

SPIS TREŚCI

1.	Strona tytułowa	Nr strony	1
2.	Spis treści		2
Inwentaryzacja budowlana			
3.	Opis techniczny		3-8
4.	Część graficzna		
4.1.	Plan zagospodarowania działki – stan istniejący	Rys. nr 1	9
4.2.	Rzut piwnic	2	10
4.3.	Rzut parteru	3	11
4.4.	Rzut I piętra	4	12
4.5.	Rzut poddasza	5	13
4.6.	Rzut strychu i więźby dachowej	6	14
4.7.	Rzut dachu	7	15
4.8.	Przekrój a - a	8	16
4.9.	Elewacje	9	17
4.10.	Dokumentacja fotograficzna	Fot. 1-4	18-21
Załączniki			
5.	Kopia mapy zasadniczej, uprawnienia projektanta, zaświadczenia przynależności do izby		22-25

OPIS TECHNICZNY

- inwentaryzacja budowlana

1. Dane ogólne przedsięwzięcia

- 1.1. Obiekt : Budynek Przedszkola Miejskiego nr 3 w Chojnowie
- 1.2. Adres : Chojnów, ul. Krasickiego 1, działka nr 53, obręb 6 Chojnów
- 1.3. Inwestor: Przedszkole Miejskie nr 3 w Chojnowie
- 1.4. Branża : Architektoniczno-konstrukcyjna
- 1.5. Stadium: Inwentaryzacja budowlana

2. Lokalizacja i charakterystyka obiektu

2.1. Lokalizacja

Obiekt położony jest na działce nr 53, obręb 6 miasta Chojnów, na obszarze zabudowy wielo- i jednorodzinnej, o charakterze willowym. Budynek wolnostojący z dostępem od ulicy Krasickiego.

Przypuszczalnie obiekt został wzniesiony na początku XX wieku i przez ostatnie kilkadziesiąt lat użytkowany jako przedszkole miejskie.

2.2. Zagospodarowanie terenu

Obiekt wolnostojący. Teren ogrodzony – dostęp komunikacyjny pieszo-jezdny z ulicy Krasickiego od strony elewacji północnej. Brama rozwierana 2-skrzydłowa, furka pojedyncza. Od frontu zieleń ozdobna – średniej wielkości drzewa iglaste i liściaste, nawierzchnia trawiasta. Ciąg komunikacyjny utwardzony z kostki betonowej typu Polbruk. W głębi działki wyodrębniony obszerny plac zabaw dla dzieci o nawierzchni ziemno-trawiastej, wzdłuż granic działki drzewa liściaste.

Od północnej strony zlokalizowana osłona śmietnikowa z miejscem na pojemniki. Przy południowej granicy umiejscowiono nieduży budynek gospodarczy typu „blaszak” (o wym. 6,90x3,80 m, wysok. 3,00/2,10 m) przeznaczony do przechowywania sprzętu ogrodowego i zabawek terenowych.

Budynek przedszkola posiada przyłącza wod.kan., kan. deszczowej, gazu, kablo-we energetyczne i teletechniczne.

Odległości od obiektów na sąsiednich działkach przedstawiono na planie zagospodarowania działki oraz określono lokalizację najbliższych hydrantów p.pożarowych

2.3. Opis obiektu

Budynek na planie prostokąta w układzie symetrycznym. Od frontu wyraźnie zaakcentowane koliste zewnętrzne narożniki, od strony elewacji tylnej wejście główne i dodatkowe oraz wysunięte dwa układy balkonów i werand wspartych na słupach.

Całość o wymiarach zewnętrznych w rzucie parteru 26,34 x 15,03 m. Obiekt nakryty dachem wielospadowym (dla którego bazę stanowi układ 2-spadowy), z licznymi załamaniemiami połaci, naczółkami i lukarnami.

Elewacja obiektu – frontowa i boczne utrzymana w rytmie poziomym za pomocą skromnych detali architektonicznych – gzymsy podokienne, krawędzie cokołu i górnej linii okien. Kolorystyka w tonacji jasnych pastelów o ciepłej barwie.

Dach kryty dachówką karpiówką w koronkę, kominy z cegły klinkierowej, okapy skrzynkowe drewniane.

Budynek o trzech kondygnacjach nadziemnych z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczony. Komunikację wewnętrzną stanowi centralnie usytuowana klatka schodowa dwubiegowa z dostępem od strony tylnej.

Piwnica – dostęp schodami wewnętrznymi klatki schodowej. Przeznaczenie pomieszczeń techniczno-gospodarcze. W części wydzielona kotłownia c.o. dostępna oddzielnym wejściem zewnętrznym.

Parter i I piętro – układ korytarza wewnętrznego z centralną klatką schodową, w lewej części schody wewnętrzne z dodatkowym wyjściem. Główne pomieszczenia to sale zajęć dla dzieci oraz sanitariaty.

Poddasze – dostępne bezpośrednio z klatki schodowej obejmuje pomieszczenia administracyjne oraz zaplecza kuchennego.

Strych – dostępny wydzielonym wejściem z klatki schodowej.

3. Wielkości charakterystyczne obiektu

3.1. Zestawienie powierzchni i kubatury istniejących:

• powierzchnia działki 53	1663,00 m ²
• powierzchnia zabudowy	339,80 m ²
• powierzchnia całkowita	1358,00 m ²
• powierzchnia użytkowa (netto)	701,03 m ²
• powierzchnia pomocnicza (piwnica)	239,27 m ²
• kubatura	3840,00 m ³
• długość/szerokość (maksymalna -parter) 16,44 x 11,31 m kubatura	26,34x15,03m
• wysokość kalenicy od poziomu terenu	13,55 m
• wysokość kalenicy od poziomu piwnic	14,79 m

3.2. Zestawienie pomieszczeń :

piwnica

Nr pom.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa / m ² /	Posadzka
0.1	Komunikacja / kl. schod.	8,72	lastriko
0.2	Pom. piwniczne	2,74	pos.cem.
0.3	Komunikacja	11,76	lastriko
0.4	Pom. piwniczne	6,47	gres
0.5	Kotłownia c.o.	12,54	gres
0.6	Warsztat konserwatora	23,22	p.cem./PCV
0.7	Pom. piwniczne	24,23	pos. cem
0.8	Pom. piwniczne	17,62	pos. cem
0.9	Magazyn warzyw	13,41	pos. cem
0.10	Komórka techniczna	8,23	pos. cem
0.11	Magazyn	13,65	pos. cem
0.12	Prasownia	17,57	pos. cem
0.13	Szatnia	25,12	p.cem./PCV
0.14	Suszarnia	19,37	pos. cem
0.15	Pralnia	16,53	lastriko
0.16	Pralnia	6,50	lastriko
0.17	Komunikacja	11,59	lastriko
Powierzchnia ogółem:		239,27	

parter

Nr pom.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa / m ² /	Posadzka
1.1	Klatka schodowa	14,00	lastr./drewn.
1.2	Komunikacja	13,16	lastr./PCV
1.3	Przedśionek WC	3,41	gres
1.4	WC	2,34	gres
1.5	Hall-szatnia	13,86	PCV
1.6	Przedśionek	5,78	p.cem./PCV

1.7	Szatnia	17,28	PCV
1.8	Schówek	1,53	PCV
1.9	Szatnia	9,32	PCV
1.10	Sala zajęć	53,58	p.drewn./PCV
1.11	Komunikacja	13,14	lastr./PCV
1.12	Sala zajęć	43,52	panele
1.13	Sala zajęć	24,63	p.drewn./PCV
1.14	Sala zajęć	27,19	p.drewn./PCV
1.15	Przedśionek WC	3,18	gres
1.16	Umywalnia	4,60	gres
1.17	Pom. sprzątaczk	1,26	gres
1.18	WC	6,20	gres
Powierzchnia ogółem:		257,98	

I piętro

Nr pom.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa / m ² /	Posadzka
2.1	Klatka schodowa	17,11	lastr./drewn.
2.2	Komunikacja	11,52	p.drewn./PCV
2.3	WC z umywalnią	5,75	gres
2.4	Zmywalnia	13,86	p.drewn./PCV
2.5	Szatnia	29,27	p.drewn./PCV
2.6	Sala zajęć	21,66	p.drewn./PCV
2.7	Sala zajęć	36,74	p.drewn./PCV
2.8	Komunikacja	11,84	p.drewn./PCV
2.9	Sala zajęć	40,52	p.drewn./PCV
2.10	Sala zajęć	54,70	p.drewn./PCV
2.11	Przedśionek WC	3,21	gres
2.12	Umywalnia	4,51	gres
2.13	WC	6,42	gres
2.14	Pom. sprzątaczk	1,26	gres
Powierzchnia ogółem:		258,37	

Poddasze

Nr pom.	Nazwa Pomieszczenia	Powierzchnia użytkowa / m ² /	Powierzchnia całkowita / m ² /	Posadzka
3.1	Klatka schodowa	11,52		lastr./drewn.
3.2	Komunikacja	11,49		p.drewn./PCV
3.3	Przedśionek WC	3,78		gres
3.4	WC personelu	1,95		gres
3.5	Pokój dyrektora	14,41		p.drewn./wykład
3.6	Schówek	4,56	14,84	p.drewn./PCV
3.7	Pokój dodatkowy	21,79		p.drewn./wykład
3.8	Schówek	2,71	13,64	p.drewn./PCV
3.9	Pokój biurowy	14,55	17,34	p.drewn./wykład
3.10	Magazyn	9,50	15,43	p.drewn./PCV
3.11	Przedśionek strychu	2,11		p.drewn./PCV
3.12	Magazyn	8,84	12,64	p.drewn./PCV
3.13	Przedśionek	1,50	3,06	p.drewn./PCV
3.14	Komunikacja	11,46		p.drewn./PCV
3.15	Magazyn - przygotowalnia	14,50	17,33	p.drewn./PCV
3.16	Szatnia	3,29	13,62	p.drewn./wykład
3.17	Pokój biurowy	21,82		p.drewn./wykład

3.18	Magazyn	4,56	14,84	p.drewn./PCV
3.19	Kuchnia	14,37		gres
3.20	Zmywalnia	5,97		gres
Powierzchnia ogółem:		184,68		

4. Opis stanu istniejącego

4.1. Stan zachowania

Obiekt funkcjonuje zgodnie z przeznaczeniem. Na bieżąco są prowadzone konserwacje i remonty wewnętrzne. Poważnym przedsięwzięciem w ostatnich latach była termomodernizacja całości budynku i remont dachu.

4.2. Stan techniczny, materiały, konstrukcja

4.2.1. Kondygnacja piwnic

Fundamenty

Odkrywek nie wykonano. Fundamenty prawdopodobnie wykonane z cegły pełnej.

Izolacje poziome i pionowe

Odkrywek nie wykonano, przypuszczalnie można stwierdzić, że obiekt posiada bitumiczne izolacje przeciwwilgociowe. Oględziny kondygnacji podziemnej nie wykazały poważniejszych zawilgoceń murów na styku ściany - grunt przyległy.

Ściany konstrukcyjne

Ściany zewnętrzne grubości – 60 cm, z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, od strony zewnętrznej docieplone styropianem, tynk mozaikowy.

Ściany wewnętrzne z cegły pełnej, grubości 28-43 cm, działowe – 9-19 cm.

Stropy, nadproża

Stropy ceramiczne Kleina przypuszczalnie na belkach I160 w rozstawie ok. 120 cm. Nadproża otworów z cegły - łuki odcinkowe i łuki płaskie.

Pozostałe elementy i wykończenie

Tynki wapienne gładkie, posadzki wg wykazu. Okna współczesne PCV, drzwi istniejące drewniane.

Nieliczne kratki wentylacyjne, komin dymowy murowany z cegły pełnej.

Kotłownia c.o.

Kotłownia z kotłem gazowym dostępna z zewnątrz. Pomieszczenie niedawno zmodernizowane, wyposażone w niezbędne urządzenia – schemat wg rys. 2.

4.2.2. Kondygnacja parteru i I piętra

Ściany konstrukcyjne i działowe

Ściany zewnętrzne grubości 62 cm z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, docieplone styropianem, tynk cienkowarstwowy, systemowy.

Ściany wewnętrzne z cegły pełnej, grubości 29-30 cm. Ściany działowe z cegły dziurawki 9-16 cm. Schowek 1.8 wykonany całkowicie z drewna.

Ścianki wewn. w pomieszczeniu WC dzieci, grub. 10 cm i wysokości ok. 140 cm.

Stropy, nadproża, podciągi

Stropy drewniane grub. ok. 35-40 cm przypuszczalnie ze ślepym pułapem (odkrywek nie wykonano).

Nadproża otworów – łuki odcinkowe oraz płaskie z cegły pełnej.

Oznaczone na rysunkach podciągi z belek stalowych.

Klatka schodowa główna

Dwubiegowa konstrukcji ceramicznej, spoczniki i podesty na belkach stalowych. Obudowa schodów drewniana, spoczniki i podesty – lastriko.

Balustrady drewniane – szerokość prześwitu poręczy do ściany – 119 cm, wymiary schodów podano na rysunkach.

