

OPIS TECHNICZNY

Do inwentaryzacji i opinii technicznej budynku Niepublicznego Zespołu Szkolno- Przedszkolnego „Bajka” w Biskupcu – inwestor: Gm. Biskupiec

1. Część opisowa

1.1. Podstawa opracowania

- Zlecenie Inwestora.
- Wizje lokalne i pomiary terenowe na potrzeby niniejszego opracowania.
- Archiwalna inwentaryzacja budowlana istniejącego budynku.
- Uzgodnienia z Inwestorem.
- Obowiązujące normy i przepisy.

1.2. Lokalizacja i zagospodarowanie terenu.

1.2.1. Stan prawny.

Teren, na którym znajduje się Niepubliczny Zespół Szkolno-Przedszkolny jest własnością Inwestora.

1.2.2. Zakres zamierzenia – termomodernizacja budynku niepublicznego przedszkola, zakres – całość.

1.2.3. Zmiany zagospodarowania – brak zmian.

1.3. Dane ogólne.

W Biskupcu przy ul. Ludowej 5 zlokalizowany jest Niepubliczny Zespół Szkolno-Przedszkolny „Bajka”. Inwestor planuje wykonać termomodernizację obiektu.

Zestawienie powierzchni:

Piwnica			
Nr pom.	Nazwa pom.	Posadzka	Powierzchnia
0.01	Warsztat konserwatora	pos. cement.	37,17
0.02	Pom. gospodarcze	pos. cement.	26,90
0.03	Kl. Schodowa - nieczynna	pos. cement.	5,82
0.04	WC – nieczynne	terakota	6,07
0.05	Komunikacja	terakota	4,56
0.06	Pom. Pomocnicze	wykł. PCV	33,35
0.07	Kl. Schodowa - nieczynna	pos. cement.	3,65
Powierzchnia użytkowa ogółem:			117,52m²
Parter			
Nr pom.	Nazwa pom.	Posadzka	Powierzchnia
1.01	Wiatrołap	gres	4,68
1.02	Szatnia	gres	35,66

1.03	Pedagog	wykładzina	7,48
1.04	Pom. gospodarcze	gres	6,00
1.05	WC pracowników	gres	2,37
1.06	Pom. Socjalne	gres	3,49
1.07	Komunikacja	gres	13,76
1.08	Kl. Schodowa	gres	10,92
1.09	Wydawalnia posiłków	gres	4,06
1.10	Zmywalnia	gres	2,57
1.11	Stołówka	gres	11,98
1.12	Sala lekcyjna	wykładzina	40,10
1.13	Toalety	terakota	7,03
1.14	Wiatrołap	gres	2,90
1.15	Sala lekcyjna	wykładzina	32,36
1.16	Kl. Schodowa- nieczynna	pos. cement.	3,04
Powierzchnia użytkowa razem:			188,42m²
Pierwsze piętro			
	Nazwa pom.	Posadzka	Powierzchnia
2.01	Kl. Schodowa	gres	4,68
2.02	Toalety	terakota	9,43
2.03	Sala lekcyjna	wykładzina	54,58
2.04	Sala lekcyjna	wykładzina	68,55
2.05	Toalety	terakota	7,39
2.06	Pom. pomocnicze	wykl. PCV	39,67
Powierzchnia użytkowa razem:			184,30m²

OGÓŁEM POWIERZCHNIA UŻYTKOWA: 490,24m²

Powierzchnia zabudowy: - 241,67m²

Ogółem kubatura wewnętrzna: - 1.286,84m³

Kubatura brutto: - 2.023,14m³

2. Opis techniczny – dane szczegółowe

Celem zamierzenia jest termomodernizacja Niepublicznego Zespołu Szkolno- Przedszkolnego „Bajka” w Biskupcu. Na potrzeby projektu termomodernizacji wykonano niniejszą inwentaryzację. Obiekt składa się z dwóch brył (takie same parametry wysokościowe) oddzielonych od siebie dylatacją, wybudowanych w różnych okresach czasowych. Budynek dwukondygnacyjny na rzucie prostokąta, częściowo podpiwniczony, w konstrukcji tradycyjnej. Ściany zewnętrzne murowane z pustaków ceramicznych. Dach jednospadowy kryty papą. Konstrukcja dachu żelbetowa bez wentylacji. Pokrycie dachu – papa termozgrzewalna i asfaltowa nakładana wielokrotnie.

2.1. Fundamenty;

Fundamenty żelbetowe w formie łąw fundamentowych i stóp fundamentowych.

2.2. Ściany

- fundamentowe – w starszej części obiektu (część niepodpiwniczona) murowane z cegły ceramicznej pełnej, w miejscach braku izolacji pionowej widoczne znaczne ubytki tynku oraz cegieł spowodowane mrozem. Cokół ceglany, częściowo otynkowany, o stałej wysokości, prosty, lekko wysunięty poza lico ściany. Na cokole widoczne złuszczenia i odspajania warstw malarskich oraz odspajanie tynku, ślady zawilgoceń, zniszczeń w rejonie odprowadzania wód opadowych oraz w narożach budynku. Ściany fundamentowe w części dobudowywanej (z podpiwniczeniem) betonowe, nieocieplone.

