

**BIURO INŻYNIERSKIE MAREK FERT**

71-276 SZCZECIN, ul. Reymonta 5  
www.bifert.pl; kom.604404865

**INWENTARYZACJA**

*Tytuł:* **REMONT ELEWACJI BUDYNKU MIESZKALNEGO  
WIELORODZINNEGO**

*Obiekt:* Budynek mieszkalny wielorodzinny

*Faza:* **INWENTARYZACJA**

*Jedn. projektowa:* Biuro Inżynierskie Marek Fert  
ul. Reymonta 5  
71-276 Szczecin

*Kategoria obiektu:* **XIII**

*Inwestor:* Wspólnota Mieszkaniowa  
przy ul. Krzemiennej 28 w Szczecinie  
reprezentowana przez Szczecińskie Towarzystwo  
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.  
ul. Bohaterów Getta Warszawskiego 1a  
70-771 Szczecin

*Branża:* **KONSTRUKCJA**

*Adres budowy:* Szczecin, ul. Krzemienna 28  
dz. nr 3/2, obręb Dąbie 127  
(ID teryt.: 326201\_1.4127.3/2)

	<i>IMIĘ i NAZWISKO</i>	<i>UPRAWNIENIA</i>	<i>PODPIS</i>
<i>Opracował:</i>	mgr inż. Marek Fert	Uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności konstrukcyjno-budowlanej bez ograniczeń nr ewid. 116/Sz/2002	

Szczecin, październik 2024 r.

## **SPIS OPRACOWANIA:**

### **I. DANE OGÓLNE**

- 1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA
- 1.2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA
- 1.3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE W OPRACOWANIU
- 1.4. WARUNKI GRUNTOWO-WODNE

### **II. OPIS TECHNICZNY**

- 2.1. OPIS OGÓLNY
- 2.2. OPIS ISTNIEJĄCYCH ELEMENTÓW BUDYNKU
  - 2.2.1. Fundamenty
  - 2.2.2. Ściany
  - 2.2.3. Stropy
  - 2.2.4. Dach
  - 2.2.5. Schody
  - 2.2.6. Stolarka okienna i drzwiowa
  - 2.2.7. Instalacje wewnętrzne

### **III. RYSUNKI**

- RYS. NR K-1 – ELEWACJA ZACHODNIA – STAN ISTNIEJĄCY;
- RYS. NR K-2 – ELEWACJA POŁUDNIOWA – STAN ISTNIEJĄCY;
- RYS. NR K-3 – ELEWACJA WSCHODNIA – STAN ISTNIEJĄCY;
- RYS. NR K-4 – ELEWACJA PÓŁNOCNA – STAN ISTNIEJĄCY;

### **IV. ZAŁĄCZNIKI**

UPRAWNIENIA BUDOWLANE WRAZ Z ZAŚWIADCZENIEM O PRZYNALEŻNOŚCI DO WŁAŚCIWEJ PIIB;

# I. DANE OGÓLNE

## 1.1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest elewacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ulicy Krzemiennej 28 na działce o nr ewid. 3/2, obręb Dąbie 127, gmina Szczecin.

## 1.2. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opracowania jest inwentaryzacja elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Zakres opracowania obejmuje przedstawienie stanu istniejącego przedmiotowej zabudowy.

Szczegółowy zakres prac:

- inwentaryzacja elementów budynku,
- wykonanie dokumentacji fotograficznej,
- opis elementów budynku,

## 1.3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE W OPRACOWANIU

- 1.3.1. Protokół okresowej pięcioletniej i rocznej kontroli stanu technicznego budynku z kwietnia 2021 r. sporządzona przez mgr inż. Marka Plucińskiego oraz mgr inż. Przemysława Myszkę;
- 1.3.2. Protokół z kontroli okresowej rocznej z grudnia 2022 r. sporządzona przez mgr inż. Sławomira Kubikę;
- 1.3.3. Pismo Miejskiego Konserwatora Zabytków w sprawie zabezpieczenia elewacji budynku przy ul. Krzemiennej 28 w Szczecinie, znak sprawy: BMKZ-I.4125.391.2023.EW
- 1.3.4. Archiwalna dokumentacja (z zasobów Archiwum Państwowego w Szczecinie),
- 1.3.5. Wizja lokalna obiektu;
- 1.3.6. Inwentaryzacja i pomiary własne;
- 1.3.7. Dokumentacja fotograficzna;
- 1.3.8. Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. ( Dz. U. Nr 89, poz. 414 wraz z późn. Zmianami )
- 1.3.9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.)
- 1.3.10. Normy PN-EN, Polskie Normy

## II. OPIS TECHNICZNY

### 2.1. OPIS OGÓLNY

Przedmiotowy obiekt zlokalizowany jest w przy ul. Krzemiennej 28 w Szczecinie w dzielnicy Podjuchy. Kamienica stanowi element zachowanej zabudowy willowej powstałej pod koniec pierwszej połowy XX w. (dokumentacja archiwalna w zasobach Archiwum Państwowego w Szczecinie datowana jest na 1936 r.). Budynek pełni funkcję mieszkalną wielorodzinną.

