



EPD JAKUB KONWA

Bukowina Sycowska 33/2 56-513 Międzybórz, nip: 9112005823 ; regon: 021907092

www.epdwroclaw.pl



Temat projektu:	REMONT ELEWACJI WRAZ Z PRZEŁOŻENIEM POKRYCIA DACHOWEGO
Stadium projektu:	OPINIA O STANIE TECHNICZNYM BUDYNKU
Obiekt:	BUDYNEK URZĘDU GMINY
Lokalizacja obiektu:	56-160 WIŃSKO, PLAC WOLNOŚCI 2, DZ. NR 840
Branża:	ARCHITEKTURA
Inwestor:	GMINA WIŃSKO, PLAC WOLNOŚCI 2, 56-160 WIŃSKO

KWIECIEŃ 2016

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

- I. Część opisowa – Opinia o stanie technicznym budynku
- II. Część fotograficzna – Inwentaryzacja
- III. Uwagi i zalecenia

I. CZĘŚĆ OPISOWA – OPINIA O STANIE TECHNICZNYM

1. DANE PODSTAWOWE

1.1. Podstawa opracowania

- 1.1.1. Zlecenie Inwestora
- 1.1.2. Mapy do celów projektowych
- 1.1.3. Wizja lokalna w terenie, szkice, pomiary, dokumentacja fotograficzna.
- 1.1.4. Przepisy prawa budowlanego i pokrewne, rozporządzenia wykonawcze, normy budowlane i branżowe oraz dane z literatury fachowej.

1.2. Obiekt, Inwestor, lokalizacja

- 1.2.1. Obiekt: BUDYNEK URZĘDU GMINY WIŃSKO
- 1.2.2. Inwestor: URZĄD GMINY WIŃSKO
- 1.2.3. Lokalizacja: PLAC WOLNOŚCI 2, DZ. NR 840

1.3. Podstawowe akty prawne opracowania.

- aktualne Prawo Budowlane i obowiązujące przepisy w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Norma murowa PN-B-03002/99
- Norma żelbetowa PN-B-03264/99
- Norma kominowa PN-EN-1443/01

2. FUNKCJA ISTNIEJĄCEGO OBIEKTU

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany termomodernizacji budynku Urzędu Gminy, zlokalizowanego przy Placu Wolności 2 w Wińsku.

Celem opracowania jest wskazanie rozwiązań architektoniczno – budowlanych wykonania remontu i termomodernizacji istniejącego budynku. Budynek pełni funkcję użyteczności publicznej a zatrudnione w nim osoby wykonują prace administracyjno – biurowe.

3. OPIS ELEMENTÓW BUDOWLANYCH

3.1. Uwagi wstępne

Przedmiotowy obiekt to budynek o trzech kondygnacjach nadziemnych wraz z poddaszem nieużytkowym oraz częściowo podpiwniczony. Budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowany z dachem kopertowym pokrytym dachówką ceramiczną. Ze względu na wiek budynku, około 100 lat wymaga szeregu prac naprawczych i modernizacyjnych zawartych w projekcie termomodernizacji.

3.2. Zarys historyczny

Przedmiotowy budynek zlokalizowany w centralnej części miejscowości przy placu Wolności 2. Budynek wzniesiony na początku XX wieku jako III kondygnacyjny wraz z piwnicą i poddaszem nieużytkowym. Budynek pierwotnie usytuowany w zabudowie pierzejowej. Obecnie od strony południowej brak budynku sąsiedniego, pozostała jedynie ściana do wysokości stropu nad parterem. Od strony północnej sąsiaduje z budynkiem o kondygnację niższym. Pierwotnie budynek pełnił funkcję mieszkalną. Obecnie budynek pełni rolę obiektu użyteczności publicznej – siedziba Urzędu Gminy. Budynek objęty ochroną

Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, figuruje w wykazie zabytków powiatu Wołowskiego. Budynek zachowany do dzisiaj w niezmienionej formie architektonicznej. Do nielicznych zmian należą: zabudowa loggi na drugim piętrze oknami oraz likwidacja komina przy elewacji południowej. Poniżej przedstawiono przedwojenny widok budynku mieszkalnego będącego dzisiaj siedzibą Urzędu Gminy.

3.3.Elementy budowlane budynku.

