

# **Opis architektoniczno - budowlany do inwentaryzacji wraz z oceną stanu technicznego budynku**

## **Inwestor:**

Powiat Staszowski  
Starostwo Powiatowe w Staszowie  
Ul. Piłsudskiego 7  
28-200 Staszów

## **Adres budynku:**

Budynek biurowo-administracyjny  
ul. 11 Listopada  
28-200 Staszów  
Jednostka ewidencyjna: Staszów  
Obręb ewidencyjny: Staszów  
Działka nr ewidencyjny: 1623, 5856/6.

## **Podstawa opracowania**

- Umowa zawarta z Inwestorem,
- Mapa sytuacyjno - wysokościowa w skali 1: 500,
- Wizja i pomiary w terenie,
- Dokumentacja zdjęciowa,
- Protokoły z kontroli okresowej stanu technicznego,

## **Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja wraz z oceną stanu technicznego budynku biurowo-administracyjnego przy ul. 11 Listopada w Staszowie.

## **Charakterystyka budynku**

Budynek biurowo-administracyjny jest obiektem wolnostojącym o bryle w kształcie trzech prostokątów o wymiarze zewnętrznym 52,34m x 20,75m, częściowo ocieplony. Budynek trzykondygnacyjny ze stropodachem wentylowanym, w części podpiwniczony. Budynek budowany był wieloetapowo, brak dokładnych danych na temat daty jego powstania, szacuje się, że budynek wykonano około roku 1968. Nieruchomość, na której zlokalizowany jest przedmiotowy budynek jest zagospodarowana, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. 11 Listopada) oraz utwardzone dojścia i dojazd do budynku.

Obiekt konstrukcji tradycyjnej murowanej, ściany fundamentowe, ściany piwnic z cegły i bloczka betonowego, izolacja pozioma z papy, ściany kondygnacji nadziemnych z cegły ceramicznej o różnej grubości. Budynek posadowiony na ławach fundamentowych żelbetowych. Schody klatki schodowej żelbetowe. Ściany zewnętrzne budynku otynkowane. Ściany wewnętrzne piwnic otynkowane, na posadce wylewka betonowa. Ściany wewnętrzne nadziemne otynkowane, sufity malowane farbami emulsyjnymi. W węzłach sanitarnych ściany pokryte płytkami ściennymi.

Stropy nad piwnicą wykonane z płyty kanałowej oraz częściowo żelbetowe w obrębie klatki schodowej, stropy międzykondygnacyjne prefabrykowane kanałowe oraz typu WPS.

Stropodach dwuspadowy, wentylowany, pokrycie dachu stanowi papa, wykończenia ogniomuru obróbką blacharską.

Odprowadzenie wód opadowych z dachu budynku poprzez istniejący system rynien i rur spustowych powierzchniowo na teren własny nieutwardzony lub do kanalizacji deszczowej.

Program użytkowy

Obiekt aktualnie nieużytkowany.

**Dane wielkościowe budynku:**

- powierzchnia zabudowy 733,52 m<sup>2</sup>
- łączna powierzchnia użytkowa 1475,75 m<sup>2</sup>
  - piwnice 128,80 m<sup>2</sup>
  - parter 563,36 m<sup>2</sup>
  - piętro I 585,99 m<sup>2</sup>
  - piętro II 197,60 m<sup>2</sup>
- kubatura budynku 5736,35 m<sup>3</sup>
- liczba kondygnacji podziemnych częściowe podpiwniczenie
- liczba kondygnacji nadziemnych 3
- długość budynku 52,34 m
- szerokość budynku 20,75 m
- wysokość kondygnacji:
  - piwnice 2,15 m
  - parter 3,04 m- najwyższa i środkowa część budynku; 2,65 m –najniższa część budynku
  - piętro I 2,90 m- najwyższa część budynku; 2,65 m – środkowa i najniższa część budynku
  - piętro II 2,76m
- wysokość do ogniomuru
  - w części najwyższej budynku licząc od terenu 11,07m
  - w części środkowej budynku licząc od cokołu 7,04m
  - w części najniższej budynku licząc od cokołu 6,52 m
- kąt nachylenia stropodachu 5°

**Infrastruktura techniczna**

Budynek wyposażony w wewnętrzne instalacje:

- wodno - kanalizacyjną,
- instalację elektryczną,
- wentylację grawitacyjną,
- centralnego ogrzewania ,
- instalację odgromową (fi 6mm),

**Opis konstrukcji budynku.**

- **Ściany fundamentowe** - zewnętrzne z cegły i bloczków betonowych na zaprawie cementowo-wapiennej,
- **Ściany parteru** - zewnętrzne gr. 40, 42, 70, 79, cm z cegły ceramicznej na zaprawie Cementowo-wapiennej, obustronnie tynkowane,
- **Ściany piętra** - zewnętrzne gr. 40, 42, 52, 54 cm z cegły ceramicznej na zaprawie Cementowo-wapiennej, obustronnie tynkowane,
- **Ściany wewnętrzne konstrukcyjne** - gr. 22, 32, 40, 68, 72 cm z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo-wapiennej, obustronnie tynkowane,
- **Ściany działowe** - gr. 12, 15, 16 cm z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej, obustronnie tynkowane,

**Uwaga:**

Grubości ścian podano z warstwą obustronnego tynku - pomiar z natury.

**- Stropy:**

- nad piwnicą strop kanałowy prefabrykowany oraz żelbetowy w okolicach klatki schodowej
- międzykondygnacyjne prefabrykowane kanałowe w części najwyższej budynku, w pozostałej strop typu WPS.

