

OPIS BUDOWLANY DO INWENTARYZACJI
wraz z oceną stanu technicznego budynku
Poradni Psychologiczno – Pedagogicznej w Suwałkach
przy ul. Nowomiejskiej 10

Inwestor:

Miasto Suwałki
ul. Mickiewicza 1
16-400 Suwałki

Adres obiektu:

Budynek Poradni Psychologiczno – Pedagogicznej
ul. Nowomiejska 10
16-400 Suwałki
Jednostka ewidencyjna: M. Suwałki
Działka nr ewid. 23659/2
Obręb: Nr 04

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 Poradni Psychologiczno – Pedagogicznej wraz z oceną stanu technicznego celem opracowania audytu energetycznego oraz projektu docieplenia budynku.

Obiekt zlokalizowany na działce nr ewid.: 23659/2 przy ulicy Nowomiejskiej 10 w Suwałkach.

Charakterystyka budynku:

Budynek Poradni Psychologiczno - Pedagogicznej jest obiektem wolnostojącym, składającym się z dwóch części: budynku głównego piętrowego oraz przylegającego budynku parterowego całkowicie podpiwniczonego.

Budynek główny piętrowy w kształcie litery „H” o wymiarach zewnętrznych 24,54 x 18,48 m, przylegający budynek parterowy o nieregularnej bryle.

W piwnicach zlokalizowano archiwa, pomieszczenia gospodarcze, magazynowe oraz węzeł ciepły. W poziomie parteru oraz piętra umiejscowiono część administracyjną, gabinety lekarskie, sale zajęć oraz sanitariaty.

Budynek zrealizowano w technologii uprzemysłowionej wieloblokowej wg systemu cegła Żerańska udoskonalona /docieplenie gazobetonem gr. 12 cm/. Stropy międzykondygnacyjne prefabrykowane kanałowe wg systemu „Żerań”. Stropodachy budynek główny piętrowy - wielospadowy, pogrążony, wentylowany o kącie nachylenia połaci dachowych 12% i 28%; przylegający budynek parterowy - dwuspadowy, pogrążony, wentylowany o kącie nachylenia połaci dachowych 12%. 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 odgromowa,
- instalacja c.w.u. - z węzła ciepłowniczego,
- instalacja c.o. - z węzła ciepłowniczego.

Główne wejście do budynku znajduje się po stronie północnej.

Obiekt wzniesiony pod koniec lat osiemdziesiątych XX wieku, adaptowany z budynku przedszkola na Poradnię Psychologiczno – Pedagogiczną.

Dane wielkościowe:

- realizacja obiektu	lata 80-te XX wieku
- powierzchnia zabudowy	559,46 m ²
- powierzchnia całkowita	921,63 m ² w tym:
- piwnic	107,64 m ²
- parteru	464,81 m ²
- piętra	349,18 m ²
- powierzchnia użytkowa	680,70 m ²
- kubatura budynku	3780,00 m ³
- ilość kondygnacji nadziemnych	II
- ilość klatek schodowych	2
- wysokość kondygnacji:	
- piwnice	2,55 m
- parter	3,52 m
- piętro	3,52 m
- wysokość pomieszczeń:	
- piwnice	2,20 m
- parter	3,17 m
- piętro	3,17 m
- wysokość budynku	8,64 m / 5,12 m

Opis stanu istniejącego budynku:

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

Ściany zewnętrzne piwnic - z elementów prefabrykowanych „cegła Żerańska” gr. 24 cm

Warstwy ściany (od zewnątrz):

- tynk zewnętrzny
- izolacja pionowa
- ściana zewnętrzna gr. 24 cm
"cegła Żerańska" gr. 24 cm,

Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych - z elementów prefabrykowanych „cegła Żerańska” udoskonalona gr. 36 cm

Warstwy ściany (od zewnątrz):

- tynk zewnętrzny
- ściana zewnętrzna gr. 36 cm
"cegła Żerańska" gr. 24 cm docieplona gazobetonem gr. 12 cm
- tynk wewnętrzny,

Ściany wewnętrzne konstrukcyjne - z elementów prefabrykowanych „cegła Żerańska” gr. 24 cm,

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 oraz z gazobetonu gr. 6 i 12 cm; z płyt g-k na konstrukcji aluminiowej wypełnionej wełną mineralną gr. 12 cm,

Schody - wewnętrzne - żelbetowe, prefabrykowane, wykończone terakotą,

Wentylacja – grawitacyjna,

Stropy - prefabrykowane kanałowe wg systemu „Żerań”,

Stropodachy - budynek główny piętrowy - wielospadowy, pogrążony, wentylowany o kącie nachylenia połaci dachowych 12% i 28%; przylegający budynek parterowy - dwuspadowy, pogrążony, wentylowany o kącie nachylenia połaci dachowych 12%,

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)
- drzwiowa zewnętrzna – aluminiowa (wymiana przeprowadzona w ciągu ostatnich 10 lat) oraz 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 stropu nad ostatnią kondygnacją – styropian gr. 10 cm,

Podłogi i posadzki:

- archiwa, pomieszczenia gospodarcze, magazynowe – terakota,
- pokoje biurowe – terakota oraz wykładzina dywanowa,
- gabinety lekarskie, sale zajęć – terakota oraz wykładzina dywanowa,
- węzły sanitarne, komunikacja – terakota,
- klatka schodowa – terakota,

Wykończenia ścian:

- wewnętrzne – tynk cementowo-wapienny oraz glazura (w węzłach sanitarnych),
- zewnętrzne – tynk,
- cokół – tynk,

Rynny i rury spustowe - dachy pogrążone – odprowadzenie wód opadowych wewnątrz budynku do kanalizacji deszczowej, blacha stalowa ocynkowana,

Obróbki blacharskie - blacha stalowa ocynkowana.

Ocena stanu technicznego:

Obiekt wzniesiony pod koniec lat osiemdziesiątych XX wieku, adaptowany z budynku przedszkola na Poradnię Psychologiczno – Pedagogiczną. Obecnie użytkowany zgodnie z przeznaczeniem jako poradnia.

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 zadowolający.

W wyniku dokonanej wizji lokalnej i oględzin przedmiotowego budynku stwierdzono:

- spękania i miejscowe ubytki tynku na elewacjach oraz cokole budynku,
- spękania i miejscowe ubytki tynku na kominach,
- spękania i uszkodzenia muru naświetli okien piwnicznych,
- stolarka drzwiowa stalowa – nieszczelna,
- skorodowane obróbki blacharskie oraz orynnowanie,
- budynek nie spełnia obowiązujących obecnie norm izolacyjności cieplnej.

Wnioski:

Obiekt wzniesiony pod koniec lat osiemdziesiątych XX wieku, adaptowany z budynku przedszkola na Poradnię Psychologiczno – Pedagogiczną.

Budynek użytkowany zgodnie z przeznaczeniem jako poradnia.

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

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,
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- wymiana orynowania,
- montaż nowych obróbek blacharskich, podokienników,
- remont schodów zewnętrznych, pochylni, daszków nad wejściami, kominów,
- odtworzenie opaski wokół budynku,
- rozbiórka tarasu wraz ze schodami od strony zachodniej budynku,
- 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.

L.p	Imię i Nazwisko	Branża	Nr uprawnień	Podpis
1	mgr inż. arch. Zbigniew Doktor	konstrukcja / architektura	227/KL/72	
2	mgr inż. Ewelina Jedlikowska	konstrukcja	_____	