

Opis techniczny został sporządzony według Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Poz. 462, z 27 kwietnia 2012r.).

1 SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU BUDOWLANEGO

1.1 CZĘŚĆ OPISOWA

Spis treści

1 SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU BUDOWLANEGO.....	1
2 OPIS TECHNICZNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	6
3 OPIS TECHNICZNY PROJEKTU BUDOWLANEGO.....	8
4 ZAŁĄCZNIKI FORMALNO – PRAWNE,.....	11
5 OPINIA TECHNICZNA.....	12

1.2 CZĘŚĆ RYSUNKOWA

„Młyn”:

RYS I.1	INWENTARYZACJA – RZUT PIWNICY	1:100
RYS I.2	INWENTARYZACJA – RZUT PARTERU	1:100
RYS I.3	INWENTARYZACJA – PIĘTRO I	1:100
RYS I.4	INWENTARYZACJA – PIĘTRO II	1:100
RYS I.5	INWENTARYZACJA – PIĘTRO III	1:100
RYS I.6	INWENTARYZACJA – PIĘTRO IV	1:100
RYS I.7	INWENTARYZACJA – PRZEKRÓJ P1	1:100
RYS I.8	INWENTARYZACJA – ELEWACJE	1:100
RYS A.1	RZUT PIWNICY	1:100
RYS A.2	RZUT PARTERU	1:100
RYS A.3	RZUT I PIĘTRA	1:100
RYS A.4	RZUT II PIĘTRA	1:100
RYS A.5	RZUT III PIĘTRA	1:100
RYS A.6	PRZEKRÓJ P1	1:100
RYS A.7	MODEL	-
RYS A.8	ELEWACJE	1:100

„SIEDZIBA SUSKICH HODOWCÓW GOŁĘBI”

RYS I.9	INWENTARYZACJA – RZUT PIWNICY	1:100
RYS I.10	INWENTARYZACJA – RZUT PARTERU	1:100
RYS I.11	INWENTARYZACJA – PIĘTRO I	1:100
RYS I.12	INWENTARYZACJA – PRZEKRÓJ P1	1:100
RYS I.13	INWENTARYZACJA – ELEWACJE	1:100
RYS A.9	RZUT PIWNICY	1:100
RYS A.10	RZUT PARTERU	1:100
RYS A.11	RZUT I PIĘTRA	1:100
RYS A.12	PRZEKRÓJ P1	1:100
RYS A.13	ELEWACJE	1:100
RYS A.14	MODEL	-

1.3 ZAŚWIADCZENIA O PRZYNALEŻNOŚCI DO IZBY ARCHITEKTÓW / INŻYNIERÓW



Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Dariusz Hubert Lemka

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **147/Gd/01**, jest wpisany na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **PO-0274**.

Członek czynny od: 22-02-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 10-06-2015 r. Gdańsk.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2016 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Ryszard Comber, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

PO-0274-359A-56B8-YE5Y-4YDE

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

Gdańsk, dnia 2001-11-09

AB-II-7131/01

DECYZJA NR 147/Gd/01

Na podstawie art. 13 ust. 1 pkt ¹....., art. 14 ust. 1 pkt ¹..... ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane /tekst jednolity: Dz. U. Nr 106 poz. 1126 z 2000 r. z późn. zm./ oraz § 9 ust. 1 § - rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie samodzielnych funkcji w budownictwie /Dz. U. Nr 8, poz. 38 z 1995 r./

n a d a j ę :

Pani/u..... **Dariuszowi L e m k a**
.....
..... **magistrowi inżynierowi architektowi**
.....
ur. w dniu **3 kwietnia 1974 r** w **Sztumie**

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności **architektonicznej**
.....
.....
w zakresie **projektowania bez ograniczeń**
.....
.....



z p. WOJEWODY
[Signature]
mgr inż. arch. Adam Stelcer
DYREKTOR WYDZIAŁU

Otrzymuje:

- 1/ Pan Dariusz Lemka
ul. Matejki 7
82-200 Malbork
- 2/ a/a



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ
(wypis z listy architektów)

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Łukasz Adam Papaj

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **456/POOKK/2011**, jest wpisany na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **PO-1179**.

Członek czynny od: 14-03-2012 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 18-05-2015 r. Gdańsk.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2016 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Ryszard Comber, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

PO-1179-7556-5275-C549-B279

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

POMORSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Znak sprawy: PO/KK/w/0461

Gdańsk, dnia 09 grudnia 2011 r.

