

OPIS TECHNICZNY

do planu sytuacyjnego działki nr 1769 , Jednostka ewidencyjna : Miasto Jarosław, Obręb ewidencyjny: 180401_1.0004, Jarosław Obręb 4

1. Informacje wstępne.

1.1.Nazwa inwestycji : remont – konserwacja zabytkowej kamienicy/ budynku Placówki Terenowej Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Jarosławiu zlokalizowanego przy ul. Kraszewskiego 15

1.2.Adres : Działka nr 1769 obr. ewid. 0004, Jarosław Obręb 4

1.3.Inwestor: Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, Oddział w Rzeszowie, ul. Słowackiego 7, 35-060 Rzeszów

1.4.Materiały wyjściowe:

- inwentaryzacja architektoniczno budowlana budynku
- ekspertyza stanu technicznego elementów
- mapa do celów opiniodawczych
- wyrys z mapy ewidencji gruntów
- zaświadczenie Burmistrza Miasta Jarosławia o braku miejscowego planu przestrzennego zagospodarowania

2. Przedmiot inwestycji:

2.1.Lokalizacja: Obiekt zlokalizowany jest na działce nr 1769 przy ul. Kraszewskiego w Jarosławiu z głównym wejściem od strony tej ulicy oraz z wjazdem na działkę od strony ul.Kilińskiego

2.2.Zakres inwestycji.

Inwestycja obejmuje: - wykonanie naprawy elementów pokrycia dachu w strefie nad okapowej, naprawę i wymalowanie elewacji odkopanie osuszenie i wykonanie termo- hydro izolacji ścian piwnic, skucie zawilgoconych i zagrzybionych tynków w piwnicach i zastąpienia ich tynkiem renowacyjnym, wymalowanie pomieszczeń oraz wymianę starych wykładzin podłogowych w pomieszczeniach na nowe wykładziny oraz w wybranych pomieszczeniach na panele.

3.1.Opis stanu istniejącego.

Teren na, którym zlokalizowany jest budynek jest płaski i budynek ten jest jedynym budynkiem na tej działce, narożnym w zabudowie wzdłuż ul. Kraszewskiego z podwórzem utwardzonym oddzielającym go od wolnostojących domów mieszkalnych wzdłuż ul. Kilińskiego. Teren działki jest od strony ul. Kilińskiego wyгородzony ogrodzeniem metalowym pomiędzy słupkami metalowymi z rozsuwaną bramą stalową.

Budynek jest uzbrojony w przyłącza wody, kanalizacji, prądu i gazu z sieci przebiegających pod chodnikami miejskimi przyległymi do budynku.

3.2.Warunki gruntowo -wodne.

Na podstawie danych uzyskanych z opracowań związanych z remontem – konserwacją kilku budynków sąsiednich dostępnych autorowi tego projektu wiadomym jest, że budynek posadowiony jest na gruncie lessowym , a tym samym w poziomie posadowienia występują proste warunki geotechniczne – Kat. I

3.3.Opis projektowanego zagospodarowania.

Zagospodarowanie działki pozostanie nie zmienione gdyż zakres prac nie wychodzi poza obrys budynku biurowego KRUS.

4.Zagadnienia ochrony środowiska.

4.1.Ochrona zieleni.

Na terenie działki występuje żadna zieleń – jest ona całkowicie zabudowana budynkiem i parkingiem.

4.2.Gospodarka wodno-ściekowa.

-pozostaje bez zmian na podstawie umów zawartych z MPWiK Jarosław.

4.3.Ochrona powietrza.

Budynek ogrzewany jest indywidualnie piecem c. o. , opalanym gazem o wydajności poniżej 1 MW (nie występuje konieczność opracowania analiz).

4.4.Gospodarka odpadami.

Odpadki gospodarcze gromadzone są w indywidualnych pojemnikach i wywożone na wysypisko na podstawie umowy z POM Jarosław

4.5.Ochrona przed wpływem ruchu ulicznego.

Położenie działki w bezpośrednim sąsiedztwie z ulicami stanowiącymi drogi publiczne wymaga szczególnej ochrony od hałasu co zrealizowano przez odpowiedni dobór stolarki trzyszynowej, która chroni budynek od hałasu w stopniu umożliwiającym użytkowanie zgodne z przeznaczeniem.

4.6.Ochrona przeciwpożarowa. Kategoria zagrożenia ludzi - ZL III Wymagana klasa odporności ogniowej - D. Obiekt nie jest zagrożony wybuchem.

Zaopatrzenie w wodę do celów p. poż. z istniejącego hydrantu na sieci wodociągowej miejskiej w odległości około 75 m.. Dojazdy p. poż. - nie są wymagane ale szeroki asfaltowy dojazd do budynku przylegającymi ulicami gwarantuje możliwość dojazdu wozów bojowych Straży Pożarnej. Wysokość budynku – 11,77 m kwalifikuje go do budynków niskich.

5.Bilans terenu i charakterystyka zabudowy.

5.1.Tabela zestawień powierzchni (m²).

Wyszczególnienie	
Powierzchnia zabudowy i utwardzona	441,00 m ²
Powierzchnia zieleni	0,00 m ²
Powierzchnia działki	441,00 m ²

Po dokonaniu analizy zagospodarowania terenu i lokalizacji budynku w szerzej widzianym obszarze autor projektu stwierdza, że spełnione są wymagania wynikające z przepisów szczegółowych.

W oparciu o rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 12.10.2011r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2012 r. Nr 237, poz. 1419) , oraz z dn. 5 stycznia 2012 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2-12 r. , poz. 81) i z dn. 9.07.2004 r. w sprawie dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. Nr 168, poz. 1765), istniejące zagospodarowanie nie narusza przepisów dot. w/w ochrony gatunkowej.

6. Spełnienie wymagań zawartych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego

Brak takiego Planu dla terenu działki nr 1769 i działek sąsiednich zwalnia z analizy spełnienia warunków przy istniejącym od ponad 100 lat

zagospodarowaniu i przy niezmiennym przeznaczeniu terenu oraz zlokalizowanych na nim obiektów

7. Obszar oddziaływania obiektu (art. 3 pkt 20 prawo budowlane).

Budynek biurowy KRUS nie oddziałuje negatywnie na sąsiednia zabudowę pod żadnym względem

mgr inż. Edward Makowiecki

Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej

upr. Nr BA/VIII/8386/31/89

Uprawnienia budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno – budowlanej

upr. Nr UAN/VII/8386/110/89

Uprawnienia budowlane do projektowania w obiektach zabytkowych

PSOZ-I-4045/10/97 - Nr 5/97

**PLAN SYTUACYJNY DZIAŁKI
NR 1769 (A,B,C,D) - Własność:
Skarb Państwa - trwały zarząd
KRUZ z/S w Warszawie**

**POTWIERDZAM
ZGODNOŚĆ MAPY
Z ORYGINALEM**

mgr inż. Edward Makowski
upr. pr. 5386/110/85 i 85/3/89
ul. Limarska 10/97 - Warszawa
tel. (02) 621-2-28

**STAJOSIA
JAROSLAWSKI**

Nazwa projektu: Remont-konservacja zabytkowej kamienicy ul. Ignacego Kraszewskiego 15, Placówki terenowej KRUS w Jarosławiu, obejmującej: osuszenie piwnic, naprawy tynków wewnętrznych z wymalowaniem pomieszczeń biurowych, naprawy tynków i sztukaterii zewnętrznych z pomalowaniem elewacji	
Inwestor: Skarb Państwa - Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Warszawie Oddział Regionalny w Warszawie z/s ul. Słowackiego 7, 35-060 Warszawa	
Adres obiektu: Działka Nr 1769, Obręb ewid. Nr 180401 1.0004 Jarosław Obręb 4, Jedn. ewid. Miasto Jarosław	Nr Rys. Nr 1
Tytuł rysunku: Plan sytuacyjny działki Nr 1769	
Projektant: mgr inż. Edward Makowski, ul. Limarskiego 28, 37-500 Jarosław uprawnienia bud. do projektowania: BA/VIII/8366/31/98, UAN/VII/8306/110/85, PSOZ-I-4045/10/97 - Nr 597, uprawnienia wykonawcze St. 614/72 - PRN m. st. Warszawa mgr inż. Arch. Katarzyna Marciniak Upr. Nr 12/PKOKK/2916	
Sprawdził: mgr inż. arch. Artur Ostafiejczuk Upr. nr: A-97/01	

