

INWENTARYZACJA BUDOWLANA WRAZ Z OPINIĄ TECHNICZNĄ

NAZWA OBIEKTU: *BUDYNEK URZĘDU GMINY W NIEGOWIE*

ADRES OBIEKTU: *42-320 Niegowa*
 ul. Sobieskiego 1

NUMERY EW. DZ. *Dz. Nr 466/1; 466/2*

INWESTOR: *Gmina Niegowa*
 ul. Sobieskiego 1
 42-320 Niegowa

BIURO PROJEKTOWE: *PHU PROFI SŁAWOMIR ŁAPETA*
 42-300 MYSZKÓW
 ul. Pułaskiego 7/408
 tel. 34 315 75 71

AUTOR PROJEKTU: *SŁAWOMIR ŁAPETA*

Myszków; Styczeń 2012

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

I. Część opisowa

- 1. Podstawa opracowania.*
- 2. Cel i zakres opracowania*
- 3. Opis ogólny*
- 4. Opis techniczny budynku oraz jego elementów.*
- 5. Stan techniczny obiektu*
- 6. Ocena przydatności od użytkowania oraz możliwość przebudowy, ocena warunków posadowienia.*

II. Dokumentacja fotograficzna

Spis rysunków

- | | |
|---|----------------------|
| <i>1. Rzut piwnic - Inwentaryzacja budowlana</i> | <i>Rys. 1; 1:100</i> |
| <i>2. Rzut parteru - Inwentaryzacja budowlana</i> | <i>Rys. 2; 1:100</i> |
| <i>3. Rzut piętra - Inwentaryzacja budowlana</i> | <i>Rys. 3; 1:100</i> |
| <i>4. Rzut poddasza - Inwentaryzacja budowlana</i> | <i>Rys. 4; 1:100</i> |
| <i>5. Przekrój A-A - Inwentaryzacja budowlana</i> | <i>Rys. 5; 1:100</i> |
| <i>6. Przekrój B-B - Inwentaryzacja budowlana</i> | <i>Rys. 6; 1:100</i> |
| <i>7. Elewacja Pn i Pd - Inwentaryzacja budowlana</i> | <i>Rys. 7; 1:100</i> |
| <i>8. Elewacja wschodnia - Inwentaryzacja budowlana</i> | <i>Rys. 8; 1:100</i> |
| <i>9. Elewacja zachodnia - Inwentaryzacja budowlana</i> | <i>Rys. 9; 1:100</i> |

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Podstawa opracowania.

- Zlecenie inwestora
- Oględziny i inwentaryzacja obiektu
- Dokumentacja fotograficzna

2. Cel i zakres opracowania

Celem niniejszego opracowania jest wykonanie inwentaryzacji budowlanej wraz z opinią techniczną stanu technicznego budynku użyteczności publicznej - Urzędu Gminy, zlokalizowanego w Niegowie, przy ul. Sobieskiego 1, usytuowanego na działce nr ew. 466/1 i 466/2.

Zakres ekspertyzy obejmuje:

- oględziny,
- inwentaryzację budowlaną budynku,
- określenie występujących uszkodzeń budynku,
- określenie niezbędnych prac zabezpieczających,
- ocenę techniczną budynku dla potrzeb projektowanych prac termomodernizacyjnych

3. Opis ogólny

3.1. Lokalizacja

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest w Niegowie, na działce nr ew. 466/1 i 466/2 mieszczącej się przy ul. Sobieskiego 1.

3.2. Charakterystyka budynku

Budynek jest obiektem wolnostojącym zlokalizowanym na działkach nr. 466/1, 466/2 w Niegowie przy ulicy Sobieskiego 1. Budynek Urzędu Gminy jest budynkiem użyteczności publicznej wykonany w technologii tradycyjnej murowanej – ściany z pustaków ALFA, kamienia oraz cegły ceramicznej a fundamenty i ściany fundamentowe z bloczków betonowych.

Konstrukcja bocznej dobudowanej dwukondygnacyjnej części Urzędu Gminy jest głównie wykonana z kamienia i cegły ceramicznej pełnej przykryta stropodachem jednospadowym niewentylowanym, przykrytym papą wierzchniego krycia. Ściany zewnętrzne w budynku głównym mają grubość 60 cm.

