

OPIS BUDOWLANY DO INWENTARYZACJI

wraz z oceną stanu technicznego w zakresie niezbędnym do opracowania projektu docieplenia budynku Urzędu Gminy w Orchowie
ul. Kościuszki 6

Przedmiot opracowania:

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja budynku Urzędu Gminy w Orchowie przy ul. Kościuszki 6 wraz z oceną stanu technicznego, celem opracowania projektu docieplenia budynku.

Obiekt zlokalizowany na działce nr ewid. 970 w Orchowie.

Charakterystyka budynku:

Obiekt podlegający opracowaniu jest budynkiem użyteczności publicznej - funkcjonuje jako Urząd Gminy. Jest to budynek wolnostojący wybudowanym na planie litery L o wymiarach zewnętrznych 27,80 x 25,15 m.

Budynek dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, wzniesiony metodą tradycyjną – murowaną o podłużnym układzie konstrukcyjnym ścian nośnych.

W podpiwniczeniu znajdują się pomieszczenia techniczne (kotłownia), magazynowe natomiast na kondygnacjach nadziemnych pokoje biurowe, sanitariaty, pomieszczenia administracyjne oraz ciągi komunikacyjne.

Stropy międzykondygnacyjne prefabrykowane kanałowe oraz DZ-3.

Stropodachy wykonano jako: dwuspadowy oraz jednospadowy niewentylowany, wykonane na stropie ostatniej kondygnacji, wyprofilowane warstwą żużla o kącie nachylenia 3°, pokrycie stanowi papa.

Budynek wyposażony w wewnętrzne instalacje:

- kanalizacja sanitarna
- kanalizacja deszczowa,
- instalacja wodociągowa,
- instalacja elektryczna,
- instalacja telekomunikacyjna,
- instalacja wod.-kan.
- instalacja c.o. z własnej kotłowni na opał stały,
- instalacja odgromowa

Główne wejście do budynku znajduje się po stronie zachodniej.

Budynek użytkowany zgodnie z przeznaczeniem jako budynek Urzędu Gminy.

Dane wielkościowe:

- | | |
|-------------------------|---|
| • realizacja budynku: | 1982 r. |
| • powierzchnia zabudowy | 454,06 m ² |
| • powierzchnia piwnic | 185,19 m ² |
| • powierzchnia użytkowa | 778,72 m ² |
| • kubatura budynku | 3779,00 m ³ |
| • ilość kondygnacji | II + piwnice |
| • wysokość kondygnacji: | piwnice – 2,60 m
parter – 2,60 i 2,70 m
piętro – 2,90 m |
| • wysokość pomieszczeń: | piwnice – 2,40 m
parter – 2,90 i 3,00 m
piętro – 2,60m |
| • wysokość do ogniomuru | 7,28 m |
| • wysokość do kalenicy | 7,29 m |

Opis stanu istniejącego budynku.

Fundamenty – ławy fundamentowe żelbetowe monolityczne,

Ściany zewnętrzne piwnic – betonowe gr. 38 cm;

Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych – murowane z bloczków gazobetonowych oraz bloczków żużlobetonowych gr. 38cm, obustronnie otynkowane tynk

Ściany wewnętrzne konstrukcyjne – murowane z bloczków gazobetonowych gr. 38cm;

Ścianki działowe – murowane gr 12 cm,

Schody – żelbetowe monolityczne,

Wentylacja – grawitacyjna,

Stropy - międzykondygnacyjne – prefabrykowane kanałowe gr. 24 cm oraz DZ-3,

Stropodachy – dwuspadowy oraz jednospadowy niewentylowany, wykonane na stropie ostatniej kondygnacji wyprofilowane warstwą żużla o kącie nachylenia 3°, pokrycie stanowi papa.

Stolarka okienna i drzwiowa:

- okienna – w większości nowa z PCV, typowa, podwójnie szklona o niskim stopniu zużycia;

- okienna – drewniana, typowa, podwójnie szklona, o dużym stopniu zużycia ;

- drzwiowa – drzwi zewnętrzne z ciepłego aluminium oraz drewniane.

Roboty wykończeniowe.

Izolacje wodoszczelne:

- izolacja pozioma ścian – papa

- izolacja pionowa ścian fundamentowych – emulsja asfaltowa

- izolacja pozioma podłogi na gruncie – 2 x papa

Izolacje termiczne - brak

Podłogi i posadzki :

- pokoje biurowe – PCV oraz wykładzina podłogowa,

- węzły sanitarne, komunikacja – terakota,

- klatka schodowa – la oraz terakota

Tynki, cokoły , malowanie

- tynki wewnętrzne: cementowo - wapienne,

- tynki zewnętrzne: cementowo - wapienne,

- cokół : tynk cementowo - wapienny,

Rynny i rury spustowe – rynny Ø180 rury spustowe Ø150 z blachy stalowej ocynkowanej,

Obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana

Ocena stanu technicznego:

W wyniku dokonanej inwentaryzacji oraz oceny stanu technicznego ustalono:

- elementy konstrukcyjne budynku – ściany, stropy, bez widocznych odkształceń, spękań;
- stan techniczny elementów konstrukcji budynku ocenia się jako dostateczny;
- z uwagi na realizację obiektu w latach 80. XX w. budynek nie spełnia obowiązujących obecnie norm izolacyjności cieplnej;

Wnioski:

W trakcie inwentaryzacji ustalono:

- obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej w złym stanie technicznym, liczne ogniska korozji;
- okna w większości wymienione na nowe z PCV,
- okna piwniczne drewniane w złym stanie technicznym;
- spękania i odspojenia tynku na ścianach zewnętrznych oraz na cokole budynku,
- budynek nie jest zasiedlony przez ptaki lęgowe;

W wyniku oceny stanu technicznego stwierdzono, iż przedmiotowy budynek nadaje się do wykonania planowanej inwestycji.

Zalecenia; zakres prac ustalony w oparciu o przedmiot zamówienia oraz ustalenia z inwestorem:

- ocieplenie ścian zewnętrznych kondygnacji nadziemnych metodą lekko – moką,

- ocieplenie ścian piwnicznych do poziomu ław fundamentowych wraz z wykonaniem hydroizolacji pionowej;
- docieplenie stropodachu niewentylowanego styropianem laminowanym papą wraz z wykonaniem nowego warstwowego pokrycia papowego (jedna warstwa papy wentylacyjnej perforowanej, jedna warstwa papy termozgrzewalnej podkładowej oraz jedna warstwa papy termozgrzewalnej nawierzchniowej);
- ocieplenie ościeży okiennych i drzwiowych;
- wymiana stolarki okiennej na nową z PCV;
- wymiana stolarki drzwiowej na nową z ciepłego aluminium;
- montaż nawiewników higrosterowalnych;
- wykonanie nowych obróbek blacharskich;
- wykonanie nowych rynien i rur spustowych z blachy stalowej powlekanej;
- wymiana parapetów zewnętrznych;
- wykonanie nowej opaski wokół budynku;
- montaż zadaszeń systemowych nad wejściami do budynku,
- wykonanie instalacji odgromowej oraz umieszczenie zwodów pionowych pod warstwą ocieplenia;
- regulacja instalacji c.o.;
- prace towarzyszące: malowanie elementów metalowych, malowanie elementów drewnianych, remont doświetli okien piwnicznych, remont kominów, demontaż krat okiennych, remont zadaszenia nad wejściem, remont schodów zewnętrznych oraz tarasu itp.

Opracował:	Nr upr. bud.:	Podpis:
mgr inż. arch. Zbigniew Doktor	227/KL/72	
Agnieszka Bąk	- - - - -	