

OPINIA TECHNICZNA DOTYCZĄCA WYKONANEJ ŁAZIENKI W MIESZKANIU KOMUNALNYM NR 6 W BUDYNKU PRZY UL. STOŁCZYŃSKIEJ 176 W SZCZECINIE.

1. OPIS OGÓLNY BUDYNKU I STANU ZAGOSPODAROWANIA

1. Dane ogólne :

Zamawiający:

Gmina Miasto Szczecin reprezentowana przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie z siedzibą w Szczecinie przy ul. Mariackiej 25.

Obiekt

Budynek mieszkalny wielorodzinny w Szczecinie przy ul. Stołczyńskiej 176

Branża:

Budowlana

Faza:

Opinia techniczna

2. Podstawa opracowania :

Umowa z Inwestorem

Opinia nr 5/05/2021 z przeprowadzonych oględzin-ekspertyzy przewodów grzewczo-kominowych w celu ustalenia prawidłowości podłączenia opracowana przez Mistrza Kominarskiego Adama Orella w maju 2021r.

Inwentaryzacja budowlana

Akta Nadzoru Budowlanego zgromadzone w Archiwum Państwowym w Szczecinie

Uzgodnienia z Inwestorem

Obowiązujące przepisy budowlane

3. Przedmiot opracowania:

Przedmiotem opracowania jest ocena techniczna zgodności wykonanej łazienki w lokalu nr 6 z obowiązującymi przepisami w tym „Ustawą Prawo Budowlane” oraz „Warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”.

4. Istniejący stan zagospodarowania terenu :

Budynek przy ul. Stołczyńskiej 176 w Szczecinie znajduje się jednej z północnych dzielnic Szczecina : Skolwinie Powstał w pierwszej dekadzie XX w. i stanowił prawdopodobnie zaplecze mieszkalne dla pracowników nie istniejącej już Papierni Skolwin. Obecnie w budynku znajdują się mieszkania komunalne zarządzane przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie. Jest to budynek dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony z centralnie umieszczoną klatką schodową oraz mieszkaniami rozmieszczonymi symetrycznie po obu jej stronach.

Na parterze usytuowane są trzy mieszkania, na pierwszym piętrze cztery.

Mieszkania mają układ amfiladowy z wejściem bezpośrednio do kuchni. W pierwotnej wersji mieszkania nie posiadały łazienek, a jedynie wolnostojące indywidualne komórki pełniące rolę wc, zlokalizowane na zewnątrz budynku od strony podwórka.

5. Sieci uzbrojenia terenu:

Budynek wyposażono w następujące media:

- instalacja wodociągowa
- kanalizacja sanitarna
- instalacja elektryczna
- instalacja gazowa

6. Ochrona konserwatorska:

Budynek przy ul. Stołczyńskiej 176(dz.nr.25/6 obręb 3050) znajduje się na obszarze, dla którego opracowano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oznaczony jako „Skolwin Port 2” zatwierdzony Uchwałą nr XXXI/901/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 czerwca 2013r. Wg ustaleń planu budynek wpisany jest do gminnej ewidencji zabytków i znajduje się w obszarze objętym strefą B ochrony konserwatorskiej i strefą E ochrony ekspozycji.

7. Układ konstrukcyjny i technologia wykonania budynku:

Budynek wykonano w technologii tradycyjnej:

- ławy fundamentowe murowane o szer.64cm w części podpiwniczonej i 54 w części niepodpiwniczonej
- ściany zewnętrzne i wewnętrzne nośne murowane z cegły ceramicznej o grubości co najmniej 38,42 i 51 cm,
- ściany działowe murowane z cegły o gr. 12 cm,
- nad piwnicą strop odcinkowy stalowo-ceramiczny, nad kondygnacjami nadziemnymi stropy o konstrukcji drewnianej ze ślepymi pułapami i z podsufitką zabezpieczoną tynkiem cementowo-wapiennym,
- klatka schodowa o konstrukcji kleinowskiej, z drewnianymi okładzinami stopni i spoczników,
- więźba dachowa drewniana
- dach płaski dwuspadowy, pokryty papą na deskowaniu,
- wyposażenie instalacyjne obejmuje instalację wodno-kanalizacyjną, gazową, elektryczną. Ogrzewanie pomieszczeń realizowane jest poprzez piece kaflowe usytuowane w pokojach.
- wysokość piwnicy 2,0m, wysokość pomieszczeń parteru i 1 kondygnacji :3,10m

II. MIESZKANIE NR 6

1. Informacje ogólne:

1.1. Usytuowanie i układ mieszkania:

Mieszkanie nr 6 znajduje się na 1 piętrze budynku. Posiada układ amfiladowy. Z klatki schodowej wchodzi się bezpośrednio do podłużnej kuchni w której na końcu wydzielono małą łazienkę. Z kuchni przechodzi się do następnych pomieszczeń. Mieszkanie usytuowane jest od frontu budynku, wszystkie okna wychodzą na ulicę Stołczyńską.

