

# OPIS BUDOWLANY DO INWENTARYZACJI

wraz z oceną stanu technicznego budynku Przedszkola nr 1 w Suwałkach  
przy ul. Buczka 41

## Inwestor:

Miasto Suwałki  
ul. Mickiewicza 1  
16-400 Suwałki

## Adres obiektu:

Przedszkole nr 1 w Suwałkach  
ul. Buczka 41  
16-400 Suwałki  
Działki nr ewid. 32177 i 32178  
Obręb: 07

## Podstawa opracowania:

- umowa zawarta z Inwestorem,
- wizja i pomiary w terenie + dokumentacja zdjęciowa,
- dokumentacja archiwalna udostępniona przez Inwestora,
- mapa sytuacyjno – wysokościowa w skali 1:500,
- obowiązujące przepisy i Polskie Normy Budowlane,

## Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja budynku Przedszkola nr 1 w Suwałkach wraz z oceną stanu technicznego celem opracowania audytu energetycznego oraz projektu docieplenia budynku.

Obiekt zlokalizowany na działkach nr ewid. 32177 i 32178 przy ulicy Buczka 41 w Suwałkach.

## Charakterystyka budynku

Budynek Przedszkola nr 1 jest obiektem wolnostojącym, dwukondygnacyjnym, całkowicie podpiwniczonym o nieregularnej bryle wykonanym w technologii uprzemysłowionej systemu „Żerań”. Obiekt zrealizowano na podstawie projektu typowego opracowanego przez Biuro Projektów Budownictwa Wiejskiego w Białymstoku z dobudowaną kotłownią wraz ze składem opału.

Wymiary zewnętrzne budynku to 31,31 x 27,71 m.

Podpiwniczenie w części wschodniej (część dobudowana) posiada obniżenie do poziomu -3,65 m (nieczynna kotłownia),

W piwnicy zlokalizowano pomieszczenia techniczne, gospodarcze oraz magazynowe dla bloku żywieniowego, w poziomie parteru oraz piętra umiejscowiono część administracyjną, pomieszczenia bloku żywieniowego oraz sale zajęć.

Budynek zrealizowano w technologii uprzemysłowionej wielkoblokowej wg systemu cegła Żerańska udoskonalona /ocieplenie gazobetonem gr. 24 cm/, partie podokienne z gazobetonu.

Stropy międzykondygnacyjne prefabrykowane kanałowe wg systemu „Żerań”

Stropodachy dwuspadowe, pogrążone asymetryczne wentylowane o kącie nachylenia połaci dachowych 6° i 7°. Stropodachy wykonane z prefabrykowanych płyt dachowych korytkowych układanych na ściankach ażurowych, pokrycie stanowi papa.

Nad kotłownią stropodach niewentylowany wykonany na stropie z płyty kanałowej położonej ze spadkiem 4°, docieplony styropianem, pokrycie stanowi papa.

Budynek wyposażony w wewnętrzne instalacje:

- kanalizacja sanitarna,
- kanalizacja deszczowa,
- instalacja wodociągowa,
- instalacja elektryczna,

- instalacja c.w.u. - z węzła ciepłowniczego,
- instalacja c.o. - z węzła ciepłowniczego

Główne wejście do budynku znajduje się po stronie zachodniej, wejście gospodarcze zlokalizowano po stronie północnej.

Obiekt oddano do użytkowania w roku 1986, zrealizowany na podstawie projektu typowego opracowanego przez Biuro Projektów Budownictwa Wiejskiego w Białymstoku. Budynek użytkowany zgodnie z przeznaczeniem jako przedszkole.

