

egz. 1

INWENTARYZACJA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANA WIELORODZINNEGO BUDYNKU MIESZKALNEGO

Piaseczno, ul. Jerozolimska 17,
dz. nr ew. 41, obręb 56 Piaseczno - miasto

Inwestycja: Rozbiórka i odbudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego

Adres inwestycji: 05-500 Piaseczno
ul. Jerozolimska 17, działka nr ew. 41
obrub 56 Piaseczno - miasto

Jednostka Projektowa: APG INVEST Sp. z o.o.
ul. Chmielna 2 lok 31
00-020 Warszawa

Projektant: mgr inż. arch. Jacek Kwiatkowski
nr upr. MA/062/11 w spec. architektonicznej bez ograniczeń
członek Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów MA-2356

Jacek Krzysztof Kwiatkowski
magister inżynier architekt
uprawnienia budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
nr ewidencyjny MA/062/11

mgr inż. arch. Maciej Polak

Maciej Polak

WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZADYTKÓW
w Warszawie
ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
tel. 22 44 30 400, fax 22 44 30 401
www.mwzkz.pl

WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZADYTKÓW
w Warszawie
ul. Nowy Świat 18/20, 00-373 Warszawa
tel. 22 44 30 400, fax 22 44 30 401
www.mwzkz.pl

Załącznik do decyzji nr.....
Postanowienia nr.....
Opinii Konserwatorskiej
z dnia..... 15.05.2017

SPIS TREŚCI

I DOKUMENTY FORMALNO – PRAWNE

- Oświadczenie projektanta
- Kopia uprawnień i zaświadczenie o przynależności do izby zawodowej
- Pismo Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dn. 08.03.2017
- Postanowienie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 229/20017 z dn. 12.04.2017

II CZĘŚĆ OPISOWA

- A) INFORMACJE OGÓLNE
- B) OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO
- C) DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA

III CZĘŚĆ RYSUNKOWA

rys. nr 1	orientacja i sytuacja	
rys. nr 2	mapa geodezyjna	1:500
rys. nr 3	rzut parteru	1:100
rys. nr 4	rzut piętra	1:100
rys. nr 5	rzut poddasza	1:100
rys. nr 6	rzut strychu	1:100
rys. nr 7	rzut dachu	1:100
rys. nr 8	przekrój A-A	1:100
rys. nr 9	elewacja północna	1:100
rys. nr 10	elewacja południowa	1:100
rys. nr 11	elewacja wschodnia i zachodnia	1:100
rys. nr 12	detal balustrady tarasu	1:25
rys. nr 13	detal balustrady balkonu	1:25
rys. nr 14	detal okna i drzwi	1:10

IV INFORMACJA BIOZ

OŚWIADCZENIE

Na podstawie ustawy z dnia 07.07.1994 r. „Prawo Budowlane” – tekst jednolity Dz. U. nr 207 z dnia 05.12.2003 r. wraz z późniejszymi zmianami, w tym ustawa z dnia 16.04.2004 r. o zmianie ustawy „Prawo Budowlane” (Dz. U. Nr 93 z 2004 r. poz. 8) art. 20 ust.4 oświadczam, że „Inwentaryzacja wielorodzinnego budynku mieszkalnego w Piasecznie, przy ul. Jerozolimska 17, dz. nr ew. 41, obręb 56 Piaseczno - miasto” został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej.

Jacek Kwiatkowski
Inżynier architekt
uprawnienia do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
nr ewidencyjny MA/062/11



.....
(podpis projektanta)



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**MAZOWIECKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
KOMISJA KWALIFIKACYJNA**

Warszawa, dnia 19 grudnia 2011r.

Znak sprawy: KK/060/2011

Nr upr. MA/062/11

DECYZJA nr 101/MaOKK/2011

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i 3, art. 13 ust. pkt 1 i ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity z 2010r. Dz.U. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.), art. 11 i 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 z późn. zm.), § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. z 2006 r. Nr 83, poz. 578 z późn. zm.) oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późn. zm.))

stwierdza się, że

Pan

magister inżynier architekt
(tytuł zawodowy)

Jacek Krzysztof Kwiatkowski
(imię lub imiona i nazwisko)

urodzony w dniu 21.06.1973r. w Warszawie

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i po zdaniu egzaminu z wynikiem pozytywnym 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 RP. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Przewodniczący OKK MaOIA RP arch. Janusz Pachowski

Zastępca Przewodniczącego OKK MaOIA RP arch. Andrzej Sowa

Sekretarz OKK MaOIA RP arch. Elżbieta Dziubak

Członek OKK MaOIA RP arch. Radosław Kowalewski

Członek OKK MaOIA RP arch. Andrzej Nasfeter

Członek OKK MaOIA RP arch. Stanisław Stefanowicz

Członek OKK MaOIA RP arch. Jolanta Ukleja

Członek OKK MaOIA RP arch. Anna Wojterska – Talarczyk



Otrzymują:

- 1) Strona (wnioskodawca): Kwiatkowski Jacek Krzysztof Adres: ul. Wilgi 39A 04-831 Warszawa
- 2) Gdy decyzja stanie się ostateczna: 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane, 2) Okręgowa Rada Izby Architektów.
3. a.a.

