

Opis z przeprowadzonej inwentaryzacji budynku biurowego

Istniejący budynek biurowy będący przedmiotem niniejszego opracowania zlokalizowany jest na terenie działki nr ewid. 68/1 w Otwocku przy ul. Górnej 18. Działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania terenu. Istniejący budynek zlokalizowany jest w odległości min. 17,5m od granicy południowej, w odległości min. 15,5m od granicy zachodniej, w odległości min. 18,0m od granicy północnej, w odległości min. 62,0m od granicy wschodniej. Budynek o dwóch kondygnacjach naziemnych, częściowo podpiwniczony (1 kondygnacja podziemna). Konstrukcja tradycyjna, murowana, dach płaski. Budynek prawdopodobnie z lat powojennych, przebudowywany i rozbudowywany na początku lat siedemdziesiątych.

Ławy fundamentowe ścian zewnętrznych – ceglane z odsadzką po 5cm z każdej strony muru. Ławy pod ścianami wewnętrznymi grubości 25cm betonowe szerokości 60cm i wysokości 30cm.

Stropy wykonane jako stropy DZ-3, podciągi żelbetowe monolityczne. Na stropie piwnicy gładź cementowa i jako warstwa wykończeniowa płytki ceramiczne, na stropie I piętra gładź cementowa i jako warstwa wykończeniowa płytki ceramiczne, wykładzina dywanowa, wykładzina PCW – zarówno na parterze jak i I piętrze nierówności i różnice poziomów.

Posadzki na gruncie w piwnicy wykonane na gruzobetonie ok. 10cm, z izolacją 2x papa na lepiku, posadzka cementowa gr. 3cm, Posadzki na gruncie parteru wykonane na gruzobetonie, z izolacją 2x papa na lepiku, posadzka cementowa, wykończone płytkami ceramicznymi, wykładziną dywanową ułożoną prawdopodobnie na płytkach PCW.

Ściany piwnic i parteru murowane z cegły pełnej, ściany I kondygnacji murowane z siporex „700” na zaprawie cementowej obłożone cegłą ceramiczną na płask. Schody żelbetowe monolityczne. Dach – płaski, na stropie DZ – 3 grubości 30cm ułożony żużel do spadku 10-40cm, następnie gładź cementowa i 2xpapa na lepiku, w trakcie prac remontowych w trakcie ostatnich 10 lat wykonano pokrycie z blachy trapezowej w kolorze brązowym. Układ warstw, ścian nośnych oraz materiały z jakich zostały wykonane pozyskano z dokumentacji archiwalnej, pomiary przedstawione na rysunkach z inwentaryzacji wykonane z natury (błąd pomiarowy wynosi 2-5cm).

Ściany zewnętrzne parteru i I kondygnacji w ramach remontów doraźnych zostały docieplone styropianem gr. 10cm i wykończone tynkiem mineralnym w odcieniu żółtym. Cokół został tylko otynkowany w kolorze brązowym. Wymienione zostały rynny i rury spustowe, wykonano obróbki blacharskie. Dach na dzień dzisiejszy jest szczelny.

Budynek wyposażony w instalację oświetleniową i instalację gniazd wtykowych – instalacje elektryczne wykonane z przewodów aluminiowych awaryjne, z koniecznością wymiany w całym budynku. Instalacja c.o. grzejnikowa, grzejniki żeliwne zasilane z kotłowni gazowej (wcześniej olejowej) od lat bez wymiany czy remontu. W niektórych pomieszczeniach istniejąca instalacja klimatyzacji wykonana w ciągu ostatnich 10lat. Jednostki zewnętrzne klimatyzacji usytuowane na wspornikach stalowych na elewacji północnej i wschodniej.

Istniejące schody do piwnicy nie spełniają obowiązujących przepisów, w zasadzie każdy schodek ma inną wysokość i szerokość. Schody prowadzące na I piętro również nie spełniają obowiązujących przepisów. Budynek nie jest przystosowany dla osób niepełnosprawnych.

Wysokości pomieszczeń biurowych, które zaliczane są do pomieszczeń stałej pracy. Wysokość pomieszczeń biurowych powinna wynosić 3 m w świetle - jeżeli w pomieszczeniu nie występują czynniki szkodliwe dla zdrowia. Wysokość pomieszczeń, o których mowa, może być obniżona w przypadku zastosowania wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej lub klimatyzacji - pod warunkiem uzyskania zgody państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego. Wysokość o której mowa może być zmniejszona do: 2,5 m w świetle, jeżeli w pomieszczeniu zatrudnionych jest nie więcej niż 4 pracowników, a na każdego z nich przypada co najmniej po 15 m³ wolnej objętości pomieszczenia.

Poniżej zestawienie zinwentaryzowanych pomieszczeń:

L.p.	Przeznaczenie pomieszczenia	Pow. użytkowa [m2]
Piwnica		
0.1	Kotłownia	15,32
0.2	Klatka schodowa piwnicy	3,69
Piwnica razem		19,01
Parter		
1.1	Wiatrołap	1,43
1.2	Klatka schodowa	4,15
1.3	Korytarz	26,54
1.4	Korytarz	18,49
1.5	Pom. biurowe	12,38
1.6	Pom. biurowe	15,05
1.7	Pom. biurowe	15,87
1.8	Pom. biurowe	19,44
1.9	WC	3,57
1.10	Pom. socjalne	4,95
Parter razem		121,87
I piętro		
2.1	Klatka schodowa	4,15
2.2	Korytarz	18,43
2.3	WC	3,5
2.4	Pom. biurowe	14,84
2.5	Pom. biurowe	11,61
2.6	Pom. biurowe	16,33
2.7	Serwerownia	8,33
2.8	Pom. biurowe	16,46
2.9	Pom. biurowe	20,02
2.10	Pom. biurowe	7,8
I piętro razem		121,47
Powierzchnia użytkowa razem [m2]:		262,35
Powierzchnia zabudowy [m2]:		166,95
Powierzchnia całkowita [m2]:		355,41
Kubatura [m3]:		760,42