

OPIS TECHNICZNY

do inwentaryzacji i ekspertyzy technicznej zabytkowego budynku mieszkalnego

Obiekt: **Budynek mieszkalny**

Lokalizacja: **Działka nr ewid: 1442 położona w Rozborzu obręb nr 0007 Rozbórz;
jednostka ewidencyjna 181406-2 Przeworsk – gmina**

Inwestor: **Gmina Przeworsk ul. Bernardyńska 1a, 37-200 Przeworsk**

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja budowlana istniejącego budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr ewid.1442 w Rozborzu.

1.1 Podstawa opracowania

Oględziny obiektu i elementów konstrukcyjnych

1.2. Zakres i cel opracowania

Celem opracowania jest inwentaryzacja budowlana obejmująca swoim zakresem oględziny budynku mieszkalnego usytuowanego w miejscowości Rozbórz.

2. Opis istniejącego stanu zagospodarowania działki

Działka na której znajduje się przedmiotowy obiekt położona jest w miejscowości Rozbórz przy drodze gminnej.

Działka zabudowana jest jedynie drewnianym budynkiem wpisanym do wojewódzkiego rejestru zabytków, budynek pochodzi z lat 20 XX wieku.

Działka na której usytuowany jest budynek nie posiada ogrodzenia. Na działce występuje znaczny spadek w kierunku południowo-zachodnim. Od strony wschodniej i południowej działka graniczy z działkami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi a od strony północnej z działką zarośniętą drzewami.

Pomiędzy działką inwestora a działką po stronie północno-wschodniej znajduje się ogrodzenie betonowe oddzielające działki.

Budynek mieszkalny o wym.5,49x7,71m z gankiem o wymiarach 1,54x2,72m jest budynkiem parterowym ze strychem nieużytkowym. Do budynku jest doprowadzona naziemna instalacja elektryczna i przyłącz wody (budynek nie posiada instalacji wewnętrznej wody. Budynek nie posiada innych instalacji wewnętrznych oraz zewnętrznych oprócz instalacji elektrycznej. Na działce znajduje się przyłącz wody doprowadzony do ściany budynku i w południowo zachodnim narożniku działki sieć kanalizacji sanitarnej. Odprowadzenie wód opadowych z dachu odbywa się bezpośrednio na teren działki ponieważ budynek nie posiada rynien.

3. Ogólny opis istniejącego budynku i sposobu użytkowania

Inwentaryzowany budynek mieszkalny jest obiektem parterowym ze strychem nieużytkowym. Na budynku znajduje się stromy dwuspadowy dach o konstrukcji krokwiowej o spadku 49° pokryty blachą trapezową ocynkowaną, oraz ganek z dachem jednospadowym o konstrukcji krokwiowej o kącie pochylenia połaci 19° pokryty płytami eternitowymi.

Budynek o konstrukcji drewnianej posadowiony na ceglanych ławach fundamentowych. Budynek posiada dwa wejścia, jedno główne od strony południowo- zachodniej poprzez ganek, oraz drugie od strony północno-wschodniej.

Podstawowe wielkości inwentaryzowanego budynku	
Długość	- 7,71m
Szerokość (bez ganku)	- 5,49m
Szerokość (z gankiem)	- 7,48m
Powierzchnia zabudowy	- 49,99m ²
Kubatura	-133,83m ³

PARTER

nr pom.	nazwa pomieszczenia	Posadzka	Powierzchnia (m ²)
-1	Piwnica	ziemia	10,92

PARTER

nr pom.	nazwa pomieszczenia	Posadzka	Powierzchnia (m ²)
1	Ganek	wykładzina	3,31
2	Sień	wykładzina	5,03
3	Izba	wykładzina	15,45
4	Izba mała	wykładzina	4,47
5	Drewutnia	deski	6,60
6	Izba mała	klepisko	7,84

4. Dane konstrukcyjno – materiałowe

4.1.Opis konstrukcji budynku

Budynek jest wykonany w technologii drewnianej. Ławy fundamentowe ceglane. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne drewniane z bali, w miejscu gdzie znajdowała się dawniej kuchnia fragment ściany murowany. Ściana północna jest w złym stanie obłożona płytami pilśniowymi od zewnątrz. Strop nad parterem o konstrukcji drewnianej nagi. Dach stromy dwuspadowy o konstrukcji drewnianej jętkowej oparty na ścianach zewnętrznych budynku za pośrednictwem belek oczepowych. Dach pokryty blachą trapezowa ocynkowana i eternitem. Strych w budynku nieużytkowy, nie posiada wyjścia. Budynek od strony południowo zachodniej posiada piwnicę gruntową pod częścią budynku.

Ogólny stan wizualny budynku od zewnątrz jest względny, lecz od wewnątrz jest zły z powodu zaniedbań w utrzymaniu.

4.2.Fundamenty

Ściany fundamentowe murowane z cegły ceramicznej pełnej oraz częściowo wylewany tzw. podmurówka.

Podmurówka wykazuje znaczne zniszczenie pod wpływem warunków atmosferycznych miejscami widoczne są ślady wykonywanych napraw.

Ganek nie posiada typowych fundamentów posadowiony jest jedynie w narożnikach na pęczkach. Piwnica nie posiada ścian murowanych ani wylewanych jedynie gruntowe które uległy zniszczeniu poprzez ich oberwanie.

