

**Opis architektoniczno - budowlany do inwentaryzacji  
wraz z oceną stanu technicznego budynku  
Przedszkola gminnego w Bartągu.**

**Inwestor:**

Gmina Stawiguda  
ul. Olsztyńska 10  
11 – 034 Stawiguda

**Adres budynku:**

Przedszkole gminne w Bartągu  
ul. Nad Łyną 57  
10 – 687 Olsztyn  
Działka nr ewidencyjny: 29/1  
Obręb ewidencyjny: 0001 Bartąg  
Jednostka ewidencyjna: 281411\_2 Stawiguda

**Przedmiot opracowania**

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja wraz z oceną stanu technicznego budynku Przedszkola gminnego w Bartągu Gmina Stawiguda celem opracowania audytu energetycznego oraz projektu termomodernizacji.

**Charakterystyka budynku**

Przedmiotowy budynek Przedszkola gminnego w Bartągu w kształcie odwróconej litery „T” o łącznych wymiarach zewnętrznych 20,79 x 23,70 m, składa się z dwóch części – starszej, powstałej ok. roku 1912, użytkowanej pierwotnie jako budynek mieszkalny jednorodzinny oraz nowej części dobudowanej na początku lat 90 – tych. Obie części budynku zdylatowane względem siebie z wyrównanym poziomem posadzki parteru w stosunku do starej części.

Część stara budynku – parterowa, częściowo podpiwniczona z poddaszem użytkowym, konstrukcji tradycyjnej murowanej, ściany fundamentowe z kamienia - granitu oraz cegły ceramicznej pełnej, ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych z cegły ceramicznej pełnej ocieplone od zewnątrz styropianem gr. 5 cm.

Strop nad piwnicą odcinkowy oraz w formie sklepień łukowych, nad parterem strop konstrukcji drewnianej, nad poddaszem wykonany na kleszczach.

Dach nad budynkiem konstrukcji drewnianej, płatwiowo - kleszczowej, dwuspadowy z lukarnami. Dach o kącie nachylenia połaci dachowych 40°, pokryty dachówką ceramiczną. Lukarny z dachami pulpitowymi pokrytymi papą.

Część nowa budynku – parterowa, w całości podpiwniczona z poddaszem nieużytkowym, konstrukcji tradycyjnej murowanej, ściany z cegły ceramicznej pełnej. Stropy nad piwnicą stanowi monolityczna płyta żelbetowa, strop nad parterem konstrukcji drewnianej.

Dach nad budynkiem konstrukcji drewnianej dwuspadowy, pokryty dachówką ceramiczną.

**Program użytkowy.**

W budynku głównym w poziomie parteru znajdują trzy sale przedszkolne, ciąg komunikacyjny, szatnia oraz kuchnia wraz z zapleczem.

W poziomie poddasza znajdują dwie sale przedszkolne wraz z zapleczem sanitarnym, ciągi komunikacyjne oraz część administracyjna.

W części dobudowanej znajdują się węzły sanitarne wraz z umywalniami.

Pomiędzy starą częścią budynku oraz dobudowaną zlokalizowana klatka schodowa.

**Łączne dane wielkościowe budynku:**

- |                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| - łączna powierzchnia zabudowy | 329,20 m <sup>2</sup> |
| - łączna powierzchnia użytkowa | 443,50 m <sup>2</sup> |
| - piwnice                      | 94,75 m <sup>2</sup>  |

- parter	260,02 m <sup>2</sup>	
- poddasze	183,48 m <sup>2</sup>	
- wysokość kondygnacji		
- piwnice	1,90 / 2,00 / 2,05 m	
- parter	2,25 / 3,05 m	
- poddasze	2,50 m	
- łączna kubatura		2600,00 m <sup>3</sup>
- ilość kondygnacji nadziemnych		1 i 2
- ilość kondygnacji podziemnych		częściowe podpiwniczenie
- ilość klatek schodowych		1
- łączna długość		20,79 m
- łączna szerokość		23,70 m
- wysokość do kalenicy		9,37 m
- wysokość do okapu		3,83 m
- kąt nachylenia dachu		40°

#### Infrastruktura techniczna

Budynek wyposażony w wewnętrzne instalacje:

- wodno - kanalizacyjną,
- instalację elektryczną,
- wentylację grawitacyjną,
- centralnego ogrzewania - z kotła na olej opałowy zlokalizowanego w poziomie piwnic,
- instalację odgromową,

#### Opis konstrukcji budynku.

- Ławy fundamentowe - posadowione poniżej poziomu przemarzania gruntu,
- Ściany fundamentowe - gr. 61 cm z kamienia - granitu oraz cegły ceramicznej pełnej w starej części i 28 cm w części dobudowanej,
- Ściany zewnętrzne - kondygnacji nadziemnych gr. 48 i 42 cm z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej, obustronnie tynkowane, ocieplone od zewnątrz styropianem gr. 5 cm,
- Ściany wewnętrzne konstrukcyjne - gr. 45 i 30 cm z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej, obustronnie tynkowane,
- Ściany wewnętrzne działowe - gr. 12 cm z cegły ceramicznej na zaprawie cementowo – wapiennej, obustronnie tynkowane, w poziomie poddasza konstrukcji lekkiej drewnianej,
- Stropy międzykondygnacyjne:
  - w starej części budynku – strop nad piwnicą odcinkowy oraz w formie sklepień łukowych, nad parterem strop konstrukcji drewnianej, nad poddaszem wykonany na kleszczach,
  - w nowej części budynku – nad piwnicą stanowi monolityczna płyta żelbetowa, strop nad parterem konstrukcji drewnianej,
- Dach nad starym budynkiem konstrukcji drewnianej, płaski - kleszczowej, dwuspadowy z lukarnami. Dach o kącie nachylenia połaci dachowych 40°, pokryty dachówką ceramiczną, lukarny z dachami pulpitowymi pokrytymi papą. Dach nad dobudowaną częścią konstrukcji drewnianej dwuspadowy, pokryty dachówką ceramiczną.

Zadaszenie wejścia główne dwuspadowe z pokryciem wykonanym z gontu bitumicznego.

#### - Schody:

- wewnętrzne - monolityczne żelbetowe wykonane na budowie,
- zewnętrzne – terenowe oraz monolityczne żelbetowe wykonane na budowie,
- Wentylacja - grawitacyjna, trzony kominowe murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem.- wap. o wymiarach kanałów 14 x 14 cm, oraz z rur PCV obudowane płytami gkf,
- Stolarka okienna i drzwiowa:
  - stolarka okienna - stolarka z PCV – z 2001 roku, w poziomie piwnic nowej części stolarka drewniana,

- stolarka drzwiowa - główne drzwi wejściowe aluminiowe, w pozostałej części stolarka drewniana oraz stalowa ocieplona,

### **Użyte materiały wykończeniowe.**

Podłogi i posadzki :

- sale - wykładzina PCV, wykładzina dywanowa,
- węzły sanitarne - terrakota, gress,
- holle - wykładzina PCV – w poziomie poddasza, w poziomie parteru wykładzina kamienna,
- kl. schodowa - terrakota, gress,

Izolacje przeciwwilgociowe:

- izolacja pozioma ścian - 2 x papa,
- izolacja pionowa – w starej części brak w nowej części masa bitumiczna,

Izolacje termiczne:

- ściany zewnętrzne ocieplone styropianem gr. 5 cm,
- strop nad poddaszem w starej części – mineralna wełna szklana gr. 20 cm o współczynniku 0,039 W/m\*K
- połac dachowa – mineralna wełna szklana gr. 20 cm o współczynniku 0,039 W/m\*K w tym skosy poddasza,
- strop nad parterem w nowej części – wełna mineralna,

Tynki, cokoły , malowanie

- tynki wewnętrzne - cementowo - wapienne,
- tynki zewnętrzne - cienkowarstwowe,
- cokół - kamienny,
- malowanie emulsyjne oraz olejne,

Rynny, rury spustowe oraz obróbki blacharskie:

- rynny Ø 150 z blachy stalowej ocynkowanej oraz z PCV,
- rury spustowe Ø 100, 120 z blachy stalowej ocynkowanej oraz z PCV,
- obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej,

Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych na teren własny nieutwardzony.

### **Ocena stanu technicznego:**

Objęty opracowaniem budynek Przedszkola gminnego w Bartągu w kształcie odwróconej litery „T”, składa się z dwóch części – starszej, powstałej ok. roku 1912, oraz nowej części dobudowanej na początku lat 90 – tych.

Obiekt obecnie użytkowany zgodnie z przeznaczeniem jako przedszkole.

Z uwagi na okres użytkowania budynku i brak odpowiedniej konserwacji podczas przeprowadzonej inwentaryzacji stwierdzono:

- widoczne zawilgocenie ścian piwnic z uwagi na brak izolacji pionowej ścian fundamentowych,
- duże ubytki zaprawy w ścianach fundamentowych,
- zły stan murków oporowych przy wejściach do piwnic,
- zły stan schodów zewnętrznych do piwnic,
- skorodowane balustrady zewnętrzne,
- zły stan stolarki okiennej drewnianej, korozja biologiczna, profile wypaczone,
- zły stan stolarki drzwiowej drewnianej, korozja biologiczna, profile wypaczone,
- na wszystkich elewacjach w starej części budynku widoczne glony,
- na elewacjach w nowej części budynku widoczne złuszczenia oraz przebarwienia powłok i wypraw tynkarskich,
- zły stan pokrycia dachowego dachówka posztorcowana, ubytki dachówki, spękania dachówek,
- nad częścią dobudowaną brak gąsiorów na dachu,
- skorodowane obróbki blacharskie,
- skorodowana instalacja odgromowa,
- nad częścią dobudowaną brak instalacji odgromowej,

Uwaga.

Ze względu na istniejące ocieplenie ścian zewnętrznych budynku głównego styropianem gr. 5 cm nie można dokonać oceny ich stanu technicznego.

### Wnioski

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

Ogólny stan techniczny konstrukcji budynku nie budzi zastrzeżeń.

Biorąc pod uwagę stan techniczny przedmiotowy 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
Główny Projektant:	mgr inż. arch. Zbigniew Doktor	architektura / konstrukcja 227/KL/72	
Asystent projektanta:	mgr inż. Ewelina Jedlikowska	-----	
Asystent projektanta:	tech. Andrzej Bąk	-----	