Klatka schodowa boczna

3-biegowa konstrukcji drewnianej na belkach policzkowych. Szerokość schodów 112 cm. Szerokość prześwitu poręczy do ściany – 108 cm

Pozostałe elementy i wykończenie

Tynki wapienne i wap.cem. gładkie, malowanie tradycyjne, w pomieszczeniach mokrych glazura. Podłogi drewniane – wykładziny PCV i dywanowe, w sanitariatach i części kuchennej – gres.

Okna współczesne PCV. Drzwi typowe i drewniane indywidualne – na rysunkach podano światło otworu ościeżnicy. Brak drzwi pomiędzy klatką schodową, a korytarzami.

4.2.3. Kondygnacja poddasza

Ściany konstrukcyjne i działowe

Ściany zewnętrzne grubości 62 cm z cegły pełnej na zaprawie wapiennej, docieplone styropianem, tynk cienkowarstwowy, systemowy.

Ściany wewnętrzne z cegły pełnej, grubości 28-30 cm. Ściany działowe z cegły dziurawki 10-16 cm.

Stropy, nadproża

Stropy drewniane grub. ok. 35 cm przypuszczalnie ze ślepym pułapem (odkrywek nie wykonano).

Nadproża otworów – łuki odcinkowe oraz płaskie z cegły pełnej.

Klatka schodowa

Dwubiegowa konstrukcji ceramicznej, spoczniki i podesty na belkach stalowych. Obudowa schodów drewniana, spoczniki i podesty – lastriko.

Balustrady drewniane – szerokość prześwitu poręczy do ściany – 119 cm, wymiary schodów podano na rysunkach.

Pozostałe elementy i wykończenie

Tynki wapienne i wap.cem. gładkie, malowanie tradycyjne, w pomieszczeniach mokrych glazura. Podłogi drewniane – wykładziny PCV i dywanowe, w sanitariatach i części kuchennej – gres.

Okna współczesne PCV. Drzwi typowe i drewniane indywidualne, drzwi z klatki schodowej do korytarza strychowego stalowe, 2-warstwowe – na rysunkach podano światło otworu ościeżnicy.

4.2.4. Dach

Układ konstrukcyjny

Całość konstrukcji drewnianej, o ustroju krokwiowym. Kalenica podparta płatwiami na słupach. Połączenia elementów tradycyjne, na ogólnych zasadach cieślińskich – na zacięcia, kołki i gwoździe.

Elementy więźby dachowej – przekroje na rysunkach.

Pokrycie dachu

Spadki połaci dachowych 45° i 25°, pokrycie dachówką karpiówką koronkę, w kalenicy przykrycie gąsiorami.

Wyprowadzone kominy wentylacyjne wymurowane z cegły pełnej, ponad dachem z klinkieru. Przewód spalinowy – wkład kwasoodporny. Wentylacja okapu kuchennego – obudowa lekka komina.

Wyłazy dachowe 44x72 cm blisko kalenicy w sąsiedztwie kominów i ławy kominiarskiej. Obróbka koszy blachą ocynkowaną.

Orynnowanie – rynny Ø150 mm, rury spustowe Ø100 mm – odpływ do kanalizacji deszczowej.

4.2.5. Inne elementy obiektu

W kondygnacji poddasza balkony zamknięto oknami uzyskując w ten sposób funkcję werandy. Również balkon obsługujący boczne schody zewnętrzne został zabudowany oknami i drzwiami, tworząc w ten sposób zamykany przedsionek. Pozostałe balkony są jako otwarte – konstrukcja słupowa i balustrada drewniana.

Obiekt wyposażony w instalacje wewnętrzne: wod.-kan., gazową, c.o., elektryczną (gniazd wtykowych i oświetleniową), siłową. Główny wyłącznik pożarowy w klatce schodowej przy drzwiach zewnętrznych.

5. Ocena stanu technicznego. Pozostałe informacje

Inwentaryzację przeprowadzono w miesiącu marcu 2017 roku. Wykonano wówczas niezbędne pomiary, oględziny i dokumentację fotograficzną obiektu.

Konstrukcyjnie obiekt nie budzi zastrzeżeń i jego stan techniczny ocenia się jako dobry. Na bieżąco są prowadzone konserwacje i remonty wewnętrzne. Poważnym przedsięwzięciem w ostatnich latach była termomodernizacja całości budynku i remont dachu w zakresie konstrukcji więźby i wymiany pokrycia na nowe.

Wskazane jest przeprowadzenie dodatkowego zakresu modernizacji obiektu, który by spełnił wymogi bezpieczeństwa pożarowego.

Opracował:
tech. arch. Krzysztof Bakalarz