LEGENDA:
1 - Kamienica Nr 15 - projektowany remont
2 - konserwacja obejmująca osuszenie piwnic, naprawy tynków wewnętrznych z wymalowaniem pomieszczeń, naprawy tynków mi sztukaterii z pomalowaniem elewacji

Roboty remontowo-konserwatorskie dotyczące budynku siedziby Placówki Terenowej KRUS w Jarosławiu

INWENTARYZACJA BUDOWLANA

ARCHITEKTURA

Część opisowa

Dane charakterystyczne budynku:

- Powierzchnia zabudowy: 218,0 m²
- Powierzchnia użytkowa 400,8 m²
- Kubatura 2070,0 m³
- Powierzchnia utwardzonego placu 233,0 m²

Funkcja budynku:

Budynek użyteczności publicznej - biurowy. Obiekt oddany do użytku w 1894r. Po drugiej wojnie światowej budynek pełnił funkcję Przychodni Zdrowia. W 2006r. adaptowany na budynek biurowy Placówki Terenowej Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego w Jarosławiu. W ramach adaptacji i zmiany sposobu użytkowania w części zachodniej budynku wykonano dwukondygnacyjną przybudówkę z garażem na parterze i pokojem biurowym na piętrze.

Opis budynku:

Budynek biurowy posiada dwie kondygnacje nadziemne i 1 podziemną.

Konstrukcja budynku:

Fundamenty budynku głównego z cegły palonej - fundamenty dobudowy żelbetowe wylewane
 Ściany podziemne i nadziemne ceramiczne z cegły palonej - strop nad piwnicą z cegły typu Kleina, pozostałe drewniane
 Strop na części dobudowy żelbetowy wylewany
 Dach konstrukcji drewnianej pokryty blachą cynk płaską
 Schody żelbetowe wylewane, wyłożone płytkami gresowymi

Wykończenie:

Posadzki - w piwnicach, korytarzach i sanitariatach z płytek gresowych, w pokojach biurowych wykładzina dywanowa,
 Stolarka - okna i drzwi wewnętrzne drewniane typowe, zewnętrzne aluminiowe.
 Tynki ścian i sufitów cementowo-wapienne kat. III.
 Malowanie ścian i sufitów farbą emulsyjną
 Elewacja - tynki cementowo-wapienne gładkie, malowane farbą emulsyjną (dwie elewacje frontowe) tynki boniowane
 Obróbki, rynny i rury spustowe z blachy ocynk
 Cokół obłożony płytami kamiennymi
 Instalacje:
 - kanalizacja sanitarna
 - wodociągowa
 - gazowa
 - elektryczna i odgromowa

Roboty remontowo-konserwatorskie dotyczące budynku siedziby Placówki Terenowej KRUS w Jarosławiu

- telefoniczna/internetowa/komputerowa
- centralnego ogrzewania i ciepłej wody

Ekspertyza- opinia

dotycząca stanu technicznego budynku przy ul. Kraszewskiego 15 w Jarosławiu

Autor projektu p.t. REMONT - KONSERWACJA ZABYTKOWEJ KAMIENICY UL. IGNACEGO KRASZEWSKIEGO 15, PLACÓWKI TERENOWEJ KRUS W JAROSŁAWIU, OBEJMUJĄCY: OSUSZENIE PIWNIC, NAPRAWY TYNKÓW WEWNĘTRZNYCH Z WYMALOWANIEM POMIESZCZEŃ BIUROWYCH, NAPRAWĘ TYNKÓW I SZTUKATERII ZEWNĘTRZNYCH Z POMALOWANIEM ELEWACJI zapoznał się z wcześniejszymi opracowaniami:

