

# **EKSPERTYZA TECHNICZNA**

Nazwa obiektu: **Budynek użyteczności publicznej**

Adres obiektu: **Pabianice, ul. Zamkowa 6**  
**Działka nr 5/1, obręb P-13 Pabianice**

Temat: **Ocena stanu technicznego budynku**  
**Montaż zewnętrznego dźwigu osobowego**

Inwestor: **Starostwo Powiatowe w Pabianicach,**  
**ul. Piłsudskiego 2, 95-200 Pabianice**

Opracował : mgr inż. Krzysztof Kulczyński  
upr. nr 1044 A.IV-7342-27/93  
LOD/0441/OWOK/05  
LOD/0488/POOK/06  
Nr członkowski ŁOIIB nr ŁOB/BO/0036/02

grudzień, 2024 r.

## **SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA**

1. Strona tytułowa
2. Spis zawartości opracowania
  - I. Dane ogólne
  - II. Cel opracowania
  - III. Przedmiot opracowania
  - IV. Podstawa opracowania
  - V. Opis stanu obiektu, wnioski, zalecenia.
  - VI. Załączniki foto budynku

## **I. Dane ogólne**

Przedmiotowy budynek jest 3-kondygnacyjny, w tym dwie kondygnacje naziemne oraz użytkowe poddasze. Budynek wybudowany został na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym, naczółkowym, z kalenicą równoległą do ulicy Zamkowej.

Jest to dawny budynek niemieckiej szkoły elementarnej, powstały przed 1885 r. Obecnie przeznaczenie budynku to funkcja biurowa. Obiekt objęty jest indywidualną ochroną konserwatorską poprzez ujęcie w Gminnej Ewidencji Zabytków (Zarządzenie Nr 158/2021/P Prezydenta Miasta Pabianic z dnia 6 lipca 2021 r.). Ponadto zlokalizowany jest na obszarze objętym ścisłą ochroną konserwatorską i strefy ochrony archeologicznej na podstawie ustaleń w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m. Pabianice.

## **II. Cel opracowania:**

Określenie zakresu wykonanych robót montażowych związanych z windą zewnętrzną, potwierdzenie możliwości ich wykonania zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

Inwestycja ma na celu przystosować zabytkowy budynek użyteczności publicznej w Pabianicach do użytku przez osoby ze szczególnymi potrzebami za pomocą montażu dźwigu zewnętrznego z przedsionkiem oraz doprowadzenie utwardzonego dojścia do wejścia do przedsionka dźwigu.

## **III. Zakres opracowania:**

- sporządzenie dokumentacji fotograficznej,
- opis stanu istniejącego oraz analiza stanu technicznego.

## **IV. Podstawa opracowania**

- Zlecenie inwestora
- Oględziny budynku

## **V. Opis Budynku, stanu technicznego, wnioski, zalecenia.**

Zasadnicze dane techniczne budynku są następujące:

- powierzchnia zabudowy 307,00m<sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa 574,54m<sup>2</sup>
- kubatura 2945 m<sup>3</sup>

### **Ogólny opis budynku:**

Teren działki nr ewid. 5/1 jest płaski i ogrodzony. Na terenie ww. nieruchomości przeznaczonej na teren inwestycji, planuje się wykonanie

zakresu robót budowlanych mających na celu montaż zewnętrznego dźwigu platformowego, oraz wykonanie utwardzonego dojścia do wejścia z poziomu terenu oraz pozostawienie istniejących elementów zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej istniejącej nie kolidującej z zamierzeniem w należyтым stanie technicznym. Projekt przewiduje przełożenie fragmentu instalacji wodociągowej z uwagi na kolizję z planowanym montażem urządzenia.

Przedmiotowy budynek jest 3-kondygnacyjny, w tym dwie kondygnacje naziemne oraz użytkowe poddasze. Budynek wybudowany został na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym, naczółkowym, z kalenicą równoległą do ulicy Zamkowej.

Jest to budynek murowany z cegły ceramicznej pełnej z dachem drewnianym pokrytym blachą. Komunikację pionową stanowią schody żelbetowe płytowe.

Budynek wyposażony jest w instalacje: wodociągowo—kanalizacyjną, c.o. zasilane z sieci miejskiej, elektryczną z podlicznikami dla najemców, telefoniczną i internetową.

Budynek posiada wentylację grawitacyjną.

Do budynku doprowadzona jest sieć ciepłownicza.

Do części wschodniej budynku głównego przylega parterowa część, w której na parterze znajduje się archiwum dostępne z budynku głównego oraz lokalna kotłownia z osobnym wejściem, a w podpiwniczeniu pod archiwum biegną rury instalacyjne doprowadzające do budynku wodę, kanalizację i sieć ciepłownicza z przyłącza sieci miejskich.

Fundamenty: Fundamenty ceglane.

Ściany zewnętrzne: Ściany zewnętrzne gr. 69 cm jednowarstwowe ceglane, obustronnie otynkowane.

Ściany działowe: Ściany działowe g.-k. na konstrukcji blaszanej gr. 10 cm i 12 cm.

Stropy nad parterem i piętem: Stropy w części komunikacyjnej i sanitarnej (stropy o rozpiętości 3,20m w świetle) odcinkowe stalowo-ceglane. Belki stalowe z dwuteownika 1 200 w rozstawie co 0,90m — 1,00m.

Pozostałe stropy na belkach drewnianych.

Klatka schodowa: Schody żelbetowe dwubiegowe. Wykończenie biegów lastriko. Na spocznikach terakota. Przy schodach balustrady.

Dach: drewniany, dwuspadowy, naczółkowy, krokwiowo-płatwiowy.

Wejście na dach o wym. 0,80m x 1,15m z korytarza poddasza.

Kominy wentylacyjne ponad dachem murowane z cegły ceramicznej pełnej i otynkowane.

W kotłowni komin blaszany wyprowadzony ponad dach budynku głównego. Wentylacja.

Wentylacja grawitacyjna. W pomieszczeniach wc na parterze wentylacja mechaniczna.

Tynki zewnętrzne i wewnętrzne: cementowo-wapienne.

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne i gipsowe.

Podłogi i posadzki: Podłogi drewniane lub wykładzina PCV.

Na korytarzach, wc, wiatrołapie i w niektórych pomieszczeniach — terakota.

Wykończenie ścian wewnętrznych: Malowane farbami. W wc obłożone glazurą. W pomieszczeniu socjalnym przy zlewozmywaku fartuch z glazury. Ściany klatki schodowej fragmentami obłożone glazurą.

#### INSTALACJE W BUDYNKU

- instalacja kanalizacji sanitarnej; Piony kanalizacyjne wyprowadzone ponad dach.
- instalacja zimnej wody;
- instalacja ciepłej wody;
- c.o. zasilane z sieci miejskiej;
- instalacja elektryczna z podlicznikami dla najemców; - instalacja internetowa.

#### **Ocena stanu technicznego:**

**Ogólny stan techniczny budynku jest dobry. Główne elementy konstrukcyjne takie jak ściany nośne, konstrukcja dachu nie wskazują na przekroczenie stanów granicznych nośności i użyteczności.**

**Stan obiektu budowlanego pozwala na bezpieczne użytkowanie zgodne z zamierzonym przeznaczeniem oraz wykonanie zakresu robót związanego z montażem windy zewnętrznej. Podnośnik należy oddylać od budynku. W miejscach montażu drzwi wykonać nadproża na belkach stalowych.**