4.3. Ściany

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne wykonane są z bali drewnianych o przekroju ~16x33cm (zewnętrzne) i ~16x33cm (wewnętrzne). Ściany zostały wykonane w technologii zrębowej łączone w węglach. Bale są łączone ze sobą na zamki „jaskółczy ogon z ostatkami”. Część ścian wykonana jest w technologii murowanej w miejscu w którym występował piec. Ściany opierają się na tak zwanej podmurówce ceglanej.

Belki uszczelniane były między sobą glina z mchem wciskaną między bale.

Ściany wewnętrzne dzielące pomieszczenia wykonane są z płyt na stelażu.

Ściana północna, narożnik północno-wschodni i ściany ganku są w bardzo złym stanie technicznym. W chwili obecnej zabite są one od strony zewnętrznej płytami pilśniowymi prawdopodobnie z powodu znacznych uszkodzeń.

4.4. Stropy

W budynku nad parterem znajdują się stropy drewniane belkowe z podwieszoną podsufitką z płyt pilśniowych. Płyty mocowane są do łąt drewnianych które stanowią stelaż do mocowania płyt pilśniowych. Strop wykonany jest na belkach o przekroju 11x13cm w rozstawie co ~100cm.

Belki układane są wzdłuż dłuższego boku pomieszczenia które jest przekrywane.

Nad pomieszczeniem piwnicy również jest wykonany strop o konstrukcji drewnianej podparty belkami drewnianymi które podparte są za pomocą drewnianych słupów. Podest wykonany jest z szerokich desek grubości 4-5cm.

4.5. Dach

Budynek przekryty dachem stromym dwuspadowy o konstrukcji krokwiowej o spadku 49° pokryty blachą trapezową, oraz jednospadowy o pochyleniu połaci 19° na ganku również konstrukcji krokwiowej pokryty eternitem.

Nad domem dach jest odremontowany została wykonana nowa konstrukcja i pokrycie. Nad gankiem dach należy wykonać na nowo z powodu zużytych elementów konstrukcyjnych i wymiany pokrycia z eternitu na inny bezpieczny surowiec.

4.6. Trzony kominowe

Budynek w chwili obecnej nie posiada trzonów kominowych ponieważ istniejący komin uległ zawaleniu. W chwili obecnej budynek posiada komin wykonany z rury blaszanej.

5. Wykończenie

5.1. Posadzki

We wszystkich pomieszczeniach parteru posadzkę stanowi podłoga drewniana na legarach które były układane na warstwie gliny w rozstawie około 100cm. Deski podłogowe mają grubość ~4cm i szerokość 35-40cm. Podłogi drewniane przykryte zostały wykładziną PVC. Posadzki wykazują oznaki zniszczenia ponieważ podczas chodzenia wyczuwalne jest uginanie się desek podłogowych.

5.2. Stolarka okienna i drzwiowa

Stolarka okienna i drzwiowa tradycyjna malowana farbami olejnymi

Okna są typu ościeżnicowego otwierane na zewnątrz i posiadają dwie pary skrzydeł okiennych pomalowane na kolor biały. Okna posiadają po cztery skrzydła otwierane na zewnątrz (dwa skrzydła dolne i dwa górne). Okna w ganku stałe nie otwierane. Drzwi główne wejściowe do budynku płycinowe a drugie tylne z desek z naświetlem. Drzwi wewnętrzne drewniane płycinowe i płytowe z przeszkleniami

5.3. Tynki i okładziny ścian

Na ścianach znajdują się tynki wapienne oraz płyty pilśniowe i gipsowo-kartonowe

5.4. Malowanie

Otynkowane ściany budynku i strop malowany na biało wapnem lub farba emulsyjną.

5.5. Docieplenie stropu

Ocieplenia stropu nie stwierdzono w związku z brakiem możliwości wglądu w część strychową .

5.6. Rynny i obróbki blacharskie

Budynek nie posiada rynien, obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej płaskiej w kolorze pokrycia.

6.Instalacje

Budynek ma doprowadzony napowietrzny przyłącz elektryczny od strony południowej. W budynku jest wykonana wewnętrzna instalacja elektryczna. Budynek w chwili obecnej nie posiada innych instalacji oraz przyłączy oprócz elektrycznego.

Wnioski:

Ogólny stan techniczny budynku nie jest zadowalający ale po wykonaniu koniecznych prac budowlanych będzie ponownie nadawał się do zamieszkania. Podczas prowadzenia prac budowlanych należy wykonać nowe fundamenty na ławach betonowych i murowanych ścianach. Zniszczone belki ścienne podwalinowe, oczepowe oraz ścian należy wymienić na nowe. Ściana północna oraz części ściany zachodniej i wschodniej oraz ganek przeznacza się do całkowitej wymiany z powodu znacznych zniszczeń. Pozostałe belki należy oczyścić i zabezpieczyć środkami o ogni ochronnymi i grzybobójczymi. Strop drewniany w budynku należy wymienić na nowy. Wszystkie prace budowlane należy wykonywać zgodnie z wiedzą i sztuką budowlaną pod nadzorem kierownika posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane.

Opracował: