

## **OPIS BUDOWLANY DO INWENTARYZACJI**

wraz z oceną stanu technicznego w zakresie niezbędnym do opracowania projektu docieplenia budynku Gminnego Przedszkola w Orchowiu  
ul. Powstańców Wielkopolskich 4

### **Przedmiot opracowania:**

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja budynku Gminnego Przedszkola w Orchowiu przy ul. Powstańców Wielkopolskich 4 wraz z oceną stanu technicznego, celem opracowania projektu docieplenia budynku.

Obiekt zlokalizowany na działce nr ewid.:278 w Orchowiu.

### **Charakterystyka budynku:**

Obiekt podlegający opracowaniu jest budynkiem użyteczności publicznej - funkcjonuje jako przedszkole. Jest to budynek wolnostojący o nieregularnej bryle o wymiarach zewnętrznych 43,37 x 16,05 m.

Składa się z segmentu głównego, dwukondygnacyjnego oraz jednokondygnacyjnych dobudówek, całkowicie podpiwniczony, jednoklatkowy, wzniesiony metodą tradycyjną – murowany o podłużnym układzie konstrukcyjnym ścian nośnych.

W podpiwniczeniu znajdują się pomieszczenia techniczne (kotłownia), magazyny, warsztaty, natomiast na kondygnacjach nadziemnych znajdują się sale zajęć dla dzieci, sanitariaty, pomieszczenia administracyjne oraz ciągi komunikacyjne. Od strony ogrodu (placu zabaw) za budynkiem obszerny taras na całej długości oraz od strony wejściowej taras we wnęce między niższymi częściami budynku taras z pergolą.

Stropy międzykondygnacyjne prefabrykowane, płyta kanałowa.

Stropodachach wykonano jako dwuspadowy z płyt korytkowych opartych na ściankach ażurowych, pokrycie stanowi papa.

Budynek wyposażony w wewnętrzne instalacje:

- kanalizacja sanitarna
- kanalizacja deszczowa,
- instalacja wodociągowa,
- instalacja elektryczna,
- instalacja telekomunikacyjna,
- instalacja wod.-kan.
- instalacja c.o. z własnej kotłowni
- instalacja odgromowa

Główne wejście do budynku znajduje się po stronie zachodniej.

Budynek użytkowany zgodnie z przeznaczeniem jako budynek Gminnego Przedszkola.

### **Dane wielkościowe:**

- |                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| • realizacja budynku:   | 1986 r.                |
| • powierzchnia zabudowy | 554,90 m <sup>2</sup>  |
| • powierzchnia tarasów  | 153,77 m <sup>2</sup>  |
| • powierzchnia użytkowa | 1197,20 m <sup>2</sup> |
| • kubatura budynku      | 5143,40 m <sup>3</sup> |
| • ilość kondygnacji     | II + piwnice           |
| • wysokość kondygnacji: | piwnice – 2,90 m       |
|                         | parter – 3,55 m        |
|                         | piętro – 3,45 m        |
| • wysokość pomieszczeń: | piwnice – 2,60 m       |
|                         | parter – 3,25 m        |
|                         | piętro – 3,20 m        |
| • wysokość do ogniomuru | 8,61 m (9,86 m)        |

### **Opis stanu istniejącego budynku.**

**Fundamenty** – ławy fundamentowe żelbetowe monolityczne,

**Ściany zewnętrzne piwnic** – betonowe gr. 30 cm;

**Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych** – murowane z cegły ceramicznej kratówki gr. 38cm, obustronnie otynkowane tynkiem cem.-wap. (gr. całkowita 42cm);

**Ściany wewnętrzne konstrukcyjne** – murowane z cegły ceramicznej pełnej gr. 38cm;

**Ścianki działowe** – murowane,

**Schody** – żelbetowe monolityczne,

**Wentylacja** – grawitacyjna,

**Stropy** - międzykondygnacyjne – prefabrykowane kanałowe gr. 24 cm,

**Stropodach** – dwuspadowy, z płyt korytkowych opartych na ściankach ażurowych z cegły ceramicznej, pokrycie stanowi papa, kąt nachylenia połaci 4°;

### **Stolarka okienna i drzwiowa:**

- okienna – w większości nowa z PCV, typowa, podwójnie szklona o niskim stopniu zużycia;

- okienna – drewniana, typowa, podwójnie szklona, o dużym stopniu zużycia ;

- drzwiowa – drzwi zewnętrzne z ciepłego aluminium, PCV oraz drewniane.

### **Roboty wykończeniowe.**

#### **Izolacje wodoszczelne:**

- izolacja pozioma ścian – papa

- izolacja pionowa ścian fundamentowych – emulsja asfaltowa

- izolacja pozioma podłogi na gruncie – 2 x papa

**Izolacje termiczne** - brak

#### **Podłogi i posadzki :**

- sala zajęć – PCV oraz wykładzina podłogowa,

- kuchnia, łazienki – terrakota

- klatka schodowa, korytarze – lastrico

#### **Tynki, cokoły , malowanie**

- tynki wewnętrzne: cementowo - wapienne,

- tynki zewnętrzne: cementowo - wapienne,

- cokół : tynk cementowo - wapienny,

**Rynny i rury spustowe** – rynny Ø180 rury spustowe Ø150 z blachy stalowej powlekanej,

**Obróbki blacharskie** – blacha stalowa powlekana

### **Inwentaryzacja wewnętrznej instalacji c.w.u:**

Budynek posiada instalację ciepłej wody użytkowej, która jest jednak zdekompletowana. Ciepła woda na potrzeby higieniczno – sanitarne przygotowywana jest za pomocą elektrycznych przepływowych podgrzewaczy wody, zlokalizowanych w łazienkach oraz kuchni (pomieszczeniu socjalnym).

### **Ocena stanu technicznego:**

W wyniku dokonanej inwentaryzacji oraz oceny stanu technicznego ustalono:

- elementy konstrukcyjne budynku – ściany, stropy, bez widocznych odkształceń, spękań;
- stan techniczny elementów konstrukcji budynku ocenia się jako dostateczny;
- z uwagi na realizację obiektu w latach 80. XX w. budynek nie spełnia obowiązujących obecnie norm izolacyjności cieplnej;

### **Wnioski:**

W trakcie inwentaryzacji ustalono:

- obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe z blachy stalowej powlekanej w złym stanie technicznym, liczne odpryski oraz ogniska korozji;
- odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji oraz na teren utwardzony;
- okna w większości wymienione na nowe z PCV,

- wszystkie okna (za wyjątkiem okien na parterze w obrębie tarasu od strony zachodniej) posiadają nowe parapety zewnętrzne z PCV wypuszczone poza lico ściany ok.15cm w kolorze brązowym;
- okna piwniczne drewniane w złym stanie technicznym, zaślepione styropianem;
- wokół budynku wykonana maskownica z płyt eternitu falistego mocowanego do budynku za pomocą stalowych wsporników;
- budynek nie jest zasiedlony przez ptaki lęgowe;

W wyniku oceny stanu technicznego stwierdzono, iż przedmiotowy budynek nadaje się do wykonania planowanej inwestycji.

**Zalecenia; zakres prac ustalony w oparciu o przedmiot zamówienia oraz ustalenia z inwestorem:**

- ocieplenie ścian zewnętrznych metodą lekko – mokrą,
- ocieplenie ścian piwnicznych do poziomu ław fundamentowych z wykonaniem hydroizolacji pionowej;
- docieplenie stropodachu wentylowanego granulatem wełny mineralnej wraz z wykonaniem nowego pokrycia z dwóch warstw papy termozgrzewalnej;
- wymiana stolarki okiennej na nową z PCV;
- wymiana stolarki drzwiowej na nową z ciepłego aluminium;
- wykonanie nowych obróbek blacharskich;
- wykonanie nowych rynien i rur spustowych z blachy stalowej powlekanej;
- wymiana parapetów zewnętrznych;
- wykonanie nowej opaski wokół budynku;
- remont instalacji odgromowej oraz umieszczenie zwodów pionowych pod warstwą ocieplenia;
- demontaż maskownicy z eternitu falistego;
- demontaż płyt z eternitu falistego z daszków nad wejściami do budynku oraz wykonanie ich nowego pokrycia z blachy trapezowej powlekanej;
- prace towarzyszące: malowanie elementów metalowych, remont doświetli okien piwnicznych, remont kominów, demontaż krat okiennych, remont tarasu itp.;

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

