

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

### **Inwestor:**

Województwo Kujawsko - Pomorskie  
Pl. Teatralny 2  
87 - 100 Toruń

### **Adres budynku:**

Budynek administracyjno - biurowy  
ul. Targowa 13 - 15  
87 - 100 Toruń  
Działka nr ewidencyjny: 160/2, 165/1, 162/1, 164/1, 171/2,  
Obręb ewidencyjny: 0056,  
Jednostka ewidencyjna: 046301\_1, Toruń,

### **Podstawa opracowania**

- Umowa zawarta z Inwestorem,
- Uzgodnienia z Inwestorem,
- Mapa sytuacyjno - wysokościowa w skali 1: 500,
- Dokumentacja archiwalna budynku,
- Audyt energetyczny,
- Wizja i pomiary w terenie,
- Dokumentacja zdjęciowa,

### **Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja wraz z oceną stanu technicznego budynku administracyjno – biurowego zlokalizowanego przy ul. Targowej 13 - 15 w Toruniu.

### **Charakterystyka budynku**

Przedmiotowy budynek administracyjno – biurowy jest obiektem wolnostojącym w kształcie prostokąta o wymiarach zewnętrznych 31,22 x 12,98 m, z wystającym na zewnątrz wejściem głównym. Od strony południowej do budynku przylega parterowy zespół garaży.

Obiekt zlokalizowany osią podłużną w układzie północ – południe z odchyleniem od osi w kierunku zachodnim.

Budynek posiada sześć kondygnacji nadziemnych i jest w całości podpiwniczony. Posiada jedną klatkę schodową.

Budynek konstrukcji szkieletowej w układzie poprzecznym, trzytraktowy.

Ściany fundamentowe zewnętrzne o łącznej grubości 41 i 61 cm, warstwowe -monolityczne żelbetowe – gr. 30 cm, ocieplone styropianem 5 cm, licowane od wewnątrz cegłą ceramiczną pełną.

Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych z płyt prefabrykowanych żelbetowych ocieplonych od zewnątrz styropianem. Filarki międzyokienne stanowią elementy lekkiej obudowy w konstrukcji drewnianej z izolacją termiczną z wełny mineralnej.

Ściany szczytowe wykończone w klinkierze.

Stropy międzykondygnacyjne prefabrykowane typu płyta kanałowa.

Stropodach nad budynkiem pogrążony, wentylowany o kącie nachylenia połaci dachowych 5%, wykonany z płyt korytkowych wspartych na ścianach ażurowych.

Pokrycie stropodachu 2 x papa. Odprowadzenie wód opadowych z dachu korytami do zewnętrznych rur spustowych.

Budynek oddany do użytkowania ok. roku 1993 i użytkowany zgodnie z przeznaczeniem jako budynek administracyjno – biurowy.

**Dane wielkościowe budynku:**

- łączna powierzchnia zabudowy	441,00 m <sup>2</sup>
- łączna powierzchnia użytkowa	2240,47 m <sup>2</sup>
- piwnice	300,96 m <sup>2</sup>
- parter	335,07 m <sup>2</sup>
- piętro I	320,60 m <sup>2</sup>
- piętro II	324,48 m <sup>2</sup>
- piętro III	318,90 m <sup>2</sup>
- piętro IV	319,98 m <sup>2</sup>
- piętro V	320,48 m <sup>2</sup>
- wysokość kondygnacji	
- piwnice	2,50 m
- parter	3,00 m
- piętra	3,00 m
- łączna kubatura	9485,00 m <sup>3</sup>
- ilość kondygnacji nadziemnych	VI
- ilość kondygnacji podziemnych	I
- ilość klatek schodowych	I
- długość budynku	31,22 m
- szerokość budynku	12,98 m
- wysokość do ogniomuru / attyki /	22,13 m
- wysokość do maszynowni	25,23 m
- kąt nachylenia dachu	5%

**Infrastruktura techniczna**

Budynek wyposażony w wewnętrzne instalacje:

- wodno - kanalizacyjną,
- kanalizację deszczową,
- instalację elektryczną,
- wentylację grawitacyjną,
- centralnego ogrzewania – z węzła ciepłowniczego,
- instalację gazową,
- instalację odgromową,
- instalację telekomunikacyjną,
- monitoringu zewnętrznego,

**Opis konstrukcji budynku.**

- Ławy fundamentowe - monolityczne żelbetowe, posadowione poniżej poziomu przemarzania gruntu i powyżej poziomu wód gruntowych,
- Ściany fundamentowe zewnętrzne o łącznej grubości 41 i 61 cm, warstwowe – monolityczne żelbetowe – gr. 30 cm, ocieplone styropianem 5 cm, licowane od wewnątrz cegłą ceramiczną pełną,
- Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych z płyt prefabrykowanych żelbetowych ocieplonych od zewnątrz styropianem,
- Filarki międzyokienne - stanowią elementy lekkiej obudowy w konstrukcji drewnianej z izolacją termiczną z wełny mineralnej,
- Ściany wewnętrzne konstrukcyjne - żelbetowe oraz częściowo konstrukcji tradycyjnej murowanej,
- Ściany wewnętrzne działowe - gr. 6 i 12 cm z cegły ceramicznej dziurawki na zaprawie cementowo - wapiennej,
- Stropy międzykondygnacyjne prefabrykowane z płyt kanałowych,
- Stropodach - nad budynkiem pogrążony, wentylowany o kącie nachylenia połaci dachowych 5%, wykonany z płyt korytkowych wspartych na ścianach ażurowych. Pokrycie stropodachu 3 x papa.
- Nadproża - prefabrykowane oraz monolityczne żelbetowe wylewane na budowie,
- Wieńce - monolityczne żelbetowe wylewane na budowie,
- Podciągi - monolityczne żelbetowe wylewane na budowie,

- Schody
  - wewnętrzne - monolityczne żelbetowe,
  - zewnętrzne - monolityczne żelbetowe,
- Wentylacja - grawitacyjna, trzony kominowe z prefabrykowanych elementów wentylacyjnych,
- Stolarka okienna i drzwiowa:
  - Stolarka okienna – z PCV oraz drewniana,
  - Stolarka drzwiowa – z PCV oraz stalowe / maszynownia /,

### **Użyte materiały wykończeniowe.**

Izolacje przeciwwilgociowe:

- izolacja pozioma ścian - 2 x papa,
- izolacja pionowa - masa bitumiczna,

Izolacje termiczne:

- stropodach w przestrzeni wentylowanej ocieplony wełną mineralną gr. 12 cm,
- ściany kondygnacji nadziemnych styropianem gr. 6 cm,
- ściany piwnic styropianem gr. 5 cm,

Tynki, cokoły, malowanie

- tynki wewnętrzne - cementowo - wapienne,
- tynki zewnętrzne - cementowo - wapienne,
- malowanie emulsyjne oraz olejne,

Rynny, rury spustowe oraz obróbki blacharskie:

- dach pograżony - odprowadzenie wód opadowych z dachu korytami do zewnętrznych rur spustowych, podłączonych do kanalizacji deszczowej,
- obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej,

### **Ocena stanu technicznego:**

Budynek oddany do użytkowania ok. roku 1993 i użytkowany zgodnie z przeznaczeniem jako budynek administracyjno – biurowy.

W okresie użytkowania budynku nie były przeprowadzane żadne prace remontowe, po za częściową wymianą stolarki okiennej i drzwiowej oraz drobnych robót konserwacyjnych.

Z uwagi na okres użytkowania budynku tj. ok. 27 lat i brak odpowiedniej konserwacji stwierdzono:

- skorodowane wpusty kanalizacji deszczowej,
- skorodowana bednarka,
- ubytki klinkieru w poziomie cokołu budynku,
- ubytki, spękania, odspojenia lastrico przy schodach zewnętrznych,
- skorodowane kraty w oknach piwnicznych,
- skorodowane kraty w koszach doświetlających,
- spękania, odspojenia oraz ubytki tynku na ścianach zewnętrznych,
- widoczne ślady korozji wypraw tynkarskich spowodowane zawilgoceniem,
- złuszczenia, ubytki powłok malarskich,
- zły stan techniczny stolarki drewnianej, korozja biologiczna, profile wypaczone,
- ubytki betonu na płytach balkonowych, widoczne zbrojenie,
- skorodowane drabiny ewakuacyjne,
- skorodowane kosze oraz rury spustowe,
- skorodowane rynny / maszynownia /,
- skorodowane obróbki blacharskie w tym osłony kominowe,
- skorodowane drabinki stalowe / maszynownia /,
- skorodowane maszty,
- skorodowana instalacja odgromowa,

### **Wnioski**

W wyniku oględzin elementów konstrukcyjnych / ścian, stropów, podciągów, nadproży / nie stwierdzono nadmiernego 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 zgodnie z opracowanym audytem energetycznym wraz z robotami towarzyszącymi.

L.p	Projektant / sprawdzający	Specjalność Nr uprawnień	Podpis
Główny Projektant	mgr inż. arch. Zbigniew Doktor	architektura / konstrukcja 227/KL/72	
Asystent projektanta:	mgr inż. Ewelina Jedlikowska	-----	
Asystent projektanta:	tech. Andrzej Bąk	-----	