W części dobudowywanej zewnętrzna ściana szczytowa ma grubość 60 cm a pozostałe ściany zewnętrzne mają po 30 cm grubości. Wszystkie ściany budynku głównego są otynkowane tynkiem cementowo - wapiennym i pomalowane farbą elewacyjną. Ściany budynku bocznego są otynkowane i pomalowane farbą elewacyjną. Ściany przybudowanego budynku są otynkowane i pomalowane farbą elewacyjną za wyjątkiem wschodniej ściany zewnętrznej.

Dach nad budynkiem głównym jest wykonany w technologii drewnianej o konstrukcji krokwiowo-płatwiowej pokryty blachą stalową płaską. Obecny stan pokrycia dachu nad częścią główną budynku jest zły i wykazuje liczne nieszczelności i przecieki mające niszczące oddziaływanie na konstrukcję dachu oraz ściany zewnętrzne.

3.3. Charakterystyczne dane powierzchniowe

- Długość i szerokość budynku 33,45m x 12,75m
- Powierzchnia zabudowy ok. 275,72 m²
- Powierzchnia użytkowa ok. 547,16 m²
- Kubatura po obrysie zewnętrznym ok. 2590,58 m³

4. Opis techniczny budynku oraz jego elementów.

4.1. Fundamenty i ściany fundamentowe.

Budynek posadowiony na bezpośrednich ławach fundamentowych 80x40 cm betonowych wylewanych z betonu kl. B 15 atm. Wysokość ław fundamentowych wynosi ok. 40 cm, natomiast szerokość od 0,6 do 0,8 m w zależności od przenoszonych obciążeń oraz grubości ścian posadowionych zgodnie z informacjami uzyskanymi od inwestora.

Ściany fundamentowe wykonano z kamienia wapiennego łamanego oraz bloczków betonowych wymurowanych na zaprawie cementowo-wapiennej. Grubość ścian fundamentowych wynosi od 30 cm do 60 cm.

4.2. Ściany konstrukcyjne.

Ściany konstrukcyjne - mury zewnętrzne - murowane z pustaka żuźlowego na zaprawie cementowo-wapiennej (grubości około 60 cm oraz 30 cm) otynkowanych od wewnątrz i zewnątrz tynkiem cementowo-wapiennym, bez ocieplenia zewnętrznego. Ściany wewnętrzne nośne oraz działowe z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym.

4.3. Stropy.

Stropy kondygnacji podziemnej, parteru i pierwszego piętra dla starej części budynku wykonane jako stropy w technologii DZ-3 o grubości ok. 30 cm. Strop nad ostatnią kondygnacją starej części wykonany w technologii drewnianej. Stropodach zewnętrzny wykonany nad nową częścią wykonany z płyt korytkowych ocieplony warstwą szlaku hutniczej ok. 10 cm, przykryty wylewką betonową oraz 2x papą asfaltową oraz papą wierzchniego krycia.

4.4. Komin

Komin - murowany z cegły ceramicznej pełnej otynkowany.

4.5. Nadproża

Nadproża – żelbetowe wylewane na mokro.

4.6. Dach

Dach wielospadowy o konstrukcji drewnianej o układzie krokwiowo - płatwiowym kryty blachą płaską ocynkowana powlekaną systemowo.

4.7. Stolarka

Stolarka okienna z PCV z szybami zespolonymi o wysokim współczynniku przenikania ciepła.

Drzwi zewnętrzne z aluminium z szybą niskoemisyjną oraz drewniane zewnętrzne pełne.

4.8. Posadzka

Posadzka – wykonana jako wylewka betonowa zacierana z izolacją cieplną ze styropianu gr. 5 cm pokryta okładziną ceramiczną (terakota - komunikacja) a w pokojach biurowych wykładziną podłogową z tworzywa sztucznego typu linoleum.

4.9. Instalacje

Budynek wyposażony jest w instalację

- elektryczną
- centralnego ogrzewania
- wodociągową
- telekomunikacyjną

4.10. Elewacje

Elewacje budynku są otynkowane tynkiem cementowo piaskowym i wymalowane farbą emulsyjną do wymalowań zewnętrznych.