#### Dane wielkościowe:

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| - realizacja obiektu            | lata 80-te XX wieku   |
| - powierzchnia zabudowy         | 754,75 m <sup>2</sup>   |
| - powierzchnia                  | 1578,40 m <sup>2</sup> w tym:                                 |
| - piwnic                        | 587,14 m <sup>2</sup>   |
| - parteru                       | 495,33 m <sup>2</sup>   |
| - piętra                        | 495,93 m <sup>2</sup>   |
| - powierzchnia użytkowa         | 1304,70 m <sup>2</sup>  |
| - kubatura budynku              | 7325,42 m <sup>3</sup>  |
| - ilość kondygnacji nadziemnych | II  |
| - ilość klatek schodowych       | 2 (w tym jedna gospodarcza)                                   |
| - wysokość kondygnacji:         |   |
| - piwnice                       | 2,95; 3,15; 3,65 i 4,42 m /kotłownia /                        |
| - parter                        | 3,60 m  |
| - piętro                        | 3,60 m  |
| - wysokość pomieszczeń:         |   |
| - piwnice                       | 2,60; 2,80; 3,30 i 3,95 m /kotłownia w<br>najwyższym punkcie/ |
| - parter                        | 3,25 m  |
| - piętro                        | 3,25 m  |
| - wysokość budynku              | 9,80 m  |

#### Opis stanu istniejącego budynku.

**Ławy fundamentowe** – żelbetowe, zbrojone - monolityczne, wylewane, posadowione poniżej strefy przemarzania i powyżej poziomu wody gruntowej .

**Ściany zewnętrzne piwnic budynku głównego** – z elementów prefabrykowanych gr. 34 cm

Warstwy ściany (od wewnątrz):

- tynk
- cegła ceramiczna gr. 6 cm
- izolacja termiczna gr. 4 cm
- element prefabrykowany gr. 24 cm

**Ściany zewnętrzne kotłowni** – z cegły ceramicznej pełnej gr. 51 cm

**Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych:** prefabrykowane z cegły żerańskiej udoskonalonej gr. 48 cm

Warstwy ściany (od wewnątrz):

- tynk
- element prefabrykowany gr. 24 cm
- gazobeton gr. 24 cm
- tynk zewnętrzny

**Ściany wewnętrzne konstrukcyjne** - z elementów prefabrykowanych wg systemu

**Nadproża** – monolityczne żelbetowe prefabrykowane oraz wylewane

**Ściany działowe** – w poziomie piwnic z cegły ceramicznej pełnej gr. 12 cm, w poziomie kondygnacji nadziemnych z cegły ceramicznej dziurawki gr. 12 cm

**Schody** – wewnętrzne – żelbetowe, prefabrykowane, wykończone terakotą oraz warstwą lastrico (klatka gospodarcza),

**Wentylacja** – grawitacyjna oraz mechaniczna,

**Stropy** – prefabrykowane kanałowe wg systemu „Żerań”

**Stropodachy** – dwuspadowe, pogrążone asymetryczne wentylowane o kącie nachylenia połaci dachowych  $6^{\circ}$  i  $7^{\circ}$ . Stropodachy wykonane z prefabrykowanych płyt dachowych korytkowych układanych na ściankach ażurowych, pokrycie stanowi papa.

Nad kotłownią stropodach niewentylowany wykonany na stropie z płyty kanałowej

**Stolarka**

- okienna typowa – PCV (wymiana przeprowadzona w ciągu ostatnich 10 lat) oraz drewniana

- drzwiowa zewnętrzna – aluminiowa (wymiana przeprowadzona w ciągu ostatnich 10 lat) oraz drewniana i stalowa .

**Roboty wykończeniowe:**

**Izolacje wodoszczelne:**

- izolacja pozioma ścian – 2 x papa

- izolacja pionowa ścian fundamentowych – lepik

- izolacja pozioma podłogi na gruncie – 2 x papa

**Izolacje termiczne:**

- izolacja ścian zewnętrznych – styropian/wełna mineralna gr. 3 cm + tynk na siatce

- izolacja stropu nad ostatnią kondygnacją – styropian gr. 10 cm

**Podłogi i posadzki :**

- pokoje biurowe – panele podłogowe oraz wykładzina dywanowa,

- sale zajęć – panele podłogowe oraz wykładzina dywanowa,

- węzły sanitarne, komunikacja, kuchnia – terakota

- klatka schodowa – lastrico oraz terakota

**Wykończenia ścian:**

- wewnętrzne – tynk cementowo-wapienny oraz glazura (w węzłach sanitarnych oraz pomieszczeniach bloku żywieniowego)

- zewnętrzne – tynk

- cokół – lastrico płukane

**Rynny i rury spustowe** – dachy pogrążone – odprowadzenie wód opadowych wewnątrz budynku do kanalizacji deszczowej, przy budynku kotłowni z blachy stalowej ocynkowanej, odprowadzenie wód opadowych na teren własny nieutwardzony

**Obróbki blacharskie** – blacha stalowa ocynkowana

**Ocena stanu technicznego:**

Obiekt oddano do użytkowania w latach 80-tych XX wieku, użytkowany zgodnie z przeznaczeniem jako przedszkole.

W wyniku szczegółowych oględzin elementów konstrukcyjnych (ściany, stropy, nadproża) nie stwierdzono oznak zagrożenia bezpieczeństwa, takich jak zarysowania, pęknięcia czy nadmierne ugięcia.

Ogólny stan techniczny konstrukcji budynku nie budzi zastrzeżeń, ocenia się go jako zadowalający.

W wyniku dokonanej wizji lokalnej i oględzin przedmiotowego budynku stwierdzono:

- spękania i miejscowe ubytki tynku na cokole budynku,

- znaczne spękania i uszkodzenia muru naświetli okien piwnicznych oraz zejścia do kotłowni,

- zawilgocenia ścian zewnętrznych widoczne w pomieszczeniach oznaczonych w części graficznej jako 0/25 i 0/26,

- stolarka okienna piwnic oraz pojedyncze okna na wyższych kondygnacjach drewniane, nieszczelne,

- stolarka drzwiowa w części drewniana, nieszczelna,

- budynek nie spełnia obowiązujących obecnie norm izolacyjności cieplnej,

**Wnioski:**

Obiekt oddano do użytkowania w roku 1986, zrealizowany na podstawie projektu typowego opracowanego przez Biuro Projektów Budownictwa Wiejskiego w Białymstoku. Budynek użytkowany zgodnie z przeznaczeniem jako przedszkole.

Ogólny stan techniczny konstrukcji nie budzi zastrzeżeń, stan techniczny budynku ocenia się jako zadowalający.

Pod względem konstrukcji eksploatacja budynku nie stwarza zagrożenia dla użytkowników i środowiska.

Przedmiotowy budynek można poddać planowanej inwestycji tj. termomodernizacji.

Podczas przeprowadzonej inwentaryzacji nie stwierdzono gniazdowania ptaków.

**Zalecenia:**

W wyniku analizy oraz oceny stanu technicznego ustalono z Inwestorem następujący zakres robót :

- docieplenie ścian zewnętrznych + wyprawa elewacyjna,
- docieplenie stropodachu z wykonaniem nowego pokrycia,
- docieplenie stropu nad piwnicami w części nieogrzewanej,
- docieplenie podłogi na gruncie w części ogrzewanej,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej drewnianej oraz stalowej,
- wymiana orynowania,
- montaż nowych obróbek blacharskich, podokienników,
- remont instalacji odgromowej,
- wyrównanie poziomu posadzki w piwnicy (pomieszczenia po kotłowni),
- oddzielenie części ogrzewanej i nieogrzewanej w poziomie piwnic z montażem drzwi,
- dostosowanie klatek schodowych do obowiązujących przepisów p.poż.,
- remont schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami,
- odtworzenie opaski wokół budynku,
- regulacja instalacji c.o.wraz z uzupełnieniem zaworów termostatycznych,
- zrównoważenie instalacji c.w.u przez montaż zaworów termostatycznych do cyrkulacji,
- wymiana oświetlenia na energooszczędne,
- prace towarzyszące.

| Opracował:                        | Nr upr. bud.: | Podpis: |
|-----------------------------------|---------------|---------|
| mgr inż. arch.<br>Zbigniew Doktor | 227/KL/72     |         |
| Agnieszka Bąk                     | -----         |         |

