

OPIS BUDOWLANY DO INWENTARYZACJI

wraz z oceną stanu technicznego budynku Przedszkola nr 5 z Oddziałem Integracyjnym w Suwałkach przy ul. Witosa 4

Inwestor:

Miasto Suwałki
ul. Mickiewicza 1
16-400 Suwałki

Adres obiektu:

Przedszkole nr 5 z Oddziałem Integracyjnym
ul. Witosa 4
16-400 Suwałki
Działki nr ewid. 21664, 21663, 21660 i 21659
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 5 z oddziałem integracyjnym w Suwałkach wraz z oceną stanu technicznego celem opracowania audytu energetycznego oraz projektu docieplenia budynku. Obiekt zlokalizowany na działkach nr ewid. 21664, 21663, 21660 i 21659 przy ulicy Witosa 4 w Suwałkach.

Charakterystyka budynku

Budynek Przedszkola nr 5 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.

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

Pomieszczenia wymiennikowni oraz wentylatorni zlokalizowane w piwnicy obniżono do poziomu -3,30 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 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 8°. Stropodachy wykonane z prefabrykowanych płyt dachowych korytkowych układanych na ściankach ażurowych, pokrycie stanowi papa.

Powyżej ostatniej kondygnacji ogniomury osłonięte maskownicami konstrukcji drewnianej z pokryciem z blachy.

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

Wejścia do budynku znajdują się po stronie wschodniej oraz południowej, wejście gospodarcze zlokalizowano po stronie północnej.

Obiekt oddano do użytkowania w roku 1990, 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	615,15 m ²
- powierzchnia całkowita	1483,25 m ² w tym:
- piwnic	495,03 m ²
- parteru	494,50 m ²
- piętra	494,72 m ²
- powierzchnia użytkowa	1147,94 m ²
- kubatura budynku	6415,00 m ³
- ilość kondygnacji nadziemnych	II
- ilość klatek schodowych	2 (w tym jedna gospodarcza)
- wysokość kondygnacji:	
- piwnice	2,40; 2,50 i 3,30
- parter	3,60 m
- piętro	3,60 m
- wysokość pomieszczeń:	
- piwnice	2,05; 2,15 i 2,95
- parter	3,25 m
- piętro	3,25 m
- wysokość budynku	9,52 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 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 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, pograżone asymetryczne wentylowane o kącie nachylenia połaci dachowych 6° i 8° . 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 – brak

- 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 pograżone – 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 roku 1990, 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,

- spękania i uszkodzenia muru zejścia do wymiennikowni,

- stolarka okienna piwnic drewniana, nieszczelna,

- 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,
- demontaż maskownic ogniomurów.
- docieplenie stropodachu z wykonaniem nowego pokrycia,
- docieplenie stropu nad piwnicami w części nieogrzewanej,
- docieplenie podłogi na gruncie w części ogrzewanej,
- likwidacja zewnętrznego wejścia do pomieszczenia gospodarczego (oznaczonego jako 1/2), w miejsce drzwi osadzić okno z PCV
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej drewnianej oraz stalowej,
- montaż nowych obróbek blacharskich, podokienników,
- dostosowanie klatek schodowych do obowiązujących przepisów p.poż.,
- remont schodów zewnętrznych, podestów, 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,
- remont instalacji odgromowej ,
- wymiana oświetlenia na energooszczędne,
- prace towarzyszące.

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