

PROJEKTOWANIE w BUDOWNICTWIE

inż. Wiesława Mirosław

ul. Zgodna 15/26 50-432 Wrocław

tel / fax 071 34-387-74 tel. 34-259-76 kom. 0502149268

regon 930748483 NIP 899-001-31-11

Adres do doręczeń : Wiesława Mirosław skrytka pocztowa 108 50-950 Wrocław 2

Poczta elektroniczna : wieslawa.miroslaw@neostrada.pl

TEMAT : Ekspertyza stanu technicznego budynku .

OBIEKT : Budynek mieszkalny wielorodzinny.

ADRES : ul. Wyspa Słodowa 7 we Wrocławiu

ZAMAWIAJĄCY : ADMINISTRATOR Sp. z o.o. we Wrocławiu
ul. Komuny Paryskiej 28

Umowa DT/373/A/1/2004 z dnia 04 października 2004r

AUTOR OPRACOWANIA : inż. Wiesława Mirosław

Wiesława Mirosław

Inż. Wiesława Mirosław
upr z § 6 , ust 1, pkt. 1 i 2
50-432 Wrocław, ul Zgodna 15/26

Wrocław 30 listopada 2004r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

- I. Podstawa opracowania.
- II. Cel opracowania.
- III. Materiały użyte do opracowania ekspertyzy.
- IV. Lokalizacja
- V. Ogólna charakterystyka budynku .
- VI. Opis elementów budynku.
- VII. Opis i ocena stanu istniejącego elementów budynku.
- VIII. Ustalenia.
- IX. Tabela elementów zużycia budynku.
- X. Wnioski:
- XI. Zalecenia .
- XII. Termin ważności ekspertyzy.

XII. RYSUNKI – inwentaryzacja budowlana do celów ekspertyzy.

- | | |
|--------------------------|------------|
| - plan sytuacyjny | rys nr 1/6 |
| - rzut wysokiego parteru | rys nr 2/6 |
| - rzut I piętra | rys nr 3/6 |
| - rzut II piętra | rys nr 4/6 |
| - rzut III piętra | rys nr 5/6 |
| - rzut IV piętra | rys nr 6/6 |

XIII. DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA

- | | |
|--|------------------|
| - Elewacja frontowa , tylna i boczne | - zdjęcie nr 1. |
| - Elewacja frontowa i boczne. | - zdjęcie nr 2. |
| - Balkony : B1; B3; B5; B4; | - zdjęcie nr 3. |
| - Balkony : B1; B3; B5; B2; B4; B6; | - zdjęcie nr 4. |
| - Wejście na podwórze , klatka schodowa . | - zdjęcie nr 5. |
| - Podest między II i III piętrem na klatce schodowej. | - zdjęcie nr 6. |
| - Podest między I i II piętrem na klatce schodowej. | - zdjęcie nr 7. |
| - Elementy konstrukcyjne więźby dachowej. | - zdjęcie nr 8. |
| - Elementy konstrukcyjne więźby dachowej. | - zdjęcie nr 9. |
| - Zacieki na odeskowaniu i belkach –więźba dachowa. | - zdjęcie nr 10. |
| - Elementy więźby dachowej-zawilgocone i zmurzone. | - zdjęcie nr 11. |
| - Zawilgocone kominy na strychu-odparzony tynk. Uszkodzone elementy więźby dachowej. Zacieki na posadzce strychu . | - zdjęcie nr 12. |
| - Płyta balkonowa B5 od spodu . | - zdjęcie nr 13. |
| - Uszkodzone drzwi w mieszkaniu nr.8. | - zdjęcie nr 14. |
| - Nadproże w mieszkaniu nr 7 w pokoju P3 . | - zdjęcie nr 15. |

XIV. RYSUNKI ARCHIWALNE

- | | |
|---|---------------|
| - Elewacja budynku przed przebudową przed rokiem 1984r. | rys nr 1/ 3 A |
| - Rzut I ; II ; III i IV piętra z 1984r | rys nr 2/ 6 A |
| - Elewacja frontowa . | rys nr 3/ 3 A |
| - Uchwała Nr XIII/442/99 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 października 1999 roku. | - 1 karta. |

EKSPERYZA O STANIE TECHNICZNYM BUDYNKU przy ul. Wyspa Słodowa 7 we Wrocławiu .

I. Podstawa opracowania:

Umowa nr DT/373/A/1/2004 z dnia 04.10.2004r. zawarta z Administratorem Sp. z o . o
we Wrocławiu ul. Komuny Paryskiej 28

II. Cel opracowania:

Ocena stanu technicznego budynku głównego - frontowego.

III. Materiały użyte do opracowania ekspertyzy:

1. Dokumentacja archiwalna.
 - a) Projekt archiwalny opracowany w 1845r. .
 - b) Projekt przebudowy - budowa ubikacji przy klatce schodowej w 1894r.
 - b) Projekt przebudowy - dobudowa balkonów w 1895r.
2. Inwentaryzacja szkicowa do potrzeb ekspertyzy sporządzona października 2004r.
2. Zdjęcia wykonane w miesiącu października 2004r.
3. Odkrywki nadproży nadokiennych , drzwiowych , płyt balkonowych , elementów więźby dachowej.
4. Szczegółowe oględziny i badania elementów budynku.
5. Badania makroskopowe murów przez opukiwanie oraz kruszenie odłamków cegły i zaprawy.
6. Badanie makroskopowe elementów drewnianych.
7. Nie dokonano oględzin w mieszkaniu nr 6 oraz pomieszczeń na niskim parterze – suterenie ponieważ ,nie udostępniono pomieszczeń , administracja nie ma kluczy.
8. Uchwała Nr XIII /442/99 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 października 1999r.

IV. Lokalizacja .

Budynek wolnostojący usytuowany we Wrocławiu przy ul. Wyspa Słodowa 7. Do części tylnej ściany budynku przylega dwukondygnacyjny budynek mieszkalny ul. Wyspa Słodowa 7a , który nie jest przedmiotem opracowania. Do okresu pierwszej wojny światowej , w miejscu gdzie obecnie jest budynek oficyny –Wyspa Słodowa 7a był budynek parterowy na którego fundamentach wybudowano obecny budynek. Rozpatrywany obiekt składa się tylko z budynku głównego. Funkcja na parterze , II i III piętrze jest bez zmian od 1984r. Na pierwszym piętrze bardzo małe zmiany funkcji w dwóch mieszkaniach. Natomiast na V piętrze w latach pięćdziesiątych ściankami działowymi wykonano nowy podział i z dwóch dużych mieszkań uzyskano 5 bardzo małych nie funkcjonalnych mieszkań. Przedmiotowy budynek w obecnym czasie jest użytkowany z przeznaczeniem wszystkich pomieszczeń na mieszkania. Część budynku niskiego parteru – sutereny , zajmowana jest jako piwnice lokatorskie , pozostała część do czasu powodzi lipiec 1997r., była pomieszczeniami użytkowymi wykorzystywanymi przez „ SUPON” we Wrocławiu . Podczas powodzi 1997r., zalane były tylko piwnice. Nie wykonano żadnego remontu piwnic po powodzi lipiec 1997r

V. Ogólna charakterystyka budynku .

Kubatura budynku - 6.771,00m³

Powierzchnia zabudowy - 339.53m²

Budynek pięciokondygnacyjny podpiwniczony ze strychem, wybudowany w 1845r. W oparciu o dokumentacje znajdującą się w Archiwum Miejskim we Wrocławiu , można przypuszczać , że budynek ostateczną formę i kształt pod względem konstrukcyjnym otrzymał w 1895r. Z wyżej wymienionej dokumentacji wynika, że w 1894 roku była przeprowadzona częściowa modernizacja budynku polegająca na dobudowie ubikacji na zewnątrz obiektu, które są użytkowane do dnia dzisiejszego. W późniejszym okresie w 1895r., dobudowano balkony które są też użytkowane do dnia dzisiejszego. Wszystkie zmiany pod względem konstrukcji i funkcji zostały wykonane w okresie powojennym. Po okresie II wojny światowej , w latach pięćdziesiątych , na V piętrze ściankami działowymi wykonano nowy podział , z dwóch dużych mieszkań , uzyskano 5 bardzo małych nie funkcjonalnych mieszkań. Mieszkania te nie mają właściwej wentylacji ani też węzłów sanitarnych , pokazano to na inwentaryzacji szkicowej rys. nr 6/6. W latach 50 wykonano węzły sanitarne w mieszkaniach na piątej kondygnacji (w tej części gdzie to było możliwe) bez naruszenia zasadniczej konstrukcji nośnej budynku. W rzucie poziomym budynek główny jest w kształcie trapezu o bokach 18,80m. ; 18,060m.; h= 20,90m. Układ konstrukcyjny budynku głównego podłużny i poprzeczny. Jest to budynek dwutraktowy , ze ścianami poprzecznymi usztywniającymi budynek . Ilość mieszkań na poszczególnych kondygnacjach , grubości ścian zewnętrznych oraz wewnętrznych konstrukcyjnych zaznaczono na rysunkach o numerach od 2/6 do 6/6. W budynku głównym , wymienione są pojedyncze elementy drewniane więźby dachowej , co raz łatanie jest pokrycie papowe bezskutecznie , dalej jest nieszczelne , podczas deszczu leje się woda. Podczas powodzi lipiec 1997r. piwnice zalane były, nie wykonano żadnego remontu po powodzi. Budynek jest wyposażony w czynne instalacje : wodociagową , kanalizacyjną , gazową , niskoprądowe telefoniczną i domofon . Ogrzewanie pomieszczeń indywidualne, piecowe, elektryczne, gazowe. Budynek jest bardzo zaniedbany szczególnie pomieszczenia wspólne , brak należytej konserwacji budynku od II wojny światowej .

VI. Opis elementów budynku.

1. **Fundamenty** nie odkrywano . Na podstawie dokumentacji archiwalnej stwierdzono, że ławy fundamentowe wykonane są z cegły pełnej na zaprawie wapiennej z obustronnymi odsadzkami . Szerokość ław fundamentowych pod ścianami zewnętrznymi i przy klatce schodowej o szerokości 90cm , pod pozostałymi ścianami konstrukcyjnymi o szerokości 65 cm . Wszystkie ławy fundamentowe posadowione są na gruntach sypkich reprezentowane przez piaski średnie i drobne, mało wilgotne, koloru żółtego. Ławy fundamentowe posadowione są 50 cm poniżej poziomu posadzki piwnic. Po dokonaniu szczegółowego rozeznania stanu zachowania ścian konstrukcyjnych i nadproży, należy stwierdzić , że posadowienie budynku i praca ław fundamentowych przy istniejącym obciążeniu jest prawidłowa. Podczas opracowywania ekspertyzy nie natrafiono na archiwalną dokumentację geotechniczną .

2. **Ściany piwnic (sutereny)** - konstrukcyjne zewnętrzne oraz przy klatce schodowe

grubości 80 cm , pozostałe ściany konstrukcyjne wewnętrzne grubości 52 cm . Wysokość ścian piwnic w świetle 3,0m. Wszystkie ściany konstrukcyjne wykonane są z cegły klasy 85 na zaprawie cementowo - wapiennej marki 15.

3. Ściany konstrukcyjne nośne od parteru do IV piętra zewnętrzne i wewnętrzne podłużne oraz poprzeczne z cegły. Grubość ścian na poszczególnych kondygnacjach różna , opisana jest na rzutach poszczególnych kondygnacji od nr 2/6 do nr 6/6. Od piwnic do IV piętra funkcję ścian nośnych dla stropów i dachu pełnią wszystkie ściany zewnętrzne podłużne oraz wewnętrzne konstrukcyjne. Ściany poprzeczne występują w takim samym układzie na wszystkich kondygnacjach budynku od piwnic do IV piętra włącznie. Ściany poprzeczne spełniają rolę ścian nośnych , dzielących przestrzeń budynku na określone pomieszczenia mieszkalne, oraz rolę ścian usztywniających.

4. Nadproża okienne i drzwiowe odcinkowe ceglane w ścianach nośnych.

5. Stropy nad piwnicami - sklepienia odcinkowe z cegły pełnej na zaprawie wapiennej . Sklepienia odcinkowym na belkach stalowych o profilu I 180 /rozstaw belek około 1,30m /.Belki stalowe stropu odcinkowego oparte są na ścianach podłużnych zewnętrznych i wewnętrznych.

6. Stropy nad parterem, I , II , III i IV piętrzem drewniane , belkowe z podsufitką i ślepym pułapem od spodu otrzcinowane i otynkowane. Stropy te oparte są na podłużnych ścianach konstrukcyjnych oraz poprzecznych ścianach konstrukcyjnych. W budynku głównym tworzą dwa trakty o rozpiętości około 5,50 m. i 4,50 m. w świetle murów. Kierunek ułożenia belek zaznaczono na rzutach kondygnacji . Sklepienia odcinkowe na belce stalowej na całej długości budynku od strony podwórza trakt o szerokości 2,30m w części tej zlokalizowane są kuchnie łazienki .

7. Wieżba dachowa dwuspadowa , o spadku około 4% , konstrukcji drewnianej. Konstrukcja wieżby dachowej płatwiowo -kleszczowa .Przekrój płatwi 14/20 cm , przekrój słupków 16/20, przekrój krokwi 12/20.

8. Pokrycie z papy x 2 na deskowaniu oraz ceramiczne na łatach .

9. Rynny i rury spustowe oraz obróbki z blachy ocynkowanej . Rury spustowe usytuowane usytuowane na bocznych ścianach budynku ,lokalizację zaznaczono na rys nr : 2/6 , 3/6, 4/6, 5/6, 6/6.

10. Klatka schodowa w budynku głównym. Biegi schodowe policzkowe na belkach stalowych ażurowych z podstopnicami stalowymi . Stopnie drewniane i balustrada drewniana. Bieg klatki schodowej vide zdjęcie numer 5. Belki drewniane oparte są na ścianach obudowujących klatkę schodową. Stopnie drewniane oparte są na stalowych policzkach . Konstrukcja spoczników , sklepienia ceramiczne odcinkowe. Schody jednobiegowe do piwnicy masywne murowane z cegły.

11. Balkony. Płyta nośna balkonów Kleina na belkach stalowych wspornikowo osadzonych w murze. Od spodu otynkowana od góry , posadzka betonowa. Balustrada balkonów słupki z cegły ceramicznej wypełnione murem ażurowym.

12. Stolarka okienna w mieszkaniach drewniana podwójna - skrzynkowe. Na klatce

schodowej oraz w piwnicach krosnowe pojedyncze.

13. Stolarka drzwiowa w pomieszczeniach mieszkalnych jednoskrzydłowe płycinowe. Drzwi wejściowe do mieszkań w większości płycinowe oryginalne poniemieckie. W pozostałych pomieszczeniach piwnicznych stolarka drzwiowa różna w zależności od sposobu zaadaptowania przestrzeni na komórki piwniczne. Drzwi wejściowe do budynku od frontu i podwórka drewniane oryginalne przedwojenne.

14. Podłogi i posadzki : w pomieszczeniach mieszkalnych deski białe, płyty panelowe, wykładzina dywanowa, płytki ceramiczne. W piwnicach posadzka betonowa. W korytarzu wejściowym posadzka betonowa. Na strychu podłoga z desek.

15. Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne i wapienne.

16. Tynki zewnętrzne cementowo-wapienne.

17. Tuż przy budynku grunt częściowo nieutwardzony.

18. Ogrzewanie pomieszczeń mieszkalnych indywidualne : piecowe kaflowe, elektryczne i gazowe, koksowe.

19. Wentylacja grawitacyjna czynna, brak wentylacji w jednej kuchni mieszkania nr 4.

20. Instalacje czynne, wodna, kanalizacyjna, gazowa, elektryczna, niskoprądowe telefoniczna i domofon.

VII. Opis i ocena stanu istniejącego elementów budynku.

1. Fundamenty. Po dokonaniu szczegółowego rozeznania stanu zachowania ścian konstrukcyjnych, należy stwierdzić, że posadowienie budynku i praca ław fundamentowych przy istniejącym obecnym obciążeniu jest prawidłowa. Brak widocznych zarysowań ścian oraz nadproży po powodzi lipiec 1997r., świadczą o nie naruszeniu struktury gruntu pod podłużnymi ławami fundamentami. Ogólnie stan techniczny fundamentów ocenia się jako dobry.

2. Ściany piwnic (suteryny) ceglane. Mocno zawilgocone powierzchniowo skorodowane, przy ostukiwaniu ich młotkiem 2 kg wydają dźwięk lekko stłumiony, co świadczy że mur powoli traci na wytrzymałości. Mocno zawilgocone ściany z powierzchniowym lokalnym zniszczeniem cegieł występuje też na zewnątrz budynku tuż przy gruncie. W piwnicach nie usunięto skutków powodzi lipiec 1997r. Osuszanie piwnic następuje tylko w okresie letnim poprzez otwieranie okien piwnicznych. Ogólnie stan techniczny ścian piwnic ocenia się jako zadowalający.

3. Ściany konstrukcyjne nośne od parteru do IV piętra zewnętrzne i wewnętrzne podłużne oraz poprzeczne. Ściany z cegły zawilgocone na parterze, przy ostukiwaniu ich młotkiem 2 kg wydają dźwięk bardzo lekko stłumiony, świadczy to że mur traci na wytrzymałości. Budynek główny – zawilgocone ściany frontowe w pokojach w mieszkaniach nr 7; 4 i 5 spowodowane są nieszczelnymi posadzkami na balkonach oraz źle wyprofilowanym spadkiem. Na skutek ciągłego zalewania z balkonu B5 w mieszkaniu

nr 7 w pokoju P4 odpadł tynk z nadproża okiennego ,widoczne na zdjęciu nr 15. Ściany konstrukcyjne są w stosunkowo dobrym stanie technicznym i są wystarczające mocne , żeby przenieść obciążenia dotychczasowe wynikłe z wymiany stropów drewnianych na masywne. Ogólnie stan techniczny ścian nośnych podłużnych i poprzecznych zewnętrznych i wewnętrznych ocenia się jako dobry. W stanie zupełnie wadliwym jest komin ceglany na strychu , od lat zalewany na skutek nieszczelnego pokrycia dachowego , cegła w murze kominowym jest bardzo mocno zlasowana ,kruszy się przy lekkim stuknięciu , uwidoczniono mur kominowy na zdjęciu nr 12. Ogólnie stan techniczny murów kominowych jako niezadawalający.

4. Nadproża okienne i drzwiowe odcinkowe ceglane w ścianach nośnych. Brak widocznych zarysowań . Stan techniczny zadawalający .

5. Stropy nad piwnicami . Na piwnicami są sklepienia odcinkowe . Powierzchniowo cegła w sklepieniach jest skorodowana kruszy się. Przy ostukiwaniu sklepień młotkiem 2 kg wydają dźwięk czysty co świadczy że sklepienia mają dobrą wytrzymałość. Powierzchniowo też skorodowane są stopki belek stalowych na których opiera się sklepienie. Ogólnie stan techniczny sklepień ocenia się jako dostateczny.

6. Stropy międzypiętrowe nad wysokim parterem , I , II , III i IV piętrem drewniane belkowe ze ślepym pułapem od spodu otrzcinowany i otynkowany . Istniejące stropy drewniane są bardzo stare, wykazują ugięcia i znaczną wrażliwość na dynamiczne działanie obciążenia ciężar człowieka objawiająca się nierównomiernymi drganiami .Świadczy to o ich zróżnicowanym osłabieniu konstrukcyjnym a szczególnie wyrobionymi gniazdami w których ułożone (zakotwione) są belki drewniane oraz wyeksploatowanymi podłogami. W związku z tym w trakcie naprawy i modernizacji budynku należy wymienić stropy drewniane na stropy masywne ewentualnie zrekonstruować istniejące stropy drewniane. Ogólnie stan techniczny ocenia się jako dostateczny , nie wyklucza się porażenia elementów grzybem oraz uszkodzonych końcówek belek.

7. Wieżba dachowa . Zniszczone pojedyncze elementy wieżby dachowej zostały wymienione ostatnich latach wymienione. Dalszej wymiany wymagają elementy zniszczone działaniem mechanicznym i porażone przez owady, korniki : słupy , belki, miecze , podwaliny. Konstrukcja drewniana wieżby dachowej jest stale zawilgocona opadami deszczu na skutek nieszczelnego pokrycia dachowego. Zniszczone elementy konstrukcji wieżby dachowej uwidoczniono na zdjęciach nr 8, 9, 10, 11.Ogólnie stan techniczny konstrukcji wieżby dachowej ocenia się na dostateczny.

8. Pokrycie papowe nieszczelne przecieka , stwierdzono w dniu oględzin . Pokrycie z dachówek ceramicznych nieszczelne widoczne prześwity. Uwidoczniono to szczególnie na zdjęciach nr : 8, 9, 10, 11, 12. Ogólnie stan techniczny pokrycia papowego i z dachówek ceramicznych ocenia się na nie zadawalający .

9. Rynny i rury spustowe niedrożne nie podłączone do odpływu , stan techniczny ocenia się na dostateczny. 

10. Klatka schodowa . Biegi schodowe i spoczniki są bardzo starte w związku z tym są zniszczone działaniem mechanicznym i biologicznym , generalnie wyeksploatowane. Są to schody dwubiegowe, wygodne w użytkowaniu . Podesty szczególnie między czwartym a piątym piętrem bardzo mocno zmurszałe zgrzybione. W budynku głównym schody do

piwnicy jednobiegowe masywne murowane z cegły. Są zniszczone działaniem mechanicznym , mogą być wykorzystane pod warunkiem wymiany elementów ceglanych zdeformowanych zniszczonych. Schody i podesty uwidocznione na zdjęciach nr.5; nr.7. Ogólnie ocenia się stan techniczny schodów na dostateczny .

11. Balkony . Z wszystkich płyt balkonowych od spodu odparzony jest tynk. Nośne belki stalowe powierzchniowo skorodowane. Posadzka cementowa wadliwie wyprofilowana , powoduje zawilgocenie ścian w mieszkaniach. Rury odprowadzające wodę z balkonów nie są drożne. Stan techniczny balkonów ocenia się na nie zadowalający.

10. Stolarka okienna . Wszystkie okna skrzynkowe w pomieszczeniach mieszkalnych oraz krosnowe na klatce schodowej kwalifikują się do wymiany . Z wyłączeniem wymienionych już okien w mieszkaniu nr 10. Okna skrzynkowe w mieszkaniach oraz krosnowe na klatce schodowej są nieszczelne , wyeksploatowane nie domykają się.Ogólnie stan techniczny okien ocenia się na nie zadowalający.

13. Stolarka drzwiowa . Drzwi wejściowe do budynku , mieszkań , sanitariatów usytuowanych na pół piętrach, piwnic oraz na strych są bardzo wyeksploatowane, powinny być sukcesywnie wymieniane. Ogólnie stan techniczny stolarki drzwiowej ocenia się na dostateczny.

14. Podłogi i posadzki bardzo mocno wyeksploatowane kwalifikują się do wymiany we wszystkich pomieszczeniach z wyłączeniem mieszkania nr 5 gdzie lokator wykonał nowe podłogi na własny koszt.. Ogólnie stan techniczny podłóg ocenia się na niezadowalający.

15. Tynki wewnętrzne cementowo – wapienne i wapienne kruszą się wymagają wymiany z wyłączeniem mieszkań numer : 2 i 5 w których lokatorzy wykonali naprawę tynków na koszt własny. Ogólnie stan techniczny tynków ocenia się na niezadowalający.

16. Tynki zewnętrzne . Budynek główny elewacja nie była odnawiana. Elementy architektoniczne w elewacji frontowej , typu opaski podokienne, okienne są w dobrym stanie i nie wymagają żadnych napraw. Wymaga wymiany tynk zawilgocony wokół budynku na wysokości około 1 m. od gruntu . Ponadto tynki wymagają drobnych napraw (uzupełnień) na wszystkich ścianach budynku ,widoczne na zdjęciu nr 2. Ogólnie stan techniczny tynków zewnętrznych ocenia się jako dobry.

17. Wokół budynku brak szczelnej opaski betonowej wokół budynku , ze spadkiem w kierunku od budynku.

18. Ogrzewanie pomieszczeń mieszkalnych indywidualne : piecowe kaflowe , elektryczne i gazowe. Wszystkie piece kaflowe kwalifikują się do wymiany z wyłączeniem mieszkania nr 5 w których wykonano ogrzewanie gazowe na koszt własny. Ogólnie stan techniczny pieców ocenia się na nie zadowalający.

19.. Wentylacja grawitacyjna. Brak wentylacji w kuchni mieszkania nr 4. Ogólnie stan techniczny zadowalający.

20 . Instalacje czynne, wodna, kanalizacyjna, gazowa wymienione około 13 lat wstecz. Instalacja elektryczna , niskoprądowe telefoniczna i domofon wymienione około 15 lat wstecz. Ogólnie stan techniczny ocenia się na dobry.

VIII. Ustalenia :

1) Ustalono , że uchwalony uchwałą Nr XIII/442/99 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 października 1999r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru OSTRÓW TUMSKI - WYSPY – OGRÓD BOTANICZNY we Wrocławiu , w odniesieniu do obiektu przy ul. Słodowej 7

a) dopuszcza się zmianę funkcji obiektu; preferowana funkcja –Dom Muzyki i Literatury z częścią muzealną i wystawienniczą ewentualnie z kameralną salą koncertową,

b) dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą w obiekcie usługi gastronomii, kultury , dydaktyki i usługi związane z obsługą turystów,

c) ustala się zmianę wysokości obiektu: Wariant 1: optyczne obniżenie obiektu poprzez zwieńczenie masywnym gzymsem profilowym i zmniejszenie otworów okiennych,

Wariant 2: obniżenie obiektu o jedną kondygnację,

2) Ustalono , że Urząd Miejski Wrocławia Biuro Mieszkalnictwa wystosowało pismo w dniu 20 stycznia 2003r., Znak BM/L-I/71410/86/W-1/R/03 w sprawie wykwaterowania mieszkańców i złożenia przez nich wniosków o przydział zastępczych lokali.

IX. TABELA ZUŻYCIA ELEMENTÓW BUDYNKU

L.p.	Nazwa elementu budynku	Procent udziału Elementu w całości budynku.	Procent zniszczenia elementu.	Procent zniszczenia budynku
1	2	3	4	5
1.	Roboty ziemne	1,7	15	0,255
2.	Fundamenty, izolacja .	1,1	25	0,275
3.	Ściany konstrukcyjne.	22,1	25	5,525
4.	Ścianki działowe.	3,7	30	1,110
5.	Stropy międzypiętrowe .	10,1	40	4,040
6.	Schody i balustrady.	2,3	50	1,150
7.	Wieżba dachowa .	1,8	35	0,630
8.	Pokrycie dachu i obróbki.	1,9	55	1,045
9.	Tynki wewnętrzne.	4,7	50	2,350
10.	Tynki zewnętrzne.	1,9	30	0,570
11.	Stolarka okienna i drzwiowa .	11,2	80	8,960
12.	Posadzki i podłogi.	6,6	80	5,280
13.	Malowanie .	2,5	50	0,125
14.	Kuchnie i piece.	6,3	90	5,670
15.	Centralne ogrzewanie.	2,0	10	0,200
16.	Instalacja wod. – kan. , gaz.	10,6	15	1,590
17.	Instalacja elektryczna.	2,1	15	0,315
18.	Instalacja niskoprądowa.	1,9	15	0,285
19.	Balkony	2,5	45	1,125
20.	Różne .	3,0	15	0,450
	Razem	100,0		40,95

X. Wnioski :

1. Budynek można użytkować po wykonaniu tylko niezbędnych robót zabezpieczających, ze względu na planowaną zmianę funkcji, uchwały Rady Miejskiej Wrocławia Nr XIII/442/99 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 października 1999r.

XI. Zalecenia (roboty zabezpieczające)

1. Zlecić wykonanie dokumentacji geotechnicznej określającej rodzaj podłoża gruntowego i jego charakterystykę dla prawidłowej oceny nośności podłoża gruntowego i wyliczenia normowego obciążenia jednostkowego, zgodnie z obowiązującą normą gruntową. *w tym celu*
2. Wykonać naprawę całego pokrycia papowego oraz uszczelnić pokrycie z dachówki.
3. Oczyszczyć rynny i rury spustowe oraz prawidłowo podłączyć do odpływu.
4. Zrekonstruować więźbę dachową przez : wycięcie zmuśniętych elementów i zastąpienie ich nowymi, zabezpieczyć preparatem grzybobójczym i przeciwpożarowym.
5. Niezwłocznie zrekonstruować wszystkie balkony, roboty wykonać wg opracowanego i zatwierdzonego projektu budowlanego. Przed wykonaniem (realizacją robót) nowej płyty balkonowej żelbetowej, sprawdzić dokładnie stan techniczny belek stalowych, ze szczególnym uwzględnieniem stref przypodporowych (zamocowanie w murze budynku). W przypadku stwierdzenia zmian struktury belek, należy wykonać ich wzmocnienie, poprzez dospawanie nakładek stalowych do środka belek. Ewentualnie wzmocnienie wykonać należy z płaskownika stalowego 6 x 140mm, po obu stronach belki dwuteowej na długości ok. 100cm, przykrywając uszkodzone miejsce.
6. Bezzwłocznie wykonać wentylację w kuchni w mieszkaniu nr 4.
7. Wymienić drzwi balkonowe w mieszkaniu nr 8.
8. Niezwłocznie wyremontować wszystkie schody z balustradami.
9. W okresie letnim :
 - a) wyporządkować wszystkie piwnice ze zbędnych zmuśniętych, porażonych owadami elementów drewnianych,
 - b) zbić odparzony tynk ze ścian i sklepień,
 - c) oczyścić mury i sklepienia ceglane ze zasywanego powierzchniowo cegły,
 - d) naturalnie osuszyć piwnice, poprzez wietrzenie na przestrzał,
 - e) zlikwidować wilgoć na ścianach zewnętrznych wokół budynku poprzez zabicie istniejącego zawilgoconego tynku, oczyszczenie i osuszenie istniejącego muru, następnie wykonanie nowego tynku.
10. Zlikwidować wilgoć w kuchni mieszkania nr 14.
11. Sukcesywnie wymieniać okna i piece na nowe.

12. Zrekonstruować istniejący strop w mieszkaniu nr 12 ewentualnie wymienić na masywny. Wykonawstwo robót poprzedzić opracowaniem projektu budowlanego.

13. Na istniejących stropach nie montować płyt gips karton.

14. Przy wymianie podłóg każdorazowo:

a) Sprawdzać stan techniczny belek stropowych.

b) Odciążyć strop przez zamianę istniejącej zasypki na wełnę mineralną niepalną.

c) W przypadku zniszczenia belek wymienić strop na masywny ewentualnie zrekonstruować istniejący.