2. Rozwiązania architektoniczno-budowlane:

2.1. Stan istniejący – kuchnia:

Wejście do mieszkania z klatki schodowej prowadzi bezpośrednio do kuchni o powierzchni 6,21 m². Z kuchni prowadzi wejście do wydzielonej łazienki i do pokoju. Ściany i sufit – malowane farbą akrylową, nad ciągiem kuchennym fartuch z płytek ceramicznych. Podłoga terakota. W kuchni znajdują się: kuchenka gazową czteropalnikową, zlewozmywak jednokomorowy, pralka i lodówka. Wentylacja kuchni podłączona do przewodu kominowego nr 11. Kuchnię o łazienki oddziela ścianka w lekkiej konstrukcji z płyt g-k, w strefie przysufitowej ażurowa. W ścianie zamontowano drzwi drewniane pełne o szer.70cm. Kuchnia nie posiada okna.

2.2. Stan istniejący – łazienka:

Łazienka została wydzielona z fragmentu kuchni i posiada powierzchnię 2,29m². Okładzinę ścian stanowią płytki ceramiczne do wys. ok.1,60 m, w kabinie prysznicowej na wysokość ok. 2m , na posadzce terakota. Aby zmieścić kabinę prysznicową postawiono przed ścianą z oknem dodatkową ściankę w lekkiej konstrukcji obłożoną płytkami . Ścianka ta kończy się w połowie szerokości okna, zmniejszając dostęp światła dziennego do łazienki i pośrednio kuchni. W łazience umieszczono kabinę prysznicową z brodzikiem, wc. Nad wc powieszono elektryczny pojemnościowy podgrzewacz wody. Zapewnia on ciepłą wodę użytkową w kuchni i łazience. Łazienka nie posiada wentylacji.

2.3. Zakres prac koniecznych do wykonania w celu doprowadzenia łazienki i kuchni do zgodności z obowiązującymi przepisami.

W celu zapewnienia zgodności pomieszczenia kuchni i łazienki z WT należy zmienić układ funkcjonalny kuchni i łazienki, a przede wszystkim zapewnić oświetlenie kuchni światłem dziennym.

W tym celu należy:

- zdemontować wszystkie urządzenia oraz wyposażenie kuchni i łazienki
- skuć okładziny ścian i posadzki w kuchni i łazience
- zdemontować ścianki z g-k
- zlikwidować instalację gazową w mieszkaniu
- lekkimi ściankami g-k wydzielić kuchnię z oknem i wejściem z pokoju, oraz łazienkę z wejściem z powstałego korytarza (szczegóły wg rysunków).
- wykonać 2 nowe otwory drzwiowe z pokoju do kuchni i z pokoju na korytarz , obsadzić nadproża stalowe i zamontować drzwi.
- istniejący otwór drzwiowy do pokoju zamurować cegłą ceramiczną pełną, obustronnie wykończyć płytą g-k
- w kuchni nad ciągiem kuchennym wykonać fartuch z płytek ceramicznych, ściany i sufit

pomalować farbą przeznaczoną do malowania pomieszczeń o zwiększonej wilgotności,

odporną na zmywanie.

- na posadzce ułożyć płytki gres.
- w kuchni i łazience zmodernizować instalację elektryczną i wod-kan (wg projektów branżowych)
- podłączyć kuchenkę elektryczną i zlewozmywak (w nowym miejscu)
- wykonać nową wentylację kuchni przeprowadzoną przez strop i wyprowadzoną ponad dach. Przewód wykonać jako systemowy dwupłaszczowy, ocieplony o średnicy wewnętrznej min.15 cm. Na suficie zamontować kratkę wentylacyjną o średnicy min.15cm.
- w łazience przy projektowanej umywalce i w prysznicu wykonać okładzinę z płytek ściennych ceramicznych do wysokości 2 m od poziomu posadzki. Przed wykonaniem okładzin z płytek na ścianach i posadzce w kuchni i łazience wykonać izolację przeciw-wilgociową podpłytkową tzw. folią w płynie. Zastosować kompletne rozwiązanie systemowe.
- ściany i sufit pomalować farbami przeznaczony do pomieszczeń mokrych
- na posadzce ułożyć gres.
- wykonać nową wentylację łazienki przeprowadzoną przez strop i wyprowadzoną ponad dach. Przewód wykonać jako systemowy dwupłaszczowy, ocieplony o średnicy wewnętrznej min.15 cm. Na suficie zamontować kratkę wentylacyjną o średnicy min.15cm.
- zamontować wc , umywalkę i kabinę prysznicową
- na ścianach zamontować pojemnościowy podgrzewacz wody oraz grzejnik elektryczny drabinkowy.
- zamontować nowe drzwi do łazienki
- przewód wentylacyjny nr 11 zaślepić (zamurować).

2.4. Zakres prac koniecznych do wykonania w mieszkaniu wynikających z Opini Kominiarskiej nr 5/05/2021

- wykonanie uszczelnienia – szlamowania przewodów kominowych dymowych nr 16,17.

9. Uwagi końcowe

- Nieodłączną częścią opinii architektonicznej są opinie branżowe.
- Wszystkie zastosowane materiały budowlane muszą posiadać aktualne atesty i certyfikaty wymagane przepisami szczegółowymi
- Prace budowlane należy wykonywać zgodnie z dokumentacją techniczną i sztuką budowlaną oraz obowiązującymi normami i wymaganiami technicznymi, pod nadzorem osób uprawnionych
- Dokumentacja projektowa jest objęta prawem autorskim. Wszelkie kopiowanie, powielanie i dokonywanie zmian jest niedozwolone.

Opracowała:

mgr inż. arch. Aleksandra Grabowska