DECYZJA nr 456/POOKK/2011

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i ust. 3, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2010r. nr 243, poz. 1623, zm. z 2011r. Nr 32, poz. 159, Nr 45, poz. 235) art. 11 i art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42; Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 221, Nr 153, poz. 1271 i Nr 240, poz. 2052; z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 i Nr 190, poz. 1864; z 2004 r. Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. nr 150, poz. 1247; z 2008 r. Nr 210, poz. 1321) oraz art. 104 i art. 107 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; Dz. U. z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 169, poz. 1387; z 2003 r. Nr 130, poz. 1188 i Nr 170 poz. 1660; z 2004 r. Nr 162, poz. 1692; z 2005 r. Nr 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682; z 2009 r. Nr 195, poz. 1501 Nr 216 poz. 1676, z 2010r. Nr 40 poz. 230, Nr 182 poz. 1228, Nr 254 poz. 1700, z 2011r. Nr 6 poz. 18, Nr 34 poz. 173, Nr 134, poz. 622)

stwierdza się, że

Pan

mgr inż. arch. *Łukasz Adam Papaj*

imię ojca: *Adam*, data urodzenia: *23.09.1980 r.*

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i otrzymuje**

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza, jako uwzględniająca w całości żądanie strony, nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Członkowie Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP:

Przewodnicząca
Komisji

Elżbieta
Zdunkowska-
Mróż

Wiceprzewodniczący
Komisji

Romuald Cieluch

Sekretarz
Komisji

Joanna
Wciorka - Konat

Członek
Komisji

Daniela Milan-
Konopka

Członek
Komisji

Barbara
Wilemborek

Członek
Komisji

Antoni
Wolański

Otrzymują:

1. Strona (wnioskodawca): Łukasz Adam Papaj, 82-200 Malbork, Henryka Sucharskiego 13/2
2. Gdy decyzja stanie się ostateczna:
 - 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,
 - 2) Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP.
3. a.a.

80-836 Gdańsk, ul. Targ Węglowy 27. Tel.: 058 300 06 56. Fax: 058 305 27 20. E-mail: pomorska@iarp.pl Http://www.pomorska.iarp.pl
Regon: 017466395 - 00028 Konto: PKO BP SA III O / Gdańsk Nr 24 1020 1811 0000 0202 0015 3205

2 OPIS TECHNICZNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

2.1 PRZEDMIOT INWESTYCJI

Inwestycja zakłada przebudowę dawnego młyna i budynków przyległych na lokal usługowy. Obiekty znajdują się na dz. 88/19, 88/23, 88/24 ob. 2 , 14-240 Susz . Projekt zakłada usunięcie części ścian działowych, wybudowanie nowych ścianek oraz wykonanie nowych stropów przystosowując obiekty do obecnie obowiązujących warunków technicznych

W ramach prac budowlanych wykonane zostaną miejsca parkingowe na niezabudowanym terenie na północ od młyna.

Obiekty znajdują się na terenie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowanie „Stare Miasto” Uchwała Nr III/22/2007 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 23 lutego 2007 r.

2.2 ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Nieruchomość, tj. działka nr 88/19, 88/23, 88/24 ob. 2 , 14-240 Susz usytuowana jest przy ul. Bałtyckiej 2 w Suszu. Teren działki zabudowany jest głównym budynkiem (Młyn) o 4 kondygnacjach nadziemnych, kryty dachem stromym, pokryty blachą. W części Południowo-wschodniej budynku „wieża” o dodatkowej kondygnacji. Do budynku głównego przylegają dwa niższe, 2-kondygnacyjne obiekty, z których jeden, położony przy ścianie północnej młyna, jest w stanie katastrofalnym, drugi (obecnie siedziba Suskich Hodowców Gołębi) nadaje się do adaptacji.

2.3 STAN ISTNIEJĄCY – USYTUOWANIE BUDYNKU

Projekt nie zakłada rozbudowy bryły budynku. Usytuowanie budynku nie zmienia się.

2.4 PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

Projektowane zagospodarowanie terenu obejmuje:

- istniejące budynki po przebudowie,
- zaprojektowanie nowe parkingi
- nowe dojścia i rampy umożliwiające dostęp osobom niepełnosprawnym

2.5 ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Budynki znajdujące się przy ul. Bałtyckiej 2 w Szuszu dz. (dz. 88/19, 88/23, 88/24 ob. 2) nie zmienia swojej powierzchni zabudowy.

Szczegółowe dane dotyczące powierzchni pomieszczeń w budynku znajdują się na rysunkach.

2.6 Ochrona dóbr kultury.

Budynek znajduje się w terenie chronionym w.g. zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uchwała Nr III/22/2007 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 23 lutego 2007 r.

„§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Cały obszar w granicach opracowania planu obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej.

2. Plan przyjmuje ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego:

a) układ urbanistyczny Starego Miasta Susz,

b) budynki wpisane do rejestru zabytków oznaczone w części graficznej planu,

c) nawarstwienia kulturowe, oraz ochronę obiektów historycznych, znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3. Wszelkie działania inwestycyjne i budowlane, związane z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków wymagają, określonej odrębnymi przepisami, pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Konserwator zabytków przedstawia zalecenia konserwatorskie określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich oraz zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.

4. Wszelkie prace ziemne prowadzone na obszarze objętym niniejszym planem, winny być poprzedzone badaniami archeologicznymi, na które należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków w trybie oddzielnych przepisów a wszelkie inwestycje związane z infrastrukturą podziemną winny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym po uzyskaniu stosownych pozwoleń wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Wszystkie projekty architektoniczne nowych obiektów projektowanych na obszarze objętym niniejszym planem wymagają stosownych uzgodnień wojewódzkiego konserwatora zabytków.

6. Wprowadza się następujące ustalenia wynikające z wytycznych konserwatorskich:

- a) zachowuje się istniejący, historyczny układ urbanistyczny ulic placów i działek,
- b) zachowuje się historyczne linie zabudowy,
- c) określa się udokumentowany i prawdopodobny przebieg murów obronnych z koniecznością zaznaczenia tego przebiegu w zagospodarowaniu terenu,
- d) wprowadza się nakaz zachowania istniejących fragmentów murów obronnych oraz zachowanych fragmentów fundamentów murów obronnych,
- e) zachowuje się budynki o wartościach kulturowych, znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Wszelkie zmiany, modernizacje i każda działalność budowlana dotycząca tych budynków, muszą być uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków, zgodnie z odrębnymi przepisami.
- f) wprowadza się nakaz zachowania detali architektonicznych na elewacjach historycznych budynków wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków a przy renowacjach elewacji i remontach tych budynków, nakaz odtwarzania tych detali."

2.7 Inwestycja nie zalicza się do mogących oddziaływać szkodliwie na środowisko.

2.8 Na terenie działek budowlanych dz. 88/19, 88/23, 88/24 ob. 2 w Suszu, nie występuje kolizja z istniejącą siecią elektryczną oraz siecią wodociągową.

2.9 Zaopatrzenie obiektu w media

- Woda - z istniejącej sieci – bez zmian.
- Wody opadowe - istniejąca sieć, bez zmian.
- Ścieki - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej – stan istniejący.
- Energia elektryczna - z istniejącej sieci – ewentualna rozbudowa wg odrębnego opracowania.
- Ogrzewanie i wentylacja- za pośrednictwem centrali grzewczo – klimatyzacyjno – wentylacyjnej.

2.10 Miejsca postojowe

Projektowane zagospodarowanie terenu obejmuje realizację parkingu wraz drogą wewnętrzną i chodnikami. Zakłada się dojazd oraz połączenie chodnikiem pieszym parkingu z ul. Kajki i ul. Bałtycką.

powierzchnia chodników	234,45 m ²
powierzchnia dróg	827,44 m ²
powierzchnia miejsc postojowych	244,68 m ²
Razem powierzchnia zainwestowania	1306,57 m²

opracował :

mgr inż. arch. Dariusz Lemka
Nr ewid. upr. bud. 147/Gd/01
w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń

3 OPIS TECHNICZNY PROJEKTU BUDOWLANEGO

3.1 PODSTAWA OPRACOWANIA

3.1.1 Zlecenie inwestora
Nazwa inwestora :

Urząd Miejski w Suszu
ul. Wybickiego 6 14-240 Susz

3.1.2 Wytyczne i uzgodnienia z inwestorem

3.1.3 Wypis i wyrys z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Uchwała Nr III/22/2007 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 23 lutego 2007 r.