15. Ze względów estetycznych pomalować klatkę schodową.

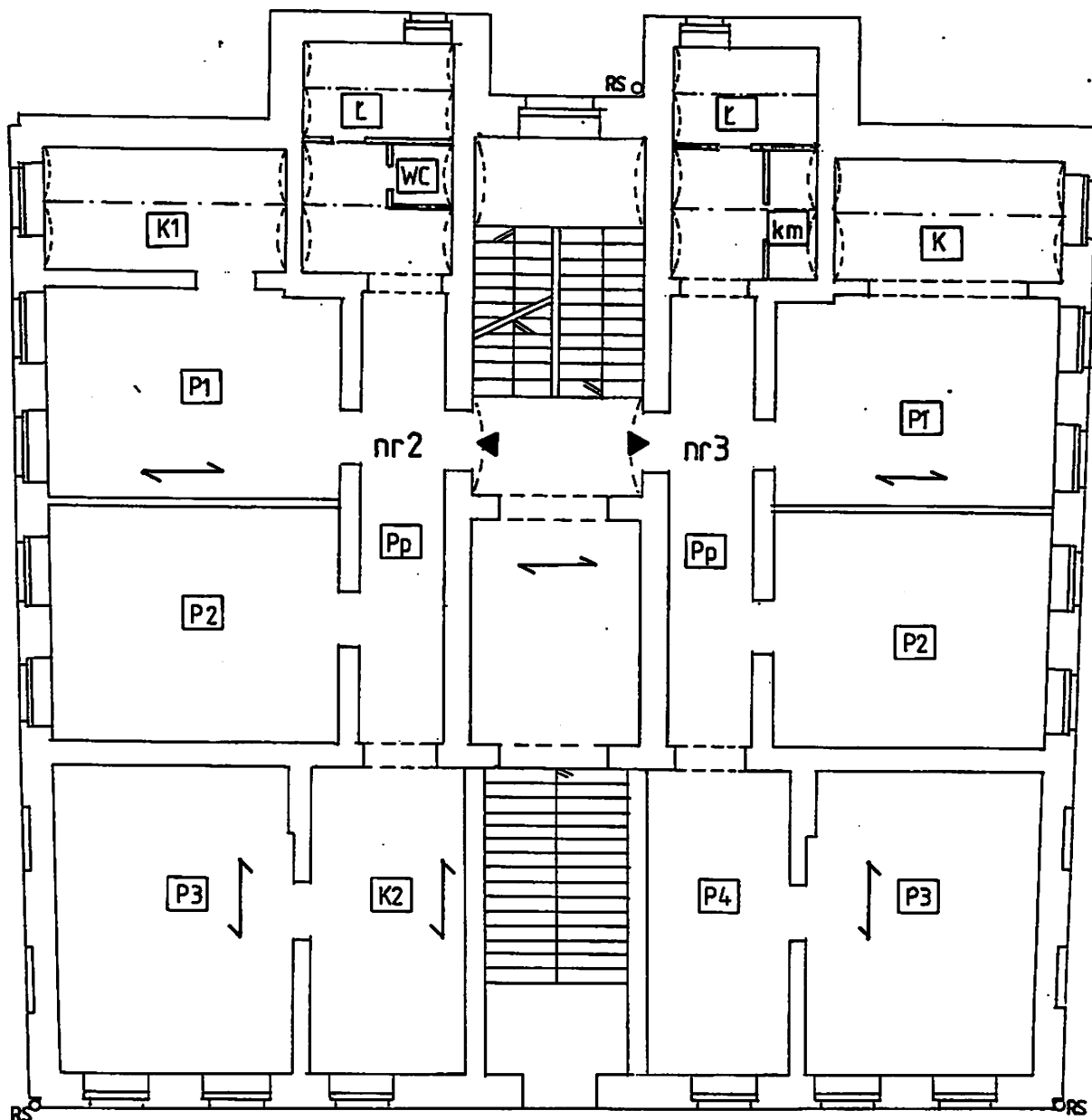
16. Przegląd budynku dokonywać co 1 rok.

XII. Ekspertyza ważna jest 1 rok.

Wiesława Mirosław

Opracowała

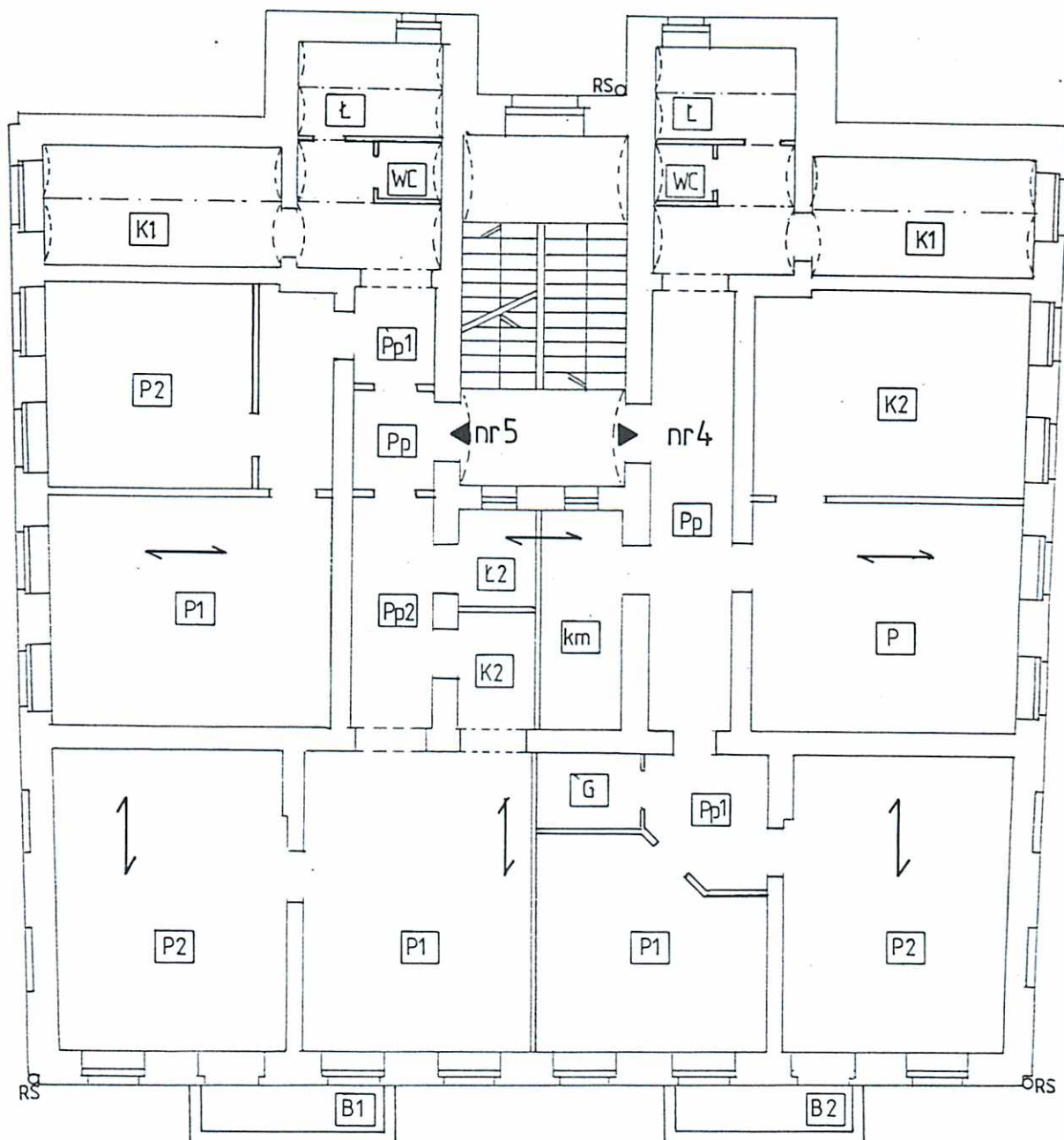
Inż. Wiesława Mirosław
upr z § 6, ust 1, pkt. 1 i 2
50-432 Wrocław, ul. Zgodna 15/26



- ↑ układ drewnianych
belek stropowych
- Pp przedpokój
 - WC wc
 - Ł łazienka
 - km komórka
 - K kuchnia
 - P pokój

gr. ścian zewn. i kl.schod. - 80cm
gr. ścian konstr. wewn. - 42cm
wys. pom.w świetle - 4,0 m

PROJEKTOWANIE w BUDOWNICTWIE				
inż. Wiesława Mirosław				
ul. Zgodna 15/26 50-432 Wrocław tel/fax: (071) 34-387-74 tel.342-59-76				
Obiekt	budynek mieszkalny			
Adres	Wrocław, Wyspa Składowa 7			
Inwestor	„Administrator” sp. z o.o.			
Projektant	inż. W. Mirosław	130/70	Nr uprawnień 225/71/Wm	Podpis [Signature]
Opracował	tech. M. Szkaradek			Data 11.2004
Sprawdził				Skala
Nazwa rysunku	rzut wysokiego parteru			Nr rys. 2/6



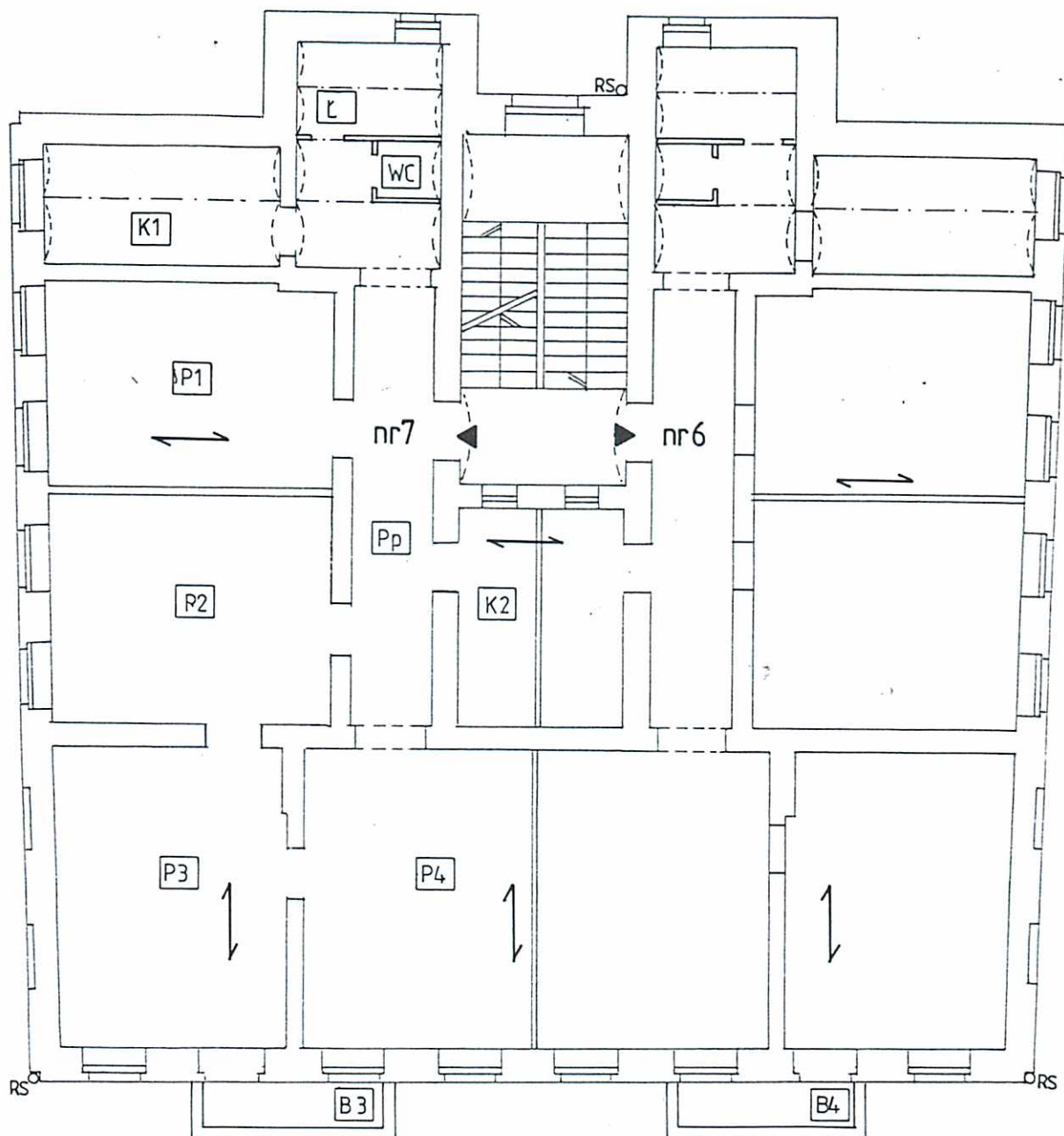
1 układ drewnianych
belek stropowych

- Pp przedpokój
- WC wc
- Ł łazienka
- km komórka
- P pokój
- G garderoba
- B1 balkon

nr 4 nr mieszkania

gr. ścian zewn. i kl. schod. - 65cm
gr. ścian konstr. wewn. - 40cm
wys. pom. w świetle - 3,9 m

PROJEKTOWANIE w BUDOWNICTWIE				
inż. Wiesława Mirosław				
ul. Zgodna 5/26 50-432 Wrocław tel/fax: (071) 34-387-74 tel 342-59-76				
Obiekt	budynek mieszkalny			
Adres	Wrocław, Wyspa Słodowa 7			
Inwestor	„Administrator” sp. z o.o.			
Projektant	inż. W. Mirosław	Nr uprawnień	130/70-225/71/Wm	Nr oprac. DT/873/AN/2004
Opracował	tech. M. Szkaradek	Data 11.2004		
Sprawdził		Skala		
Nazwa rysunku	rzut I piętra			Nr rys. 3/6



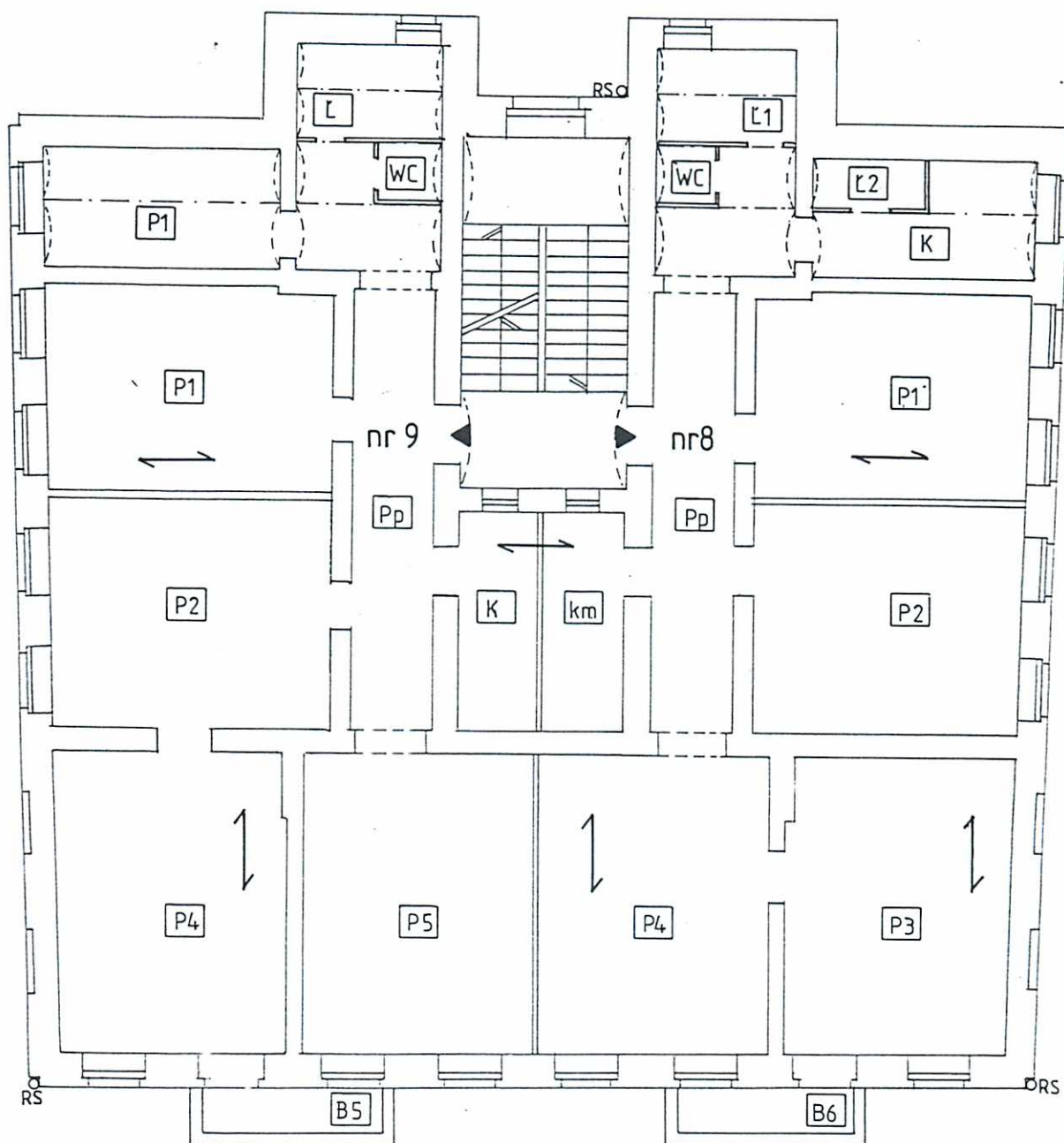
↑
↓
układ drewnianych
belek stropowych

- Pp przedpokój
- WC wc
- Ł łazienka
- K kuchnia
- P pokój
- B balkon

nr 1 nr mieszkania

gr. ścian zewn. i kl. schod. - 65 cm
gr. ścian konstr. wewn. - 40 cm
wys. pom. w świetle - 3,7 m