Jacek Krzysztof Kwiatkowski
magister inżynier architekt
uprawnienia budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
nr ewidencyjny MA/062/11



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Mazowiecka Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Jacek Krzysztof KWIATKOWSKI

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **MA/062/11**, jest wpisany na listę członków Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MA-2356**.

Członek czynny od: 07-02-2012 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 06-12-2016 r. Warszawa.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2017 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Anatol Kuczyński, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

MA-2356-4AYD-Y55F-B2CD-1C75

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.

Jacek Krzysztof Kwiatkowski
magister inżynier architekt
uprawnienia budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
nr ewidencyjny MA/062/11



WN. 5183.31.2017 KBD

Warszawa, 08.03.2017

Sz. P.
Patrik Galewski
Prezes APG Invest Sp. z o.o.
ul. Chmielna 2 lok. 31
00-020 Warszawa

Dot. opinii w sprawie rozbiórki budynku mieszkalnego w Piasecznie, ul. Jerozolimska 17

W związku z Pana pismem z dnia 24.02.2017 r. (data wpływu: 43.02.2017) o wydanie opinii w sprawie rozbiórki budynku mieszkalnego w Piasecznie, ul. Jerozolimska 17, Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków przedstawia stanowisko w przedmiotowej sprawie:

Omawiany budynek – zgodnie z ustaleniami załączonej ekspertyzy technicznej - powstał prawdopodobnie w latach 20-tych XX w. i został ujęty w gminnej ewidencji zabytków miasta i gminy Piaseczno. Jest to murowany, otynkowany budynek mieszkalny wielorodzinny, o nieprzekształconej symetrycznej bryle – dwukondygnacyjnej z mieszkalnym poddaszem i zryzalitowanej w osi elewacji, zamkniętej dachem dwuspadowym, krytym papą. Stanowi dokument materialny rozwoju zabudowy wielorodzinnej, kamienniczej Piaseczna.

MWKZ akceptuje przedstawioną „Ekspertyzę techniczną” opracowaną w grudniu 2016 r. przez mgr inż. R. Nalewajko oraz dr inż. P. Przybysza oraz wyprowadzone z niej wnioski.

Wobec katastrofalnego stanu technicznego obiektu, stanowiącego zagrożenie dla osób przebywających wewnątrz i na zewnątrz, MWKZ dopuszcza odtworzenie obiektu, przy zachowaniu bryły oraz formy architektonicznej – istotnej dla krajobrazu kulturowego miasta.

Przed odtworzeniem obiektu należy wykonać jego inwentaryzację, w tym zinwentaryzować wszelkie zachowane i wartościowe elementy wystroju: balustrady, schody, stolarkę okienną i drzwiową etc. – inwentaryzację należy przedstawić do akceptacji MWKZ. Wszelkie nadające się do zachowania elementy należy zabezpieczyć i po wykonaniu konserwacji wykorzystać w odtwarzanym obiekcie, by zachować w maksymalnym stopniu jego wyraz architektoniczny i wartości dokumentalne.

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI
KONSERWATOR ZABYTKÓW

Barbara Jędraska

Otrzymują:

- adresat – pełnomocnik właściciela
- Urząd Miasta i Gminy Piaseczno, ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno
- a/a - WUOZ (WN-KBD)



VN.5181.2.2017 PKL

Warszawa 12.04.2017

POSTANOWIENIE nr 229 / 2017

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków działając na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1, art 7 pkt 4, art. 91 ust. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z dn. 14.10.2014, poz. 1446 późn. zm.), w związku z art. 39 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 – Prawo Budowlane (dz.U z 2010 r nr 243, poz.1623 z późn zm.)

po rozpatrzeniu wystąpienia Starosty Piaseczyńskiego (data wpływu 13.03.2017 r.) w sprawie uzgodnienia rozbiórki budynku przy ul. Jerozolimskiej 17 w Piasecznie, w trybie art. 106 Kpa

postanawia

uzgodnić ze stanowiska konserwatorskiego rozbiórkę budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego na działce ew. 41 obr. 56 przy ul. Jerozolimskiej 17 w Piasecznie z następującymi warunkami (zgodnie z zaleceniami MWKZ z 08.03.2017):

przed przystąpieniem do rozbiórki należy wykonać inwentaryzację obiektu wraz elementami wystroju budynku (balustrady, schody, stolarka okienna i drzwiowa) oraz kompleksową inwentaryzację fotograficzną.

bryła oraz forma architektoniczna budynku winna zostać odtworzona z użyciem zachowanych elementów

Uzasadnienie

Budynek pod adresem Jerozolimskiej 17 w Piasecznie objęty jest ochroną konserwatorską na mocy ujęcia w gminnej ewidencji zabytków gminy Piaseczno.

