

# OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU „RATUSZ W NIEPOŁOMICACH”



- Obiekt :** Budynek Ratusza w Niepołomicach
- Adres :** Plac Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołomice
- Działka:** nr ewid. grun. 2469
- Inwestor:** Urząd Miasta i Gminy Niepołomice, Plac Zwycięstwa 13,  
32-005 Niepołomice
- Branża:** Budowlana

Tarnów 18 sierpień 2017 r.

---

## I. WSTĘP

### 1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest budynek Ratusza w Niepołomicach zlokalizowany w Niepołomicach, będący własnością Miasta i Gminy Niepołomice, Plac Zwycięstwa 13, 32-005 Niepołmice.

Budynek usytuowany jest przy rynku w Niepołomicach. Obecnie budynek jest użytkowany. Mieści się w nim siedziba władz miejskich.

Celem opracowania jest dokonanie oceny stanu technicznego budynku Ratusza w Niepołomicach.

### 2. Podstawa opracowania

Podstawą opracowania są:

- wizje lokalne i obmiary wykonane w dniach 02.08.2017 r., 10.08.2017 r. i 17.08.2017 r.,
- dokumentacja fotograficzna budynku wykonane w dniach 10.08.2013r. i 17.08.2017 r.,
- obowiązujące akty prawne,
- obowiązujące Polskie Normy Budowlane, zarządzenia i instrukcje techniczne,
- dostępna literatura,
- analiza własna.

### 3. Zakres opracowania

Zakres opracowania obejmuje opis techniczny oraz ocenę i analizę stanu technicznego budynku Ratusza w Niepołomicach.

## II. CHARAKTERYSTYKA I OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU RATUSZA.

### 1. Charakterystyka obiektu

#### **Dane ogólne: lokalizacja , bryła i układ funkcjonalny budynku**

Budynek Ratusza zlokalizowany jest w Niepołomicach przy Placu Zwycięstwa 13, w gminie Niepołomice, powiat krakowski. Budynek został wzniesiony w 1903 r. według projektu J. Sas-Zubrzyckiego. Budynek murowany, nietynkowany, dwukondygnacyjny z użytkowym poddaszem. Przykład historyzmu z elementami neogotyku. Wpisem do rejestru objęty jest budynek z najbliższym otoczeniem tj. działką nr 2469 w całości; budynek jest podpiwniczony. Układ konstrukcyjny stropu parteru i poddasza podłużny. Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej (cegła pełna).

Wejście główne do budynku znajduje się od strony południowo-wschodniej.

#### **Zestawienie powierzchni oraz głównych wymiarów:**

- powierzchnia zabudowy budynku –297,33 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa ( wraz z pow. poddasza) – ok. 785,68 m<sup>2</sup>,
- wysokość całkowita – ok. 18,60 m,
- długości budynku – 19,24m,
- szerokości budynku - 22,52m,
- wysokość kondygnacji w świetle stropów:piwnica 2,45m, parter 3,35m ,piętro 3,90m, poddasze 2,95 m.

Do budynku przyłączone są następujące przyłącza: wod.-kan., gazowe, energetyczne i teletechniczne. Budynek posiada również wewnętrzne instalacje wod.-kan., elektryczną, gazową oraz c.o.



*Fot. Nr 1. Plan sytuacyjny – widok z lotu ptaka*



*Fot. Nr 2. Elewacja budynku*





*Fot. Nr 3. Elewacja budynku*



*Fot. Nr 4. Elewacja budynku*





*Fot. Nr 4. Elewacja budynku*

## **2. Opis techniczny**

### **2.1 Ściany fundamentowe i warunki posadowienia**

Ściany fundamentowe wykonane są z kamienia oraz cegły palonej. Ściany fundamentowe nie posiadają izolacji pionowej ani poziomej.





## 2.2 Ściany konstrukcyjne parteru i poddasza

Wykonane są z cegły pełnej palonej. Ściany są w układzie podłużnym. Usztywnienie układu poprzecznego stanowią mury poprzeczne. Odcinki ścian pod oknami oraz naroża budynku w kondygnacji parteru wykonano z cegły.





### **2.3 Ściany szczytowe**

Wykonane są z cegły pełnej palonej. Ściany szczytowe są kontynuacją ścian parteru.



### **2.4 Stropy nad piwnicami**

Stropy nad piwnicami wykonane są z żelbetonu, wsparte na murach podłużnych i poprzecznych.

### **2.5 Strop nad parterem i poddaszem**

Stropy nad parterem wykonane są z żelbetonu, wsparte na murach podłużnych i poprzecznych. Strop nad poddaszem drewniany. Stropy wykonane są z legarów drewnianych na których ułożone są deski drewniane.

### **2.6 Ściany działowe parteru i poddasza**

Ściany działowe wykonane są z cegły pełnej palonej otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym.

### **2.7 Więźba dachowa oraz pokrycie dachowe**

Więźba dachowa o konstrukcji krokwiowo – jętkowej. Do pokrycia dachu budynku zastosowano dachówkę ceramiczną. Dachówka ceramiczna mocowana do łąt. Elementy więźby dachowej łączone są za pomocą połączeń ciesielskich oraz gwoździ.



## 2.8 Rynny, rury spustowe i elementy odwodnienia budynku

Budynek posiada odwodnienie w postaci zespołu rynien oraz rur spustowych. Rynny oraz rury spustowe wykonane są z blachy miedzianej. Rynny oraz rury spustowe zamocowane są do budynku za pomocą uchwytych obręczowych. Spadek rynien jest zachowany. Budynek posiada opaskę betonową zlokalizowaną wzdłuż budynku. Odprowadzenie wód deszczowych poprzez podłączenie do kanalizacji deszczowej.

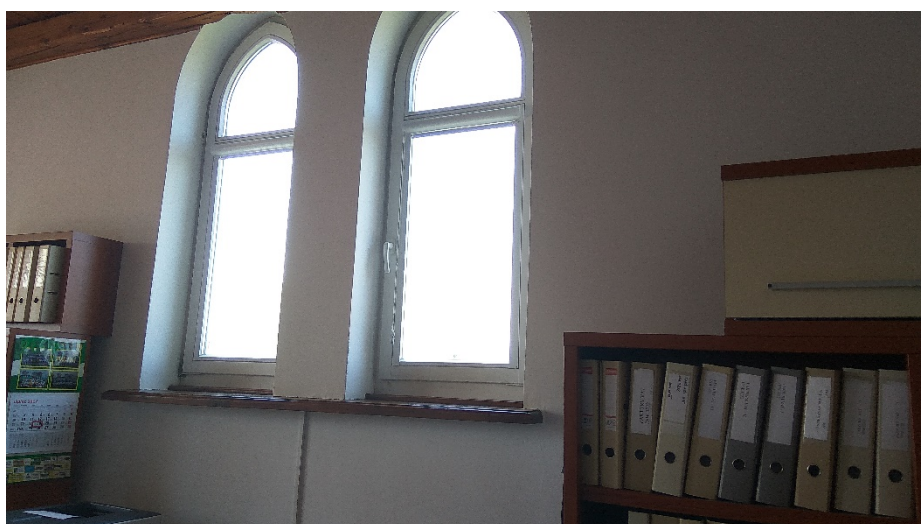




## 2.9 Stolarka okienna i drzwiowa

Okna drewniane z szybami zespolonymi. Pomiedzy szybami znajduja się szprosy. Drzwi wejściowe dwuskrzydłowe stalowe. Drzwi wewnętrzne drewniane jedno i dwuskrzydłowe.







### 2.10 Posadzki i okładziny ścienne

Posadzki w budynku betonowe wyłożone płytkami ceramicznymi, płytkami z kamieni, nawierzchnią typu lastriko. Tynki w pomieszczeniach wapienne i cementowo-wapienne. W pomieszczeniach wc na ściany wyłożone płytkami ceramicznymi.





### **2.11 Przewody wentylacyjne i dymowe**

Budynek posiada przewody kominowe: wentylacyjne i dymowe. Kominy wymurowane są z cegły pełnej.

### **2.12 Wewnętrzne instalacje wod. - kan., c.o., i elektryczna**

Budynek posiada czynne wewnętrzne instalacje wod.-kan. i c.o. wykonane z rur stalowych i miedzianych, natomiast kanalizacja sanitarna z PCV i rur żeliwnych. Instalacja elektryczna podtynkowa.



### **3. Ocena stanu technicznego budynku Ratusza**

Na podstawie wizji lokalnych, dokumentacji fotograficznej, dokonano oceny stanu technicznego przedmiotowego budynku.

Przedmiotem oceny stanu technicznego budynku zostały objęte następujące elementy budynku:

1. pokrycie dachowe.
2. więźba dachowa.
3. ściana szczytowa poddasza.
4. ściany budynku:
5. stropy
6. ściany fundamentowe.
7. system odwodnienia i odprowadzenia wód opadowych.
8. stolarka okienna i drzwiowa.
9. posadzki.
10. instalacje wewnętrzne.

W wyniku przeprowadzonych oględzin, analizy konstrukcji budynku stwierdza się, że:

1. W budynku elementy konstrukcyjne są w dobrym stanie technicznym.
2. W elementach konstrukcyjnych budynku nie zostały przekroczone stany graniczne nośności oraz stany graniczne użytkowania.
3. Nie stwierdzono przemieszczeń i odkształceń mające wpływ na konstrukcję oraz jej przydatność użytkową.
4. Budynek spełnia normy izolacyjności cieplnej przegród zewnętrznych.
5. Wykończenie wewnętrzne ścian i stropów wymaga odnowienia i ujednolicenia.