PROJEKTOWANIE w BUDOWNICTWIE					
inż. Wiesława Mirosław					
ul. Zgodna 15/25 50-432 Wrocław tel/fax: (071) 34-387-74 tel. 342-59-76					
Obiekt	budynek mieszkalny				
Adres	Wrocław, Wyspa Słodowa 7				
Inwestor	„Administrator” sp. z o.o.				Nr oprac. 07/334/1/2004
Projektant	inż. W. Mirosław	130/70	Nr uprawnień 225/71/Wm	Pb/dis	Stadium eksp. t.
Opracował	tech. M. Szkaradek			11/2004	Data
Sprawdził					Skala
Nazwa rysunku	rzut II piętra				Nr rys. 4/6



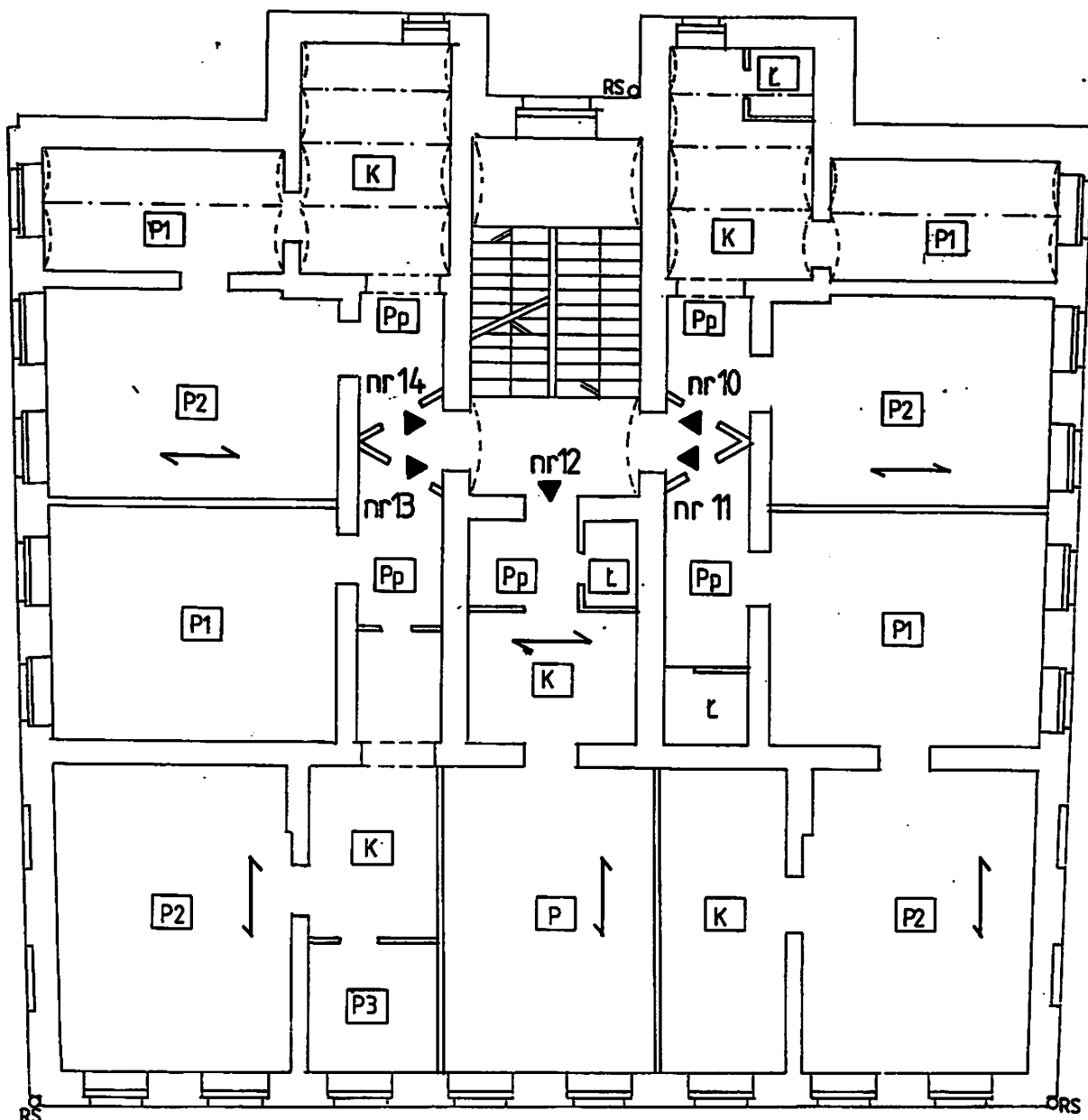
↑ układ drewnianych
belek stropowych

- Pp przedpokój
- WC wc
- Ł łazienka
- K kuchnia
- km komórka
- P pokój
- B balkon

nr 3 nr mieszkania

gr. ścian zewn. i kl. schod. - 52 cm
gr. ścian konstr. wewn. - 40 cm
wys. pom. w świetle - 3,5 m

PROJEKTOWANIE w BUDOWNICTWIE			
inż. Wiesława Mirosław			
ul. Zgodna 15/26 50-432 Wrocław tel/fax: (071) 34-387-74 tel 342-59-76			
Obiekt	budynek mieszkalny		
Adres	Wrocław, Wyspa Słodowa 7		
Inwestor	„Administrator” sp. z o.o.		
Projektant	inż. W. Mirosław	130/70	Nr uprawnień: 225/71/Wm
Opracował	tech. M. Szkaradek		Podpis: [signature]
Sprawdził			Skala
Nazwa rysunku	rzut III piętra		
			Nr rys. 5/6

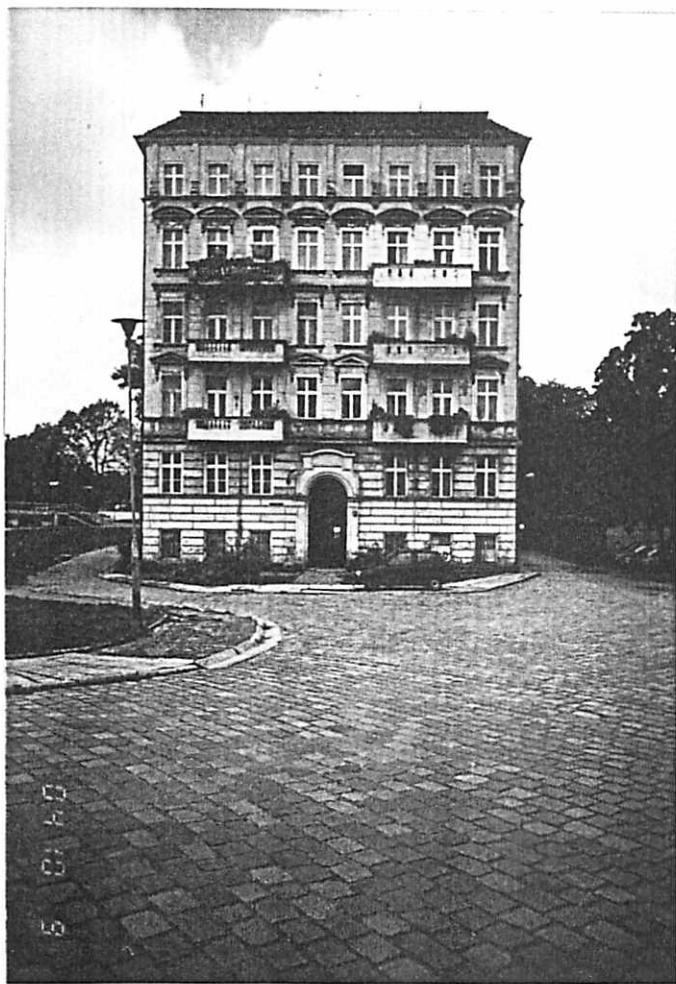


↑ układ drewnianych
belek stropowych

- Pp przedpokój
- P pokój
- K kuchnia
- Ł łazienka

gr. ścian zewn. i kl. schod. – 40 cm
gr. ścian konstr. wewn. – 40 cm
wys. pom. w świetle – 3,5 m

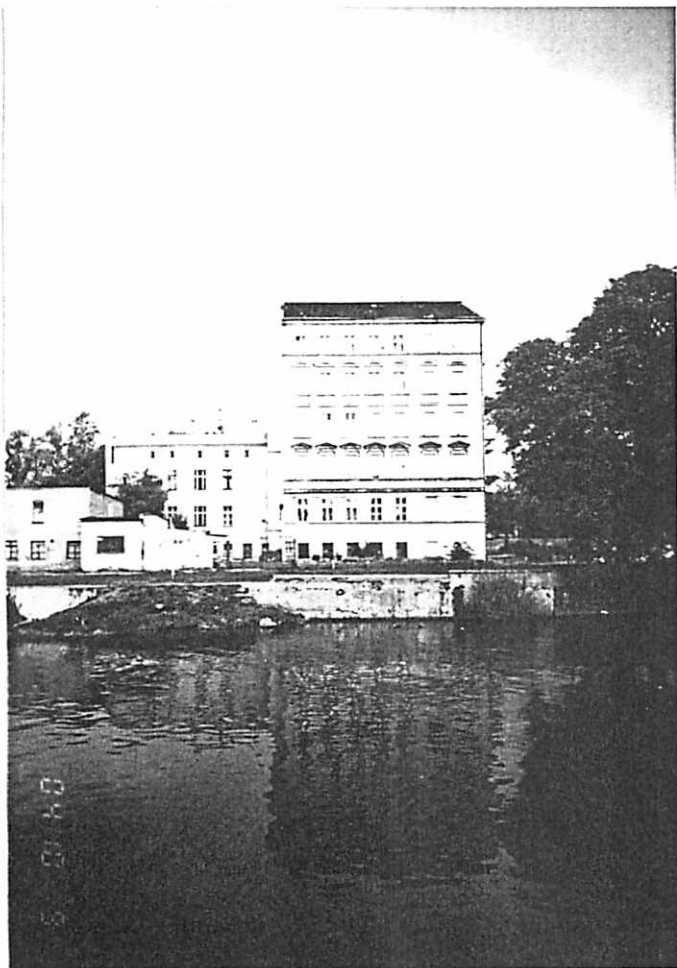
PROJEKTOWANIE w BUDOWNICTWIE					
inż. Wiesława Mirosław					
ul. Zgodna 15/26 50-432 Wrocław tel/fax: (071) 34-387-74 tel. 342-59-76					
Obiekt	budynek mieszkalny				
Adres	Wrocław, Wyspa Słódowa 7				
Inwestor	„Administrator” sp. z o.o.			Nr oprac. DTB/3/M/2004	
Projektant	inż. W. Mirosław	130/70	Nr uprawnień 225/71/Wm	Podpis	Stadium ekspert
Opracował	tech. M. Szkaradek			Data	11.2004
Sprawdził				Skala	
Nazwa rysunku	rzut IV piętra				Nr rys. 6/6



