację wody zimnej oraz instalację kanalizacji sanitarnej. Ciepła woda dostarczana jest za pomocą gazowych podgrzewaczy wody oraz piecyków dwufunkcyjnych. Przyłącze wody znajduje się w klatce nr 14 gdzie również znajduje się główny licznik wody oraz główny zawór wody. W piwnicach woda poprowadzona jest rurami stalowymi o śr Dn40 do pionów o śr Dn25 przed którymi znajdują się zawory na poszczególne piony wodne. W mieszkaniach większość instalacji wodnej poprowadzona jest w ścianach. Przed każdym odejściem instalacji od pionu głównego znajduje się zawór lokatorski oraz licznik wody.

Kanalizacja sanitarna przeznaczona do odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych wykonana z rur żeliwnych oraz PVC o śr Dn100 następnie odprowadzona jest do najbliższej studzienki położonej od frontu kamienicy. Odwodnienie dachu zewnętrzne przez rynny i rury spustowe (materiał - stal ocynkowana).

##### **4.6.4. Instalacja elektryczna**

###### **a). Zasilanie obiektu**

- Napięcie zasilania – 400/230 V AC.
- Budynek zasilany jest w energię elektryczną linią WLZ z ul. Bromboszcza 14.

###### **b). Wyłącznik przeciwpożarowy i tablice bezpiecznikowe**

- Wyłącznik przeciwpożarowy zlokalizowany jest wewnątrz budynku przy ul. Bromboszcza 14.
- Obok wyłącznika przeciwpożarowego zlokalizowana jest główna tablica bezpiecznikowa z zabezpieczeniami WLZ (m.in. do ul. Bromboszcza 12) oraz odbiorów administracyjnych.

###### **c). Tablice bezpiecznikowe lokatorskie**

- Tablice bezpiecznikowe wyposażone w zabezpieczenia przedlicznikowe, zlokalizowane są na korytarzu.

- Tablice bezpiecznikowe mieszkaniowe wyposażone w licznik oraz zabezpieczenia obwodów są zlokalizowane w poszczególnych mieszkaniach.

**d). Linia WLZ**

- WLZ pomiędzy główną tablicą bezpiecznikową TG a poszczególnymi tablicami mieszkaniowymi wykonana jest jako 4-roprzewodowa podtynkowa przewodem typu 4x10mm<sup>2</sup>.

**e). Pomiar energii elektrycznej**

- Liczniki energii elektrycznej zlokalizowane są wewnątrz mieszkań.
- Pomiar energii dla odbiorów administracyjnych zlokalizowany jest w skrzynce na klatce schodowej przy ul. Bromboszcza 14.
- Wszystkie pomiary energii elektrycznej odbywają się licznikami 1-fazowymi, za wyjątkiem mieszkań nr 2 i 7, w których pomiar odbywa się licznikami 3-fazowymi.

**f). Instalacje odbiorcze**

- Instalacja oświetlenia wykonana jest jako podtynkowa przewodami typu 2x2,5 mm<sup>2</sup>.
- Instalacja gniazd 1-fazowych wykonana jest jako podtynkowa przewodami typu 2x2,5 mm<sup>2</sup>.
- Nowa instalacja w piwnicach wykonana jest przewodami YDY żo 3x1,5 mm<sup>2</sup> (instalacja natynkowa). Do oświetlenia zastosowano oprawy przemysłowe typu KA.
- Omawiana sieć pracuje w układzie TN -C.
- Jako system ochrony od porażeń prądem elektrycznym w budynku zastosowano samoczynne wyłączenie zasilania.

Lokalizację głównych elementów instalacji elektrycznej tj.: tablic bezpiecznikowych, liczników energii, źródeł światła, gniazdek, wyłączników i innych odbiorników (kuchenki elektryczne, piece elektryczne itd.) pokazano na rzutach poszczególnych kondygnacji.

**4.6.5. Instalacja odgromowa**

Budynek wyposażony jest w instalację odgromową wykonaną ze stali ocynkowanej FeZn w postaci prętów o przekroju 50mm<sup>2</sup>. Zwody poziome istniejącej instalacji odgromowa na fragmencie dachu objętego niniejszym opracowaniem, wykonana jest w przeważającej części jako naprężana, natomiast na podłączeniach kominków wentylacyjnych wykonana jest jako nienaprężana. Na fragmencie budynku objętym opracowaniem znajdują się dwa zwody pionowe wyposażone w zaciski probiercze.

**5. Zestawienie wyników pomiaru i obliczeń.**

Ogólne dane wynikowe z inwentaryzacji:

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych:	627,13 m <sup>2</sup>
Powierzchnia pomieszczeń przynależnych:	62,48 m <sup>2</sup>
Powierzchnia części wspólnych	166,84 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy:	223,27 m <sup>2</sup>