Obiekt powstał prawdopodobnie w latach 20-tych XX w. Jest to murowany, otynkowany budynek mieszkalny wielorodzinny, o nieprzekształconej symetrycznej bryle – dwukondygnacyjnej z mieszkalnym poddaszem i ryzalitowaną w osi elewacji, zamkniętą dachem dwuspadowym, krytym papą. Stanowi dokument materialny rozwoju zabudowy wielorodzinnej, kamienniczej Piaseczna.

Pismem z dn. 08.03.2017 MWKZ określił swoje stanowisko dotyczące rozbiórki przedmiotowego obiektu ze względu na katastrofalny stan techniczny, z zastrzeżeniem, że obiekt winien być odtworzony z zachowaniem bryły i formy architektonicznej, które są istotne dla krajobrazu kulturowego miasta. W piśmie wskazano także na konieczność wykonania jego inwentaryzacji, w tym zinwentaryzowania wszelkich zachowanych i wartościowych elementów wystroju: balustrady, schody, stolarkę okienną i drzwiową etc. – inwentaryzację należy przedstawić do akceptacji MWKZ. Wskazano także, że wszelkie nadające się do zachowania elementy należy zabezpieczyć i po wykonaniu konserwacji wykorzystać w odtwarzanym obiekcie, by zachować w maksymalnym stopniu jego wyraz architektoniczny i wartości dokumentalne. W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w terminie 7 dni od daty otrzymania, za pośrednictwem MWKZ z siedziba w Warszawie 00-373, ul. Nowy Świat 18/20.

ZASTĘPCA MAZOWIECKIEGO
WOJEWÓDZKIEGO
KONSERWATOR ZABYTKÓW

Antoni Oleksiński

otrzymują:

- Starosta Piaseczyński, Chyliczkowska 14, 05-500 Piaseczno
- Patryk Galewski, ul. Pełczyńskiego 32 C/29, 01-471 Warszawa
- WUOZ a/a (WN-PKL)

do wiadomości:

- 1. Gmina Piaseczno, ul. Kościuszki 5, 05-500 Piaseczno

II CZĘŚĆ OPISOWA

A) INFORMACJE OGÓLNE

1. **Przedmiot inwestycji:**

Przedmiotem inwestycji jest rozbiórka i odbudowa wielorodzinnego budynku mieszkalnego położonego w Piasecznie, przy ul. Jerozolimska 17. Stanowi on uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej-socjalnej, która ma powstać w Piasecznie, przy ul. Jerozolimskiej dz. nr ew. 41 i ul. Świętojańskiej dz. nr ew. 42. Projekt budowlany przedmiotowych obiektów (budynek A1, A2 i C) opracowany przez BPB PARTNER s.c z siedzibą w Łodzi, przy ul. Nowej 29/31 otrzymał pozwolenie na budowę (Decyzja nr 2177/07 z dn. 31.10.2007) i w zakresie zagospodarowania terenu uwzględniał istniejący budynek mieszkalny położony przy ul. Jerozolimskiej 17. W związku z podjęciem przez Inwestora decyzji o jego rozbiórce i budowie na jego miejscu nowego obiektu niniejsze opracowanie projektowe jest „uzupełnieniem” wcześniejszego projektu o elementy bezpośrednio związane z rozbiórką tego istniejącego budynku.

2. **Przedmiot opracowania:**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest inwentaryzacja architektoniczno-budowlana powyższej opisanego budynku oraz opis architektoniczno-budowlany.

3. **Adres inwestycji:**

05–500 Piaseczno

ul. Jerozolimska 17, dz. nr ew. 41, obręb 56 Piaseczno - miasto

4. **Inwestor:**

Urząd Miasta i Gminy w Piasecznie

ul. Kościuszki 5

05 – 500 Piaseczno

5. **Jednostka Projektowa:**

APAPG INVEST Sp. z o. o.

ul. Chmielna 2 lok 31

00-020 Warszawa

6. **Podstawa opracowania:**

- umowa zawarta z Inwestorem,
- wizje lokalna, pomiary inwentaryzacyjne, dokumentacja fotograficzna
- obowiązujące normy i przepisy budowlane,
- ekspertyza techniczna dotycząca oceny stanu technicznego budynku mieszkalnego w Piasecznie, przy ul. Jerozolimskiej 17 wykonana w grudniu 2016r przez rzeczoznawcę budowlanego mgr inż. Roman Nalewajko i dr inż. Paweł Przybysz