3.3.1. Fundamenty

Budynek posiada podpiwniczenie częściowe. Ściany fundamentowe wykonane z cegły pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej. Częściowo ławy fundamentowe kamienne. W budynku brak izolacji poziomej i pionowej ścian fundamentowych. Ściany fundamentowe we fragmentach otynkowane. Decyzją inwestora fundamenty oraz ściany w piwnicy zostały wyłączone z zakresu opracowania.

3.3.2. Słupy i ściany konstrukcyjne (układ konstrukcyjny)

Układ konstrukcyjny oparty na ścianach nośnych. Budynek wykonany został w technologii murowanej z cegły pełnej. Stropy nad piwnicą wykonane jako stalowo – ceramiczne typu Kleina, nad pozostałymi kondygnacjami stropy drewniane – belkowe ze ślepym pułapem. Konstrukcja dachu drewniana – płatwiowo – kleszczowa. Miejscami podciągi żelbetowe. Elementy konstrukcji w stanie dobrym nie wykazują pęknięć. Klatka schodowa w stanie dobrym – nie wykazuje pęknięć ani zarysowań.

3.3.3. Ściany zewnętrzne

Ściany zewnętrzne wykonane zostały z cegły pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej. Miejscami w szczególności w elewacji zachodniej widoczne zarysowania pomiędzy oknami. Podczas wykonywania remontu elewacji należy obligatoryjnie w miejscach spękań skuć tynki i dokonać oceny powstałych pęknięć. Miejsca spękań należy przemurować i zabezpieczyć. Jeśli pęknięcia będą pojawiać się w kilku miejscach należy rozważyć ankrowanie – spinanie budynku.

3.3.4. Tynki zewnętrzne

W większości tynki cementowo – wapienne w różnym stanie technicznym. W dużej mierze odspojone od podłoża, miejscowo przy cokole zawilgocone. Nadające się do skucia.

3.3.5. Dach/pokrycie dachowe

Konstrukcja dachu drewniana płatwiowo – kleszczowa. Pokrycie dachowe wykonane z dachówki ceramicznej typu karpiówka układanej w koronkę. Na dachu w błędny sposób wykonano izolację przeciwwodną – folię pod dachówką co skutkuje licznymi uszkodzeniami oraz zasiekaniem deszczu poprzez pokrycie dachowe. Przed wykonaniem izolacji termicznej pomiędzy krokwiami konieczne jest przełożenie dachówki oraz wykonanie nowej izolacji - folii dachowej. Izolacja termiczna dachu poza zakresem opracowania - projektu remontu elewacji i przełożenia pokrycia dachowego.

3.3.6. Stropy między kondygnacyjne

Wykonane jako belkowe drewniane oparte na ścianach nośnych z cegły pełnej. Wyjątek stanowi strop nad piwnicą wykonany jako stalowo – ceramiczny typu Kleina. Stan stropów dobry.

3.3.7. Stolarka okienna i fasadowa

Stolarka okienna i fasadowa w większości wymieniona na okna PCV uchylno – otwierane z szkleniem szybą zespoloną. Miejscami przy klatce schodowej elewacji zachodniej okna toalet starego typu – przewidziane do wymiany lub zamurowania.

3.3.8. Stolarka drzwiowa zewnętrzna

Stolarka drzwiowa zewnętrzna – wymieniona na drzwi stalowe wyposażone w samozamykacze w stanie dobrym. Wymiana wykonana podczas prac związanych z wydzieleniem pożarowym klatki schodowej.

3.3.9. Rynny, rury spustowe, parapety

Rynny i rury spustowe istniejące w dobrym stanie z blachy ocynkowanej. Miejscami wymagają oczyszczenia. Istnieje możliwość ponownego wykorzystania elementów rynien i rur do ponownego montażu.

3.3.10. Instalacje znajdujące się na ścianach zewnętrznych budynku

Instalacja odgromowa – widoczna jedynie na ścianach zewnętrznych, brak kontynuacji na dachu – proponuje się wymianę instalacji odgromowej podczas remontu elewacji budynku.