Elewacja frontowa



Elewacja tylna



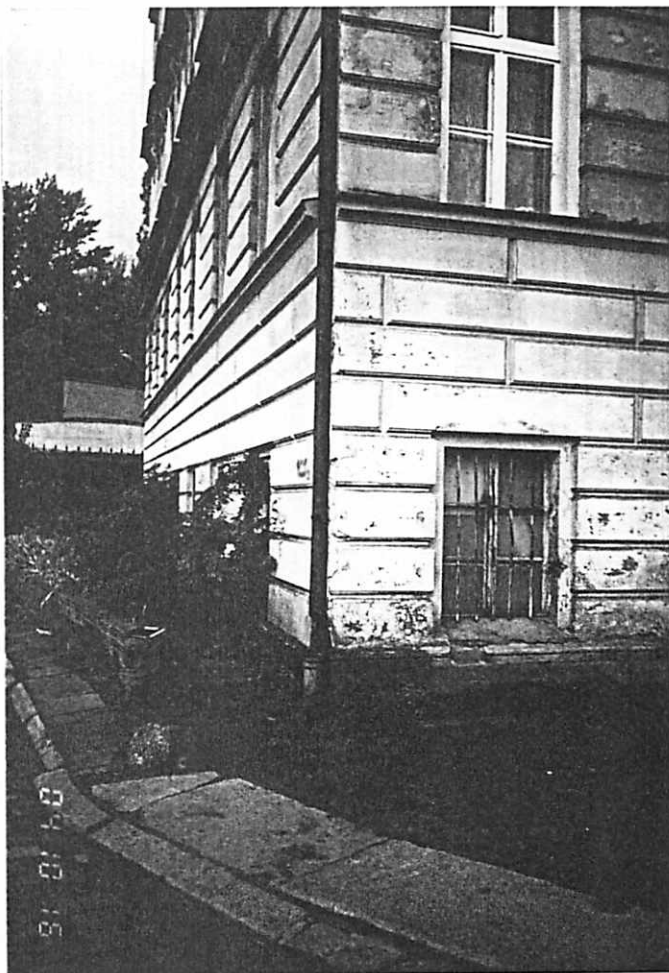
Elewacja boczna



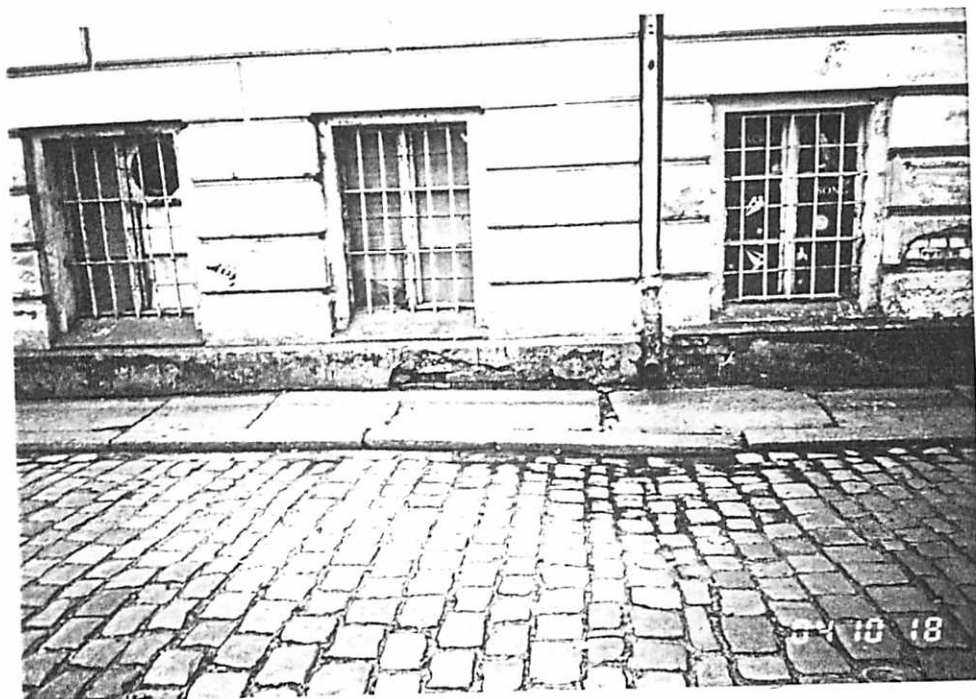
Elewacja boczna



Elewacja frontowa



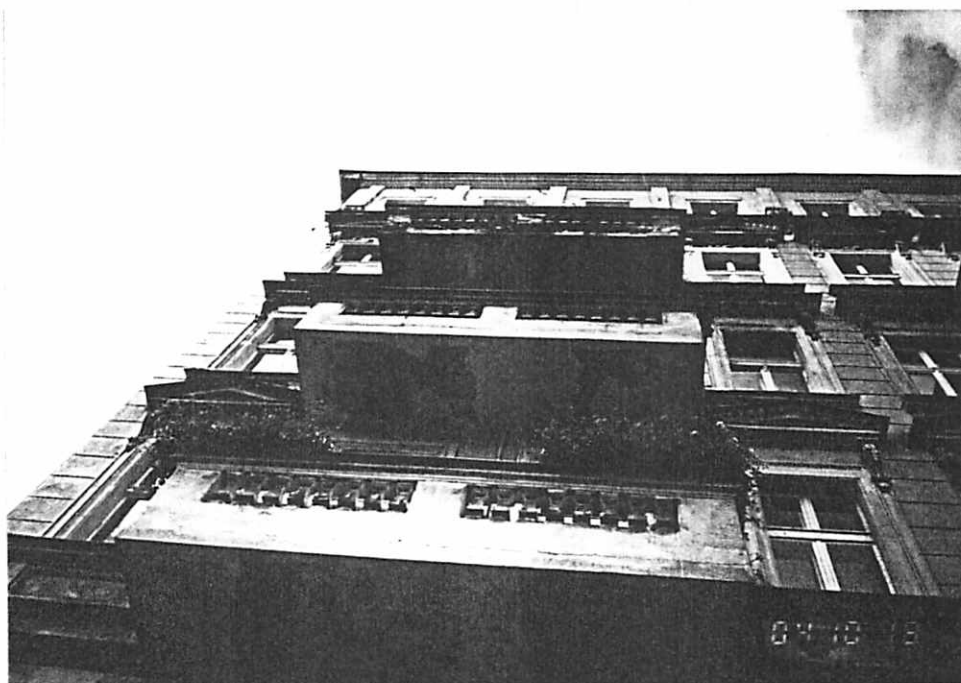
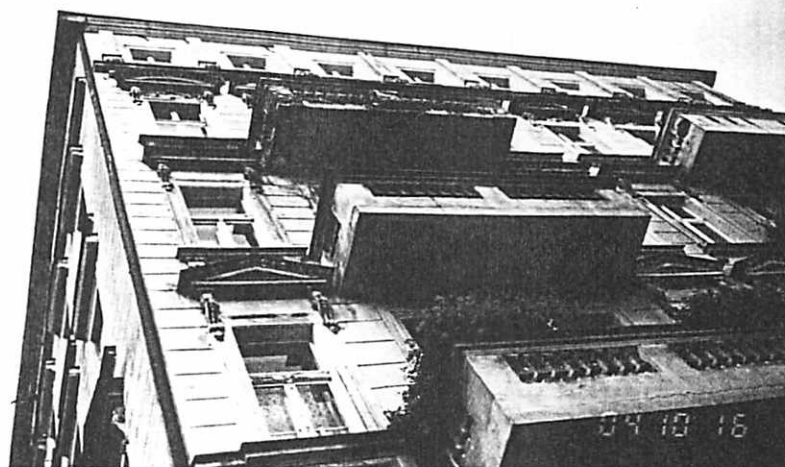
Elewacja frontowa i boczna



Elewacja boczna

PROJEKTOWANIE w BUDOWNICTWIE
inż. Wiesława Mirosław
ul. Zgodna 15/26 50-432 Wrocław
regon 930748483 NIP 899-001-31-11
tel./fax 34-387-74, tel. 342-59-76

Zdjęcie nr 2.

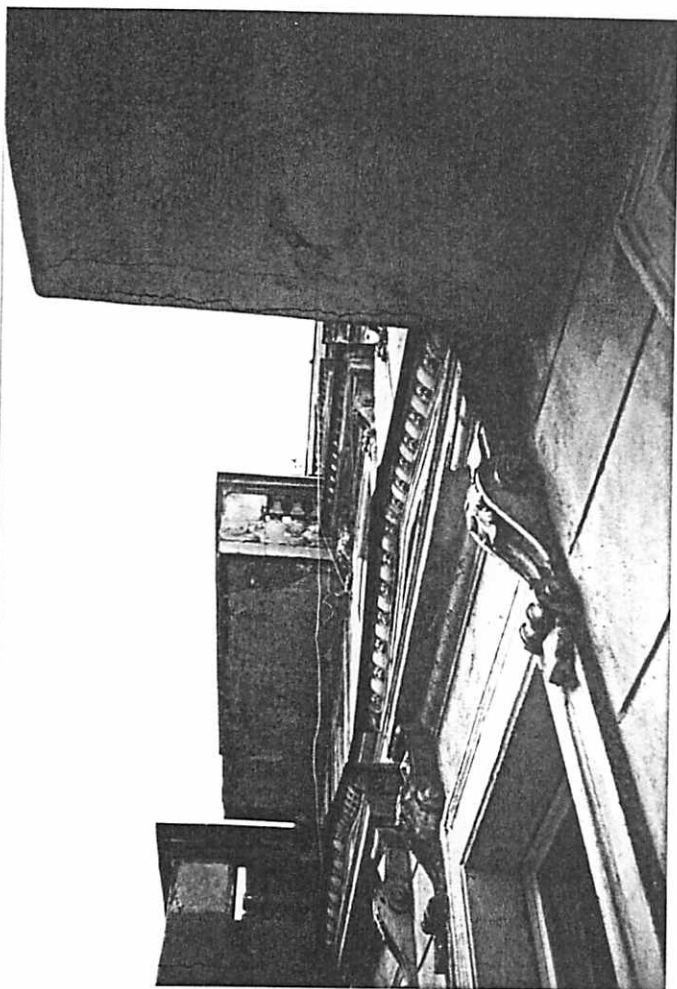


Balkony : B1, B3, B5.



Balkon B 4.

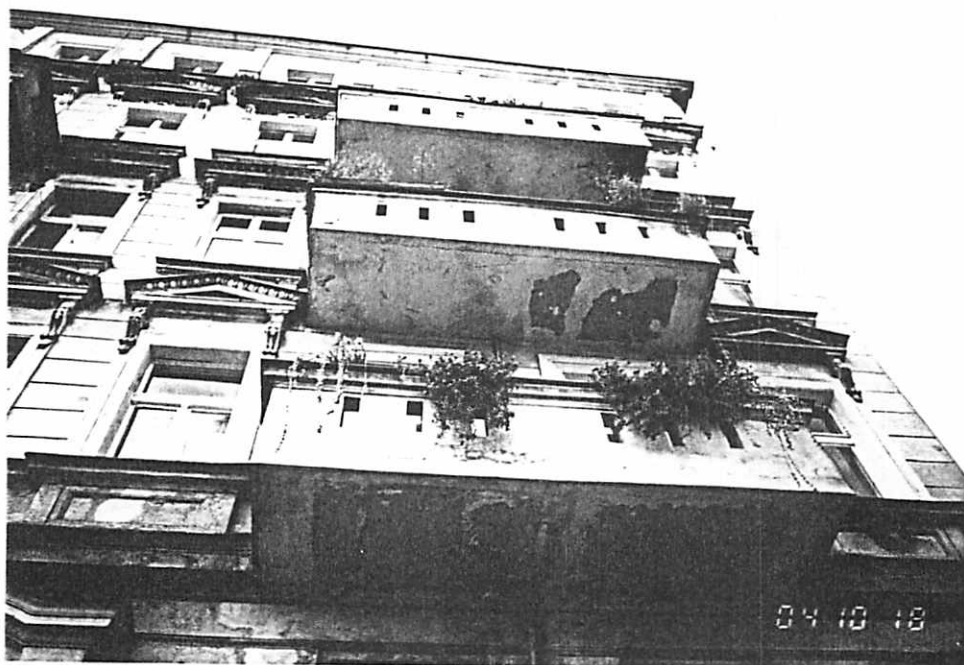
PROJEKTOWANIE w BUDOWNICTWIE
inż. Wiesława Mirosław
ul. Zgodna 15/26 50-432 Wrocław
regon 930748483 NIP 899-001-31-11
tel./fax 34-387-74, tel. 342-59-76



Balkony B3, B5, B4.

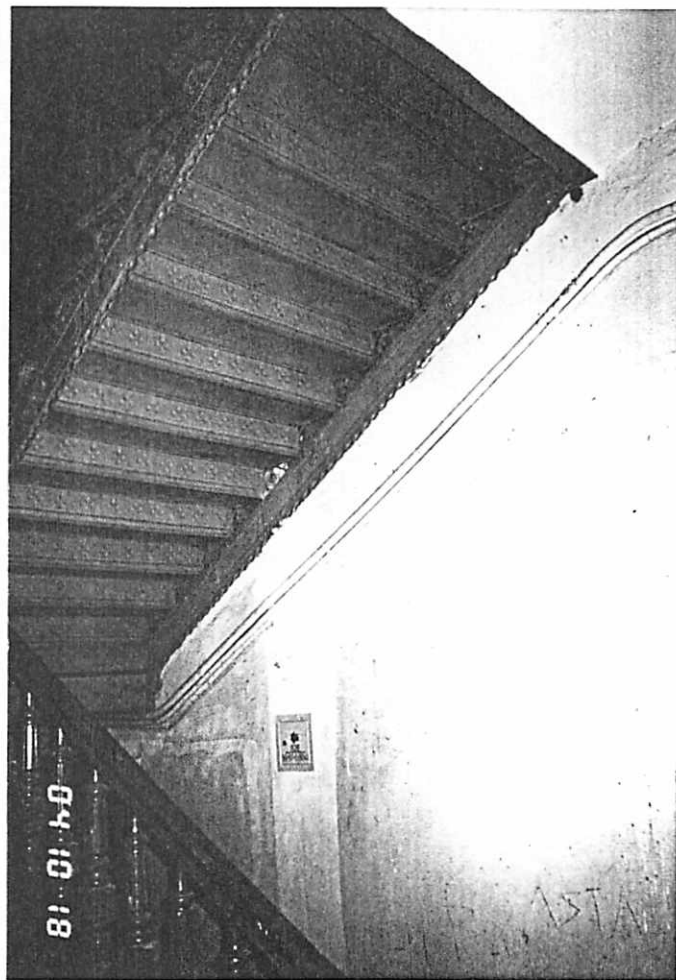
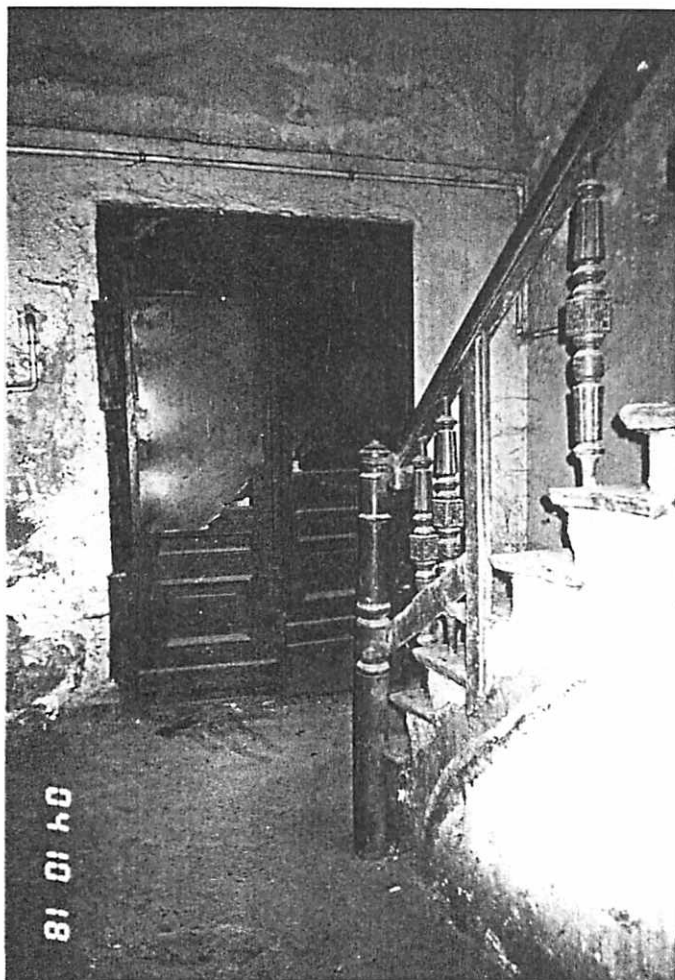


Balkony B4, B2, B6.



Balkony B2, B4, B6.

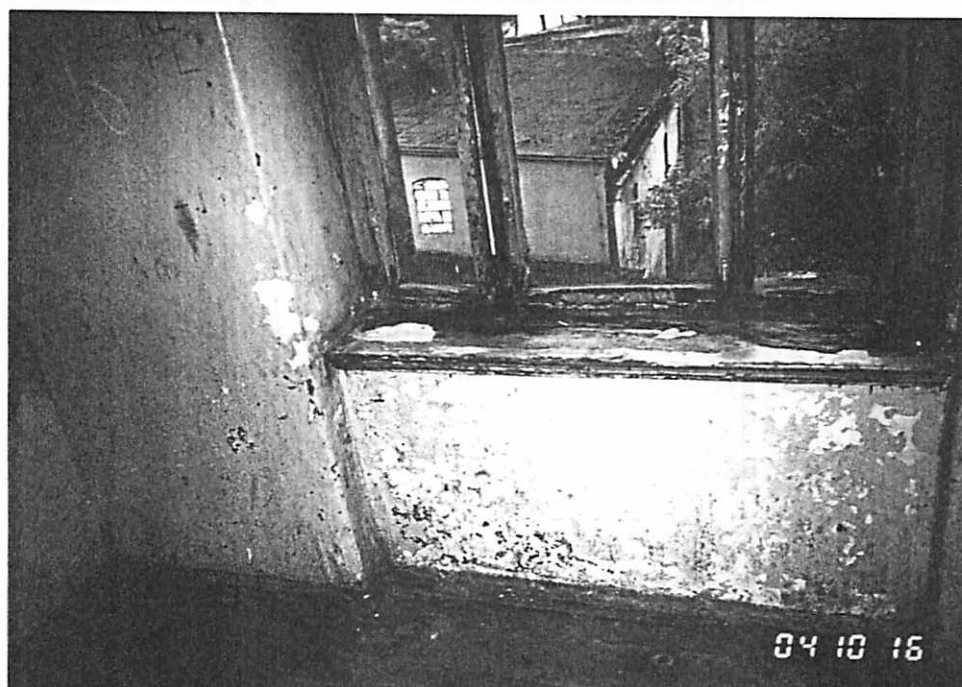
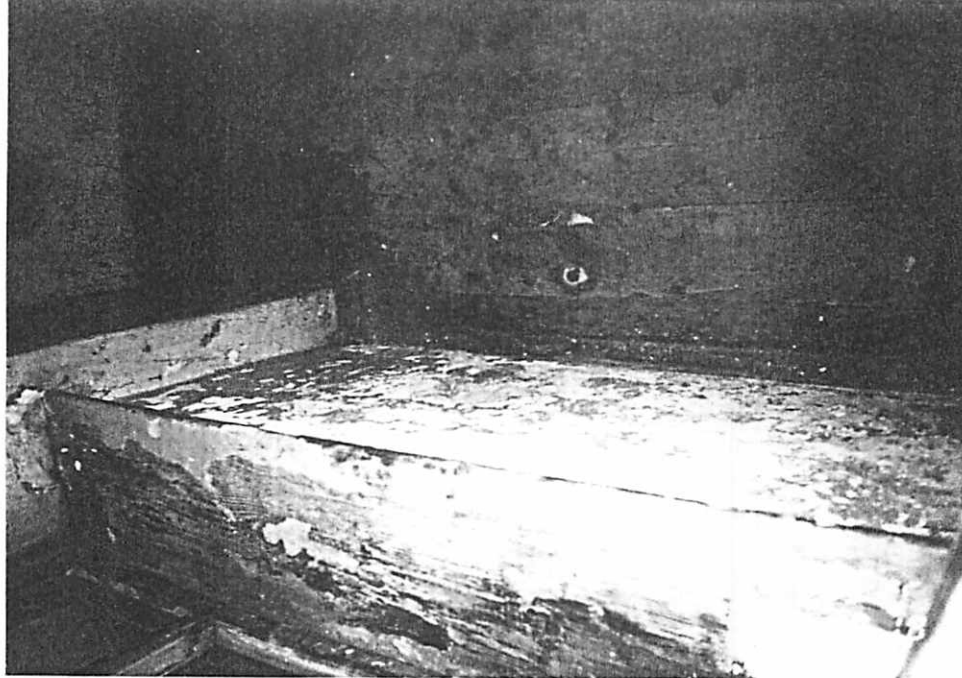
PROJEKTOWANIE w BUDOWNICTWIE
 inż. Wiesława Mirosław
 godna 15/26 50-432 Wrocław
 regon 930748483 NIP 899-001-31-11
 tel./fax 34-387-74, tel. 342-59-76



Zdjęcia klatki schodowej

PROJEKTOWANIE w BUDOWNICTWIE
inż. Wiesława Mirosław
ul. Zgodna 15/26 50-432 Wrocław
regon 930748483 NIP 899-001-31-11
tel./fax 34-387-74, tel. 342-59-76

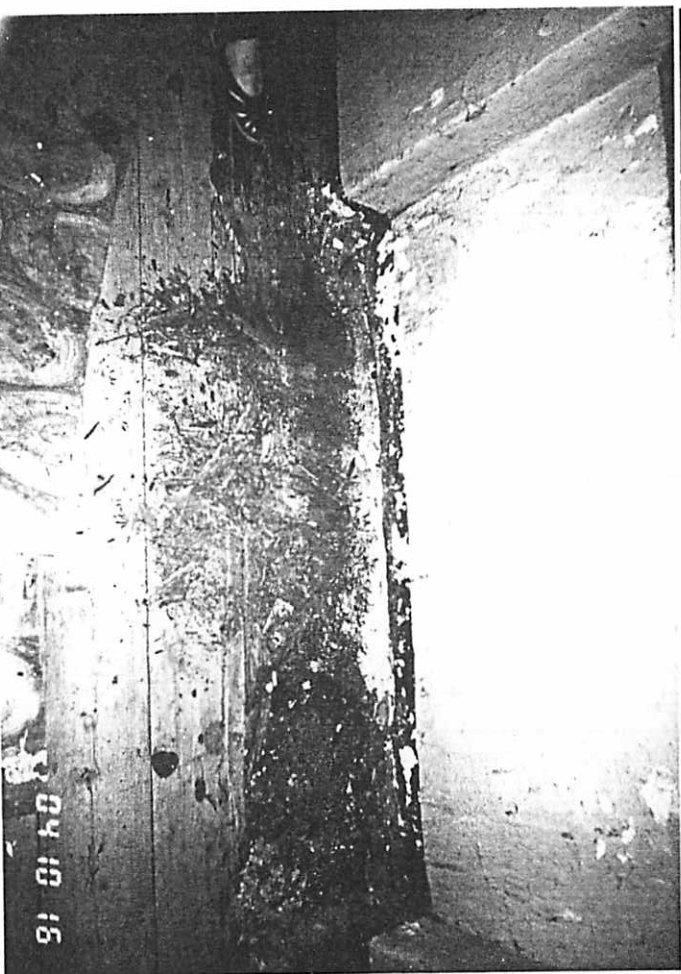
Zdjęcie nr 5



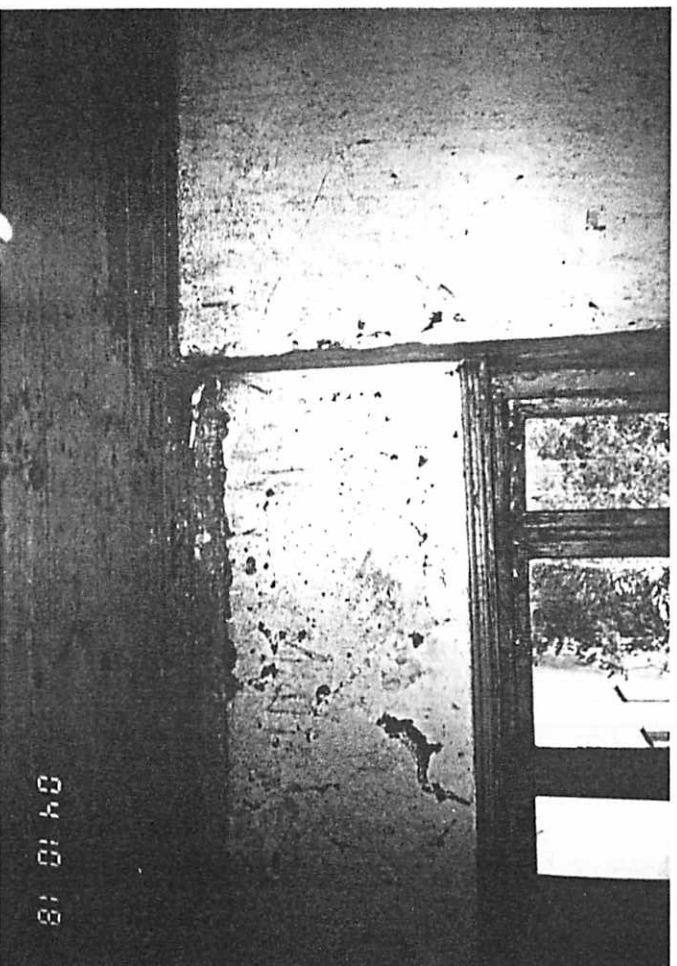
Podesty między III i II klatki schodowej

PROJEKTOWANIE w BUDOWNICTWIE
inż. Wiesława Mirosław
ul. Zgodna 15/26 50-432 Wrocław
regon 930748483 NIP 899-001-31-11
tel./fax 34-387-74, tel. 342-59-76

Zdjęcie nr 6

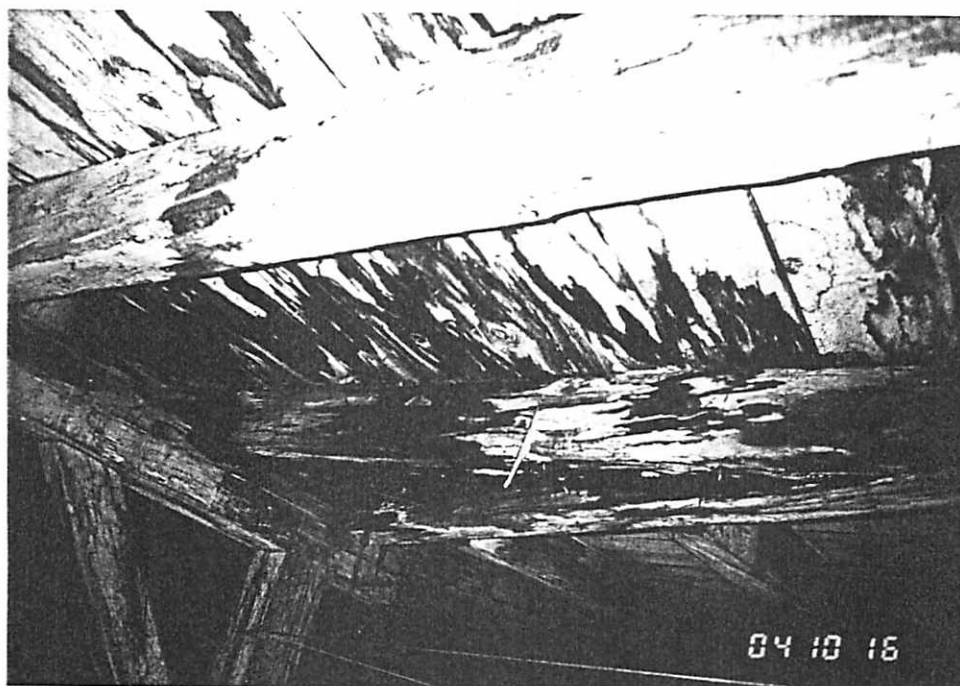
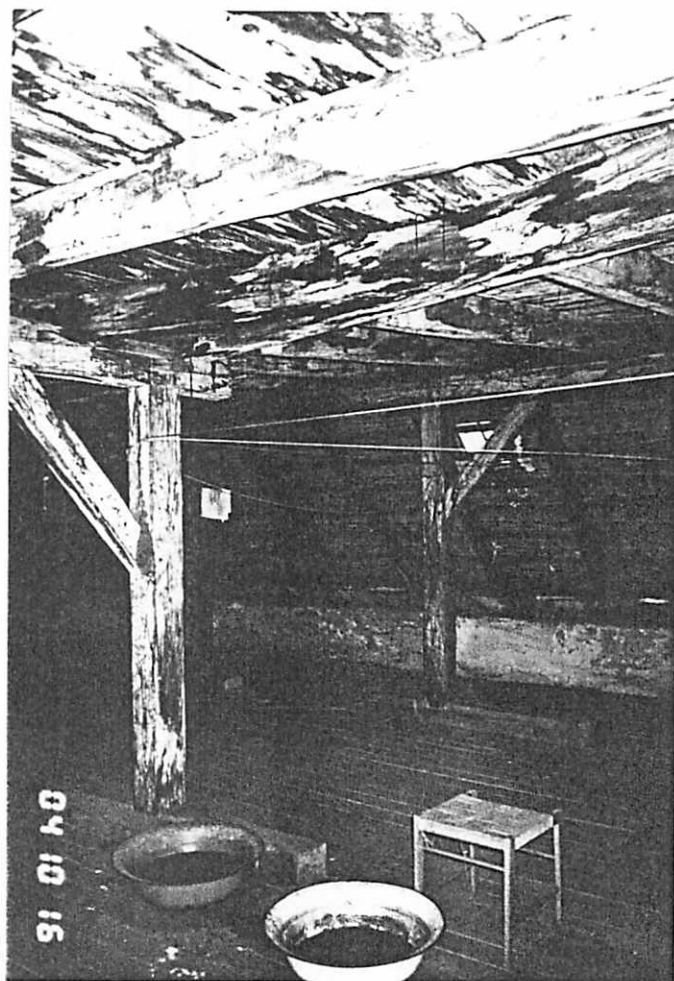


Klatka schodowa podest między III/IVp



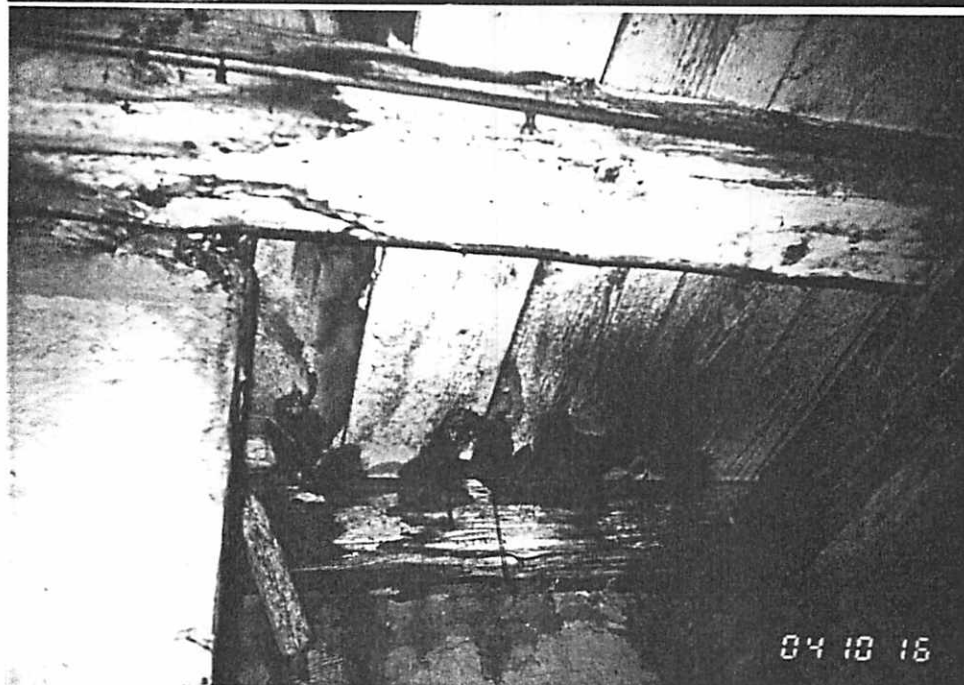
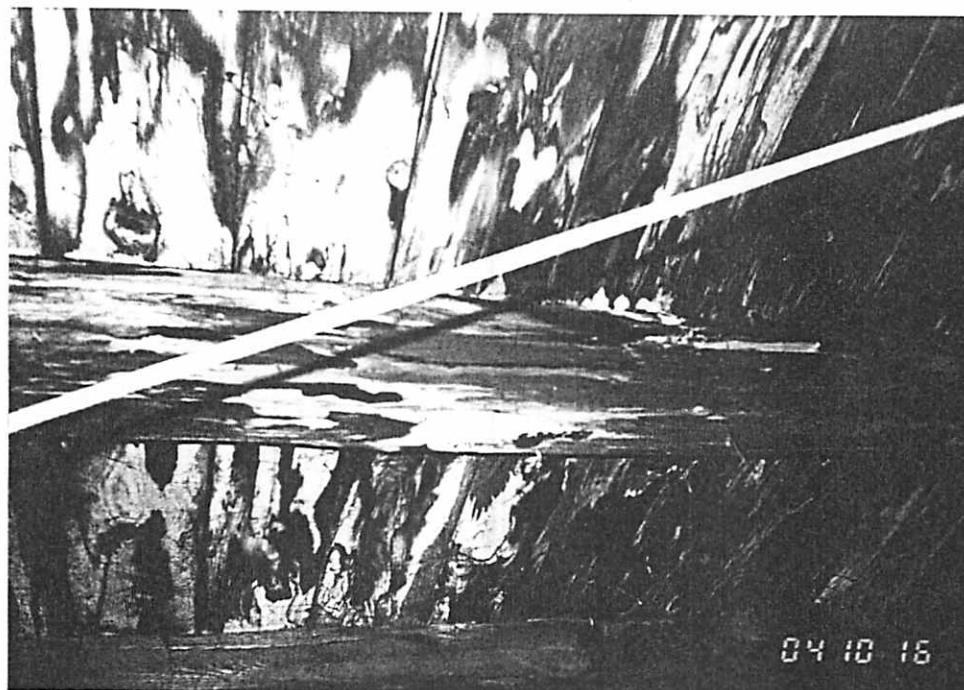
Klatka schodowa podest między II / I p

PROJEKTOWANIE w BUDOWNICTWIE
inż. Wiesława Mirosław
ul. Zgodna 15/26 50-432 Wrocław
regon 930748483 NIP 899-001-31-11
tel./fax 34-387-74, tel. 342-59-76



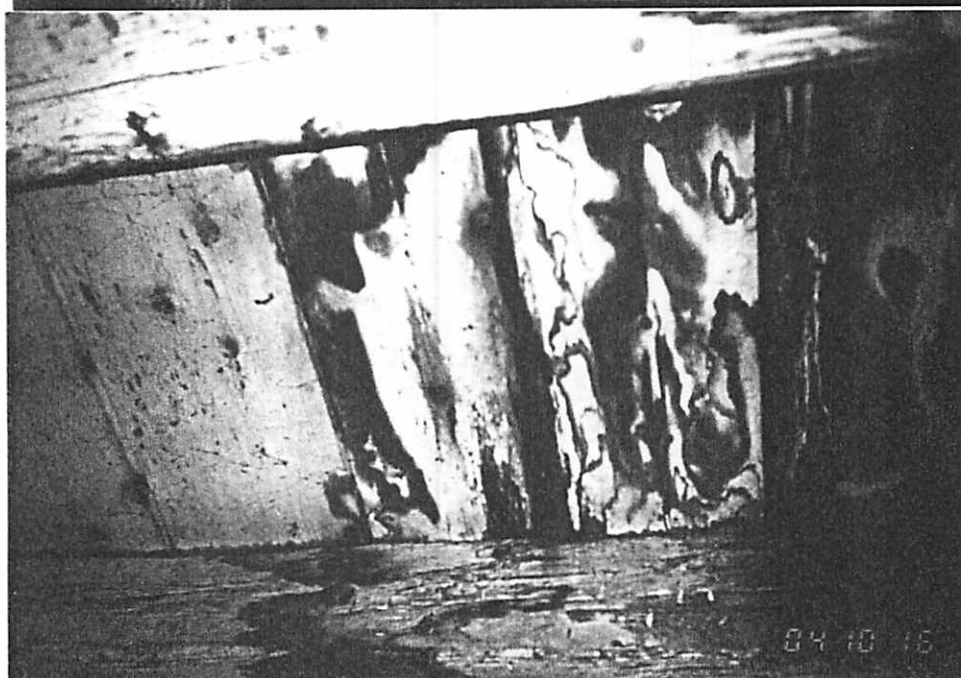
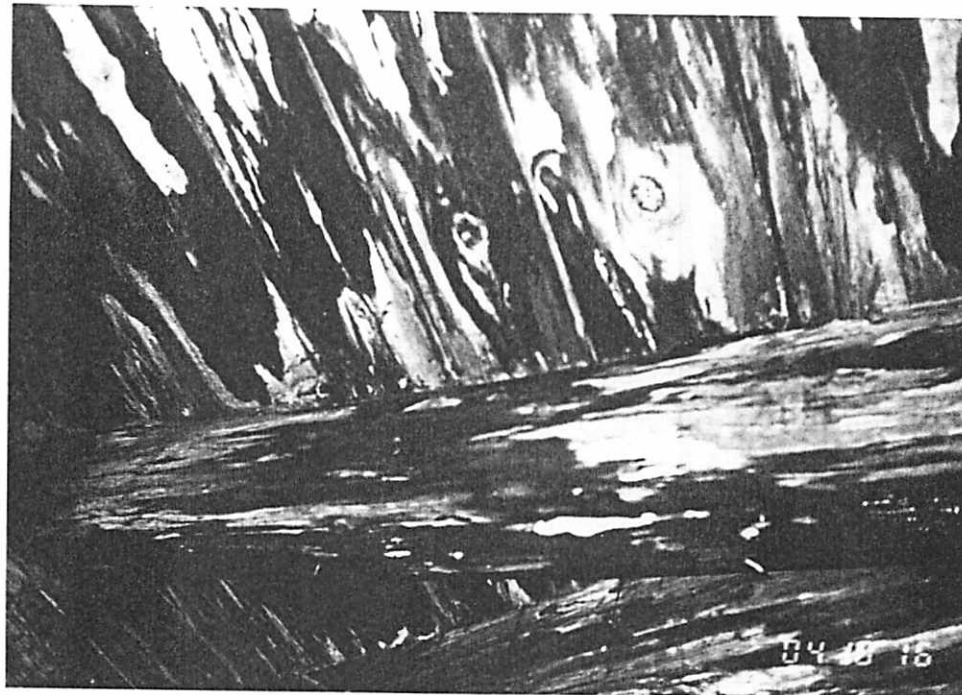
PROJEKTOWANIE w BUDOWNICTWIE
inż. Wiesława Mirosław
ul. Zgodna 15/26 50-432 Wrocław
regon 930748483 NIP 899-001-31-11
tel./fax 34-387-74, tel. 342-59-76

Elementy konstrukcyjne więzby dachowej



PROJEKTOWANIE w BUDOWNICTWIE
 inż. Wiesława Mirosław
 ul. Zgodna 15/26 50-432 Wrocław
 regon 930748483 NIP 899-001-31-11
 tel./fax 34-387-74, tel. 342-59-76

Elementy konstrukcyjne Wieżby dachowej

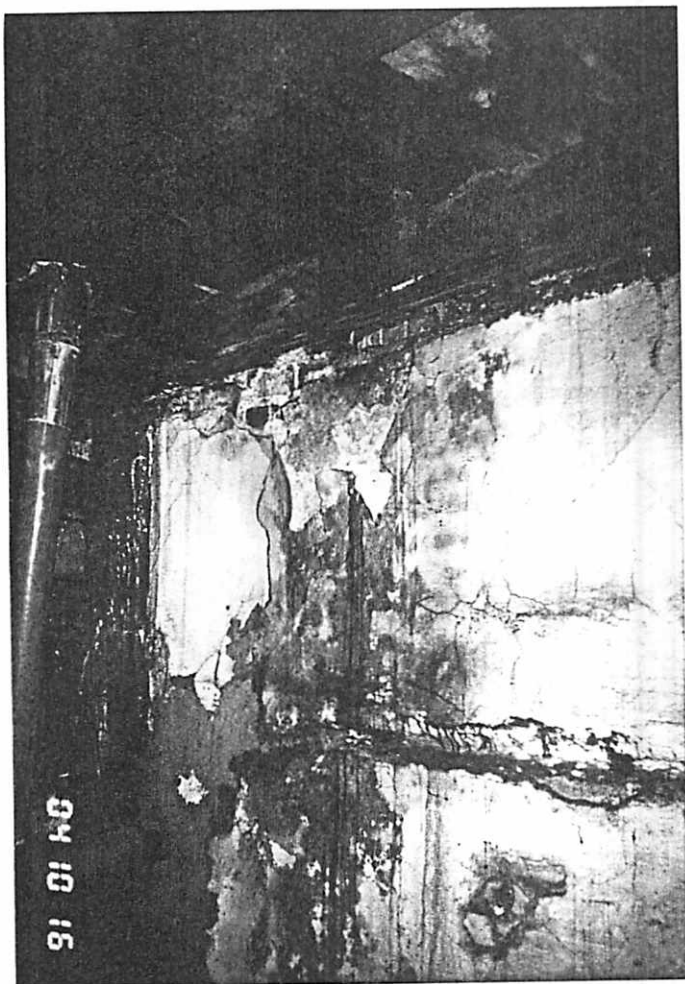


Zacieki na odeskowaniu i belkach -wiezba dachowa. Zdjęcie nr 10
 PROJEKTOWANIE w BUDOWNICTWIE
 inż. Wiesława Mirosław
 ul. Zgodna 15/26 50-432 Wrocław
 regon 930748483 NIP 899-001-31-11
 tel./fax 34-387-74, tel. 342-59-76

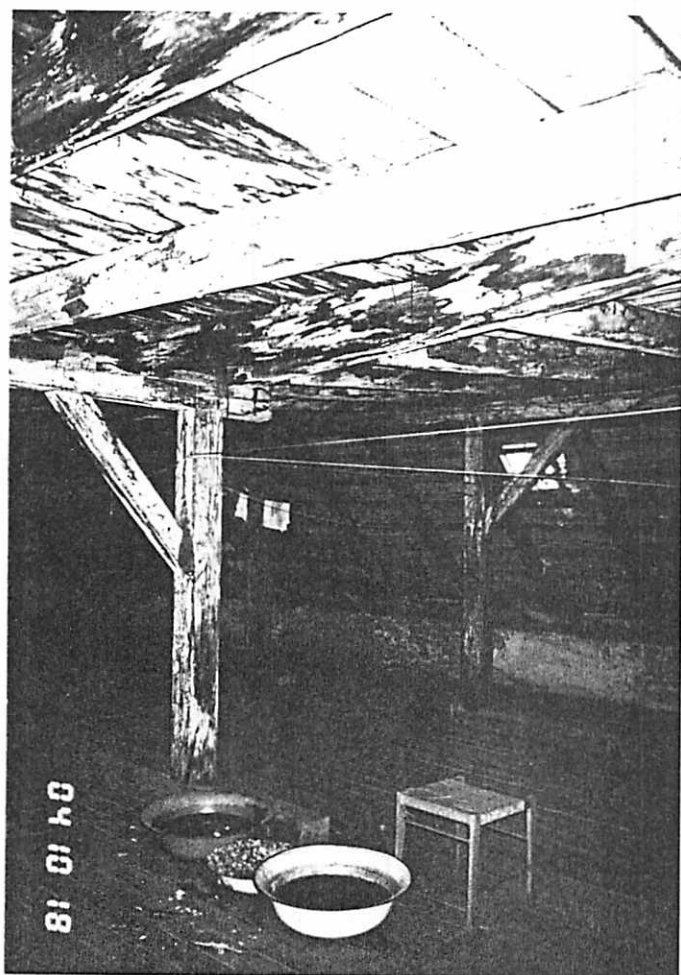


PROJEKTOWANIE W BUDOWNICTWIE
inż. Wiesława Mirosław
ul. Zgodna 15/26 50-432 Wrocław
regon 930748483 NIP 899-001-31-11
tel./fax 34-387-74, tel. 342-59-76

Elementy więzby dachowej - zawilgocone i zmurszałe.

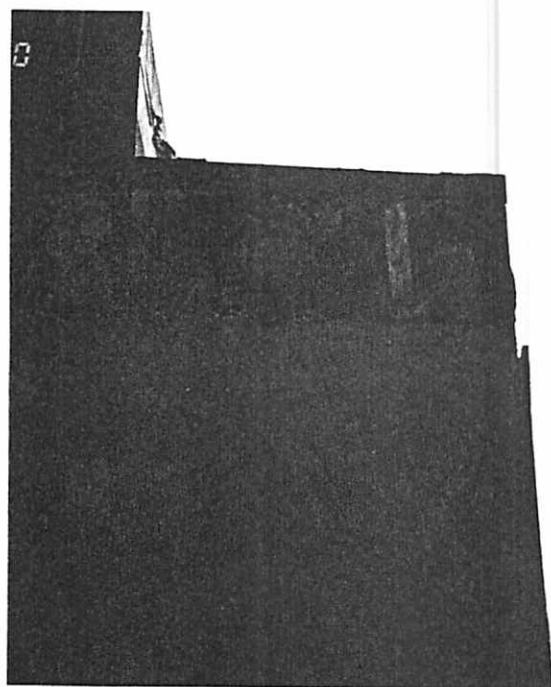
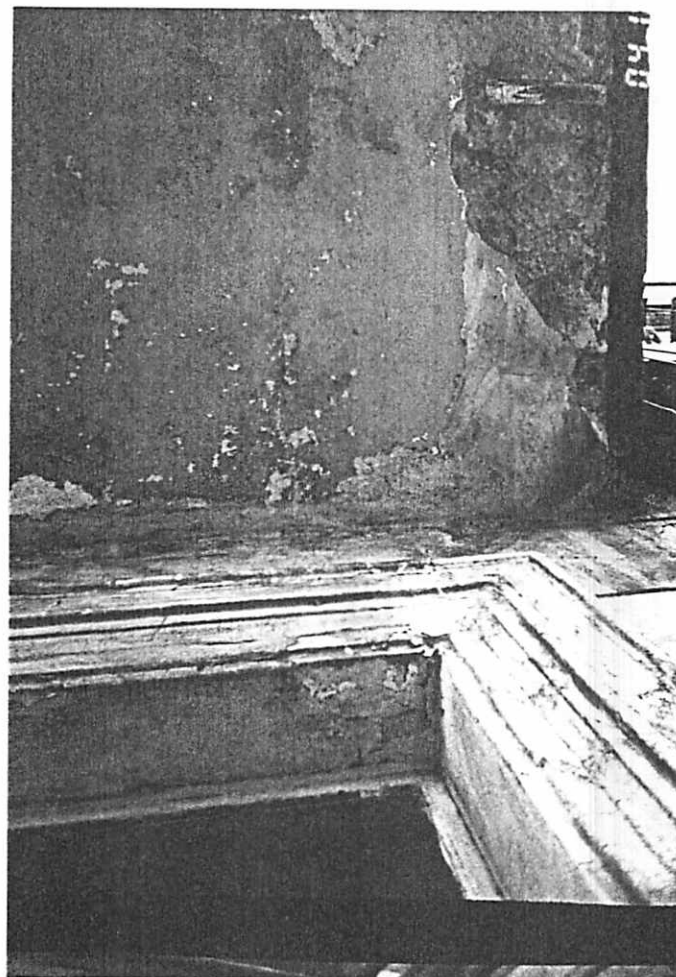


Zawilgocone kominy na strychu -odparzony tynk



Uszkodzone elementy więzby Dachowej

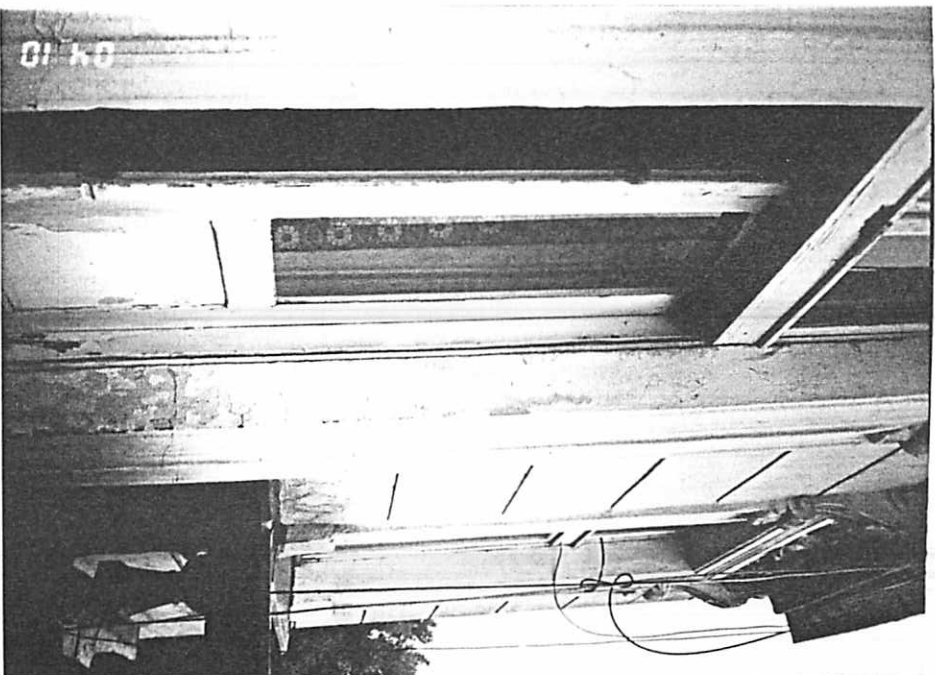
Zacieki na posadzce strych.