- zewnętrzne – konstrukcyjne murowane z pustaków ceramicznych oraz z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej, bez ocieplenia. Stan techniczny dobry.

- wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej oraz szkieletowe w zabudowie g-k.

2.3. Stropy

Strop nad piwnicą oraz nad parterem ceramiczny Kleina na belkach stalowych. Stropodach żelbetowy. Stropy zwieńczono wieńcami żelbetowymi.

2.4. Stropodach;

Jednospadowy połąć o spadku 5%, konstrukcja stropodachu żelbetowa. Na takim podłożu wykonano warstwy ocieplenia i pokrycia dachu, stan konstrukcji stropodachu dobry nie stwierdzono ugięć ani zarysowań. Strop zwieńczono wieńcami żelbetowymi. Dach pokryty papą termozgrzewalną na warstwach papy asfaltowej z obróbkami blacharskimi z blachy stalowej ocynkowanej. Attyki murowane, brak ciągłości obróbek blacharskich, Nieprawidłowo zamontowany wyłaz dachowy/klapa oddymiająca, brak szczelności pokrycia, przy opadach deszczu woda zacieka po ścianach wewnątrz budynku.

2.5. Wieńce nadproża;

Istniejące wieńce i nadproża - żelbetowe wylewane na mokro stan techniczny dobry.

2.6. Kominy i wentylacje;

Budynek jest wyposażony w wentylację mechaniczną nawiewno- wywiewną. Istniejące kominy wentylacyjne nie są użytkowane.

2.7. Stolarka;

Okna piwnicy drewniane, nieszczelne, brak szkła- okna zabudowane. Istniejąca stolarka drewniana wymaga wymiany na nową. Okna parteru oraz piętra zostały wymienione na PCV uchylno- rozwierane z szybą zespoloną. Drzwi zewnętrzne – zejście do piwnicy drewniane do wymiany. Wejście główne do budynku przedszkola oraz wyjście ewakuacyjne z drzwiami aluminiowymi, stan stolarki dobry. Wewnętrzne drewniane typowe płytowe oraz aluminiowe w stanie dobrym.

2.8.Posadzki;

Posadzka piwnicy cementowa, posadzka parteru oraz piętra wyremontowana - wykończona gresem/terakotą oraz wykładzinami dywanowymi i PCV. Wnętrze budynku w niedalekim odstępie czasowym przeszło generalny remont z modernizacją.

2.9. Obróbki blacharskie

Rynny i rury spustowe obróbki blacharskie przy kominach oraz obróbki attyk dachowych z blachy stalowej ocynkowanej są zużyte, wymagające remontu i wymiany.

Parapety zewnętrzne z blachy stalowej ocynkowanej i powlekanej w stanie technicznym zadawalającym, po dociepleniu ścian warstwą izolacji wymagana będzie wymiana na szersze.

2.10. Wykończenie elewacji

Ściany otynkowane, malowane. Tynk w bardzo złym stanie technicznym, występują znaczne ubytki, spękania oraz odspajania, ściany attyki od strony budynków mieszkalnych oraz ściany szczytowej prawie całkowicie pozbawione tynku. Cokół budynku w złym stanie technicznym.

2.11. Wykończenie wewnętrzne;

Tynki wewnętrzne tradycyjne cementowo - wapienne III kategorii, malowane farbą emulsyjną. W sanitariatach okładziny ścian z płytek. Wnętrze budynku zostało wyremontowane.

2.11. Uwagi końcowe

Istniejące balustrady oczyścić z rdzy i resztek starych powłok malarskich po czym zabezpieczyć przed korozją przez pomalowanie farbą przeciwrdzewną.

3. Instalacje wewnętrzne i zewnętrzne.

Budynek jest wyposażony w następujące instalacje:

- elektryczną wewnętrzną – oświetleniową, gniazd wewnętrznych
- instalacji wentylacji mechanicznej nawiewno- wywiewnej
- zimnej i ciepłej wody
- centralnego ogrzewania z sieci zewnętrznej
- instalacja kanalizacji sanitarnej wewnętrzna
- instalacja kanalizacji sanitarnej zewnętrzna
- instalacja kanalizacji deszczowej

4. Ocena i wnioski końcowe

Elewacja budynku wymaga pilnego remontu, konieczny jest montaż daszków zabezpieczających – budynek przylega do chodnika, odspajający się tynk stwarza zagrożenie uczęszczających do przedszkola dzieci. Remontu wymaga także stolarka okienna i drzwiowa (szczególnie część piwnicy). W trybie pilnym należy przeprowadzić roboty naprawcze obróbek blacharskich ścian attyk zabezpieczających przed dostawaniem się do wnętrza budynku wód opadowych oraz uszczelnić pokrycie przy zamontowanej klapie oddymiającej.

W celu przywrócenia właściwej kondycji technicznej i uzyskania wymaganych warunków ochrony cieplnej w budynku należy wykonać termomodernizację.

W obecnym stanie technicznym budynek nadaje się do przeprowadzenia planowanych robót termomodernizacyjnych.

Grudzień 2016r.

Projektował: