

SPIS TREŚCI

1.	Strona tytułowa	Nr strony	1
2.	Spis treści		2
Inwentaryzacja budowlana			
3.	Opis techniczny		3-9
4.	Część graficzna		
4.1.	Plan sytuacyjny	Rys. nr 1	10
4.2.	Rzut piwnic	2	11
4.3.	Rzut parteru	3	12
4.4.	Rzut poddasza	4	13
4.5.	Rzut strychu i więźby dachowej	5	14
4.6.	Rzut dachu	6	15
4.7.	Przekrój a - a	7	16
4.8.	Przekrój b - b	8	17
4.9.	Elewacje – frontowa i boczna	9	18
4.10.	Elewacje – tylna i boczna	10	19
4.11.	Elewacje - detale	11	20
4.12.	Dokumentacja fotograficzna	Fot. 1-4	21
Załączniki			
5.	Uprawnienia projektanta, zaświadczenia przynależności do izby, wypis z planu miejscowego		22-27

OPIS TECHNICZNY

- inwentaryzacja budowlana

1. Dane ogólne przedsięwzięcia

- 1.1. Obiekt : Budynek obsługi Cmentarza Komunalnego w Chojnowie
- 1.2. Adres : Chojnów, ul. Parkowa 1, działka nr 1/2, obręb 7 Chojnów
- 1.3. Inwestor: Miasto Chojnów, 59-225 Chojnów, Plac Zamkowy 1
- 1.4. Branża : Architektoniczno-konstrukcyjna
- 1.5. Stadium: Inwentaryzacja budowlana

2. Lokalizacja i charakterystyka obiektu

2.1. Lokalizacja

Obiekt położony jest na działce nr 1/2, obręb 7 miasta Chojnów. Lokalizacja na obrzeżu cmentarza, na skarpie pomiędzy ulicą Parkową, a głównym wejściem i wjazdem na Cmentarz Komunalny. Główny dostęp do budynku od strony cmentarza.

Przypuszczalnie obiekt został wzniesiony w latach 80-tych XIX wieku. Pierwotnie pełnił funkcję administracyjną cmentarza oraz obsługi przedpogrzebowej. Po II wojnie wykorzystywany również w tym samym celu, ale część budynku przeznaczono na mieszkania służbowe dla pracowników cmentarza.

Obecnie tylko część pomieszczeń służy obsłudze administracyjnej i technicznej cmentarza, pozostałe nie mają określonego przeznaczenia i nie są wykorzystywane.

2.2. Opis obiektu

Budynek na planie prostokąta z dwoma głównymi ryzalitami umiejscowionymi symetrycznie na osi poprzecznej w elewacji frontowej i tylnej. Dodatkowy, niewielki ryzalit akcentuje wejście do części biurowej. Całość o wymiarach w rzucie parteru 16,44 x 11,31 m (bez ryzalitów i przypór). Obiekt nakryty dachem dwuspadowym, z poprzecznymi symetrycznymi połaciami nad ryzalitami.

W przeważającej części wystroju zewnętrznego układy symetryczne, jedynie wspomniane wcześniej wejście boczne w elewacji frontowej stanowi jakby pewną samodzielność.

Elewacja obiektu bogata w detale architektoniczne. Elementy gzymsów, fryzu, rozet, pilastrów, półkolistych nadproży okiennych i drzwiowych, podokienników, zwieńczenie szczytów, krzyże i przypory wykonane z kształtek i cegieł kształtowych w kolorze naturalnego klinkieru oraz kontrastujące – piaskowy, jasny brąz. Zasadnicze wykończenie elewacji cegłą klinkierową w wiązaniu główkowym.

Dach kryty dachówką karpiówką w koronkę, dwa kominy z cegły klinkierowej, jeden murowany otynkowany

Budynek 3-kondygnacyjny, co jest wyraźnie widoczne od strony elewacji tylnej. Od frontu, z uwagi na usytuowanie na skarpie, obiekt sprawia wrażenie 2-kondygnacyjnego. Komunikację wewnętrzną stanowi centralnie usytuowana klatka schodowa dwubiegowa.

Piwnica – główny dostęp od strony tylnej poprzez wygodne wejście z drzwiami 2-skrzydłowymi oraz dodatkowe boczne wejście wykonane współcześnie. Dostęp również schodami wewnętrznymi. Sklepienia ceramiczne, łukowe, wsparte na słupach. Przeznaczenie pomieszczeń nieokreślone (magazynowo-gospodarcze), w części nieczynna kotłownia c.o.

Parter – dwa wejścia od frontu. W lewej części pomieszczenia administracji cmentarza, w prawej klatka schodowa i byłe mieszkanie służbowe. Stropy Kleina – odcinkowe i płaskie, układ pomieszczeń oryginalny, w części podziały wewnętrzne ścianami działowymi - wykonany w okresie powojennym.

Poddasze – symetryczny układ pomieszczeń po obu stronach centralnej klatki schodowej, dotychczas wykorzystywane jako mieszkalne. Stropy Kleina płaskie oraz stropodach drewniany.

Strych – dostępny poprzez otwór wyłazowy w stropie klatki schodowej, służy do obsługi technicznej kominów.

Funkcja budynku uległa zmianom w okresie powojennym:

- wykonano klatkę schodową konstrukcji żelbetowej
- część piwnicy adaptowano na kotłownię c.o., wybudowano komin dla kotła na paliwo stałe
- wydzielono pomieszczenia sanitarne – WC i łazienki

2.3. Dane ogólne obiektu

- powierzchnia zabudowy 194,25 m² (w obrysie kond. piwnicznej)
- powierzchnia całkowita 567,76 m²
- powierzchnia netto 399,48 m²
- kubatura 2655,00 m³
- długość/szerokość (bez ryzalitów i przypór, w przyziemiu) 16,44 x 11,31 m
- wysokość kalenicy: od poziomu ±0,00 10,85 m, od poz. piwnic 16,84 m

Wykaz pomieszczeń:

▪ piwnice

0/1	14,30
0/2	12,77
0/3	20,00

0/4	2,49
0/5	14,52
0/6	63,33
Razem 127,41 m²	

▪ parter

1/1	13,08
1/2	9,38
1/3	18,72
1/4	14,21
1/5	8,77
1/6	2,32
1/7	1,25
1/8	3,36

1/9	8,00
1/10	2,46
1/11	3,18
1/12	2,84
1/13	3,46
1/14	14,21
1/15	15,36
1/16	12,78
Razem 133,38 m²	

▪ poddasze

2/1	20,42
2/2	28,86
2/3	14,16
2/4	14,10

2/5	4,78
2/6	13,98
2/7	28,35
2/8	14,04
Razem 138,69 m²	

3. Opis stanu istniejącego

3.1. Stan zachowania

Obiekt pozostaje w niezmienionej formie zewnętrznej od początku swego istnienia. Nigdy nie były podejmowane żadne prace budowlane doprowadzające do przekształceń formy pierwotnej. Prowadzone przebudowy i modernizacje obejmowały tylko pomieszczenia wewnętrzne.

Brak bieżących remontów i konserwacji obiektu, doprowadził do poważnej destrukcji elementów budowlanych. Zjawisko to potęguje się, dlatego istotne jest przeprowadzenie prac zabezpieczających i remontowych.

3.2. Stan techniczny

3.2.1. Kondygnacja piwnic

Fundamenty

Odkrywek nie wykonano. Fundamenty prawdopodobnie wykonane z cegły pełnej, na zaprawie wapiennej.

Izolacje poziome i pionowe

Odkrywek nie wykonano, przypuszczalnie można stwierdzić, że obiekt posiada bitumiczne izolacje przeciwwilgociowe. Oględziny kondygnacji podziemnej wskazują nieznaczne miejscowe zawilgocenia murów na styku ściany - grunt przyległy. Większe obszary zawilgoceń mają miejsce na ścianach zewnętrznych w sąsiedztwie niesprawnych rur spustowych.

Ściany konstrukcyjne, przypory, inne elementy

Ściany zewnętrzne grubości – 68 cm, z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, od strony zewnętrznej oblicowane cegłą klinkierową kratówką 12,2 x 6,8 w wiązaniu główkowym. Krawędzie i narożniki, przykrycie przypór z cegieł kształtowych. Gzymsy obwodowe oraz fryz (szczególnie bogaty pomiędzy piwnicą, a parterem) również z cegieł kształtowych Spoinowanie wklęsłe ścian w kolorze jasnoszarym.

Ściany wewnętrzne z cegły pełnej, grubości 24-36 cm.

Trzy ściany zewnętrzne od strony wnętrza zostały wzmocnione dodatkowymi odcińkami z cegły pełnej grub. ok. 29-32 cm

Filary o wym. zewnętrznych 86x86 cm murowane z cegły pełnej.

Stropy, nadproża

Wnętrze przekryte łukowym sklepieniem ceramicznym, wspartym na łękach i filarach. Łęki skotwione w jednym kierunku, poprzecznie prętami Ø40 mm.

Nadproża otworów zewnętrznych półkoliste, z cegły pełnej i klinkierowej.

Pozostałe elementy i wykończenie

Tynki wapienne gładkie, posadzki cementowe. Okna konstrukcji z kształtowników stalowych, pojedyncze, drzwi typowe i drewniane indywidualne.

Nieliczne kratki wentylacyjne, komin dymowy murowany z cegły pełnej.

Wykaz uszkodzeń:

- uszkodzenia i braki w cokole przyziemia
- uszkodzenia i braki, zarysowania i większe pęknięcia w oblicówce przypór
- elementy okrawędziowania gzymsów – wyszczerbienia, utracenia i braki elementów
- braki w elementach zwieńczających przypory
- obszary wypłukania spoin

- zawilgocenia i zacieki, zagrzybienia na powierzchni tynków wewnętrznych ścian i sklepień, głównie w obszarach zewnętrznych, sąsiadujących z uszkodzonymi partiami elewacji, nieznaczne ubytki tynku
- zniszczona wewnętrzna powłoka malarska
- stalowa ślusarka okienna skorodowana, stolarka drzwiowa – zniszczone powłoki malarskie. Współczesne płytowe drzwi zewnętrzne od strony kotłowni zniszczone.
- instalacje wewnętrzne: elektryczna – niekompletna, zużyta, instalacja c.o. – nieczynna, poodcinana, brak kotła c.o. Czynna jest instalacja wodna.

Bardziej istotne uszkodzenia elewacji i tynków wewnętrznych pokazano na rysunkach elewacji i rzucie piwnic. Rozpatrywać je należy łącznie z dokumentacją fotograficzną i konstrukcyjną oceną stanu technicznego.

3.2.2. Kondygnacja parteru

Ściany konstrukcyjne i działowe

Ściany o grubości 49 cm (fragmentarycznie w miejscach rozet 28 cm), murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, od strony zewnętrznej oblicowane w wiązaniu główkowym cegłą klinkierową kratówką w kolorze czerwonym o wymiarach 12,2 x 6,8 cm, ze spoinami 0,7-0,8 cm. Krawędzie i narożniki, rozety z cegieł kształtowych w kolorze jasno-brązowym.

Ściany wewnętrzne z cegły pełnej, grubości 30-45 cm. Ściany działowe z cegły dziurawki 10-15 cm, fragmentarycznie z luksferów. Jedna ze ścian działowych konstrukcji szkieletowej drewnianej.

Stropy, nadproża

Stropy ceramiczne Kleina – odcinkowe (w lewej części) na belkach stalowych I220 i płaskie (w prawej).

Nadproża otworów od strony zewnętrznej półkoliste, od wewnątrz - łukowe z cegły pełnej i klinkierowej. Nadproża wewnętrzne drzwiowe – łuki płaskie.

Klatka schodowa

Dwubiegowa konstrukcji monolitycznej, żelbetowej.

Pozostałe elementy i wykończenie

Tynki wapienne gładkie, malowanie tradycyjne. Posadzki cementowe, lastriko oraz parkiet. Okna drewniane skrzynkowe. Drzwi typowe i drewniane indywidualne.

W części pomieszczeń wentylacja grawitacyjna. Dwa kominy dymowe murowane z cegły pełnej.

Instalacje wewnętrzne czynne: elektryczna, wod.-kan. Instalacja c.o. – nieczynna. Schody wejściowe do budynku betonowe, murki boczne murowane z cegły.

Wykaz uszkodzeń:

- niewielkie obszary wypłukania spoin
- zawilgocenia na powierzchni tynków wewnętrznych ścian w sąsiedztwie posadzek
- zniszczone wewnętrzne powłoki malarskie, zniszczony parkiet
- zużyta stolarka okienna i drzwiowa
- instalacja wewnętrzna c.o. – nieczynna
- zniszczone zewnętrzne schody wejściowe

3.2.3. Kondygnacja poddasza

Ściany konstrukcyjne i działowe

Ściany o zróżnicowanej grubości 37-48 cm (fragmentarycznie w miejscach rozet ok.30 cm), murowane z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, od strony zewnętrznej oblicowane w wiązaniu główkowym cegłą klinkierową kratówką w kolorze czerwonym o wymiarach 12,2 x 6,8 cm, ze spoinami 0,7-0,8 cm. Krawędzie i narożniki, rozety z cegieł kształtowych w kolorze jasno-brązowym. Okap w postaci gzymsu z szerokim fryzem.

Ściany wewnętrzne z cegły pełnej, grubości 24-29 cm. Ściany działowe z cegły dziurawki 15 cm, fragmentarycznie z luksferów. Jedna ze ścian działowych konstrukcji szkieletowej drewnianej.

Stropy, nadproża

Stropy ceramiczne Kleina płaskie.

Nadproża otworów od strony zewnętrznej półkoliste, od wewnątrz - łukowe z cegły pełnej i klinkierowej. Nadproża wewnętrzne drzwiowe – łuki płaskie.

Klatka schodowa

Dwubiegowa konstrukcji monolitycznej, żelbetowej.

Pozostałe elementy i wykończenie

Tynki wapienne gładkie, malowanie tradycyjne. Posadzki – lastriko, parkiet oraz drewniane. Okna drewniane skrzynkowe. Drzwi typowe.

W części pomieszczeń wentylacja grawitacyjna. Dwa kominy dymowe murowane z cegły pełnej.

Instalacje wewnętrzne czynne: elektryczna, wod.-kan. Instalacja c.o. – nieczynna.

W stropie klatki schodowej otwór wyłazowy 60x65 cm na strych, klamry wejściowe osadzone w ścianie.

Wykaz uszkodzeń:

- obszary wypłukania spoin narożników szczytowych oraz pionowe rysy w tych narożnikach o niewielkiej rozwarości
- niewielkie zawilgocenia na powierzchni tynków wewnętrznych ścian i sufitów
- zniszczone wewnętrzne powłoki malarskie, zniszczony parkiet
- zużyta stolarka okienna i drzwiowa
- instalacja wewnętrzna c.o. – nieczynna

3.2.4. Dach

Ukształtowanie dachu

Główna część nakryta wyższym dachem dwuspadowym, zamkniętym szczytami. Nieco niższe dwa dachy dwuspadowe ustawione prostopadłe, w osi ryzalitów.

Układ konstrukcyjny

Całość konstrukcji drewnianej, o ustroju krokwiowym. Środkowa część podparta płatwiami na słupach. Połączenia elementów tradycyjne, na ogólnych zasadach ciesielskich – na zacięcia, kołki i gwoździe.

Elementy więźby dachowej:

- murlaty 14/14 na ścianie kolankowej i w poziomie stropu nad poddaszem
- krokwie 13/16
- jętki 13/15
- słupy 10/13
- płatwie 10/13
- miecze 8/10
- belki podwalinowe 13/10

Zestawienie ilościowe elementów więźby dachowej:

L.p.	Nazwa elementu	Przekrój	Ilość szt.	Długość elementu: mb	Długość łączna: mb	Ilość łączna: m ³
1	murłata dolna	14/14	2	6,57+6,27	25,68	0,503
2	murłata górna	14/14	2	15,48	30,96	0,607
3	murłata krótka	14/14	4	1,66	6,64	0,130
4	krokiew	13/16	34	7,77	264,18	5,494
5	jętka	13/15	17	2,67	45,39	0,885
6	płatw	10/13	2	4,13	8,26	0,107
7	podwalina	10/13	2	2,67	5,34	0,069
8	wymian	10/13	2	2,12	4,24	0,055
9	krokiew	13/16	8	2,35	18,80	0,391
10	krokiew	13/16	4	1,25	5,00	0,104
11	krokiew koszowa	13/16	4	3,60	14,40	0,300
12	słup	10/13	6	2,13	12,78	0,166
13	miecz	8/16	2	1,25	2,50	0,032
	łaty	6/3,5			866,88	1,820
Łącznie w m3						10,663

Pokrycie dachu

Spadki połaci dachowych symetryczne $95,5\% = 44^0$. Pokrycie dachówką karpiówką (36x15 cm) w koronkę, na łątach 6x3,5 cm w rozstawie co 27 cm. W kalenicy przykrycie gąsiorami. Szczyty boczne wyprowadzone ponad połacie dachu i zwieńczone 2-spadowymi krawędziami z kształtek ceramicznych. Centralnie umieszczone akcenty w postaci krzyży, również z elementów ceramiki klinkierowej.

Wyprowadzone dwa główne kominy wentylacyjne wymurowane z cegły klinkierowej. Dodatkowe kominy dymowe – główny jako murowany z cegły pełnej, otynkowany, boczny – wyprowadzony rurą stalową. Szereg wylotów wentylacyjnych zakończonych jest kominami na strychu i otwarta w tej przestrzeni. Nieliczne wyprowadzone wywiewkami ponad połacie. Ściany szczytowe strychu posiadają ażurowe rozety, zapewniające cyrkulację powietrza w przestrzeni strychu.

Wyłaz dachowy 50x70 cm blisko kalenicy w sąsiedztwie kominów i ławy kominiarskiej. Obróbka koszy blachą ocynkowaną.

Orynnowanie – rynny leżące Ø120 mm na pokryciu dachowym, rury spustowe Ø100 mm, za pośrednictwem przykanalików żeliwnych wprowadzone pod powierzchnię terenu. (odprowadzenie wody do kanalizacji deszczowej ? - brak informacji na temat włączenia do systemu sieci, z mapy zasadniczej nie można odczytać takich szczegółów).

Wykaz uszkodzeń:

- drewniane elementy konstrukcji więźby dachowej zachowały się dość dobrze – były zastosowane środki ochronne, najpoważniejszym problemem są odkształcenia – ugięcia krokwi, co jest wyraźnie widoczne po obu stronach dachu
- istniejąca dachówka ceramiczna karpiówka – z licznymi nieszczelnościami, spękana, w całości dachu zniszczona lub uszkodzona
- łączenie – łaty w przeważającej części zawilgocone i odkształcone
- obróbka blacharska koszy skorodowana
- orywnownie – całkowicie skorodowane i nieszczelne, brak odcinków rur spustowych
- ława kominiarska – stan bardzo zły, zupełnie nie nadaje się do korzystania
- świetliki dachowe i wyłaz – skorodowane, nieszczelne
- kominy – wyprowadzenia wszystkich kominów ponad dachem w stanie złym, wręcz awaryjnym

- szczyty boczne wyprowadzone ponad połacie dachu zwieńczone 2-spadowymi krawędziami z kształtek ceramicznych w stanie awaryjnym – obluzowane elementy, w szczelinach rozwija się roślinność.
- przestrzeń strychowa - niewielkie zawilgocenia na powierzchni tynków kominów i ścian szczytowych. Brak zabezpieczenia otworów rozet (brak siatki) umożliwia gniazdowanie ptaków i dodatkowe niszczenie elementów strychu i zabrudzenia

3.2.5. Pozostałe elementy obiektu

- mur oporowy od strony bocznej lewej budynku – konstrukcji betonowej, zniszczony tynk
- zewnętrzne schody terenowe od strony bocznej prawej budynku - uszkodzenie niektórych krawędzi stopni

4. Pozostałe informacje

Inwentaryzację przeprowadzono w miesiącach listopad-grudzień 2014 roku. Wykonano wówczas niezbędne pomiary, oględziny i dokumentację fotograficzną obiektu. Uzupełnieniem niniejszego opracowania jest ocena stanu technicznego obiektu i zalecenia wykonania remontu i zabezpieczeń w zakresie konstrukcyjnym.

Opracował:
tech. arch. Krzysztof Bakalarz