5. Stan techniczny obiektu

5.1. Opis ogólny

Budynek znajduje się w ogólnym stanie technicznym dobrym. Mury nośne budynku nie wykazują widocznych śladów pęknięć lub zarysowań, ogólny stan techniczny murów ocenia się jako dobry. Tynki wewnętrzne murów nie wykazują cech odspojień, zagrzybień i zawilgoceń. Tynki zewnętrzne wykazujące miejscowe ubytki i odspojenia wymagające miejscowych napraw. Stropy budynku w stanie technicznym dobrym. Konstrukcja dachu w stanie dobrym. Wymagana jedynie konserwacja bieżąca i malowanie impregnacyjne. Pokrycie dachu z blachy stalowej ocynkowanej malowanej systemowo wykazujące znaczny stopień zużycia powodującym miejscowe nieszczelności i przecieki.

Orynnowanie dachu i rury spustowe są w stanie technicznym złym, a liczne ogniska korozji łącznie z widocznymi ubytkami w materiale kwalifikują je w całości do wymiany na nowe. Budynek jest budynkiem użyteczności publicznej, posiadający ważne pozwolenia na użytkowanie i jest na chwilę obecną użytkowany jako budynek Urzędu Gminy w Niegowie. Stan obecny budynku wymaga naprawy miejscowych ubytków w tynkach murów zewnętrznych, wymiany pokrycia dachowego wraz z orynnowaniem, wykonania ocieplenia budynków dla potrzeb zmniejszenia zapotrzebowania na ciepło, wymiany obecnych okien z PCV o współczynniku przewodzenia ciepła na poziomie ok. 1.7 w/m²*K na nowe okna z PCV z szybą zespoloną niskoemisyjną na poziomie 1.1 w/m²*K.

5.2. Fundamenty i ściany fundamentowe.

Ławy fundamentowe - nie dokonywano odkrywek.

Ściany fundamentowe z kamienia wapiennego łamanego oraz bloczków betonowych wymurowanych na zaprawie cementowo-wapiennej - Oględziny ścian
str. 7

fundamentowych od strony pomieszczeń piwnicy nie wykazały rys, pęknięć, zawilgoceń, odspojień tynków - stan techniczny dobry bez zastrzeżeń.

5.3. Ściany konstrukcyjne.

Ściany konstrukcyjne - mury zewnętrzne nośne - stan techniczny dobry bez widocznych pęknięć lub rys. Widoczne są jedynie miejscowe odspojenia tynku zewnętrznego spowodowane zamakaniem ścian. Brak ocieplenia ścian powoduje iż nie spełniają one wymagań dla współczynnika przenikania ciepła dla ścian zewnętrznych.

Ściany wewnętrzne nośne oraz działowe - stan techniczny dobry, tynki bez odspojień i ubytków.

5.4. Stropy.

Stropy kondygnacji podziemnej, parteru i pierwszego piętra dla starej części budynku wykonane jako stropy w technologii DZ-3 - stan techniczny dobry. Strop nad ostatnią kondygnacją starej części wykonany w technologii drewnianej - stan techniczny dobry.

Stropodach zewnętrzny - uszkodzone pokrycie z papy skutkuje przemakaniem stropodachu, a zastosowana izolacja termiczna nie zapewnia spełnienia wymagań dla współczynnika przenikania ciepła dla stropodachów - stan techniczny dostateczny zalecana jest wymiana pokrycia dachowego wraz z warstwą obecnej izolacji na zapewniającą spełnienie obowiązujących wymogów.

5.5. Komin

Komin z cegły ceramicznej pełnej otynkowany - brak spękań i ubytków w tynku lub materiale ceramicznym komina - stan techniczny dobry .

5.6. Nadproża

Nadproża – żelbetowe wylewane na mokro - stan techniczny dobry.

5.7. Dach

Konstrukcja dachu - drewniana w układzie krokwiowo płatwiowym - stan techniczny dobry

Pokrycie dachu - blacha ocynkowana płaska powlekana systemowo o znacznym stopniu zniszczenia w skutek korozji spowodowanej czynnikami atmosferycznymi - stan techniczny zły - konieczna wymiana pokrycia.

Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej powlekanej systemowo o znacznym stopniu zniszczenia w skutek korozji spowodowanej czynnikami atmosferycznymi - stan techniczny zły - konieczna wymiana orynnowania.

Instalacja odgromowa - braki i ubytki oraz korozja obecnej instalacji - stan techniczny zły - konieczna wymiana instalacji odgromowej

Dach wielospadowy o konstrukcji drewnianej o układzie krokwiowo - płatwiowym kryty blachą płaską ocynkowana powlekaną systemowo.

5.8. Stolarka

Stolarka okienna z PCV - stan techniczny dostateczny - szyba zespolona o wysokiej emisji oraz licznie nieszczelności spowodowane wypaczeniami okien kwalifikują je do wymiany na okna o PCV z szybą zespoloną niskoemisyjną oraz wielokomorowym systemem wzmacniającym profil okna..

Drzwi zewnętrzne z aluminium z szybą niskoemisyjną - stan techniczny dobry

Drzwi drewniane zewnętrzne pełne - nieszczelności oraz wypaczenie drzwi spowodowane czasookresem użytkowania oraz warunkami atmosferycznymi - stan techniczny zły.

5.9. Posadzka

Posadzka – wykonana jako wylewka betonowa zacierana z izolacją cieplną ze styropianu gr. 5 cm pokryta okładziną ceramiczną (terakota - komunikacja) a w pokojach biurowych wykładziną podłogową z tworzywa sztucznego typu linoleum - stan techniczny dobry.

5.10. Instalacje

Budynek wyposażony jest w instalację:

- elektryczną - stan techniczny dobry
- centralnego ogrzewania - stan techniczny niedostateczny - zalecana modernizacja
- wodociągową - stan techniczny dostateczny - zalecana modernizacja

6. Ocena techniczna przydatności do użytkowania oraz możliwości wykonania projektowanych prac termomodernizacyjnych budynku.

Po dokonaniu oględzin oraz wobec faktu iż przedmiotowy budynek jest na chwilę obecną użytkowany w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu jego użytkowników stwierdzam, że istniejący budynek nie wymaga gruntownego remontu w celu zapewnienia bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa użytkowania.

Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, iż dla potrzeb poprawy efektywności wykorzystania ciepła wytwarzanego ze źródeł nieodnawialnych (węgiel kamienny), jak również dla potrzeb estetyki należy dokonać remontu budynku w następującym zakresie:

- ocieplenia ścian elewacji zewnętrznych,
- ocieplenia stropodachu zewnętrznego,
- ocieplenia stropu wewnętrznego ostatniej kondygnacji,
- wymiany pokrycia dachowego wraz z orynnowaniem i instalacją odgromową,
- wymiany stolarki okiennej na niskoemisyjną - zgodnie z załącznikiem
- wymiana stolarki drzwiowej na niskoemisyjną - zgodnie z załącznikiem
- wymian instalacji co w zakresie orurowania oraz odbiorników ciepła,
- zmiana sposobu uzyskiwania c.w.u. z podgrzewaczy przepływowych wysokiej mocy na zasobnikowe małej mocy i pojemności.

Oprócz powyższych zaleceń użytkownik zobowiązany jest dokonywać corocznych przeglądów stanu technicznego wraz z bieżącą konserwacją elementów budynku.

Biorąc pod uwagę przeprowadzoną inwentaryzację budowlaną, a wraz z nią oględziny stanu technicznego elementów konstrukcyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji co wraz cwu, stanu pokrycia dachowego wraz z konstrukcją dachów (drewnianą i z płyt DZ-3) stwierdzam, iż przedmiotowy budynek nie stanowi zagrożenia dla bezpieczeństwa jego użytkowników, jest w stanie technicznym dobrym i w pełni nadaje się do przeprowadzenia remontu w zakresie rzeczowym jaki został przedstawiony powyżej. Dodatkowo wykonanie powyższych prac remontowych będzie miało bezpośredni wpływ na poprawę bezpieczeństwa użytkowania budynku, poprawę jego efektywności energetycznej poprzez zmniejszenie zapotrzebowania na ciepło użytkowe, jak również wpłynie pozytywnie na estetykę zewnętrzną budynku i otoczenia.

II. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Elewacja zachodnia i południowa



Elewacja zachodnia



Elewacja wschodnia



Elewacja wschodnia



Widok stropodachu



Widok dachu