

Opis architektoniczno – budowlany do inwentaryzacji wraz z oceną stanu technicznego budynku Urzędu Miejskiego w Prudniku.

Inwestor:

Gmina Prudnik
ul. Kościuszki 3
48-200 Prudnik

Adres obiektu:

Budynek Urzędu Miejskiego w Prudniku
ul. Kościuszki 3
48-200 Prudnik
działki nr ewid. 323/183, 324/180, 181, 182

Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja wraz z oceną stanu technicznego budynku Urzędu Miejskiego w Prudniku przy ul. Kościuszki 3.

Podstawa opracowania

- umowa zawarta z Inwestorem,
- książka obiektu,
- protokół z okresowej kontroli stanu technicznego sprawności budynku,
- mapa sytuacyjno - wysokościowa w skali 1: 500,
- wizja i pomiary w terenie,
- dokumentacja zdjęciowa,

Charakterystyka budynku

Budynek Urzędu Miejskiego w Prudniku jest budynkiem wolnostojącym o nieregularnym kształcie i wymiarach zewnętrznych 45,76 / 54,92 x 49,38 / 18,00 m, wzniesiony na początku XX w około 1914 r .

Budynek charakteryzuje się elementami wystroju elewacji charakterystycznymi dla początku XX w i można go zaliczyć do stylu eklektycznego.

Obiekt konstrukcji tradycyjnej murowany z cegły ceramicznej pełnej, stropy w postaci sklepień – nad piwnicami oraz typu Kleina i drewniane dla pozostałych kondygnacji.

Dachy – płasko – kleszczowe, dwu, trzy i czterospadowe z oknami połaciowymi oraz doświetlaniem z poliwęglanu, pokryte blachą płaską na rąbek stojący wykonany na pełnym deskowaniu, nad skrzydłem bocznym dach podwyższony w stosunku do budynku głównego.

Budynek w całości otynkowany, boniowany, ramowy podział pięter tworzą lizeny i gzymsy, ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków oraz zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej "B".

Program użytkowy

Obiekt użytkowany jako administracyjny - Urząd Miejski w Prudniku

W poziomie piwnic znajdują się pomieszczenia gospodarcze, magazynowe oraz węzeł ciepłowniczy.

W poziomie parteru znajduje się holl główny z trzema klatkami schodowymi, pomieszczenia administracyjno – biurowe, sala Urzędu Stanu Cywilnego, biuro podawcze oraz sanitariaty.

W poziomie piętra znajduje się holl główny z trzema klatkami schodowymi, pomieszczenia administracyjno – biurowe oraz sanitariaty.

W poziomie II piętra znajduje się holl główny z dwiema klatkami schodowymi, pomieszczenia administracyjno – biurowe oraz sanitariaty.

Dane wielkościowe budynku:

- powierzchnia zabudowy 1384,00 m²
- łączna powierzchnia użytkowa 2145,00 m²

- kubatura budynku	20070,00 m ³
- liczba kondygnacji podziemnych	I
- liczba kondygnacji nadziemnych	II i III
- długość budynku	45,76 / 54,92 m
- szerokość budynku	49,38 / 18,00 m
- wysokość kondygnacji netto:	
- piwnice	2,51 m
- parter	4,00 m
- piętro I	4,40 m
- piętro II	3,75 m
- strych	5,24 m do kalenicy

Infrastruktura techniczna

Budynek wyposażony w instalacje:

- wodno - kanalizacyjną,
- centralnego ogrzewania – zdalaczynne z miejskiej sieci ciepłowniczej, węzeł ciepłowniczy zlokalizowany w poziomie piwnic,
- instalację elektryczną,
- instalację odgromową,
- kanalizację deszczową,

Opis konstrukcji budynku.

Ściany fundamentowe – zewnętrzne gr. 71 cm z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej, obustronnie tynkowane,

Ściany fundamentowe – wewnętrzne gr. 71 cm z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej, obustronnie tynkowane,

Ściany parteru oraz pięter – zewnętrzne gr. 56 cm z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej, obustronnie tynkowane,

Ściany wewnętrzne konstrukcyjne - gr. 43 i 56 cm z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej, obustronnie tynkowane,

Ściany działowe - gr. 13 cm z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej, obustronnie tynkowane,

Stropy:

- strop nad piwnicą w formie sklepienia łukowego z cegły ceramicznej pełnej,
- stropy międzykondygnacyjne – typu Kleina,
- strop nad ostatnią kondygnacją – II piętrem – typu Kleina oraz częściowo **konstrukcji drewnianej,**

Nadproża – z cegły ceramicznej pełnej oraz w części monolityczne żelbetowe,

Schody:

- schody wewnętrzne - główna klatka schodowa monolityczna żelbetowa,
- boczne klatki schodowe konstrukcji stalowej ażurowe,
- schody zewnętrzne - do piwnic - monolityczne żelbetowe, terenowe,

Dachy - płatwiowo – kleszczowe, dwu, trzy i czterospadowe z oknami połaciowymi oraz doświetlaniem z poliwęglanu, pokryte blachą płaską na rąbek stojący na pełnym deskowaniu, nad skrzydłem bocznym dach podwyższony w stosunku do budynku głównego.

Wykaz podstawowych przekrojów więźby dachowej:

- Krokiew	14 x 16 cm
- Krokiew koszowa/ narożna	16 x 16 cm
- Płatew	17,5 x 17,5 cm
- Kleszcze	10 x 23 cm
- Murłata	16 x 16 cm
- Słup	17,5 x 17,5 cm
- Miecz	16 x 16 cm
- Zastrzał	13 x 19 cm
- Podwalina	17,5 x 17,5 cm

Więźba dachowa częściowo zabezpieczona środkami do ochrony drewna.