3.1.4 Obowiązujące normy i przepisy

3.2 OGÓLNE ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I KUBATURY BUDYNKU

Młyn

Dział	Nazwa	Powierzchnia
	WC	2.31 m ²
	WC	2.47 m ²
	WC	4.04 m ²
	Pom.Gosp	10.19 m ²
	Komunikacja	51.65 m ²
Piwnica		70.66 m²
	Szatnia	5.59 m ²
	Przedsiónek	11.31 m ²
	Kl.Schodowa	12.63 m ²
	Sala.spotkań/Wystaw	134.72 m ²
Parter		164.24 m²
	WC	6.53 m ²
	WC	7.83 m ²
	Komunikacja	11.66 m ²
	Świetlica	17.33 m ²
	Świetlica	18.67 m ²
	Jadalnia	23.22 m ²
	Świetlica	33.59 m ²
	Kuchnia/Zmywalnia	43.68 m ²
I PIĘTRO - NOWE		162.52 m²
	WC	6.05 m ²
	WC	7.23 m ²

	Magazynek	8.30 m ²
	Komunikacja	11.99 m ²
	Magazynek	12.13 m ²
	Gab.Lekarski	18.63 m ²
	Sala_terapeutyczna	22.70 m ²
	Salka Gimn.	23.05 m ²
	Komunikacja	23.25 m ²
	Salka Gimn.	27.01 m ²
II PIĘTRO - NOWE		160.33 m²
	WC	2.60 m ²
	WC	2.60 m ²
	Pom.Gosp	4.46 m ²
	Socjał	11.20 m ²
	Archiwum	11.77 m ²
	Biuro	12.75 m ²
	Komunikacja	12.95 m ²
	Biuro	17.20 m ²
	Biuro	18.20 m ²
	Biuro	19.99 m ²
	Pom.Gosp	23.03 m ²
	Komunikacja	25.64 m ²
III PIĘTRO - NOWE		162.38 m²
Suma ogólna:		720.13 m²

SIEDZIBA SUSKICH HODOWCÓW GOŁĘBI

	Piwnica	62.14 m ²
Piwnica		62.14 m²
	Sala 1	77.06 m ²
	Garaż	27.06 m ²
Parter		104.13 m²
	Sala 2	113.49 m ²
I Piętro		113.49 m²
Suma ogólna:		279.75 m²

3.3 OGÓLNY OPIS ROBÓT BUDOWLANYCH

Projektowana przebudowa obejmuje wymianę stopów pomiędzy piętrami, wraz z ich obniżeniem stropu nad parterem, I i II piętrem w celu uzyskania pełnowymiarowej przestrzeni na III kondygnacji. Prace obejmą również wykonanie otworów w ścianach nośnych w celu dostosowania wnętrza do pełnienia nowych funkcji, jak również całkowitą wymianę stolarki na spełniającą obecnie obowiązujące warunki techniczne.

3.3.1 Ściany zewnętrzne

Planuje się wykonanie otworów okiennych w miejscach otworów zamurowanych, utrzymując rytm oraz powielając wymiary otworów istniejących,

3.3.2 Ściany wewnętrzne

Budowane na nowych stropach , zgodnie z nową funkcją pomieszczeń

3.3.3 Strop nad piwnicą

Strop nad piwnicą zostanie usunięty i w jego miejsce zostanie zbudowany nowy gęstożebrowy o gr. 24cm,

3.3.4 Nadproża

Nadproża zaprojektowano jako belkę stalową nad nowo powstałym otworem drzwiowym od strony północnej.

3.3.5 Schody

Projektuje się nową klatkę schodową obsługującą wszystkie kondygnacje obiektu.

3.4 DOSTĘPNOŚĆ OBIEKTU DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Projekt zakłada pełną dostępność do lokalu dla osób niepełnosprawnych – poprzez rampy prowadzące do wejścia oraz dostęp do wszystkich kondygnacji za pomocą dźwigu osobowego.

4.5 WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Lokal użytkowy – użyteczność publiczna, pomieszczenia dla pobytu do 50 osób. Obiekt zalicza się do kategorii ZL III zagrożenia ludzi i klasy „C” odporności pożarowej.

4.6 ZATRUDNIENIE I WARUNKI HIGIENICZNOSANITARNE

Praca w lokalu usługowym odbywa się w trybie 8-godzinny bez podziału na zmiany. Jednorazowo zatrudnionych będzie do 4 osób.

