

Opis do inwentaryzacji wraz z oceną stanu technicznego budynku Przedszkola nr 5 w Olkuszu

Inwestor:

Gmina Olkusz – Urząd Miasta i Gminy w Olkuszu
ul. Rynek 1
32-300 Olkusz

Adres budynku:

Budynek Przedszkola nr 5
ul. Długa 75
32-300 Olkusz
jednostka ewidencyjna: 121205_4, Olkusz-M
obręb ewidencyjny: 0002
działka nr ewidencyjny: 284/2

Podstawa opracowania

- umowa zawarta z Inwestorem,
- dokumentacja archiwalna udostępniona przez użytkownika budynku
- wizja i pomiary w terenie,
- dokumentacja zdjęciowa,

Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja wraz z oceną stanu technicznego budynku Przedszkola nr 5 przy ul. Długiej 75 w Olkuszu .

Charakterystyka budynku

Budynek Przedszkola nr 5 przy ul. Długiej 75 w Olkuszu objęty opracowaniem jest obiektem wolnostojącym parterowym z poddaszem użytkowym o nieregularnym kształcie. Wymiary zewnętrzne budynku to 18,15 x 15,44 m.

Obiekt częściowo podpiwniczony, w piwnicach znajduje się kotłownia, pomieszczenia magazynowe z węzłem sanitarnym oraz pomieszczenia klubu seniora.

W poziomie parteru umiejscowiona jest kuchnia z pomieszczeniami przynależnymi oraz jadalnią, sale zajęć dla dzieci wraz z węzłem sanitarnym, natomiast w poziomie poddasza sale zajęć, sanitariaty, pomieszczenie administracyjne.

Budynek konstrukcji tradycyjnej murowanej, wzniesiony w latach 60-tych XX wieku jako budynek mieszkalny typu bliźniaczego, w latach późniejszych zmieniono jego funkcję na przedszkole oraz rozbudowano o część północną.

Ściany fundamentowe z kamienia łamanego, ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych z bloczków PGS oraz cegły ceramicznej pełnej.

Stropy międzykondygnacyjne monolityczne żelbetowe.

Dach wielospadowy, konstrukcji drewnianej o kącie nachylenia połaci dachowych 36°, 23°, 20° i 32°, pokrycie dachu stanowi blacha trapezowa.

Podczas przeprowadzonej inwentaryzacji budynku z powodu braku dostępu do przestrzeni strychowej nie rozpoznano konstrukcji dachu, przyjęto dach konstrukcji drewnianej wg dokumentacji archiwalnej udostępnionej przez użytkownika obiektu.

Budynek wyposażony w wewnętrzne instalacje:

- wodno - kanalizacyjną,
- instalację elektryczną,
- instalację gazową
- wentylację grawitacyjną,
- centralnego ogrzewania - z własnej kotłowni gazowej zlokalizowanej w poziomie piwnic,
- ciepła woda - z własnej kotłowni gazowej zlokalizowanej w poziomie piwnic,
- instalację odgromową,

Dane wielkościowe budynku:

- łączna powierzchnia zabudowy	269,67 m ²
- łączna powierzchnia użytkowa	499,93 m ² w tym:
- piwnice	137,07 m ²
- parter	181,79 m ²
- poddasze	181,207 m ²
- wysokość kondygnacji	
- piwnice	2,52 m – kotłownia, 2,525 m – sala, 2,10 m – pozostałe pomieszczenia
- parter	2,78 m
- poddasze	2,45 m, 2,94 m, 2,99 m
- łączna kubatura	2340,00 m ³
- ilość kondygnacji nadziemnych	2
- ilość kondygnacji podziemnych	1 - częściowe podpiwniczenie
- ilość klatek schodowych	1
- łączna długość	18,15 m
- łączna szerokość	15,44 m
- wysokość do kalenicy	
- budynek główny	9,53 m
- część dobudowana	9,01 m
- wysokość do gzymsu	5,23 m, 7,01 m
- kąt nachylenia dachu	36°, 23°, 20°, 32°

Opis konstrukcji budynku:

Ławy fundamentowe - monolityczne żelbetowe, posadowione poniżej poziomu przemarzania gruntu i powyżej poziomu wód gruntowych,

Ściany fundamentowe – gr. 65 cm z kamienia łamanego oraz 51 cm cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej w części dobudowanej

Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych – gr. 55 cm cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej, obustronnie tynkowane oraz 51 cm w części dobudowanej

Ściany wewnętrzne konstrukcyjne – gr. 42 cm z bloczków PGS oraz cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej, obustronnie tynkowane,

Ściany wewnętrzne działowe – gr. 30 z bloczków PGS oraz 15 cm z cegły ceramicznej dziurawki na zaprawie cementowo – wapiennej, obustronnie tynkowane,

Stropy międzykondygnacyjne – monolityczne żelbetowe

Dach – wielospadowy, konstrukcji drewnianej o kącie nachylenia połaci dachowych 36°, 23°, 20° i 32°, pokrycie dachu stanowi blacha trapezowa. Remont dachu oraz wymianę pokrycia przeprowadzono w roku 2011 oraz 2015

Nadproża – prefabrykowane typu „L” oraz monolityczne żelbetowe wylewane na budowie,

Wieńce – monolityczne żelbetowe wylewane na budowie,

Podciągi – monolityczne żelbetowe wylewane na budowie,

Schody:

- wewnętrzne - monolityczne żelbetowe wykonane na budowie,
- zewnętrzne – żelbetowe,

Wentylacja – grawitacyjna, trzony kominowe murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowej

Stolarka okienna:

- z PCV – okna wymienione około 2010 roku
- drewniane – 2 szt. w poziomie piwnic, 1 szt. na klatce schodowej oraz 4 szt. w poziomie poddasza ,

Stolarka drzwiowa – z ciepłego aluminium – drzwi wymienione w 2010 roku,
– stalowe

Użyte materiały wykończeniowe

Podłogi i posadzki

- pomieszczenia biurowe – wykładzina pcv,
- sale zajęć – wykładzina dywanowa,
- kuchnia i zaplecze kuchenne – terrakota/gres
- węzły sanitarne – terrakota/gres
- holle, komunikacja – lastrico,
- klatka schodowe – lastrico,

Izolacje przeciwwilgociowe

- izolacja pozioma ścian – papa,
- izolacja pionowa – powłoka asfaltowa,

Izolacje termiczne

- ściany zewnętrzne – brak
- strop nad poddaszem użytkowym – izolację termiczną umiejscowiono w połaci dachowej – wełna mineralna gr. 7 cm - z uwagi na brak dostępu informacji o istniejącej izolacji termicznej uzyskano od użytkownika obiektu



Tynki, cokoły , malowanie

- tynki wewnętrzne - cementowo - wapienne,
- tynki zewnętrzne - cementowo - wapienne
- malowanie emulsyjne

Rynny, rury spustowe oraz obróbki blacharskie

- rynny Ø 150 z blachy stalowej powlekanej
- rury spustowe Ø 120 z blachy stalowej powlekanej
- obróbki blacharskie z blachy stalowej powlekanej oraz ocynkowanej malowanej

Odprowadzenie wód opadowych na teren własny.

Ocena stanu technicznego:

W wyniku dokonanej wizji lokalnej i oględzin budynku oraz jego elementów konstrukcyjnych stwierdzono:

• ściany zewnętrzne

- niewielkie spękania tynku, widoczne miejsca napraw tynków, złuszczenia powłok malarskich
- niewielkie spękania i ubytki tynku na cokole budynku
- znaczne uszkodzenia tynków na elementach balkonów w elewacji południowej spowodowane nieprawidłowo wykonanymi obróbkami blacharskimi i, związanym z tym, zaciekaniami wody





- zacieki oraz wysolenia na spodzie balkonu zlokalizowanego w poziomie poddasza wynikające z braku bądź nieprawidłowo wykonanej izolacji płyty balkonowej



- spękania w obrębie dylatacji zlokalizowanej na budynku
- nie spełniają obecnie obowiązujących norm izolacyjności cieplnej
- **schody zewnętrzne prowadzące do piwnicy** – zniszczone, znaczne ubytki betonu
- **gzymсы** – stwierdzono zacieki i zawilgocenia gzymсыў budynku spowodowane uszkodzonymi obróbkami blacharskimi (pas podrynnowy), problem zaciekania został zlikwidowany podczas remontu dachu
- **kominy** – stan dobry, remont przeprowadzono podczas wymiany pokrycia dachowego
- **orynnowanie, obróbki blacharskie** – wykonane z blachy stalowej powlekanej, stan dobry
- **stolarka okienna**
 - stolarka okienna z PCV – okna wymienione około roku 2010, nie spełnia obecnie obowiązujących norm izolacyjności cieplnej
 - stolarka okienna drewniana – nieszczelna, profile wypaczone, nie spełniają norm izolacyjności cieplnej
- **stolarka drzwiowa** – drzwi wykonane z aluminium, wymienione w 2010 roku, nie spełniają obecnie obowiązujących norm izolacyjności cieplnej
- **instalacja odgromowa** – wykonana drutem stalowym ocynkowanym dn6, skorodowana, nie spełniająca obecnie obowiązujących wymagań, brak iglic odgromowych przy kominach,
- z uwagi na lata realizacji obiektu budynek nie spełnia obowiązujących obecnie norm izolacyjności cieplnej.

Wnioski

W wyniku oględzin elementów konstrukcyjnych / ścian, stropów, podciągów, nadproży / nie stwierdzono nadmiernego zużycia elementów konstrukcyjnych budynku.

Ogólny stan techniczny konstrukcji budynku nie stwarza zagrożenia dla użytkowników i znajduje się w dostatecznym stanie technicznym.

Podczas przeprowadzonej inwentaryzacji nie stwierdzono gniazd ptasich.

Biorąc pod uwagę stan techniczny budynek nadaje się do wykonania przedmiotowej inwestycji tj. docieplenia, zgodnie z opracowanym audytem energetycznym, wraz z robotami towarzyszącymi.

L.p	Projektant / sprawdzający	Specjalność Nr uprawnień	Podpis
Projektant	mgr inż. arch. Zbigniew Doktor	Architektura / Konstrukcja 227/KL/72	
Asystent projektanta:	Agnieszka Bąk	- - - - -	