

OPIS BUDOWLANY DO INWENTARYZACJI

wraz z oceną stanu technicznego budynku Przedszkola nr 2 w Suwałkach przy ul. Waryńskiego 29

Inwestor:

Miasto Suwałki
ul. Mickiewicza 1
16-400 Suwałki

Adres obiektu:

Przedszkole nr 2 w Suwałkach
ul. Waryńskiego 29
16-400 Suwałki
Działki nr ewid. 10523
Obręb: 06

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 2 w Suwałkach wraz z oceną stanu technicznego celem opracowania audytu energetycznego oraz projektu docieplenia budynku.

Obiekt zlokalizowany na działce nr ewid. 10523 przy ulicy Waryńskiego 29 w Suwałkach.

Charakterystyka budynku

Budynek Przedszkola nr 2 jest obiektem wolnostojącym, dwukondygnacyjnym, całkowicie podpiwniczonym o nieregularnej bryle wykonanym w technologii przemysłowej systemu „Żerań”. Obiekt zrealizowano na podstawie projektu typowego opracowanego przez Biuro Projektów Budownictwa Wiejskiego w Białymstoku.

Wymiary zewnętrzne budynku to 30,72 x 27,72 m.

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 przemysłowej wielkoblokowej wg systemu cegła Żerańska udoskonalona grubości 48cm /ocieplenie gazobetonem gr. 24 cm/, partie podokienne oraz wypełniające w ścianach szczytowych z gazobetonu.

Stropy międzykondygnacyjne prefabrykowane kanałowe wg systemu „Żerań”.

Stropodachy dwuspadowe, pogrążone asymetryczne wentylowane o kącie nachylenia połaci dachowych 8%. Stropodachy wykonane z prefabrykowanych płyt dachowych korytkowych układanych na ściankach ażurowych, 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, wejścia gospodarcze zlokalizowano po stronie północnej.

Obiekt oddano do użytkowania z końcem lat 80-tych XX wieku, 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	613,50 m ²
- powierzchnia	1495,65 m ² w tym:
- piwnic	501,90 m ²
- parteru	498,95 m ²
- piętra	494,80 m ²
- powierzchnia użytkowa	1147,65 m ²
- kubatura budynku	6690,90 m ³
- ilość kondygnacji nadziemnych	II
- ilość klatek schodowych	2 (w tym jedna gospodarcza)
- wysokość kondygnacji:	
- piwnice	2,60; 3,55;
- parter	3,60 m
- piętro	3,59 m
- wysokość pomieszczeń:	
- piwnice	2,25; 3,20
- parter	3,25 m
- piętro	3,25 m
- wysokość budynku	9,70 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
- element prefabrykowany gr. 24 cm
- izolacja termiczna gr. 4 cm
- cegła ceramiczna gr. 6 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

Wentylacja – grawitacyjna oraz mechaniczna,

Stropy – prefabrykowane kanałowe wg systemu „Żerań”

Stropodachy – dwuspadowe, pogrążone asymetryczne wentylowane o kącie nachylenia połaci dachowych 8%. Stropodachy wykonane z prefabrykowanych płyt dachowych korytkowych układanych na ściankach ażurowych, pokrycie stanowi papa.

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 – zaprawa wodoszczelna na ławach i pod stropami piwnic
- izolacja pionowa ścian fundamentowych – 2x lepik asfaltowy
- izolacja pozioma podłogi na gruncie – 2 x papa

Izolacje termiczne:

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

Podłogi i posadzki :

- pokoje biurowe, sale zajęć – wykładzina PCV, parkiet
- węzły sanitarne, komunikacja, kuchnia – terakota
- klatka schodowa – terakota

Wykończenia ścian:

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

Rynny i rury spustowe – dachy pograżone – odprowadzenie wód opadowych wewnątrz budynku do kanalizacji deszczowej,

Obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana

Ocena stanu technicznego:

Obiekt oddano do użytkowania z końcem lat 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, miejscowe ubytki tynku i zawilgocenia na cokole budynku,
- spękania i ubytki na schodach wejściowych do budynku,
- stolarka okienna piwnic w większości drewniana, nieuszczelna,
- stolarka drzwiowa w części drewniana, nieuszczelna,
- budynek nie spełnia obowiązujących obecnie norm izolacyjności cieplnej.

Wnioski:

Obiekt 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 :

- rozbiórka balkonów od strony wschodniej i zachodniej,

- docieplenie ścian zewnętrznych + wyprawa elewacyjna,
- docieplenie stropodachu wentylowanego z wykonaniem nowego pokrycia,
- docieplenie stropu nad piwnicami w części nieogrzewanej,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej drewnianej oraz stalowej,
- wymiana rynien i rur spustowych,
- montaż nowych obróbek blacharskich, podokienników,
- remont schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami,
- odtworzenie opaski wokół budynku,
- remont kominów,
- remont koszy doświetlających okien piwnicznych,
- dostosowanie klatek schodowych do obowiązujących przepisów p.poż.
- regulacja instalacji c.o. wraz z uzupełnieniem zaworów termostatycznych,
- zrównoważenie instalacji c.w.u przez montaż zaworów termostatycznych do cyrkulacji,
- remont instalacji odgromowej,
- wymiana oświetlenia na energooszczędne,
- prace towarzyszące.

Opracował:	Nr upr. bud.:	Podpis:
mgr inż. arch. Zbigniew Doktor	227/KL/72	
mgr inż. Albert Grzyb	-----	