Zaprojektowano:

- Pomieszczenie socjalno - biurowe z aneksem kuchennym (zlew 2 komorowy),
- wc dla personelu,
- szatnię (3 szafki ubraniowe podwójne).

Powyższe założenia spełniają wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dn. 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 Nr. 169 poz 1650)

opracował :
mgr inż. arch. Dariusz Lemka
Nr ewid. upr. bud. 147/Gd/01
w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń

4 ZAŁĄCZNIKI FORMALNO – PRAWNE,

- UCHWAŁA NR III/22/2007 RADY MIESKIEJ W SUSZU Z DN. 23 LUTEGO 2007 R. W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU „STAREGO MIASTA” W SUSZU

5. OCENA STANU TECHNICZNEGO

Nazwa obiektu : Budynek byłego młyna

Lokalizacja : Susz, ul. Bałtycka 5,
dz. nr 88/19, 88/23, 88/24 obr. 2

Zleceniodawca : API Dariusz Lemka
ul. Stare Miasto 26/2
82-200 Malbork

Funkcja	imię i nazwisko / nr uprawnień	podpis
Opracował :	inż. Jarosław Czermak upr. nr 387/Gd/2002	

Malbork, czerwiec 2016

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

- I. KOPIE ZAŚWIADCZEŃ I UPRAWNIEŃ
- II. OPIS TECHNICZNY
- III. SERWIS FOTOGRAFICZNY

OPIS TECHNICZNY

do oceny stanu technicznego budynku byłego młyna w Suszu przy ul. Bałtyckiej

• PODSTAWA OPRACOWANIA

- 1.1. Zlecenie zamawiającego
- 1.3. Wizja lokalna
- 1.4. Aktualne przepisy i normy

• ZAKRES OPRACOWANIA

Opracowanie obejmuje ocenę stanu technicznego obiektu oraz ocenę możliwości adaptacji na budynek usługowy -użyteczności publicznej.

• ORIENTACJA I PRZEZNACZENIE TERENU

Obiekt objęty opracowaniem zlokalizowany jest w centrum miasta Susz, przy ul. Bałtyckiej, w obrębie starego rynku, w rejonie zwartej zabudowy śródmiejskiej. Obiekty znajdują się na terenie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowanie „Stare Miasto” Uchwała Nr III/22/2007 Rady Miejskiej w Suszu z dnia 23 lutego 2007 r. Zgodnie z zapisem „§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Cały obszar w granicach opracowania planu obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej.
2. Plan przyjmuje ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego:
 - a) układ urbanistyczny Starego Miasta Susz,
 - b) budynki wpisane do rejestru zabytków oznaczone w części graficznej planu,
 - c) nawarstwienia kulturowe, oraz ochronę obiektów historycznych, znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji

zabytków.

3. Wszelkie działania inwestycyjne i budowlane, związane z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków wymagają, określonej odrębnymi przepisami, pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Konserwator zabytków przedstawia zalecenia konserwatorskie określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich oraz zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku.

• DANE OGÓLNE BUDYNKU

Obiekt główny, objęty opracowaniem wybudowany został prawdopodobnie na początku XIXw,. Budynek czterokondygnacyjny w tym poddasze użytkowe,. Bryła główna objęta opracowaniem zwarta, prawie prostopadłościenna, w narożniku północno-wschodnim podwyższona o jedną kondygnację.

W części północnej i zachodniej istnieje wtórna rozbudowa nie stanowiąca całości z obiektem podstawowym Przybudówki jedno i dwukondygnacyjne. Do szczytowej ściany południowo-zachodniej przylega budynek jednopiętrowy z poddaszem nieużytkowym.

Obiekty przybudowane - nie objęte opracowaniem.

Z ogólnych oględzin wynika a

Obiekt od wielu lat nieużytkowany, zaniedbany. W poziomie parteru w ostatnich latach użytkowany był jako magazyn, wyższe kondygnacje puste i nie użytkowane.

O strony wschodniej istnieje utwardzony dojazd - ulica Bałtycka, od północy byłego zaplecza - plac manewrowy, od strony zachodniej teren zielony nie utwardzony.

Wody opadowe nie uporządkowane, brak kanalizacji deszczowej, odpływy z rur spustowych na teren bezpośrednio przy budynku.

• OPIS ELEMENTÓW BUDYNKU

5.1. Konstrukcja budynku – ściany konstrukcyjne murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. Stropy kondygnacji nadziemnych między piętrowe drewniane, nagie, schody drewniane jednobiegowe na belkach policzkowych. Konstrukcja dachu drewniana, płatwiowo-kleszczowa, w całości zadeskowana i pokryta papą

5.2. Elementy wykończeniowe

– wewnątrz - istniejące tynki wapienne i cementowo-wapiennej, częściow

malowane farbami emulsyjnymi- parter, wyższe kondygnacje - białkowane mlekiem wapiennym.. Podłogi drewniane białe, deski przybijane bezpośrednio do belek stropowych

- stolarka okienna – pozostałości po stolarce okiennej drewnianej, krosnowej, część okien z kształtowników stalowych

- stolarka drzwiowa - drzwi i wrota zewnętrzne drewniane, klepkowe. Brak stolarki wewnętrznej

• OCENA STANU ISTNIEJĄCEGO

Po przeprowadzeniu oględzin i oceny stanu technicznego obiektu stwierdzono :

Obiekt główny nie użytkowany od wielu lat. Na ścianach konstrukcyjnych widoczne liczne pęknięcia, zarysowania i spękania nieregularne. Zawilgocenie dolnych partii ścian, uszkodzone w wielu miejscach pokrycie, przegnite elementy więźby dachowej i belki stropowe Stan techniczny zły.

Stropy drewniane w złym stanie, wiele elementów wykazuje korozję biologiczną, lokalne przegnięcia, zawilgocenia. Wiele miejsc, pod dziurami w dachu - deski i belki przegnite.

Budynek nie posiada wieńców obwodowych ani żadnych usztywnień poprzecznych ścian zewnętrznych.

Schody drewniane mocno zużyte, praktycznie brak balustrad. Pojedyncze stopnice zmurszałe i osłabione

Stolarka okienna i drzwiowa drewniana w bardzo złym stanie, drewno mocno spróchniałe, nie malowane i niekonserwowane od wielu lat. Wiele okien bez szyb W części pomieszczeń zbyt małe otwory okienne w stosunku do ich powierzchni. – niezgodne z aktualnymi warunkami technicznymi, dla zapewnienia właściwego nasłonecznienia

Dach nieremontowany ani nie konserwowany od wielu lat. Na całej powierzchni liczne przecieki powodujące zawilgocenia deskowania i krokwi. Dziury w pokryciu powodowały przez wiele lat zalewanie stropów między kondygnacyjnych, czego efektem są przegnite deskowania i belkowania stropów praktycznie na wszystkich kondygnacjach. Stare kantówki mocno spękanne.

Wewnątrz obiektu wyczuwalny zapach zawilgocenia i zagrzybienia, mocno przemarznięte, odparzone i kruche tynki szczególnie na elewacjach

Wysokości kondygnacji bardzo zróżnicowane, nie wszystkie odpowiadające wymogom obiektów użyteczności publicznej.

Opis szczegółowy elementów konstrukcji :

6.1. **Fundamenty i ściany poniżej poziomu parteru -** Ławy i ściany fundamentowe ceglane, murowane na zaprawie wapiennej, mogą być posadowione na ławie z kamieni narzutowych. Brak izolacji przeciwwilgociowych, nie stwierdzono izolacji poziomych ani pionowych na widocznych ścianach zewnętrznych. Na tym etapie odkrywek nie wykonywano. Nie zabezpieczone przeciwwilgociowo uległy znacznemu zawilgoceniu, co spowodowało uszkodzenie dużej części ścian - wypłukane spoiny, ubytki warstwy licowej cegieł. –

- dla prawidłowego użytkowania, niezbędne będzie całkowite odkopanie, oczyszczenie i osuszenie ścian. Konieczne jest wykonanie pionowej izolacji przeciwwilgociowej i termicznej. Ściany piwnic w całości wymagają skucia tynków, osuszenia i odgrzybienia. W zależności do docelowego przeznaczenia kondygnacji przyziemia należy podjąć decyzję o sposobie wykonaniu izolacji poziomej tradycyjnie wykonując odcinkowo izolacje z pap i mas bitumicznych lub iniekcyjnie. Ponadto konieczne będzie wzmocnienie muru przez zastrzyki iniekcyjne lub przemurowanie przemarzniętych cegieł w warstwach zewnętrznych



- 6.2. **Ściany konstrukcyjne nadziemne** – murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej. Około 60 % powierzchni ścian zewnętrznych pozbawione tynku, pozostałe tynki słabe, częściowo już odparzone, odpadają sukcesywnie. Stwierdzono liczne pęknięcia i zarysowania, głównie w rejonach narożników otworów - typowe dla tego typu i wieku konstrukcji. Ważne podkreślenia jest to że pomimo wieku konstrukcji, braku wzmocnień i usztywnień stan konstrukcyjny ścian jest całkiem dobry. Stwierdzono jedynie niepokojące pęknięcia na ścianach szczytowych, Obiekt podstawowy - Ściany masywne i stabilne warte zachowania.

- stan techniczny zadowalający.

Obiekt przybudowany od strony północno zachodnie w stanie katastrofalnym - nie nadaje się do remontu - zalecam całkowitą rozbiórkę

Na ścianach nadziemnych obiektu przeznaczonego do przebudowy stwierdzono liczne niewielkie spękania i zarysowania wymagające drobnych napraw, kilka rys na ścianach szczytowych wymaga kłamrowania, kompleksowej naprawy i wzmocnień zabezpieczających przed dalszą degradacją. Oddziaływanie czynników atmosferycznych spowodowało konieczność skucia tynków w całości, lokalnych przemurowań i odgrzybienia. Wskazane jest rozebranie i wykonanie od nowa górnych partii ścian. Konieczne jest rozebranie ścianek attykowych, kolanowych i gzymsów poddasza oraz wykonanie nowych otokowych wieńców żelbetowych na wszystkich ścianach konstrukcyjnych.

Naprawy tynków, w wielu miejscach zarysowań należy skuć tynki w całości, na tym etapie wskazane jest założyć plomby szklane i papierowe w celu obserwacji zachowania uszkodzeń, zaleca się zamontowanie mierników rys.. W wypadku stwierdzenia większych uszkodzeń po odkrywkach i obserwacji plomb w projekcie konstrukcyjnym adaptacji przewidzieć wzmocnienia.

W ramach projektu przebudowy zaleca się wykonanie nowych ścian konstrukcyjnych do podparcia projektowanych stropów, najlepiej w układzie poprzecznym, żelbetowych usztywnień ścian zewnętrznych.



Fot. 2 – pionowa rysa pod otworem okiennym



Fot. 3 – największa rysa pionowa – elewacja frontowa

6.3. Stropy między kondygnacyjne

Stropy drewniane nagie. Deskowanie pełne z desek o gr. 38mm z zamkiem. Brak izolacji i materiałów wykończeniowych.

Wiele poważnych uszkodzeń - deski i belki przegnite z powodu wieloletniego zalewania. Deski podłogowe poszycia nierówne, wiele krzywizn, ugięć i zapadnięć

- *stan techniczny nie zadowalający.*

można spodziewać się uszkodzeń biologicznych fragmentów belek stropowych Wpływ na stan belek stropowych na pewno wywarło zawilgocenie i zagrzybienie obiektu, przemarzanie ścian zewnętrznych i brak ogrzewania w okresie zimowym. Nośność stropów nie zadowalająca.

Ze względu na nośność, zabezpieczenie przeciwpożarowe i wskazania ekonomiczne, najbardziej uzasadniona jest całkowita rozbiórka i wykonanie nowych stropów żelbetowych z wieńcami usztywniającym cały obiekt. Zaleca się stropy gęstożebrowe lub monolityczne z wykonaniem odcinkowej podcinki ścian nośnych na grubość nie większą niż 12cm i zabetonowaniem wieńców obwodowych .



Fot. 4 – stan stropów nad piwnicą



Fot. 5 – widoczne zawilgocenie oraz degradacja biologiczna stropu



Fot. 6 – otwór w stropie powstały na skutek zawilgocenia

6.4. **Kominy** - brak kominów

6.5. **Konstrukcja dachowa** –

Konstrukcje drewniane płatwiowo-kleszczowa o połączeniach gwoździowanych i dyblowanych, krawędziaki w większości mocno zużyte. Wiele fragmentów krokwi i murłat zawilgoconych i zmurszałych, jednak

konstrukcja w większości stabilna wykazująca odpowiednią nośność, elementy nie skorodowane nie wykazują nadmiernych ugięć.