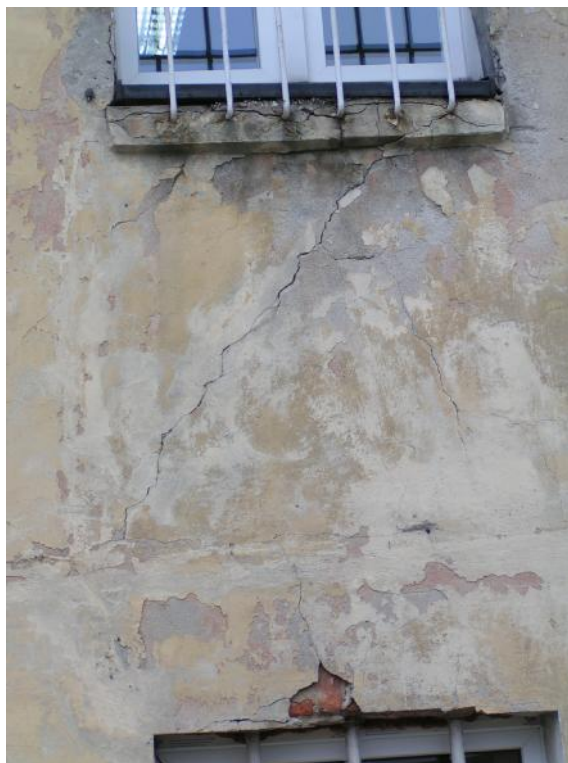
3.3.11. Opierzenia, kraty

Opierzenia w stanie złym zabrudzone i skorodowane z miejscowymi ubytkami, kwalifikują się do wymiany. Kraty nie zabezpieczone przed korozją – należy zabezpieczyć poprzez malowanie lub wymienić na nowe.

3.3.12. Kominy dymowe/ wentylacyjne

Istniejące kominy w większości wentylacyjne lub dymowe wyłączone z użytku. Murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej. Stan kominów dobry. Wyjątek stanowi relatywnie nowy przewód dymowo – wentylacyjny wykonany w kotłowni. Jest to komin z kształtek systemowych – betonowych do którego podłączony jest obecnie kocioł na paliwo stałe (węgiel, drewno). Po przełożeniu dachu należy wykonać nowe opierzenia i obróbki kominów. Kominy należy również wykończyć tynkiem wskazanym w dokumentacji projektowej.

II. CZĘŚĆ FOTOGRAFICZNA – OPINIA O STANIE TECHNICZNYM



Zdj. 1 Spękania tynku pomiędzy oknami w elewacji zachodniej. Pęknięcie obejmuje również część parapetu.



Zdj. 2 Złuszczona farba oraz odparzony tynk w rejonie cokołu elewacji południowej.



Zdj. 3 Uszkodzona folia dachowa - nieprawidłowy montaż.



Zdj. 3 Uszkodzona folia dachowa - nieprawidłowe wykonanie obróbki przy oknach dachowych.

III. UWAGI I ZALECENIA

1. Przedmiotowy budynek nadaje się do przeprowadzenia remontu elewacji.
2. Proponuje się zastosowanie jako docieplenia wełny skalnej jako materiału niepalnego który posiada identyczne parametry w zakresie izolacyjności cieplnej jak styropian.
3. Zaleca się docieplenie cokołu polistyrenem ekstrudowanym o zwiększonej odporności na wodę.
4. Konieczna jest modernizacja instalacji grzewczej (wymiana i dobór grzejników, montaż paneli fotowoltaicznych)
5. Zaleca się docieplenie stropu nad drugim piętrem oraz wymianę desek na płyty OSB.
6. Zaleca wykonanie instalacji deszczowej – odprowadzenie wody z dachów/rur spustowych do systemu deszczowego.
7. Ze względu na liczne uszkodzenia foli dachowej konieczna jest wymiana foli na nową oraz przełożenie pokrycia dachowego.

Przedmiotowy budynek nadaje się do przeprowadzenia remontu elewacji wraz z wymianą pokrycia dachowego.

Przedmiotową opinię wydaje się na okres ważności 1 roku.

Projektant:

mgr inż. arch. Jerzy Iwaniec
UPRAWNIENIA BUDOWLANE W SPECJALNOŚCI
ARCHITEKTONICZNEJ DO PROJEKTOWANIA
BEZ OGRANICZEŃ
upr. nr 07/OPOKK/2010

Opracowali:

mgr inż. arch. Jerzy Iwaniec
upr. nr 07/OPOKK/2010

mgr inż. Tomasz Rojek
UPRAWNIENIA BUDOWLANE DO PROJEKTOWANIA
BEZ OGRANICZEŃ W SPECJALNOŚCI
KONSTRUKCYJNO – BUDOWLANEJ
NR EWID. OPL/0733/POOK/11