

OPIS BUDOWLANY DO INWENTARYZACJI

wraz z oceną stanu technicznego budynku Przedszkola nr 6 w Suwałkach przy ul. Kowalskiego 19

Inwestor:

Miasto Suwałki
ul. Mickiewicza 1
16-400 Suwałki

Adres obiektu:

Przedszkole nr 6 w Suwałkach
ul. Kowalskiego 19
16-400 Suwałki
Działki nr ewid. 21586
Obręb: 01

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

Obiekt zlokalizowany na działce nr ewid. 21586 przy ulicy Kowalskiego 19 w Suwałkach.

Charakterystyka budynku

Budynek Przedszkola nr 6 jest obiektem wolnostojącym, dwukondygnacyjnym, całkowicie podpiwniczonym o nieregularnej bryle wykonanym w technologii uprzemysłowionej systemu „Żerań”. Obiekt zrealizowano na podstawie projektu typowego opracowanego przez Spółdzielnię Projektowania i Usług Inwestycyjnych „Inwestprojekt” w Suwałkach.

Wymiary zewnętrzne budynku to 30,71 x 27,71 m.

W piwnicy zlokalizowano pomieszczenia techniczne, gospodarcze, magazynowe a także przeznaczone na usługi serwisu AGD, 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. 18 cm/, partie podokienne z gazobetonu.

Dachy na poszczególnych częściach budynku dwuspadowe konstrukcji drewnianej płatwiowo-krokwiowej o kącie nachylenia połaci 17°, przekryte blachą trapezową.

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 wschodniej, wejście gospodarcze zlokalizowano po stronie zachodniej.

Budynek użytkowany zgodnie z przeznaczeniem jako przedszkole.

Dane wielkościowe:

- realizacja obiektu	1990
- powierzchnia zabudowy	618,65 m ²
- powierzchnia	1482,50 m ² w tym:
- piwnic	479,55 m ²
- parteru	502,00 m ²
- piętra	500,95 m ²
- powierzchnia użytkowa	1196,90 m ²
- kubatura budynku	6740 m ³
- ilość kondygnacji nadziemnych	II
- ilość klatek schodowych	2
- wysokość kondygnacji:	
- piwnice	2,85; 3,35 m /wentylatornia/
- parter	3,50 m
- piętro	3,39 m
- wysokość pomieszczeń:	
- piwnice	2,50; 3,00 m/wentylatornia/
- parter	3,15 m
- piętro	3,15 m
- wysokość budynku	10,25 m

Opis stanu istniejącego budynku.

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

Ściany zewnętrzne piwnic i zejścia do węzła ciepłego – z bloczków betonowych na zaprawie cementowo-wapiennej gr. 38cm

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

Warstwy ściany (od wewnątrz):

- tynk
- element prefabrykowany gr. 24 cm
- styropian gr. 4cm
- gazobeton gr. 18 cm
- tynk zewnętrzny

Ściany wewnętrzne konstrukcyjne - prefabrykowane kanałowe „cegła żerańska” udoskonalona

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, oraz gr. 6,5 cm ze zbrojeniem bednarką

Schody – wewnętrzne –żelbetowe, prefabrykowane, wykończone warstwą lastrico,

Wentylacja – grawitacyjna oraz mechaniczna,

Stropy – prefabrykowane kanałowe wg systemu „Żerań”

Dachy – na poszczególnych częściach budynku dwuspadowe konstrukcji drewnianej płatwiowo-krokwiowej o kącie nachylenia połaci 17°, przekryte blachą trapezową; nad wiatrołapem stropodach niewentylowany z płyt korytkowych, pokryty papą termozgrzewalną

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 gr. 4 cm + gazobeton gr.18cm
- izolacja stropu nad ostatnią kondygnacją – wełna mineralna gr. 10 cm

Podłogi i posadzki :

- pokoje biurowe – panele podłogowe oraz wykładzina dywanowa,
- sale zajęć – panele podłogowe, wykładzina dywanowa oraz wykładzina obiektowa PCV
- węzły sanitarne, komunikacja, kuchnia – terakota
- klatka schodowa – lastrico

Wykończenia ścian:

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

Rynny i rury spustowe – z blachy stalowej ocynkowanej, odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej

Obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana

Ocena stanu technicznego:

Obiekt oddano do użytkowania w latach 90-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 zadowolający.

W wyniku dokonanej wizji lokalnej i oględzin przedmiotowego budynku stwierdzono:

- miejscowe zawilgocenia w strefie cokołowej budynku,
- stolarka okienna piwnic oraz okno nad wejściem do budynku drewniane, nieszczelne,
- stolarka drzwiowa w części drewniana, nieszczelna,
- budynek nie spełnia obowiązujących obecnie norm izolacyjności cieplnej,

Wnioski:

Obiekt zrealizowany na podstawie projektu typowego opracowanego przez Spółdzielnię Projektowania i Usług Inwestycyjnych „Inwestprojekt” w Suwałkach.

Budynek użytkowany zgodnie z przeznaczeniem jako przedszkole.

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 stropu ostatniej kondygnacji,
- docieplenie stropu nad piwnicami w części nieogrzewanej,
- docieplenie podłogi na gruncie w części ogrzewanej,
- 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	-----	