Wentylacja – grawitacyjna, kominy murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej, ponad połacią dachową nie tynkowane,

Stolarka okienna – indywidualna drewniana, skrzynkowa wg wykazu, w poziomie piwnic część okien PCV,

Stolarka drzwiowa – indywidualna drewniana,

Użyte materiały wykończeniowe.

Podłogi i posadzki

- pom administracyjny – parkiet, wykładzina PCV,
- węzły sanitarne - gress, terrakota,
- komunikacja - lastrico, gress, terrakota,
- klatki schodowe – lastrico – główna klatka schodowa, boczne wykładzina,

Izolacje przeciwwilgociowe

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

Izolacje termiczne

- brak,

Tynki, cokoły , malowanie

- tynki wewnętrzne – wapienne,
- tynki zewnętrzne – wapienne,

Rynny, rury spustowe oraz obróbki blacharskie

- rynny – w formie koryt odwadniających z profilowanej blachy płaskiej,
- rury spustowe Ø150 z blachy stalowej ocynkowanej.
- obróbki blacharskie – z blachy stalowej ocynkowanej,
- odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,

Ocena stanu technicznego:

Budynek wzniesiono na początku XX w około 1914 r. w chwili obecnej użytkowany jako administracyjny - Urząd Miejski w Prudniku.

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

Ogólny stan techniczny konstrukcji budynku, za wyjątkiem konstrukcji więźby dachowej, nie budzi zastrzeżeń. Eksploatacja budynku nie stwarza zagrożenia dla użytkowników i środowiska.

W wyniku dokonanej wizji lokalnej oraz oględzin elementów konstrukcyjnych stwierdzono:

• ściany zewnętrzne:

- ubytki tynku na ścianach zewnętrznych - widoczna konstrukcja murowana (zdjęcia nr 1 i 2),
- widoczne przebarwienia oraz złuszczenia powłok i wypraw tynkarskich na elewacjach budynku (zdjęcie nr 3),
- duże ubytki tynku na gzymsach,

• stolarka zewnętrzna

- stolarka okienna drewniana – w złym stanie technicznym, profile wypaczone, korozja biologiczna (zdjęcia nr 4, 5, 6),
- stolarki drzwiowa - profile wypaczone, korozja biologiczna (zdjęcie nr 7),
- stalowe okna dachowe /połaciowe/ - ze śladami korozji, nieszczelne,

• konstrukcja dachu:

- ubytki tynku na skosach poddasza – tynk na trzcinie (zdjęcia nr 8, 9),
- widoczne ślady korozji biologicznej stropu drewnianego nad ostatnią kondygnacją,
- na niektórych elementach konstrukcyjnych więźby dachowej – płatwie, słupy, podwaliny, krokwie i murłaty widoczne ślady zawilgocenie, zagrzybienia oraz szkodników, widoczne cechy drewna próchniczego (zdjęcia nr 10, 11, 12, 13, 14, 18),
- na większości pełnego deskowania widoczne ślady zawilgocenie, zagrzybienia oraz szkodników (zdjęcia nr 10, 15, 16, 17),
- na części elementów drewnianych oraz na kominach widoczne ślady po zaciekach spowodowanych nieszczelnością pokrycia dachowego w szczególności w „koszach” (zdjęcia nr 10, 16)

- **pokrycie dachowe:**
 - korozja pokrycia dachowego (zdjęcia nr 19, 20),
 - pokrycie dachu w złym stanie technicznym, nieszczelne, brak izolacji na deskowaniu wpływa niekorzystnie na szczelność istniejącego pokrycia dachowego oraz naraża więźbę dachową oraz strop nad ostatnią kondygnacją na zamakanie,
 - widoczne zawilgocenia na murach wewnętrznych strychu, stropach oraz na pełnym deskowaniu spowodowane nieszczelnościami,
- **kominy** - ubytki zaprawy na kominach ponad połacią dachową,
- **instalacja odgromowa** - skorodowana, nie spełniająca obecnie obowiązujących wymagań

Zdjęcie nr 1



Zdjęcie nr 2



Zdjęcie nr 3



Zdjęcie nr 4



Zdjęcie nr 5



Zdjęcie nr 6



Zdjęcie nr 7



Zdjęcie nr 8



Zdjęcie nr 9



Zdjęcie nr 10



Zdjęcie nr 11



Zdjęcie 12



Zdjęcie nr 13



Zdjęcie nr 14



Zdjęcie nr 15



Zdjęcie nr 16



Zdjęcie nr 17



Zdjęcie nr 18



Zdjęcie nr 19



Zdjęcie nr 20



Wnioski

Ogólny stan techniczny konstrukcji budynku nie stwarza zagrożenia dla użytkowników, i znajduje się w dostatecznym stanie technicznym.

W wyniku przeprowadzonej analizy i oceny stanu technicznego należy stwierdzić, iż głównym zagrożeniem budynku jest oddziaływanie wody na elementy konstrukcyjne więźby dachowej a pośrednio na stropy budynku.

Budynek wymaga przeprowadzenia prac remontowych polegających na:

- wymianie zewnętrznej stolarki okiennej i renowacji stolarki drzwiowej,
- wymianie pokrycia dachowego,
- przebudowie kominów,
- wymianie instalacji odgromowej,
- częściowej wymianie konstrukcji dachu,
- termomodernizacji dachu,
- termomodernizacji stropu nad ostatnią kondygnacją,

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