**- Schody:**

- schody wewnętrzne - konstrukcji żelbetowej,
- schody do piwnic - konstrukcji żelbetowej,

- **Stropodach** – dwuspadowy, z płyt korytkowych wspartych na ściankach ażurowych, wentylowany o kącie nachylenia połaci dachowych 5<sup>0</sup>, pokrycie stanowi papa,
- **Nadproża** – prefabrykowane/żelbetowe
- **Wieńce** – monolityczne żelbetowe wylewane na budowie,
- **Podciąg** – monolityczne żelbetowe wylewane na budowie,
- **Wentylacja** - grawitacyjna, trzony kominowe murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej i cementowo - wapiennej,
- **Stolarka okienna i drzwiowa:**
  - stolarka okienna - z PCV oraz drewniana - szczegółowy wykaz stolarki wg części rysunkowej,
  - stolarka drzwiowa - z ciepłego aluminium, pcv oraz drewniana - szczegółowy wykaz stolarki wg części rysunkowej,

### **Użyte materiały wykończeniowe.**

Podłogi i posadzki :

- pomieszczenia biurowe – wykładzina pcv, wykładzina dywanowa
- kuchnia i zaplecze kuchenne, magazyny – terakota
- węzły sanitarne – terakota
- komunikacja – wykładzina pcv
- kl. schodowe – terakota, lastriko,
- piwnice - posadzka betonowa.

### **Izolacje przeciwwilgociowe**

- izolacja pozioma ścian – 2 x papa,
- izolacja pionowa – brak,

### **Izolacje termiczne**

- ściany zewnętrzne – na najniższej części budynku wykonane ocieplenie ścian zewnętrznych styropianem 10cm grubości na trzech ścianach nie stykających się z pozostałą częścią budynku,
- strop nad ostatnią kondygnacją – brak

### **Tynki, cokoły , malowanie**

- tynki wewnętrzne - cementowo - wapienne,
- tynki zewnętrzne - cementowo - wapienne,
- malowanie emulsyjne oraz olejne,
- cokół wykończony w najniższej części budynku tynkiem żywicznym, pozostała część otynkowana,

### **Rynny, rury spustowe oraz obróbki blacharskie**

- rynny Ø 180/150 z blachy stalowej ocynkowanej,
- rury spustowe Ø 150/120 z blachy stalowej ocynkowanej,
- obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej,

Odprowadzenie wód opadowych na teren własny nieutwardzony/ kanalizacji deszczowej.

### **Ocena stanu technicznego:**

W wyniku oględzin elementów konstrukcyjnych / ścian, stropów, podciągów, nadproży / stwierdzono średnie zużycie elementów wynikające z okresu eksploatacji budynku.

Z uwagi na brak odpowiedniej konserwacji budynku w okresie jego użytkowania stwierdzono:

- ściany fundamentowe/zewnętrzne w poziomie cokołu - widoczne ubytki w obróbce cokołu, widoczna konstrukcja murowana,
- brak izolacji pionowej ścian fundamentowych,
- widoczne zawilgocenie i pleśń na posadce i ścianach w części piwnicy,
- widoczne rysy na ścianach zewnętrznych, wewnętrznych,,
- ubytki tynku na ścianach zewnętrznych spowodowane zawilgoceniem,
- ubytki tynku na ścianach wewnętrznych spowodowane zawilgoceniem, widoczna pleśń
- na elewacjach widoczne przebarwienia powłok i wypraw tynkarskich,
- zadaszenie betonowe – widoczne zawilgocenie, zacieki na spodniej stronie przez nieodpowiednie odprowadzenie wody,

- zadaszenie stalowe – widoczne ogniska korozji,
- strop - widoczne klawiszowanie stropu prefabrykowanego kanałowego i typu WPS
- kominy – ubytki tynków na kominach, brak krtek zabezpieczających w wylotach kanałów wentylacyjnych
- orynnowanie, obróbki blacharskie – orynnowanie z ogniskami korozji, złuszczone się powłoki malarskie
- stolarka okienna – część okien została wymieniona na PCV pozostałe drewniane , nie spełniają norm izolacyjności cieplnej
- stolarka drzwiowa – drzwi główne wykonane z aluminium, pozostałe w części aluminiowe, pcv oraz stalowe z wkładką termiczną, drewniane,
- instalacja odgromowa – wykonana drutem stalowym ocynkowanym dn6,
- balustrady – korozja elementów stalowych,
- wykończenia powierzchni podłóg /klatek schodowych- widoczne ubytki w terakocie/panelach,
- wykończenia ścian – panele ściennie-widoczne ubytki, częściowo zdewastowane; wykończenie malarskie – łuszcząca się farba, odpadający tynk,
- schody zewnętrzne – widoczne ubytki w żelbecie, korozja betonu, ubytki w terakocie.

### **Wnioski i zalecenia:**

W wyniku oględzin elementów konstrukcyjnych / ścian, stropów, podciągów, nadproży / stwierdzono średnie zużycia elementów konstrukcyjnych budynku.

Ogólny stan techniczny konstrukcji budynku nie budzi zastrzeżeń.

Biorąc pod uwagę stan techniczny przedmiotowy budynek nadaje się do wykonania przedmiotowej inwestycji tj. docieplenia budynku zgodnie z opracowanym audytem energetycznym wraz z robotami towarzyszącymi.

<b>L.p</b>	<b>Projektant / sprawdzający</b>	<b>Specjalność Nr uprawnień</b>	<b>Podpis</b>
Główny Projektant	mgr inż. arch. Zbigniew Doktor	architektura 227/KL/72	
Asystent projektanta:	Aneta Pecio	-----	