- Projekt architektoniczny przebudowy budynku, autor arch. Zbigniew Szeliga
- Inwentaryzacja budowlana
- Orzeczenie Mykologiczno - Budowlane opracowane przez BPBK w Rzeszowie Rz 26II/71/3
- Orzeczenie budowlane opracowane w 1971 przez BPBK w Rzeszowie.
- Projekt techniczny stropów i podciagu (w części wschodniej) ugracowany przez RZUP w Jarosławiu zlec. 3/P/86.
- "Sprawozdanie z wiercenia geologicznego wykonanego w Jarosławiu przy budynku na ul. Kraszewskiego 15" w lutym 2005, autor mgr inż. Stanisław Marmuniak.

Opis elementów budynku:

Fundamenty

- W części pierwotnej ceglane na zaprawie wapiennej z wapna węgierskiego , poszerzane schodkowo w widoku od strony piwnic nie wykazują żadnych zarysowań.
- W części dobudowanej żelbetowe posadowione zgodnie z warunkami geotechnicznymi nie wykazują przenoszących się na ściany zarysowań.

Piwnice w częściowo podpiwniczonym budynku pierwotnym

- Ściany murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej .
- Sklepienia łukowe, oparte na ścianach podłużnych.

Odkształceń, ani spękań nie stwierdzono. Potwierdzono wcześniej stwierdzony brak izolacji przeciwwilgociowej, zawilgocenie i zagrzybienie ścian.

Parter części pierwotnej

- Ściany murowane z cegły. W ścianie środkowej poprzecznej (wejście do poczekalni) wykonano podciąg nie wykazujący żadnych zarysowań.
- W trakcie prac remontowych wymieniono stropy drewniane na stropy WPS też nie wykazujące żadnych zarysowań.
- W części dobudowanej ściany z bloczków sylikatowych na zaprawie cem.-wap.
- Strop w części dobudowanej żelbetowy

Ściany i stropy parteru nie wykazują istotnych ze względów konstrukcyjnych zarysowań ale w części przyziemnej uwidacznia się przenoszące się od ścian piwnicznych zawilgocenie , a nawet przy klatce schodowej zagrzybienie.

Roboty remontowo-konserwatorskie dotyczące budynku siedziby Placówki Terenowej KRUS w Jarosławiu

Piętro

- Ściany murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, a w części dobudowanej z bloczków sylikatowych na zaprawie cem.-wap.
- Stropy drewniane, a nad częścią dobudowaną żelbetowe

Dach

- Konstrukcja drewniana płatwiowo - krokwiowa. Na części pierwotnej budynku słupki podpierające płatwie pośrednie oparte na ruszcie drewnianym nie obciążającym stropów. Na części dobudowanej słupki oparte na ścianie działowej.
- Pokrycie dachu blachą ocynkowaną płaską na rąbki stojące

Dachy nad kl. schodową i częścią dobudowaną były naprawiane wg projektu autora tego opracowania i pod jego nadzorem w 2016 r. Ich stan w tej chwili nie budzi żadnych zastrzeżeń. Uwidocznione zacieki i uszkodzenia gzymsów elewacji wschodniej i północno-zachodniej wskazują na to, że popełniono błędy przy obróbkach i orynnowaniu okapów tych połaci

Stan zastany dotyczący dostrzeganych w przeszłości i aktualnie stwierdzonych uszkodzeń budynku wymagających pilnej naprawy:

Piwnice budynku są zawilgocone do stopnia mięknienia i pleśnienia składowanych na regałach akt. Zjawisko takie zachodzi z powodu znacznego zawilgocenia ścian piwnic (w maju br. zalanych przez cofkę wód burzowych z kratki ściekowej w czasie wielkiej ulewy do wysokości 60 cm w pomieszczeniu kotłowni oraz niesprawnej wentylacji grawitacyjnej pomieszczeń.

Autor projektu dokładnie rozeznał na jakiej głębokości w porównaniu z poziomem posadzki piwnic położone są dna studni do których podłączona jest kratka ściekowa w kotłowni. Dna studni są o prawie 1,0 m głębiej ale kanalizacja burzowa w ul. Kraszewskiego jest zniszczona/pozałamywana przez co w przypadku dużej ulewy następuje cofka. Obok budynku znajdują się studnie kanalizacyjne, których nieszczelne dna położone są o ponad 1,0 m nad poziomem piwnic , przez co przesączająca się woda napiera na nie zaizolowane ściany.

Zawilgocenie ścian piwnicznych powodowane jest brakiem izolacji poziomych i pionowych tak przeciwwilgociowych jak i termoizolacyjnych. Z tego ostatniego powodu w czasie mrozów przenikająca z pomieszczeń para wodna wykrapla się w tzw. punkcie/płaszczyźnie rosy wypadającej w murze przez co nabiera on wilgoci jakiej nawet w lecie nie jest w stanie oddać do wewnątrz nie z wentylowanych prawidłowo pomieszczeń.

Za wilgocenie ścian i brak prawidłowej wentylacji sprzyja nie tylko rozwojowi niszczącej akta pleśni ale też kilku rodzajów grzybów szkodliwych dla zdrowia pracowników wchodzących do piwnic , zabierających składowane akta do pracy na gorze ale też innych przebywających w tych samych pomieszczeniach.

Za wilgocenie ścian powoduje rozpad i odpadanie dużych płatów tynków co obrazują załączone zdjęcia zorientowane wg załączonego szkicu.

Ściany zewnętrzne i elementy wystroju architektonicznego elewacji uwidaczniają w wielu miejscach odspojenia znacznych płatów tynków i w kilku wskazanych miejscach odpadające elementy gzymsów oraz sztukaterii

Roboty remontowo-konserwatorskie dotyczące budynku siedziby Placówki Terenowej KRUS w Jarosławiu

WNIOSKI:

Ogólnie stan budynku dobry i zasadnym jest poddanie go remontowi – konserwacji w celu przedłużenia wartości użytkowej oraz walorów estetycznych w zakresie:

- odkopania ścian fundamentowych, ich osuszenia, odgrzybienia oraz nałożenia warstw przeciwwilgociowych i termoizolacyjnych wraz z obłożeniem cokołów kamiennymi płytami
- skucia w piwnicach zawilgoconych i zagrzybionych tynków, osuszenia , od grzybienia ścian z nałożeniem nowych tynków renowacyjnych
- wykonania poprawnej wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej piwnic z jednoczesną wentylacją rozszczelniającą przy ścianach zewnętrznych
- wymalowania wszystkich pomieszczeń farbami ekologicznymi w kolorach ustalonych po uprzednim oczyszczeniu ścian i sufitów z nawarstwień poprzednich wymalowań, ich zagruntowania i doprowadzeniu do gładkości przez przespachlowanie oraz szlifowanie
- dokładnego sprawdzenia przyczepności tynków i elementów sztukatorskich na ścianach zewnętrznych z zakwalifikowaniem miejsc do skucia albo przyklejenia fragmentów odstanych zagrożonych odpadnięciem
- uzupełnienia tynków i elementów wystroju elewacji przy jednoczesnym dokładnym oczyszczeniu ścian z nawarstwień starych wymalowań , a po oczyszczeniu całą powierzchnię ścian dokładnie zagruntować i wygładzić pod malowanie farbami elewacyjnymi Firm Keim, Remmers albo równoważnych w kolorze ustalonym z PSOZ po wykonaniu próbek o pow. około 1,0 m² z kolorów pokazanych w projekcie na rysunkach elewacji

Rysunki architektoniczne

- | | |
|----|---|
| 01 | Rzut piwnicy ze wskazaniem numerów zdjęć i kierunków fotografowania |
| 02 | Rzut parteru |
| 03 | Rzut piętra |
| 04 | Przekrój poprzeczny A-A |
| 05 | Elewacja frontowa (ul. Kraszewskiego) |
| 06 | Elewacja boczna (ul. Kilińskiego) |
| 07 | Elewacja tylna (podwórzowa) |