

OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO – INWENTARYZACJA SPORZĄDZONA CELEM WYKONANIA MODERNIZACJI LOKALU

Przedmiot opracowania: Lokal użytkowy

Lokalizacja: 41-902 Bytom ul. Dworcowa 28/3

Inwestor: ODA sp. z o.o., 44-100 Gliwice ul. Zwycięstwa 17

Autor opracowania: mgr inż. Emilia Burda
Upr. bud. SLK/7504/WBKb/17

mgr inż. *Emilia Burda*
Burda
uprawnienia budowlane bez ograniczeń
do kierowania robotami budowlanymi
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
nr ewid. SLK/7504/WBKb/17

NINIEJSZE OPRACOWANIE ZAWIERA:

I. CZĘŚĆ OPISOWĄ

- Opis techniczny do inwentaryzacji budowlanej, która stanowi podstawę do wyszczególnienia niezbędnych do wykonania prac, w celu zmodernizowania istniejącego lokalu

II. CZĘŚĆ RYSUNKOWĄ

- Inwentaryzacja lokalu – Rysunek nr 1
- Inwentaryzacja lokalu – Antresola – Rysunek nr 2

III. CZĘŚĆ KOSZTORYSOWĄ

- Kosztorys obejmujący prace niezbędne do wykonania w celu dalszego, odmiennego niż obecny, użytkowania lokalu oraz jego dostosowania do wymagań BHP

OPIS TECHNICZNY do inwentaryzacji budowlanej lokalu użytkowego
w 41-902 Bytom przy ul. Dworcowej 28/3

1. Dane ogólne

Przedmiotem opracowania jest lokal użytkowy, usytuowany w kamienicy w Bytomiu przy ul. Dworcowej 28/3, na pierwszym piętrze.

Konstrukcja kamienicy została wykonana w sposób tradycyjny, murowany. Główny układ konstrukcyjny stanowią ściany murowane. Bryła budynku przebiega w linii południowy – wschód, północny zachód. Kamienica stanowi fragment zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ulicy Dworcowej. Budynek jest podpiwniczony i posiada trzy kondygnacje nadziemne oraz poddasze. Budynek posiada dwa wejścia, jedno od podwórza, drugie zlokalizowane w przejściu do podwórza.

W kamienicy, której znajduje się lokal będący przedmiotem opracowania, mieszczą się również inne lokale mieszkalne. Na parterze znajduje się lokal usługowy. Do wszystkich z nich prowadzi klatka schodowa wykonana w konstrukcji drewniano – stalowej.

2. Dane konstrukcyjno – materiałowe

ŚCIANY

Ściany nośne murowane z cegły ceramicznej o zróżnicowanej grubości. Ściany działowe wykonane również z cegły ceramicznej. Okładzinę wewnętrzną ścian stanowi tynk cementowo – wapienny. Większość okładzin jest w złym stanie technicznym. Stwierdzono lokalne pęknięcia, ubytki oraz zabrudzenia, korozję wykończenia ścian w postaci łuszczącej się farby. W związku ze stanem technicznym tynków należy wykonać prace, które przywrócą powierzchnie ścian do stanu pierwotnego (skucie oraz wykonanie nowych tynków, co dotyczy około 35% powierzchni ścian).

Część ścian posiada okładzinę drewnianą, która nie nadaje się do dalszego użytkowania ze względów technicznych i estetycznych. Wymagane zlikwidowanie i wykonanie nowych

okładzin, pasujących do projektowanego sposobu użytkowania pomieszczeń. Prace te są konieczne ze względu na planowane odmienne, w stosunku do obecnego, wykorzystanie lokalu z przeznaczeniem na sale edukacyjne i pomieszczenia biurowe.

STROPY

Stropy w kamienicy wykonane są w konstrukcji drewnianej. Wykończenie sufitów w inwentaryzowanym lokalu stanowią tynki cementowo – wapienne. Na ich powierzchni występują ubytki i odpajanie tynków, zabrudzenia. W obecnym stanie okładziny sufitów nie nadają się do użytku ze względów technicznych, wizualnych jak również z uwagi na planowane użytkowanie lokalu, co wiąże się z koniecznością spełnienia wymogów bhp. Z tego względu konieczne jest przywrócenie ich stanu pierwotnego poprzez ich skucie oraz wykonanie nowych okładzin, przyjęto 30% powierzchni tynków do skucia.

POSADZKI

Wykończenie podłogi stanowi wylewka, która jest pozostałością po zerwaniu okładzin. Z powodu miejscowych nierówności jak i wykruszeń zaleca się wykonanie nowej warstwy wylewki samopoziomującej, będącej podłożem pod okładzinę. Po wykonaniu prac modernizacyjnych lokal użytkowany będzie jako sale edukacyjne jak i pomieszczenia biurowe, dlatego też posadzki pomieszczeń należy dostosować odpowiednio do ich wykorzystania. Proponuje się zastosowanie okładzin z płytek ceramicznych w pomieszczeniu WC, w pozostałych natomiast z paneli podłogowych.

ANTRESOLA

Nad jednym z pomieszczeń znajduje się antresola. Konstrukcja, wraz ze schodami na nią prowadzącymi, wykonana z drewna. Z obecnym stanem nie nadaje się do eksploatacji ze względu na długoletnie zaniedbanie prac konserwacyjnych. Konieczny jest jej demontaż.

STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA

Stolarka okienna wykonana z profili PCV o prostych kształtach, występuje podział na kwatery. Ogólny stan stolarki jest dobry, wymaga jedynie dokładnego wyczyszczenia, z powodu licznych zabrudzeń. Parapety wewnętrzne pcv w ogólnym stanie dobrym, nie wymagają wymiany.

Stolarka drzwiowa drewniana. Jedne ze skrzydeł drzwiowych zostały zdemonstrowane. Dlatego też w związku z koniecznością unowocześnienia pomieszczeń należy wymienić zarówno ościeżnice jak i skrzydła drzwiowe oraz dopasować nowe skrzydła w zależności od charakteru pomieszczeń. Prace te są również konieczne w celu założonych zmienionych potrzeb użytkowych, akustycznych i technicznych.

INSTALACJE SANITARNE WOD. – KAN.

Obecny stan instalacji, włącznie z armaturą nie nadają się do użytkowania. Zauważono pęknięcia przyborów sanitarnych, zabrudzenia i zarysowania powierzchni. Aby lokal spełniał wymagania nowoczesnych pomieszczeń edukacyjnych i biurowych, jak również w celu nadania nowych cech użytkowych, armaturę sanitarną należy zdemonstrować oraz wykonać nowe podejścia kanalizacyjne, kolejno zamontować nową armaturę dostosowaną do potrzeb i charakteru lokalu.

INSTALACJE ELEKTRYCZNE

Obecna instalacja elektryczna nie nadaje się do użytkowania, dlatego też zalecana jest jej wymiana - wykonanie nowych odcinków zarówno do punktów oświetleniowych jak i do gniazdek. W obecnym stanie instalacja elektryczna nie spełnia oczekiwań jeśli chodzi o użytkowanie w zakresie pomieszczeń zarówno edukacyjnych jak i biurowych, chociażby z uwagi na fakt zbyt małej ilości gniazd, ale także punktów oświetleniowych. Konieczne jest dostosowanie pomieszczeń do obecnych standardów funkcjonalnych i użytkowych, a przez to poprawienie ergonomii lokalu. Dodatkowo wymienić należy tablicę rozdzielczą.

Inwentaryzacja budowlana sporządzona celem wykonania modernizacji lokalu użytkowego w Bytomiu przy ul. Dworcowej 28/3

W zależności od projektowanego dalszego użytkowania lokalu rozważyć należy również wykonanie instalacji sieci LAN.

3. Zestawienie powierzchni oraz wysokości pomieszczeń lokalu

Lp.	Numer pomieszczenia	Wysokość [m]	Powierzchnia [m ²]
1	Pomieszczenie 1	3,75	12,20
2	Pomieszczenie 2	3,72	4,80
3	Pomieszczenie 3	2,10 (3,74 – bez antresoli)	7,32
4	Pomieszczenie 4	3,74	36,24
5	Pomieszczenie 5	3,75	33,25
RAZEM:			93,81

4. Prace konieczne do wykonania

Poniżej przedstawiono wszelkie niezbędne prace, które pozwolą na dostosowanie lokalu do zmiany sposobu użytkowania, unowocześnią pomieszczenia, jak również nadadzą nowych cech użytkowych.

I. Branża budowlana – prace konieczne do wykonania przed modernizacją (prace odtworzeniowe), nieuwjęte w kosztorysie:

- Miejscowe skucie tynków z sufitów – założono 35% powierzchni
- Miejscowe skucie tynków ze ścian – założono 30% powierzchni
- Oczyszczenie ścian – przygotowanie do tynkowania
- Gruntowanie sufitów pod tynki
- Gruntowanie ścian pod tynki
- Wyrównanie lokalnych nierówności tynków na sufitach
- Wyrównanie lokalnych nierówności tynków na ścianach
- Wykonanie tynków cementowo – wapiennych na sufitach
- Wykonanie tynków cementowo - wapiennych na ścianach

Inwentaryzacja budowlana sporządzona celem wykonania modernizacji lokalu użytkowego
w Bytomiu przy ul. Dworcowej 28/3

II. Branża budowlana – modernizacja:

- Demontaż okładzin ściennych drewnianych
- Demontaż stolarki
- Demontaż antresoli oraz schodów drewnianych
- Gruntowanie sufitów pod gładzie
- Gruntowanie ścian pod gładzie
- Malowanie sufitów
- Malowanie ścian
- Wykonanie sufitów podwieszanych z płyt g-k w pomieszczeniu WC
- Wykonanie obudowy ścian z płyt g-k w pomieszczeniu WC
- Wykonanie gładzi na sufitach
- Wykonanie gładzi na ścianach
- Wykonanie warstwy wylewki samopoziomującej we wszystkich pomieszczeniach
- Wykonanie izolacji z folii w płynie pod płytki ceramiczne w pomieszczeniu WC
- Licowanie ścian płytkami w pomieszczeniu WC do wysokości 2,00 m
- Ułożenie płytek na podłożu w pomieszczeniu WC
- Ułożenie paneli podłogowych na podłożu w przedpokoju i pozostałych pomieszczeniach
- Wykonanie listew przypodłgowych w przedpokoju i pozostałych pomieszczeniach
- Montaż nowych ościeżnic i skrzydeł drzwiowych
- Wyczyszczenie stolarki okiennej i podokienników
- Prace porządkowe

III. Branża sanitarna - modernizacja:

- Demontaż armatury sanitarnej
- Demontaż istniejących podejść wod. – kan.
- Montaż nowych podejść wod. – kan.
- Montaż nowej armatury sanitarnej
- Prace porządkowe

Inwentaryzacja budowlana sporządzona celem wykonania modernizacji lokalu użytkowego
w Bytomiu przy ul. Dworcowej 28/3

IV. Branża elektryczna - modernizacja:

- Demontaż istniejących opraw oświetleniowych
- Demontaż istniejącej instalacji elektrycznej
- Wykonanie instalacji elektrycznej
- Montaż tablicy rozdzielczej
- Montaż opraw oświetleniowych
- Montaż wyłączników i gniazd

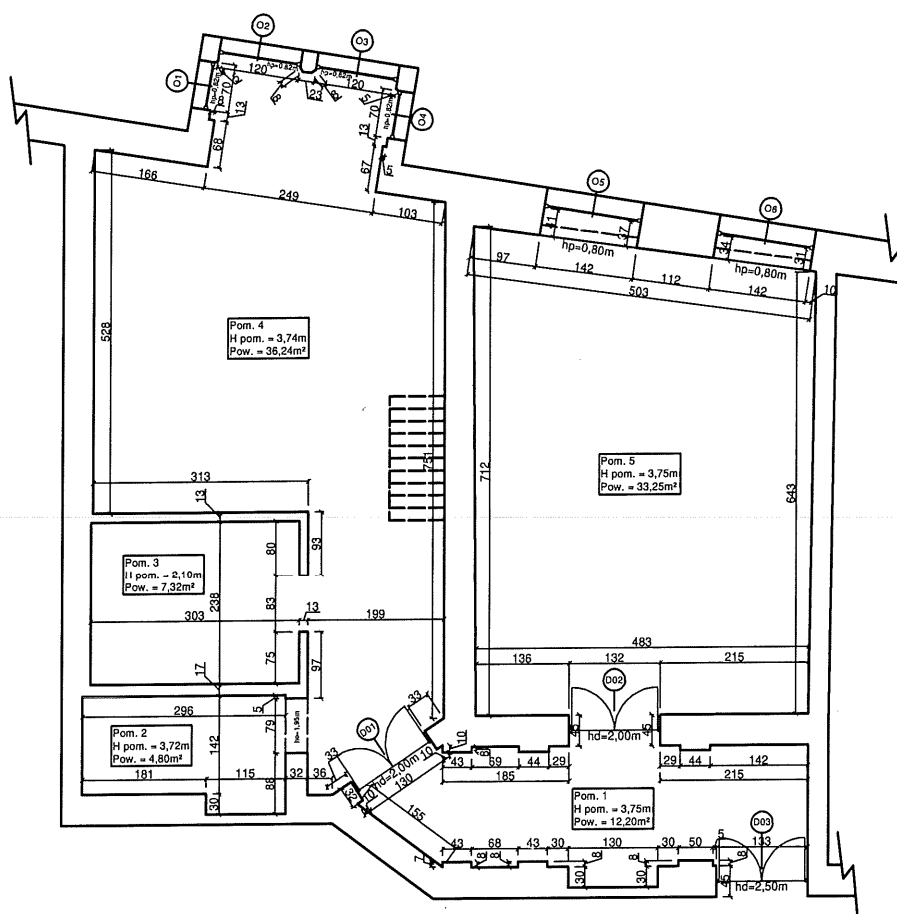
5. UWAGI

Na obecną chwilę lokal nie nadaje się do dalszego użytkowania, gdyż nie spełnia założeń estetycznych, ergonomicznych oraz technicznych ale również, i co najważniejsze, nie spełnia zasad BHP. Konieczne jest wykonanie modernizacji pomieszczeń, która będzie skutkowała możliwością wykorzystywania pomieszczeń do innych celów niż dotychczas.

Wykonanie prac objętych dołączonym do niniejszej dokumentacji kosztorysem zapewni użytkowanie lokalu zgodnie z zasadami BHP, zapewni komfort użytkowania osobom w nim przebywającym, jak również sprawi, iż lokal będzie należał do współczesnych, ergonomicznych pomieszczeń edukacyjnych i biurowych, dostosowanych do potrzeb uczniów i pracowników.

mgr inż. Emilia Byrda

uprawnienia budowlane bez ograniczeń
do kierowania robotami budowlanymi
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
nr ewid. SLK/7504/WBKb/17



KLATKA SCHODOWA
OPRACOWANIE NIE OBEJMUJE TEJ CZĘŚCI BUDYNKU

TEMAT:

INWENTARYZACJA LOKALU W BYTOMIU PRZY UL. DWORCOWEJ 28/3

INWENTARYZACJA LOKALU (I piętro)

SKALA 1:100

INWESTOR: ODA Sp. z o. o.
44-100 Gliwice, ul. Zwycięstwa 17

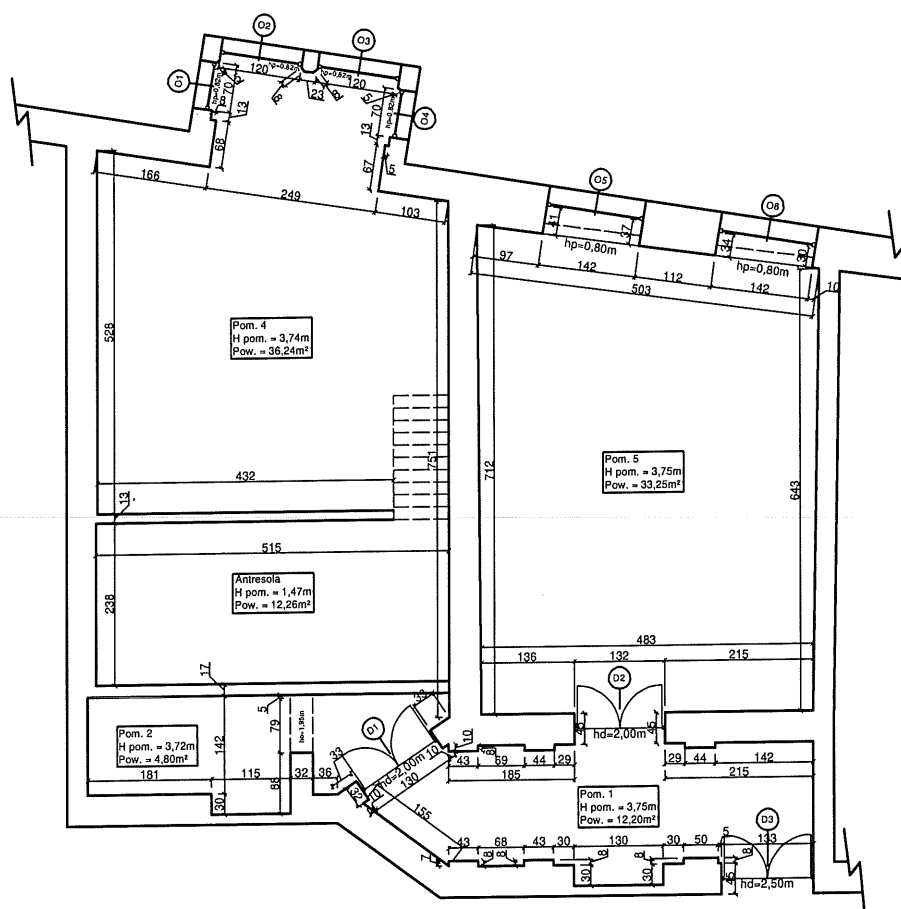
Rys. 1

OPRACOWAŁA:
mgr inż. Emilia BURDA
Upr. bud. SLK/7504/WBKb/17

Podpis:

Emilia Burda

Czerwiec 2020r.



KLATKA SCHODOWA
OPRACOWANIE NIE OBEJMUJE TEJ CZĘŚCI BUDYNKU

TEMAT:

INWENTARYZACJA LOKALU W BYTOMIU PRZY UL. DWORCOWEJ 28/3

INWENTARYZACJA LOKALU (I piętro) - antresola

SKALA 1:100

INWESTOR: ODA Sp. z o. o.
44-100 Gliwice, ul. Zwycięstwa 17

Rys. 2

OPRACOWAŁA:
mgr inż. Emilia BURDA
Upr. bud. SLK/7504/WBKb/17

Podpis:

Burda

Czerwiec 2020r.