- stan techniczny zadowalający.

Elementy przegnite, zalewane od wielu lat wymagają bezwzględnie wymiany. Pozostałe należy dokładnie zinwentaryzować i w ramach projektu przebudowy sprawdzić obliczeniowo dla nowych warstw pokrycia i aktualnych obciążeń środowiskowych. W wypadku podjęcia decyzji o wykorzystaniu konstrukcji całość należałoby oczyścić, przeszlifować, zaimpregnować i zabezpieczenia środkami solnymi grzybobójczymi i ogniochronnymi

- 6.6. **Schody międzykondygnacyjne** – drewniane, jednobiegowe, na belkach policzkowych w bardzo złym stanie , nie spełniają aktualnych wymogów. Brak balustrad.

- stan techniczny zły.

Schody należy rozebrać, w ramach projektu przewidzieć nowe, najlepiej klatki z biegami żelbetowymi.



Fot. 7 – istniejąca klatka schodowa drewniana

• ANALIZA STANU TECHNICZNEGO

Opisany powyżej stan obiektu jest przede wszystkim skutkiem wieku budynku, sposobu jego wzniesienia i brakiem bieżących remontów. Obiekt od początku swojego istnienia, w myśl obecnych standardów, niewłaściwie zabezpieczony przeciwwilgociowo i termicznie. Ze względu na lokalizację, charakter typowy dla miasta i okresu wzniesienia wskazane jest zachowanie obiektu i jego remont

Obiekt w całości wymaga kapitalnego remontu i wzmocnień chociaż ze względu na stan obecny i złożoność założeń technicznych, wydaje się pozostawienie, wyremontowanie i usztywnienie ścian zewnętrznych.

Dla właściwej oceny obecnego stanu i możliwości dalszego bezpiecznego użytkowania obiektu, na spękaniach należy założyć plomby i mierniki rozwarcia rys. oraz prowadzić ich obserwacje min raz na miesiąc, notując do dzienniku oceny stanu obiektu przez min 6 miesięcy, co może opóźnić inwestycję. Stan gruntu wokół budynku jest stabilny, spękania ścian prawdopodobnie niezmiennie od wielu lat, nie wskazane jest podbijaniu fundamentów.

• WNIOSKI I ZALECENIA

Obiekt wymaga praktycznie całkowitej przebudowy.

Roboty budowlane, których wykonanie jest bezwzględnie konieczne dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania w wypadku remontu to :

1. wzmocnienie - usztywnienie ścian zewnętrznych
2. usunięcie stropów drewnianych i zastąpienie ich nowymi żelbetowymi
3. kapitalny remont konstrukcji dachowej, całkowite usunięcie pokrycia i deskowania lub rozbiórka i wykonie nowego stropodachu lub zadaszenia
4. wzmocnienie, ogrzybienie i zaizolowanie ścian podziemnych i przyziemia
5. prawidłowe odprowadzenie wód opadowych
- 6.

Roboty remontowe pozostałe wskazane dla spełnienia warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz wymogów prawa budowlanego:

1. Wykonanie nowych stropów i schodów zgodnie z aktualnymi przepisami i prawem budowlanym lub odciążenie, wzmocnienie i zabezpieczenie przede

-
- wszystkim pod względem przeciwpożarowym
2. termomodernizacja całego obiektu tj. docieplenie ścian zewnętrznych i dachu do aktualnych wymagań z zachowaniem rysunku i detalu architektonicznego elewacji frontowej
 3. budowa nowych kominów
 4. izolacje przeciwwilgociowe
 5. roboty odgrzybieniowe
 6. całkowity demontaż starych i budowa nowych instalacji wewnętrznych

• PODSUMOWANIE I WNIOSKI KOŃCOWE

Obiekt nadaje się do adaptacji, wymaga praktycznie całkowitej przebudowy. Ze względów ekonomicznych wskazane jest pozostawienie ścian zewnętrznych budynku głównego, rozbiórka przybudówki od strony północnej i zachodniej.

Niniejsze opracowanie nie stanowi podstawy do wykonywania jakichkolwiek prac remontowo-budowlanych oprócz osadzenia plomb kontrolnych.

Opracował :

SERWIS FOTOGRAFICZNY

Stan obecny - zewnętrzny





Stan obecny - wewnętrzny

