

**OPIS TECHNICZNY**  
**Do inwentaryzacji i opinii technicznej budynku Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Biskupcu – Przedszkole Samorządowe nr 5**  
**– 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 Zespół Szkolno-Przedszkolny w Biskupcu – Przedszkole Samorządowe nr 5 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. Niepodległości 19 zlokalizowane jest Przedszkole Samorządowe nr 5. Inwestor planuje wykonać termomodernizację obiektu.

**Zestawienie powierzchni:**

| Piwnica |                           |                    |              |
|---------|---------------------------|--------------------|--------------|
| Nr pom. | Nazwa pom.                | Posadzka           | Powierzchnia |
| 0.01    | Komunikacja               | terakota           | 50,66        |
| 0.02    | Pom. gospodarcze          | wykładzina PCV     | 2,47         |
| 0.03    | Gł. zawór wody            | wykładzina PCV     | 7,10         |
| 0.04    | WC – nieczynne            | terakota           | 4,38         |
| 0.05    | Pom. Socjalne             | wykładzina PCV     | 8,04         |
| 0.06    | Pom. Gospodarcze          | wykładzina PCV     | 10,40        |
| 0.07    | Pom. gospodarcze          | wykładzina PCV     | 6,96         |
| 0.08    | Pom. Palacza              | wykładzina PCV     | 9,82         |
| 0.09    | Pompy                     | posadzka cementowa | 6,41         |
| 0.10    | Kotłownia                 | posadzka cementowa | 38,74        |
| 0.11    | Pom. Gospodarcze          | posadzka cementowa | 6,46         |
| 0.12    | Skład opału               | posadzka cementowa | 70,75        |
| 0.13    | Magazyn środków piorących | terakota           | 6,46         |

|                                             |                   |                 |                            |
|---------------------------------------------|-------------------|-----------------|----------------------------|
| 0.14                                        | Archiwum          | terakota        | 6,74                       |
| 0.15                                        | Suszarńia         | terakota        | 13,69                      |
| 0.16                                        | Pralnia           | terakota        | 26,09                      |
| 0.17                                        | Pom. Gospodarcze  | terakota        | 5,97                       |
| 0.18                                        | Pom. Gospodarcze  | terakota        | 6,41                       |
| 0.19                                        | Warsztat          | beton           | 12,61                      |
| 0.20                                        | Komunikacja       | terakota        | 8,22                       |
| 0.21                                        | Pom. Gospodarcze  | Wykładzina PCV  | 3,33                       |
| 0.22                                        | Pom. Gospodarcze  | Wykładzina PCV  | 20,71                      |
| 0.23                                        | Obieralnia        | terakota        | 10,86                      |
| 0.24                                        | Magazyn warzyw    | Wykładzina PCV  | 8,64                       |
| 0.25                                        | Pom. Gospodarcze  | Wykładzina PCV  | 10,59                      |
| 0.26                                        | Magazyn warzyw    | Wykładzina PCV  | 8,33                       |
| <b>Powierzchnia użytkowa piwnic ogółem:</b> |                   |                 | <b>351,92m<sup>2</sup></b> |
| <b>Parter</b>                               |                   |                 |                            |
| <b>Nr pom.</b>                              | <b>Nazwa pom.</b> | <b>Posadzka</b> | <b>Powierzchnia</b>        |
| 1.01                                        | Wiatrołap         | terakota        | 4,41                       |
| 1.02                                        | Komunikacja       | terakota        | 14,50                      |
| 1.03                                        | Kl. Schodowa      | terakota        | 18,44                      |
| 1.04                                        | Sala zabaw        | panele          | 55,17                      |
| 1.05                                        | Sala zabaw        | panele          | 46,10                      |
| 1.06                                        | Szatnia           | terakota        | 11,55                      |
| 1.07                                        | WC pracowników    | terakota        | 3,21                       |
| 1.08                                        | Komunikacja       | wykładzina PCV  | 7,72                       |
| 1.09                                        | Toalety           | terakota        | 13,62                      |
| 1.10                                        | Pom. Socjalne     | terakota        | 8,77                       |
| 1.11                                        | Sala zabaw        | panele          | 35,47                      |
| 1.12                                        | Toalety           | terakota        | 9,15                       |
| 1.13                                        | Szatnia           | terakota        | 24,45                      |
| 1.14                                        | Intendentka       | panele          | 8,97                       |
| 1.15                                        | WC pracowników    | terakota        | 2,83                       |
| 1.16                                        | Magazyn spożywczy | wykładzina PCV  | 9,52                       |
| 1.17                                        | Kl. Schodowa      | terakota        | 9,45                       |
| 1.18                                        | Wiatrołap         | terakota        | 2,53                       |
| 1.19                                        | Komunikacja       | terakota        | 20,00                      |
| 1.20                                        | Magazyn chemii    | wykładzina PCV  | 7,56                       |
| 1.21                                        | Pom. Socjalne     | wykładzina PCV  | 8,57                       |
| 1.22                                        | Kuchnia           | terakota        | 22,51                      |
| 1.23                                        | Zmywalnia         | terakota        | 8,02                       |
| 1.24                                        | rozdzielnia       | terakota        | 13,41                      |
| <b>Powierzchnia użytkowa parteru razem:</b> |                   |                 | <b>365,93m<sup>2</sup></b> |
| <b>Pierwsze piętro</b>                      |                   |                 |                            |
|                                             | <b>Nazwa pom.</b> | <b>Posadzka</b> | <b>Powierzchnia</b>        |
| 2.01                                        | Kl. Schodowa      | terakota        | 18,44                      |

|                                              |                   |                  |                            |
|----------------------------------------------|-------------------|------------------|----------------------------|
| 2.02                                         | Komunikacja       | terakota         | 19,52                      |
| 2.03                                         | Szatnia           | Terakota         | 10,94                      |
| 2.04                                         | Sala lekcyjna     | wykładzina       | 68,55                      |
| 2.05                                         | Sala lekcyjna     | wykładzina       | 45,91                      |
| 2.06                                         | Pom. pomocnicze   | Wykładzina       | 11,55                      |
| 2.07                                         | WC pracowników    | Terakota         | 3,15                       |
| 2.08                                         | Komunikacja       | Wykładzina PCV   | 7,81                       |
| 2.09                                         | Pom. Gospodarcze  | Wykładzina PCV   | 8,28                       |
| 2.10                                         | Toalety           | Terakota         | 12,46                      |
| 2.11                                         | Toalety           | terakota         | 7,55                       |
| 2.12                                         | Pom. Pomocnicze   | Wykładzina PCV   | 1,20                       |
| 2.13                                         | Sala zabaw        | Wykładzina       | 26,73                      |
| 2.14                                         | Gabinet logopedy  | Wykładzina       | 9,71                       |
| 2.15                                         | Biuro             | Wykładzina       | 8,33                       |
| 2.16                                         | WC pracowników    | Terakota         | 2,84                       |
| 2.17                                         | Pom. Socjalne     | Wykładzina       | 8,10                       |
| 2.18                                         | Toalety           | Terakota         | 10,92                      |
| 2.19                                         | Sala zabaw        | Wykładzina 72,93 | 72,93                      |
| 2.20                                         | Zmywalnia         | Terakota         | 8,02                       |
| 2.21                                         | Rozdzielnia       | Terakota         | 13,41                      |
| <b>Powierzchnia użytkowa I piętra razem:</b> |                   |                  | <b>376,35m<sup>2</sup></b> |
| <b>Poddasze</b>                              |                   |                  |                            |
|                                              | <b>Nazwa pom.</b> | <b>Posadzka</b>  | <b>Powierzchnia</b>        |
| 3.01                                         | Kl. Schodowa      | Terakota         | 18,44                      |
| 3.02                                         | Szatnia           | Terakota         | 23,15                      |
| 3.03                                         | Sala zabaw        | Panele           | 49,78                      |
| 3.04                                         | Sala zabaw        | Panele           | 69,17                      |
| 3.05                                         | Toalety           | Terakota         | 6,03                       |
| 3.06                                         | Pom. gospodarcze  | Płyta OSB        | 22,65                      |
| 3.07                                         | Pom. gospodarcze  | Płyta OSB        | 2,45                       |
| 3.08                                         | Pom. gospodarcze  | Płyta OSB        | 17,08                      |
| 3.09                                         | Pom. gospodarcze  | Płyta OSB        | 3,59                       |
| 3.10                                         | Pom. gospodarcze  | Płyta OSB        | 6,44                       |
| <b>Powierzchnia użytkowa poddasza razem:</b> |                   |                  | <b>218,78m<sup>2</sup></b> |

Powierzchnia użytkowa budynku: - 1.312,98m<sup>2</sup>  
 Powierzchnia zabudowy: - 490,44m<sup>2</sup>  
 Kubatura: - 3740,00m<sup>3</sup>

## 2. Opis techniczny – dane szczegółowe

Celem zamierzenia jest termomodernizacja budynku Zespołu Szkolno- Przedszkolnego- Przedszkole Samorządowe nr 5 w Biskupcu. Na potrzeby projektu termomodernizacji wykonano niniejszą inwentaryzację. Obiekt składa się z dwóch brył: bryła „A” wybudowana została na początku ubiegłego wieku, bryła „B” została dobudowana do niej w latach osiemdziesiątych.

Budynek wielokondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony z jedną kondygnacją podziemną oraz trzema nadziemnymi, o konstrukcji tradycyjnej murowanej. Ściany zewnętrzne murowane z cegieł ceramicznych pełnych oraz z cegły silikatowej, brak ocieplenia. Dach dwuspadowy, konstrukcja drewniana kryty dachówką ceramiczną, piwnica nad składem opału oraz wiatrołap dach jednospadowym kryty papą.

### **2.1. Fundamenty;**

Fundamenty żelbetowe w formie łań fundamentowych i stóp fundamentowych.

### **2.2. Ściany**

- fundamentowe –murowane z cegły ceramicznej pełnej w bryle A i z gazobetonu w bryle B w miejscach braku izolacji pionowej widoczne ubytki cegły spowodowane mrozem.
- zewnętrzne – konstrukcyjne murowane z cegły pełnej oraz gazobetonu grubości 47-38cm. na zaprawie cementowo wapiennej. Stan techniczny dobry.
- wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej pełnej oraz gazobetonu grubości 28cm. na zaprawie cementowo wapiennej wykończenie j.w., działowe z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej oraz szkieletowe w zabudowie g-k.

### **2.3. Stropy**

Strop nad piwnicą i nad korytarzem i składem opału – płyta żelbetowa wylewana na mokro. Nad pomieszczeniem kotłowni belki stalowe z wypełnieniem pustakami betonowymi stropu gęstożebrowego. Strop zwieńczono wieńcami żelbetowymi.

### **2.4. Stropodach nad składem opału**

Jednospadowy połąć o spadku 2.1% konstrukcja stropodachu żelbetowa prefabrykowana z elementów stropowych ułożonych ze spadkiem. Prefabrykowane elementy stropowe stanowią dolną powierzchnię sufitu po otynkowaniu. 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. Pokrycie wymaga remoinytu, obróbki blacharskie do całkowitej wymiany. W trakcie wykonywania remontu pokrycia zamontować kominki wentylacyjne w ilości min 1szt. na każde 30m<sup>2</sup> pokrycia. Przy kominach wykonać obróbki z papy termozgrzewalnej. Papę wywinąć min. 20cm. na ściany.

### **2.5. Wieńce nadproża;**

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

### **2.6. Kominy i wentylacje;**

Istniejące kominy wentylacyjno – spalinowe posiadają dwa, trzy lub cztery przewody. Stan dobry.

### **2.7. Stolarka;**

Okna piwnicy budynku bryły „A” drewniane, nieszczelne, brak szkła- okna zabudowane. Istniejąca stolarka drewniana wymaga wymiany na nową. Okna parteru oraz piętra częściowo zostały wymienione na PCV uchylno- rozwierane z szybą zespoloną. Drzwi zewnętrzne – zejście do piwnicy stalowe 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 z blachy stalowej ocynkowanej są zużyte, wymagające remontu i wymiany, rynny o średnicy 15cm z blachy ocynkowanej, rury spustowe o średnicy 12cm z blachy ocynkowanej.

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

## **2.10. Wykończenie elewacji**

Po dociepleniu ścian zewnętrznych wykonać tynki zewnętrzne mineralne cienkowarstwowe z uwagi na konieczność zejścia z dociepleniem ścian zewnętrznych poniżej poziomu terenu zachodzi konieczność rozebrania starej i wykonania nowej opaski wokół budynku. W miejscach schodów stykających się ze ścianami zewnętrznymi i wejść do budynku również należy rozebrać istniejące schody i po wykonaniu izolacji przeciwwilgociowych i dociepleniu ścian wykonać nowe schody i podesty. W trakcie docieplania zewnętrznych ścian piwnic zajdzie konieczność rozbiórki studzienek przy oknach. Po dociepleniu ścian zamontować studzienki prefabrykowane.

## **2.11.Wykończenie wewnętrzne;**

Tynki wewnętrzne tradycyjne cementowo - wapienne III kategorii, malowane farbą emulsyjną. W toaletach okładziny ścian z płytek.

## **2.11.Uwagi końcowe**

Istniejące balustrady oczyścić z rdzy i resztek starych powłok malarskich po czym zabezpieczyć przed korozją przez pomalowanie farbą przeciwrzewną do malowania stosować jako podkład farbę chlorokauczukową cynkową 2x (cynkofan), jako warstwę nawierzchniową emalię chlorokauczukową chemoodporną 2x. Uszkodzone balustrady wymienić na nowe,

- materiały budowlane oraz elementy prefabrykowane powinny posiadać aktualne atesty i świadectwa dopuszczenia do obrotu i powszechnego stosowania, być oznakowane, odpowiadać odpowiednim normom.

- roboty budowlane i rzemieślnicze powinny być wykonywane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz obowiązującymi przepisami i normami, pod nadzorem osób uprawnionych.

## **3. Instalacje wewnętrzne i zewnętrzne.**

Budynek jest wyposażony w następujące instalacje:

- elektryczną wewnętrzną – oświetleniowa, gniazd wewnętrznych
- zimnej i ciepłej wody
- centralnego ogrzewania z własnej kotłowni – do modernizacji
- instalacja kanalizacji sanitarnej wewnętrzna
- instalacja kanalizacji sanitarnej zewnętrzna

**4.Ocena i wnioski końcowe**

Elewacje oraz okrycie dachów płaskich wymaga remontu. Remontu wymaga także stolarka okienna i drzwiowa (szczególnie część piwnicy oraz zaplecza kuchennego). W trybie pilnym należy przeprowadzić roboty naprawcze obróbek blacharskich. 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:*