7. Podstawowe dane liczbowe – z ekspertyzy technicznej

Powierzchnia zabudowy	- ~380m ²
Powierzchnia użytkowa	- ~700m ²
Powierzchnia kondygnacji netto	- ~1020m ²
Kubatura nadziemnej części budynku	- ~4200m ³
Kubatura podziemnej części budynku	- brak dostępu
Liczba kondygnacji	- 2 kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe
	- bud. częściowo podpiwniczony

B) OPIS STANU ISTNIEJACEGO

8. Rys historyczny

Budynek powstał wg karty ewidencyjnej na przełomie XIX/XX wieku. Mając na uwadze rozwiązania konstrukcyjne budynku wielce prawdopodobnym jest że budynek powstał pod koniec lat 20-tych XX w.

Obiekt ma kształt prostokąta o wymiarach 25,5m x 13,90m. Usytuowany jest prostopadłe ścianą szczytową do ul. Jerozolimskiej.

Prosta bryła budynku pozbawiona detali architektonicznych. Brak zachowanych elementów pierwotnego wyposażenia wewnątrz.

9. Lokalizacja – zagospodarowanie terenu.

Przedmiotowy obiekt jest usytuowany w południowej części miasta, przy ul. Jerozolimska 17, na działce o numerze ewidencyjnym 41. Jest to działka narożnikowa, przy skrzyżowaniu Al. Kalin i ul. Jerozolimskiej. Kształt działki jest zbliżony do prostokąta, którego dłuższy bok przylega do ul. Jerozolimskiej. Przedmiotowy obiekt znajduje się w południowej części działki, w jej części północnej znajdują się komórki lokatorskie jako wolnostojące zabudowania. Działka jest częściowo ogrodzona (ogrodzenie z siatki na słupkach stalowych – przeznaczone do rozbiórki) i jest komunikacyjnie powiązana (wjazd, wejście) z ul. Jerozolimską. Na terenie działki znajduje się kilka drzew. W części północnej nieruchomości znajdują się również parterowe budynki gospodarcze.

10. Rzut, bryła, elewacje.

Przedmiotowy obiekt ma geometrię zabudowy o kształcie prostokąta. Posiada dwa niewielkie ryzality (jeden na osi elewacji południowej, drugi na osi elewacji północnej) oraz trzy parterowe dobudówki (dwie przy elewacji północnej, jedna przy elewacji zachodniej) nad którymi znajdują się tarasy dostępne z pomieszczeń usytuowanych na pierwszym piętrze budynku. Jest to obiekt częściowo podpiwniczony o wysokości pomieszczeń nie umożliwiających wejście do środka. Ma 3 użytkowe kondygnacje nadziemne przy czym ostatnia z nich to poddasze częściowo użytkowe, nad nim znajduje się strych. Budynek przekryty jest dachem dwuspadowym, kalenica prostopadła do ul. Jerozolimskiej. Kat nachylenia dachu – 35°

Elewacja frontowa (północna) – posiada w swej części środkowej niewielki ryzalit klatki schodowej. Otwory okienne i drzwi rozmieszczono symetrycznie w stosunku do osi głównej elewacji. Elewacja posiada 7 pionów okiennych. Centralnie, na osi głównej tej elewacji znajdują się drzwi wejściowe do budynku, a nad nimi dwa otwory okienne doświetlające klatkę schodową przyległą do tej ściany budynku. Otwory okienne znajdujące się nad drzwiami wejściowymi są przesunięte w pionie względem pozostałych otworów okiennych w tej elewacji. Również symetrycznie w stosunku do osi głównej tej elewacji umieszczono dwie parterowe dobudówki, których stropy stanowią tarasy dostępne z poziomu pomieszczeń usytuowanych na 1 piętrze.

Elewacja południowa – posiada w swej części środkowej niewielki prostokątny ryzalit. W poziomie dachu ryzalit zakończono ścianą szczytową i zwieńczono daszkiem o kalenicy prostopadłej do kalenicy dachu głównego. Otwory okienne i drzwi rozmieszczono symetrycznie w stosunku do osi głównej tej elewacji. Elewacja posiada 8 pionów okiennych i dwa balkony dostępne z poziomu pomieszczeń usytuowanych na pierwszym piętrze. W dachu znajduje się jedna lukarna dobudowana w późniejszym czasie.

Elewacja zachodnia – w poziomie poddasza została zwieńczona trójkątnym szczytem. Otwory okienne i drzwi rozmieszczono symetrycznie w stosunku do osi głównej elewacji. Elewacja posiada 5 pionów okiennych. Na osi głównej elewacji znajduje się parterowa dobudówka, która stanowi niezależne wejście do jednego z mieszkań znajdujących się na parterze. Nad drzwiami dobudówki jednospadowy lekki daszek o konstrukcji stalowej, pokryty blachą trapezową. Strop nad dobudówką stanowi płytę tarasu dostępnego z poziomu pomieszczeń usytuowanych na pierwszym piętrze. Nad tym balkonem, na osi elewacji znajduje się również drugi balkon dostępny z poziomu pomieszczeń poddasza. Balustrady balkonów i tarasu stalowe. W poziomie poddasza, okna usytuowane skrajnie mają znacznie mniejsze rozmiary i są przesunięte w poziomie względem pozostałych okien dostępnych z tej kondygnacji.

Elewacja wschodnia - w poziomie poddasza również zwieńczona trójkątnym szczytem. W poziomie parteru i pierwszego piętra posiada trzy osie okienne, przy czym dwie skrajne są usytuowane symetrycznie względem osi głównej tej elewacji a oś środkowa jest przesunięta. W poziomie poddasza znajduje się pięć osi okiennych rozmieszczonych symetrycznie względem osi głównej tej elewacji – okna usytuowane skrajnie są mniejsze i przesunięte w poziomie względem pozostałych okien na tej kondygnacji. Na osi tej elewacji znajduje się również jeden balkon dostępny z poziomu poddasza.

11. Konstrukcja – dane z ekspertyzy technicznej

Fundamenty – ściany fundamentowe murowane z cegły ceramicznej pełnej są silnie zawilgocone. Wilgotność w murze mierzona przy powierzchni wynosi około 8–9,5 %. Zaprawa jest zwietrzała, skorodowana, osypuje się i daje łatwo się urabiać do głębokości 3–4cm. Brak izolacji poziomej i pionowej.

Ściany zewnętrzne – murowane z cegły ceramicznej pełnej. Miejscami silnie spękane i odkształcone. W poziomie piwnicy i parteru są silnie zawilgocone i zagrzybione. Brak ocieplenia, występuje przemarzanie. Tynki zewnętrzne i wewnętrzne są silnie skorodowane i miejscami odpadające - odpadają od podłoża.

Na ich powierzchni są widoczne szare plamy pleśni. Nadproża okienne są opuszczone. Wilgotność muru przy powierzchni wynosi 8 – 9 %. Wilgotność taka występuje na ścianach zewnętrznych do wysokości około 2,00m od poziomu przyległego terenu.

Ściany wewnętrzne – ściany wewnętrzne nośne wykonano z cegły ceramicznej pełnej, ściany działowe częściowo wykonano z cegły ceramicznej pełnej - częściowo powstały w technologii lekkiego szkieletu drewnianego obitego obustronnie płytą pilśniową. Ściany nośne i działowe z cegły ceramicznej pełnej są silnie spękane i odkształcone. Występują rysy poziome, pionowe i ukośne. Rozwartość rys pionowych u góry 3–5mm, u dołu około 1mm. Na ścianach widoczne zawilgocenie, pleśń, miejscami łuszczy się farba. Na tynkach liczne rysy i odparzenia. Niektóre ściany działowe wyraźnie oddzieliły się od ścian zewnętrznych.

Balkony – płyty balkonowe typu Kleina są bardzo zniszczone, widoczne duże ubytki tynku i cegły. Betonowa posadzka balkonów jest popękana. Metalowe balustrady balkonów są zardzewiałe, niekompletne i zbyt niskie (wysokość niezgodna z obowiązującymi wymaganiami 110cm)

Sklepienia, stropy – częściowo nad piwnicą występuje sklepienie łukowe, murowane z cegły ceramicznej pełnej. Nad pozostałą częścią piwnicy oraz pomiędzy pozostałymi kondygnacjami użytkowymi występują drewniane stropy belkowe. Elementy drewniane stropów są ponadnormatywnie ugięte. Ugięcie belek stropowych wynosi ok. 5 – 6cm i jest widoczne gołym okiem. Drewno w belkach jest spróchniałe i łatwo się urabia ostrym narzędziem. Podczas chodzenia po stropach odczuwa się mocne drgania. Niektóre belki stropowe nad piwnicą są „ognite” i pokryte pleśnią. Strop nad piwnicą nie posiada izolacji przeciwwodnej i termicznej. Wilgotność drewna w tym stropie wynosi 24 – 26 %. Na drewnianych stropach wykonano podłogi z desek struganych. Deski podłogowe są zużyte, wytarte i zdeformowane, łatwo się urabiają podczas badania ostrym narzędziem co świadczy o ich zbutwieniu. Na łączeniach desek rozstępy rzędu 4mm. W niektórych pomieszczeniach nierówności podłogi i ugięcie stropu starano się wyrównać przy pomocy nabicia płyt pilśniowych. Stropy drewniane posiadają tzw. „ślepy sufit” z desek drewnianych pokrytych tynkiem na trzcinie. Sufity nierówne i opuszczone. Tynki na sufitach odparzone. Występują zacieki, pleśń i łuszcząca się farba. W niektórych pomieszczeniach wykonano sufity podwieszone lub przybito pod stropem płyty pilśniowe aby zabezpieczyć użytkowników przed odpadającym tynkiem. Nad piwnicą, od strony północnej znajduje się ceglane sklepienie łukowe. Jest ono silnie zawilgocone, elementy stalowe są skorodowane.

Schody – schody o konstrukcji drewnianej. Balustrady również drewniane. Stopnice, podstopnice i spoczniki z desek drewnianych silnie zdeformowane (wytarte) na powierzchni i na krawędziach. Elementy drewniane zaatakowane przez owady (stwierdzono ślady kołatka i spuszczela). Drewno porażone korozją biologiczną jest miękkie i łatwo się urabia, widać dużą ilość kanałów wydrążonych przez owady.

Dach (konstrukcja, pokrycie) – konstrukcja dachu drewniana krokwiowo – płatwiowa. Konstrukcyjne elementy więźby dachowej (belki podwalinowe, słupy, płatwie, krokwie) dotknięte korozją biologiczną. Wyrażna deformacja połaci dachu widoczna na zewnątrz budynku spowodowana ugięciem krokwi wynoszącym nawet

6–7 cm (największa w jego części środkowej i przy kominach). Elementy drewniane zawilgocone i pokryte pleśnią. Pokrycie dachu wykonano z blachy stalowej ocynkowanej – trapezowej ułożonej na ażurowym deskowaniu. Brak izolacji przeciwwodnej i termicznej. Wyraźne ślady świadczące o zalewaniu mieszkań usytuowanych na poddaszu pod nieużytkowym strychem. Rynny dachowe i rury spustowe silnie skorodowane. Tynk na ścianach zewnętrznych wzdłuż rur spustowych i na gzymsie pod rynnami dachowymi jest skorodowany, zawilgocony i pokryty pleśnią. Blacha trapezowa posiada ślady rdzy.

Okna, drzwi – okna i drzwi drewniane, zniszczone i zdeformowane, źle osadzone w otworach. Niektóre okna zdekompletowane (brak skrzydeł otwieranych do wewnątrz w oknach skrzynkowych). Okna są rozszczelnione. Okucia zniszczone, elementy drewniane zawilgocone, miejscami pokryte pleśnią i łuszczącą się farbą. Nadproża nad niektórymi oknami są ugięte i spękane. Brak zachowanej oryginalnej stolarki drzwiowej i okiennej. W posiadaniu Inwestora są dokumenty potwierdzające całkowitą wymianę okien i drzwi zewnętrznych w 1983 - 1984 r.

12. Elementy wyposażenia – dane z ekspertyzy technicznej

Stan zachowania zły. Brak zachowanych oryginalnych elementów pierwotnego wyposażenia wewnątrz.

13. Instalacje – dane z ekspertyzy technicznej

Stan zachowania zły. Budynek jest podłączony do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i do sieci energetycznej.

14. Ogólna ocena stanu technicznego – dane z ekspertyzy technicznej

Budynek jest w złym stanie technicznym i stwarza zagrożenie dla życia i zdrowia użytkowników. Zwłaszcza na drogach ewakuacyjnych mamy doczynienia z zagrożeniem bezpieczeństwa pożarowego. Schody są za wąskie i zbyt strome. Bezpieczeństwo użytkowania jest zagrożone przez brak odpowiedniej nośności stropów, fundamentów i podłoża pod fundamentami. Zawilgocenie i zagrzybienie budynku stanowi zagrożenie dla zdrowia użytkowników.

Jacek Krzysztof Kwiatkowski
magister inżynier architekt
uprawnienia budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
nr ewidencyjny MAJ/062/11



fotografia 1 – elewacja północna – wejściowa



fotografia 2 - elewacja półn.-zach.



fotografia 3 – elewacja płd.-zach.



fotografia 4 - elewacja południowa



fotografia 7 - detal balustrady balkonu od zewnątrz



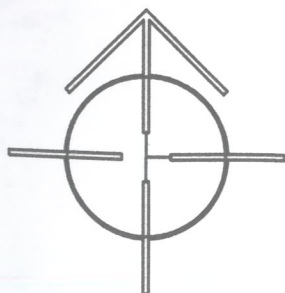
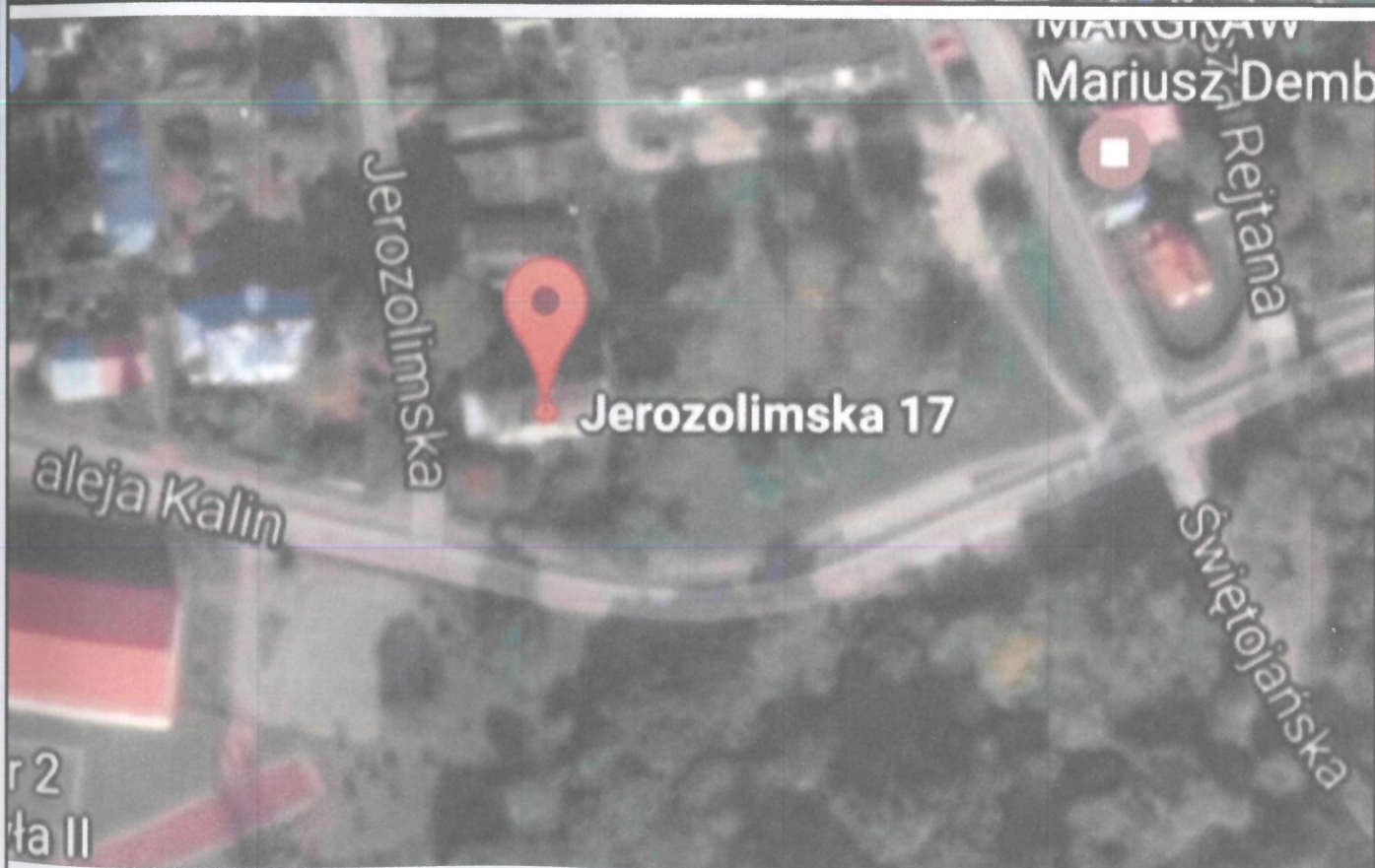
fotografia 83 - widok balustrady schodów wewnętrznych]



fotografia 5 - elewacje pld. – wsch.



fotografia 6 - widok balustrady tarasu od strony budynku



APG INVEST Sp. z o.o.
ul. Chmielna 2 lok. 31
00-020 Warszawa

wielorodzinny budynek mieszkalny

TEMAT OPRAWOWANIA

dz. nr ew. 41, obręb 56, Piaseczno – miasto
05-500 Piaseczno, ul. Jerozolimska 17

ADRES OBIEKTU

INWESTOR

Urząd Miasta Piaseczno
05-500 Piaseczno, ul. Jerozolimska 17

ADRES INWESTORA

BRANŻA arch.

DATA 05.2017

orientacja i sytuacja

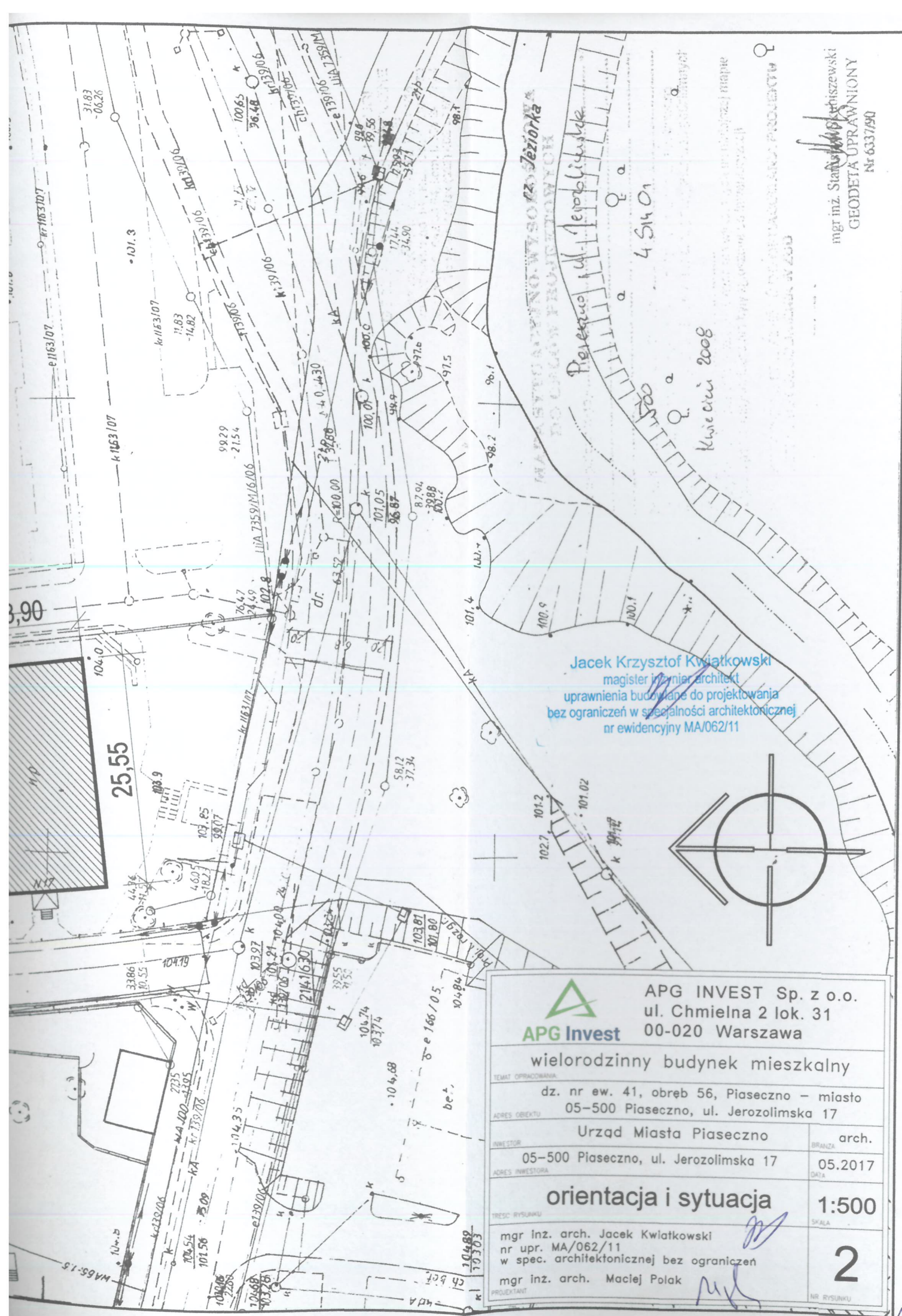
TRESC PRZYSŁUGI

mgr inż. arch. Jacek Kwiatkowski
nr upr. MA/062/11
w spec. architektonicznej bez ograniczeń
mgr inż. arch. Maciej Polak

PROJEKTANT

1

NR PRZYSŁUGI



Jacek Krzysztof Kwiatkowski
magister inżynier architekt
uprawnienia budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
nr ewidencyjny MA/062/11



APG INVEST Sp. z o.o.
ul. Chmielna 2 lok. 31
00-020 Warszawa

wielorodzinny budynek mieszkalny

TEMAT OPRACOWANIA	
dz. nr ew. 41, obręb 56, Piaseczno – miasto	
05-500 Piaseczno, ul. Jerozolimska 17	
ADRES OBIEKTU	
Urząd Miasta Piaseczno	
INWESTOR	arch.
05-500 Piaseczno, ul. Jerozolimska 17	
ADRES INWESTORA	05.2017
orientacja i sytuacja	
mgr inż. arch. Jacek Kwiatkowski	
nr upr. MA/062/11	
w spec. architektonicznej bez ograniczeń	
mgr inż. arch. Maciej Polak	
PROJEKTANT	
1:500	
2	
NR RYSUNKU	