Jest to obiekt o nieregularnej bryle, o dwóch pełnych kondygnacjach nadziemnych, całkowicie podpiwniczony z piwnicą częściowo zagłębioną w gruncie, z użytkowym poddaszem zaadaptowanym w większości na lokal mieszkalny. W budynku znajduje się jedna klatka schodowa z parteru na poddasze oraz osobne schody zejściowe do piwnicy.

Konstrukcja budynku tradycyjna murowana ze stropami drewnianymi, miejscowo stropami Kleina raz stropami odcinkowymi w piwnicy, przekryta dachem wielospadowym pokrytym dachówką ceramiczną holenderką. Układ konstrukcji mieszany.

Elewacje budynku, stanowiące przedmiot niniejszego projektu, posiadają liczne widoczne uszkodzenia.

### 2.2. OPIS ISTNIEJĄCYCH ELEMENTÓW BUDYNKU

#### 2.2.1 Fundamenty

Posadowienie obiektu bezpośrednie na ławach ceglanych i betonowych. Nie dokonano odkrywek fundamentów, ale w jednym z pomieszczeń zaobserwowano odsłoniętą ławę fundamentową, nie jest znany dokładny poziom posadowienia fundamentów, niemniej na podstawie odsłoniętego fundamentu przyjęto, że fundamenty posadowione są nieznacznie poniżej poziomu posadzki. Zaobserwowano wykonanie poziomej izolacji przeciwwilgociowej w miejscu odsłoniętego fundamentu w jednym z pomieszczeń piwnicznych. Brak zawilgocenia większości ścian piwnicznych oraz posadzek sugeruje, że izolacja pozioma została wykonana na zakresie całej piwnicy. Brak informacji o stanie pionowej izolacji przeciwwilgociowej fundamentów, niemniej widoczne są występujące ślady po powłoce hydroizolacyjnej pokrywającej fragmenty ścian zewnętrznych. Widoczne są ślady zawilgocenia murów przyziemia od strony zewnętrznej.

#### 2.2.2 Ściany

Ściany piwnic oraz nadziemna nośne murowane z cegły ceramicznej pełnej, na zaprawie cementowo-wapiennej. Grubość ścian nośnych waha się od ~25 do ~38 cm. Ściany od wewnątrz otynkowane tynkami cementowo-wapiennymi oraz nieotynkowane ceglane, z widocznym wiązaniem krzyżkowym. Nad otworami występują nadproża belkowe płaskie oraz ceglane łukowe. Kominy wykonane jako murowane z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej, otynkowane.

Elewacje o piętrowej kompozycji z elementami neorenesansowymi i neobarokowymi bogate są w detal architektoniczny przejawiający m.in. dekoracyjnymi opaskami okiennymi z naczółkami, płaskorzeźbami z ornamentami roślinnymi pod fryzem podokiennym, blendami, a także okalającymi budynek gzymsami, opaskami oraz cokołami. Frontowy ryzalit elewacji zwieńczono attyką balustradową. W obrębie elewacji zachodniej zlokalizowano zabudowaną ściankami drewnianymi werandę, nad którą wykonano dostępny z poziomu 1 piętra taras. Cokoły u podstawy ścian przyziemia ukształtowano zwiększoną grubością tynku, a od strony elewacji frontowej miejscowo na warstwie styropianu. Na kominach wykonano betonowe czapki.

Ściany nie są ocieplone, tynki zewnętrzne są uszkodzone – odspoiły się i odpadły.

### 2.2.3 Stropy

Stropy międzypiętrowe kondygnacji nadziemnych drewniane belkowe ze ślepym pułapem. Stropy nad piwnicą oraz w pomieszczeniach mokrych ceglane odpowiednio odcinkowe oraz typu Kleina. Elementy konstrukcyjne – podciągi, nadproża stalowe belkowe. Stropy zostały otynkowane tynkami cementowo-wapiennymi na trzcinie.

### 2.2.4 Dach

Dach budynku wielospadowy o niesymetrycznych połaciach z wieżami wieńczącymi wykusze od strony południowej oraz północnej. Połacie pokryte dachówką ceramiczną holenderką. Konstrukcja dachu drewniana, płatwiowo-kleszczowa, z krokwiami opartymi na ścianach stolcowych usztywnianych mieczami oraz zastrzałami. Budynek wyposażony w system odwodnienia, rynny i rury spustowe wykonane z PCV. Odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej, natomiast z tyłu budynku, od strony północnej, woda deszczowa została zagospodarowana w zbiorniku naziemnym. Obróbki blacharskie attyki z blachy ocynkowanej.

### 2.2.5 Schody

Schody wewnętrzne drewniane. Schody do budynku prowadzące na wyniesiony parter oraz do piwnicy betonowe typu terenowego.

### 2.2.6 Stolarka okienna i drzwiowa

Stolarka okienna w lokalach mieszkalnych w większości wymieniona na PCV. W pomieszczeniach piwnicznych oraz w obrębie klatki schodowej pozostaje zachowana stolarka drewniana skrzynkowa starego typu. Drzwi wejściowe do budynku oraz drzwi zewnętrzne do piwnicy drewniane starego typu. Drzwi wewnętrzne w większości wymienione na nowe, z wyjątkiem kondygnacji piwnicznej, gdzie zachowały się częściowo pierwotne drzwi z drewna litego z ościeżnicami drewnianymi. Parapety okienne kondygnacji nadziemnych z blachy ocynkowanej. Dla okien piwnicznych nie wykonano parapetów.

### 2.2.7 Instalacje wewnętrzne

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną i gazową. Instalacje pozostają użytkowane w zamieszkanym lokalach.

OPRACOWAŁ:

.....  
**mgr inż. Marek Fert**

*uprawnienia budowlane do projektowania  
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej  
bez ograniczeń nr ew. 116/Sz/2002*

### **III. RYSUNKI**



BIURO INŻYNIERSKIE MAREK FERT ul. Bohaterów Warszawy 111/4, 70-371 Szczecin tel. kom.: 604404865, e-mail: marekfert@poczta.onet.pl		
OBIEKT ELEWACJE BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO		
ADRES Szczecin, ul. Krzemienna 28		
BRANŻA KONSTRUKCJA	SKALA 1: 75	
OPRACOWAŁ mgr inż. M. Fert Nr uprawnień 116/Sz/2002		PODPIS
TYTUŁ RYSUNKU ELEWACJA ZACHODNIA STAN ISTNIEJĄCY		
DATA/REWIZJA 10.2024	FAZA INWENTARYZACJA	NR RYSUNKU K-1

ELEWACJA POŁUDNIOWA – STAN ISTNIEJĄCY  
skala 1:75



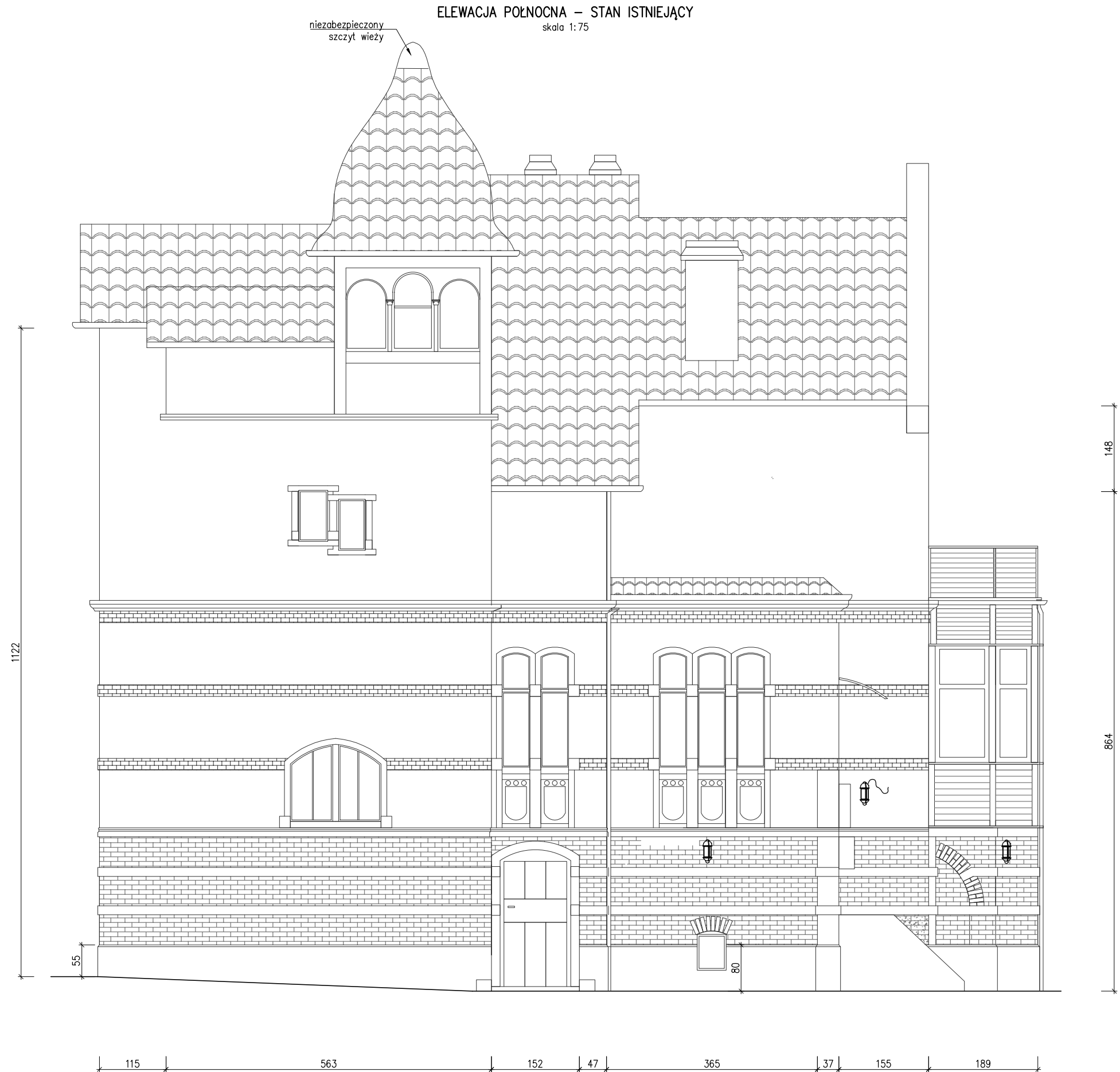
BIURO INŻYNIERSKIE MAREK FERT ul. Bohaterów Warszawy 111/4, 70-371 Szczecin tel. kom.: 604404865, e-mail: marekfert@poczta.onet.pl		
OBIEKT ELEWACJE BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO		
ADRES Szczecin, ul. Krzemienna 28		
BRANŻA KONSTRUKCJA	SKALA 1:75	
OPRACOWAŁ mgr inż. M. Fert Nr uprawnień 116/Sz/2002		PODPIS
TYTUŁ RYSUNKU ELEWACJA POŁUDNIOWA STAN ISTNIEJĄCY		
DATA/REWIZJA 10.2024	FAZA INWENTARYZACJA	NR RYSUNKU K-2



ELEWACJA WSCHODNIA – STAN ISTNIEJĄCY  
skala 1:75



BIURO INŻYNIERSKIE MAREK FERT ul. Bohaterów Warszawy 111/4, 70-371 Szczecin tel. kom.: 604404865, e-mail: marekfert@poczta.onet.pl		
OBIEKT ELEWACJE BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO		
ADRES Szczecin, ul. Krzemienna 28		
BRANŻA KONSTRUKCJA	SKALA 1:75	
OPRACOWAŁ mgr inż. M. Fert Nr uprawnień 116/Sz/2002		PODPIS
TYTUŁ RYSUNKU ELEWACJA WSCHODNIA STAN ISTNIEJĄCY		
DATA/REWIZJA 10.2024	FAZA INWENTARYZACJA	NR RYSUNKU K-3



BIURO INŻYNIERSKIE MAREK FERT ul. Bohaterów Warszawy 111/4, 70-371 Szczecin tel. kom.: 604404865, e-mail: marekfert@poczta.onet.pl		
OBIEKT ELEWACJE BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO		
ADRES Szczecin, ul. Krzemienna 28		
BRANŻA KONSTRUKCJA	SKALA 1:75	
OPRACOWAŁ mgr inż. M. Fert Nr uprawnień 116/Sz/2002		PODPIS
TYTUŁ RYSUNKU ELEWACJA POŁNOCNA STAN ISTNIEJĄCY		
DATA/REWIZJA 10.2024	FAZA INWENTARYZACJA	NR RYSUNKU K-4

#### **IV. ZAŁĄCZNIKI**