Płyta balkonu B5 od spodu

PROJEKTOWANIE w BUDOWNICTWIE
inż. Wiesława Mirosław
ul. Zgodna 15/26 50-432 Wrocław
regon 930748483 NIP 899-001-31-11
tel./fax 34-387-74, tel. 342-59-76

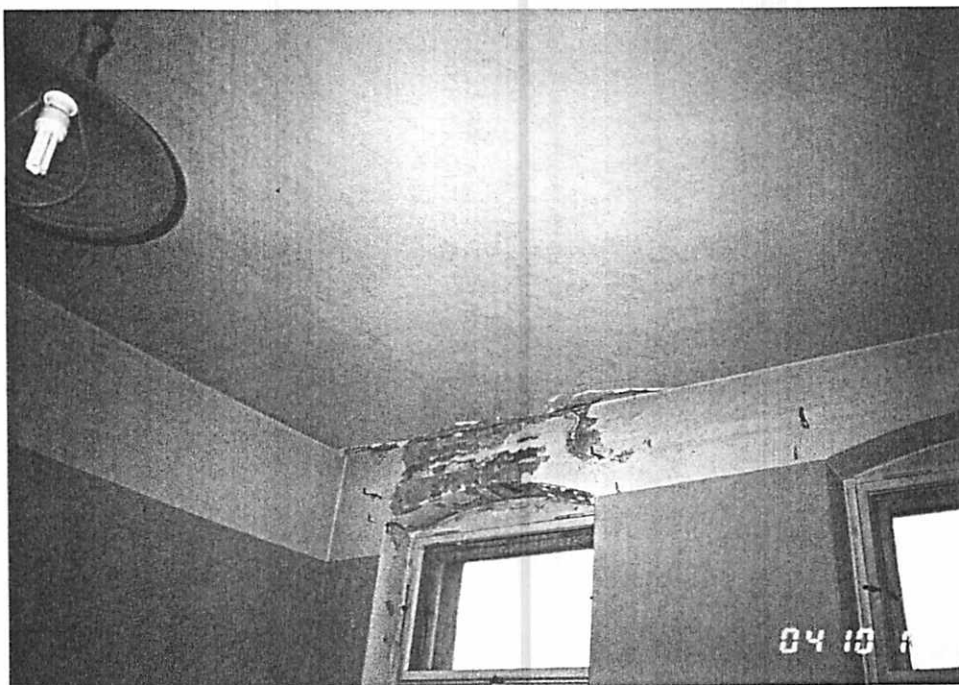
Zdjęcie nr 13



Drzwi balkonowe w mieszkaniu nr 8

PROJEKTOWANIE w BUDOWNICTWIE
inż. Wiesława Mirosław
ul. Zgodna 15/26 50-432 Wrocław
regon 930748483 NIP 899-001-31-11
tel./fax 34-387-74, tel. 342-59-76

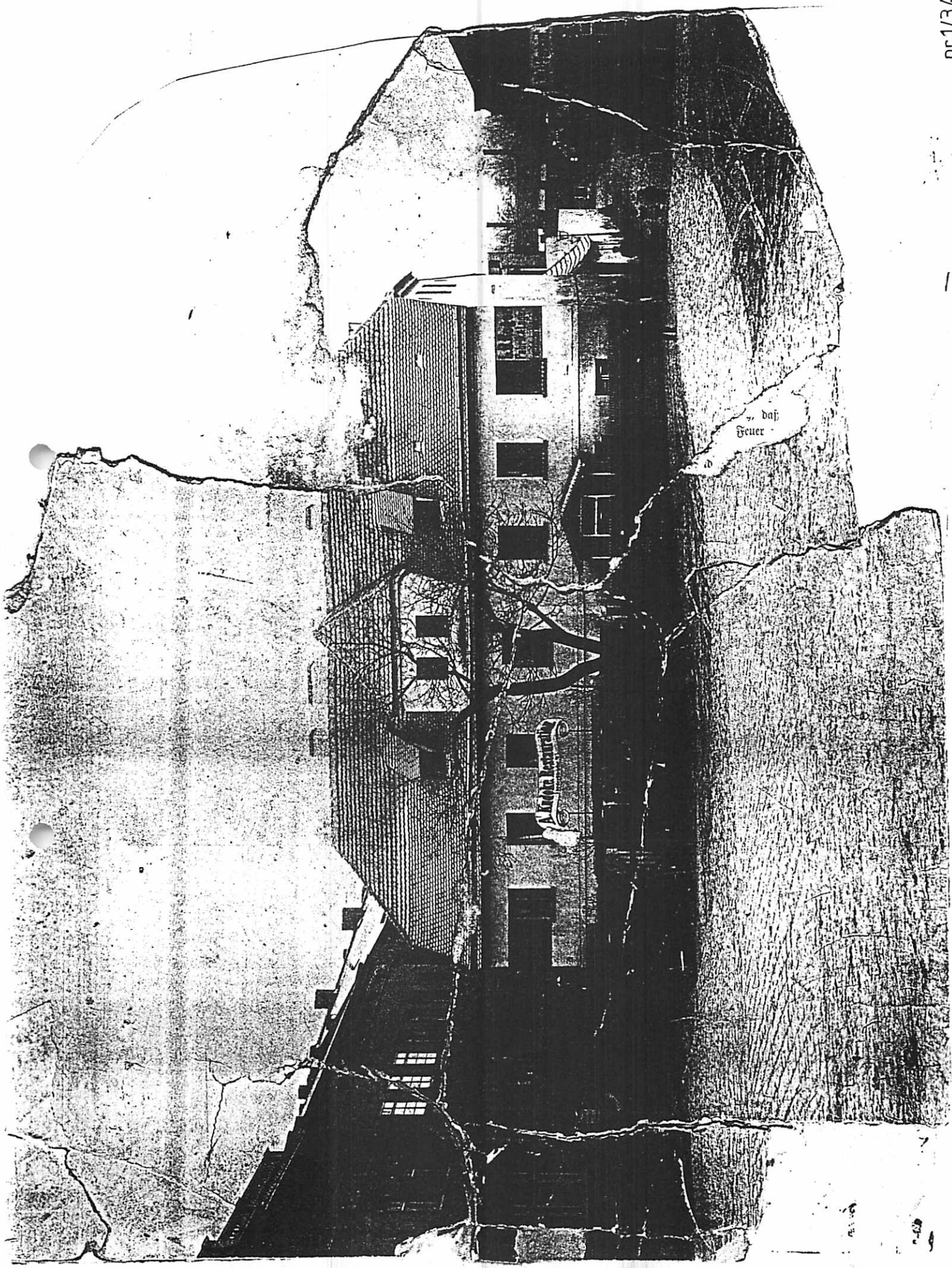
Zdjęcie nr 14

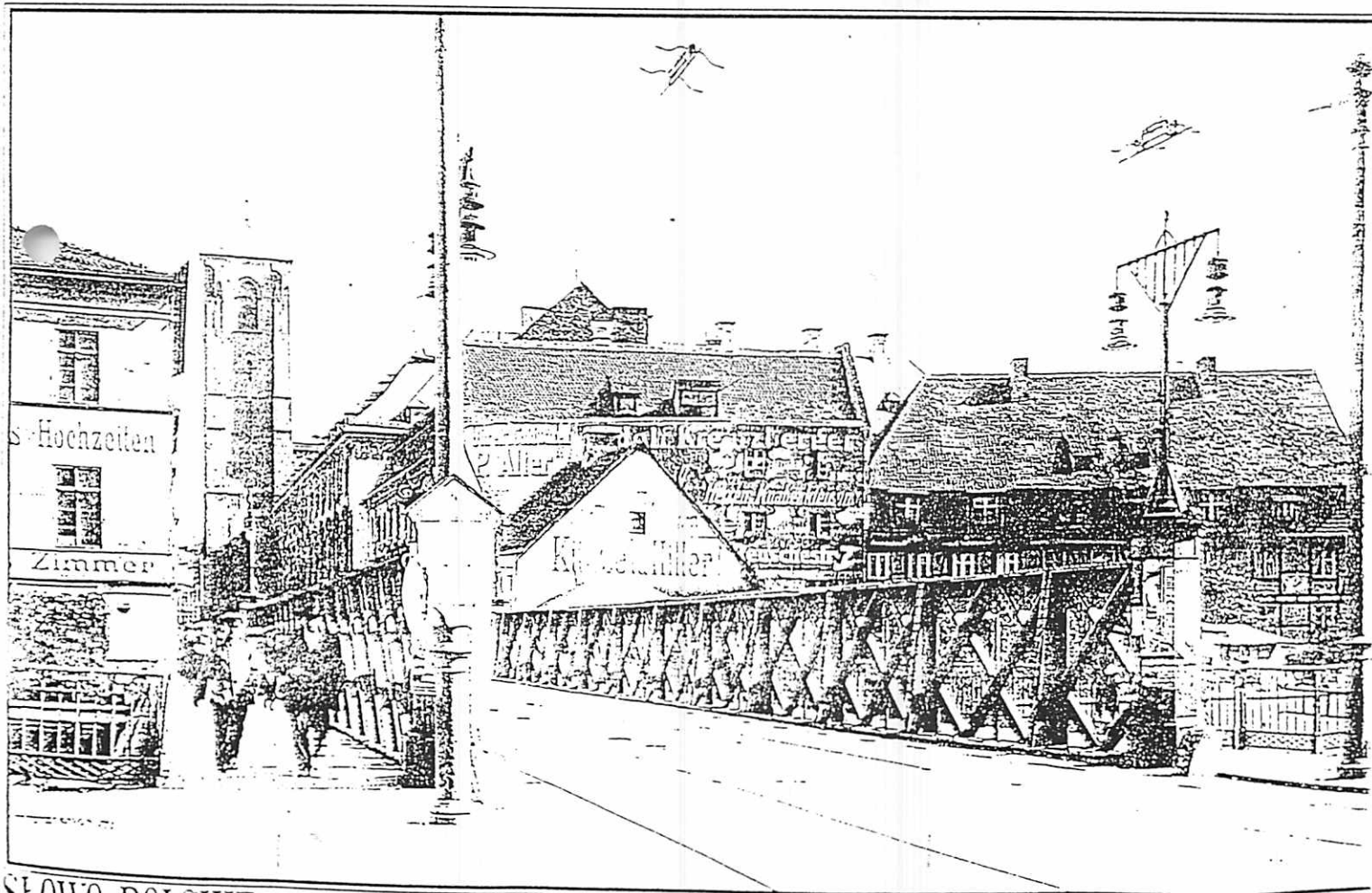
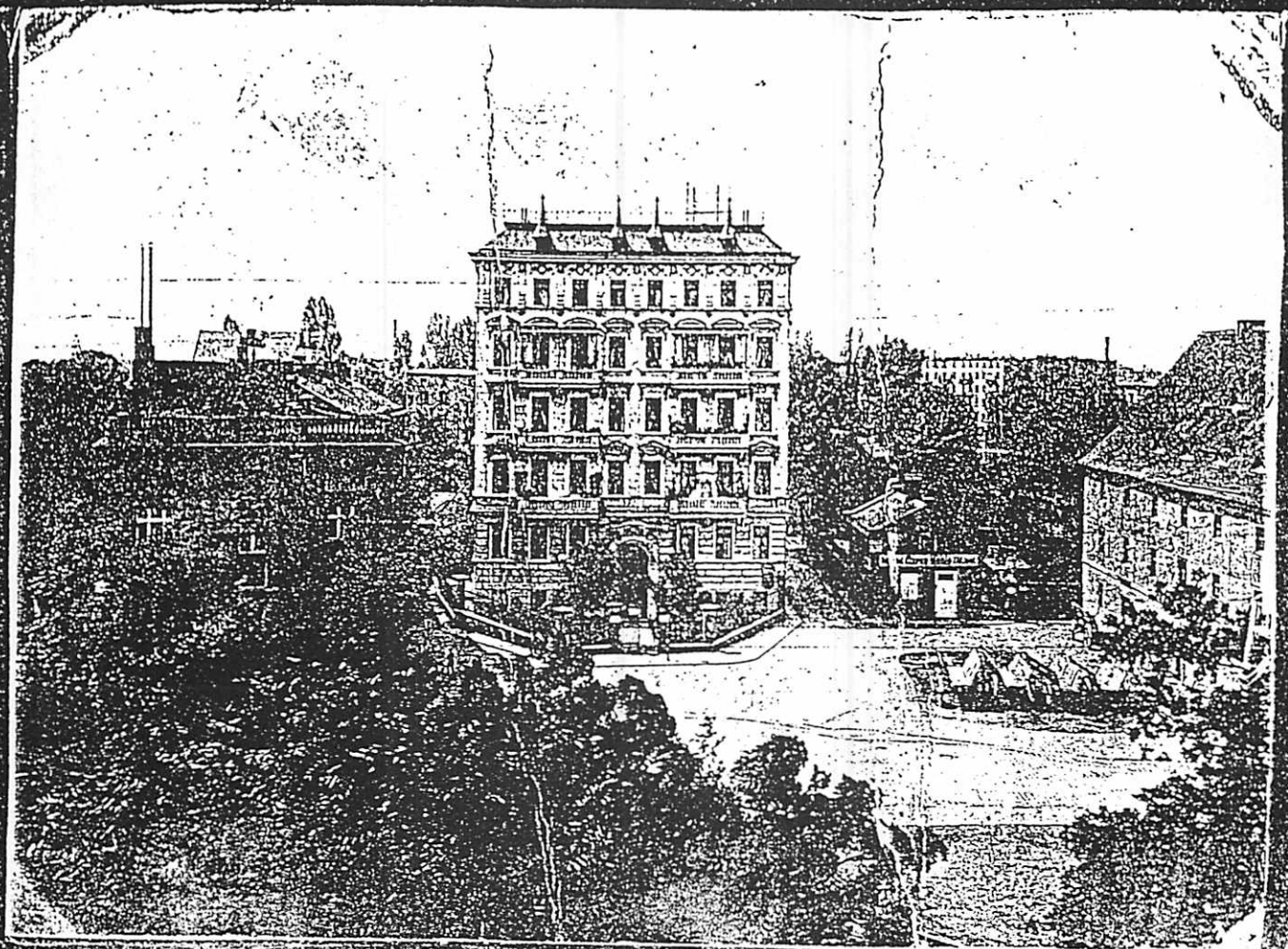


PROJEKTOWANIE w BUDOWNICTWIE
inż. Wiesława Mirosław
ul. Zgodna 15/26 50-432 Wrocław
regon 930748483 NIP 899-001-31-11
tel./fax 34-387-74, tel. 342-59-76

Nadproże w mieszkaniu nr 7 w pokoju P3

Zdjęcie nr 15.





UCHWAŁA NR XIII/442/99
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA
z dnia 21 października 1999 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru - OSTRÓW TUMSKI - WYSPY - OGRÓD
BOTANICZNY we Wrocławiu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 1996 r. nr 13, poz. 74 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jt. Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 ze zmianą) w związku z uchwałą nr XXXVII/512/97 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 25 kwietnia 1997 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "B" - OSTRÓW TUMSKI - WYSPY - OGRÓD BOTANICZNY oraz zmiany uchwały nr XXIX/328/96 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 kwietnia 1996 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze uznanym za pomnik historii - "Wrocław - zespół historycznego centrum" Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru OSTRÓW TUMSKI - WYSPY - OGRÓD BOTANICZNY, zwany dalej planem.

§ 2.

Niniejsza uchwała Rady Miejskiej Wrocławia składa się z ośmiu rozdziałów:

- I rozdział - Przepisy ogólne.
- II rozdział - Zasady ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych.
- III rozdział - Zasady ochrony środowiska przyrodniczego.
- IV rozdział - Ustalenia z zakresu komunikacji.
- V rozdział - Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.
- VI rozdział - Przepisy szczegółowe - zasady zagospodarowania, kształtowania zabudowy, kompozycji i obsługi komunikacyjnej.
- VII rozdział - Ustalenia dotyczące rzeki Odry i urządzeń hydrotechnicznych.
- VIII rozdział - Przepisy końcowe.

§ 3.

Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ I