

OPIS BUDOWLANY DO INWENTARYZACJI

wraz z oceną stanu technicznego budynku Publicznej Szkoły Podstawowej im. Marii Konopnickiej w Gościkowie

Inwestor:

Gmina Świebodzin
ul. Rynkowa 2
66-200 Świebodzin

Adres obiektu:

Budynek Publicznej Szkoły Podstawowej im. Marii Konopnickiej
Gościkowo 9
66-200 Świebodzin
Działka nr ewid. 32/4

Podstawa opracowania:

- umowa zawarta z Inwestorem,
- wizja i pomiary w terenie + dokumentacja zdjęciowa,
- dokumentacja archiwalna udostępniona przez Inwestora,
- mapa sytuacyjno – wysokościowa w skali 1:500,
- obowiązujące przepisy i Polskie Normy Budowlane,

Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja budynku Szkoły Podstawowej im. Marii Konopnickiej w Gościkowie wraz z oceną stanu technicznego celem opracowania projektu docieplenia budynku.

Charakterystyka budynku

Przedmiotowy obiekt jest prusko-początkowo pruskim pałacem, który po II wojnie światowej zaadaptowano na szkołę. Brak jest źródeł na temat powstania i historii pałacu, odnaleziono jedno zdjęcie obrazujące dawny wygląd elewacji budynku.



Budynek szkoły jest budynkiem wolnostojącym o wymiarach zewnętrznych 31,17/37,71 x 14,00 m, trzykondygnacyjnym z przylegającym po stronie północnej budynkiem parterowym. Obiekt częściowo podpiwniczony, konstrukcji tradycyjnej murowanej z cegły ceramicznej pełnej.

W poziomie piwnic zlokalizowano kotłownię oraz pomieszczenia gospodarcze, na parterze znajdują się sale lekcyjne, pomieszczenia administracyjne, biblioteka oraz węzły sanitarne, na I i II piętrze sale lekcyjne, węzły sanitarne oraz pomieszczenia pomocnicze.

Dach konstrukcji drewnianej z pełnym deskowaniem, czterospadowy o kącie nachylenia 4°, pokrycie stanowi papa. W połaci dachowej zlokalizowano naświetla dachowe wykonane z poliwęglanu.

Na elewacjach budynku występują elementy wystroju architektonicznego: jako zwieńczenia okien I piętra frontony oraz gzymsy nadokiennie oraz gzymsy: międzykondygnacyjny, główny oraz nad I piętrem oraz gzyms wieńczący.

W elewacji południowej zlokalizowano blendy, w poziomie I piętra zwieńczone gzymsami nadokiennymi.

W elewacji północnej do ściany szczytowej przylega budynek jednokondygnacyjny, podpiwniczony ze stropodachem niewentylowanym, dwuspadowym, krytym papą o kącie nachylenia połaci 5°.

Budynek wyposażony w instalacje :

- kanalizacja sanitarna,
- instalacja wodociągowa,
- instalacja elektryczna,
- instalacja c.w.u. z własnej kotłowni gazowej
- instalacja c.o. z własnej kotłowni gazowej,
- klimatyzacja (poddasze)
- instalacja odgromowa

Główne wejście do budynku znajduje się po stronie zachodniej, wejście dodatkowe w elewacji wschodniej oraz pomocnicze po stronie północnej.

Budynek objęty opracowaniem został ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków zarządzeniem Burmistrza Świebodzina nr 640/B/2013 z dnia 01.07.2013 r i podlega ochronie konserwatorskiej,

Dane wielkościowe:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | 487,04 m ² |
| - powierzchnia: | |
| - piwnic | 134,81 m ² |
| - parteru | 355,00 m ² |
| - I piętra | 351,63 m ² |
| - poddasza | 372,22 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | 1078,85 m ² |
| - liczba klatek schodowych | 2 |
| - kubatura budynku | 5252,50 m ³ |
| • ilość kondygnacji nadziemnych | III w tym poddasze użytkowe |
| • ilość kondygnacji podziemnych | I (częściowe podpiwniczenie) |
| • wysokość kondygnacji: | |
| - piwnice | 2,48/ 2,83 m oraz 2,21 m |
| - parter | 3,70; 3,50 m |
| - I piętro | 3,90 m |
| - poddasze | 2,59 do 3,08 m |
| • wysokość pomieszczeń: | |
| - piwnice | 2,15/ 2,50 m oraz 1,80 m |
| - parter | 3,40; 3,20 m oraz 2,90 m |

- I piętro 3,60 m
- poddasze 2,20 do 2,58 m
- wysokość do gzymsu 3,85; 8,89 i 10,24 m
- wysokość do kalenicy: 11,15 m

Opis stanu istniejącego budynku.

Ściany zewnętrzne piwnic – z cegły ceramicznej pełnej gr. 94 i 80 cm /budynek główny/ oraz z cegły ceramicznej pełnej gr. 42 cm /część dobudowana/

Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych /z warstwami wykończeniowymi/:

- w poziomie parteru - z cegły ceramicznej pełnej gr. 89 i 62 cm /budynek główny/ oraz z cegły ceramicznej pełnej gr. 42 cm /część niska/
- w poziomie I piętra - z cegły ceramicznej pełnej gr. 50 cm
- w poziomie poddasza - z cegły ceramicznej pełnej gr. 43 cm

Ściany działowe – gr.15 i 30 cm z cegły ceramicznej pełnej oraz dziurawki, w poziomie II piętra konstrukcji lekkiej /płyty g.-k. na ruszcie drewnianym/

Nadproża – odcinkowe oraz na belkach stalowych

Schody – wewnętrzne – monolityczne, żelbetowe oraz drewniane

Kominy spalinowe – murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowej,

Kominy wentylacyjne – murowane z cegły ceramicznej pełnej

Stropy:

- nad piwnicami – sklepienie łukowe, płyta żelbetowa oraz płyta kanałowa /część niska/
- międzykondygnacyjne – drewniane,

Dach – konstrukcji drewnianej z pełnym deskowaniem, czterospadowy o kącie nachylenia 4°, pokrycie stanowi papa. W połaci dachowej zlokalizowano naświetla dachowe wykonane z poliwęglanu.

Stropodach nad częścią niską – dwuspadowy ze spadkiem wyprofilowanym z keramzytu o kącie nachylenia połaci 5°, pokrycie stanowi papa

Stolarka

- okienna – PCV,
- drzwiowa zewnętrzna – z ciepłego aluminium oraz stalowa /wejścia gospodarcze do piwnic/ .

Roboty wykończeniowe.

Izolacje wodoszczelne:

- izolacja pozioma ścian – brak
- izolacja pionowa ścian fundamentowych – brak
- izolacja pozioma podłogi na gruncie – 2 x papa

Izolacje termiczne:

- izolacja ścian poniżej terenu – brak
- izolacja ścian powyżej terenu – brak
- izolacja stropu nad ostatnią kondygnacją – wełna mineralna

Podłogi i posadzki :

- sale lekcyjne – wykładzina termozgrzewalna, wykładzina pcv
- biblioteka - panele podłogowe
- pokoje biurowe – panele podłogowe, terakota
- węzły sanitarne – terrakota
- klatka schodowa – lastrico oraz wykładzina termozgrzewalna
- korytarze – terrakota, gres, wykładzina termozgrzewalna

Tynki, cokoły , malowanie

- tynki wewnętrzne - tynk cementowo-wapienny oraz glazura (w węzłach sanitarnych)
- tynki zewnętrzne - cementowo - wapienne,
- cokół - tynk cementowo – wapienny,

Rynny i rury spustowe – rynny Ø150 ze spadkiem 0,5%, rury spustowe Ø120, odprowadzenie wód opadowych na teren własny nieutwardzony,

Obróbki blacharskie – blacha stalowa ocynkowana

Ocena stanu technicznego:

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

• **ściany fundamentowe**

- zawilgocenie i zagrzybienie ścian fundamentowych (ścian piwnic) z widocznymi wysoleniami (zdjęcie nr 1)
- w kotłowni, która jest zagłębiona o 35 cm w stosunku do pozostałej części piwnic gromadzi się woda, użytkownik obiektu zmuszony jest do mechanicznego usuwania wody z pomieszczenia gdyż grozi to uszkodzeniem pieca c.o., w tym celu zamontowano pompę (zdjęcie nr 2)

Na skutek gromadzenia się wody zawilgoceniu uległy, mimo tego że nie są ścianami zewnętrznymi, ściany kotłowni

Największa degradacja materiału wbudowanego widoczna jest na ścianie w której zlokalizowano komin - widoczne ubytki cegły - cegła złaśniona (zdjęcie nr 3)

• **ściany zewnętrzne powyżej terenu:**

- stwierdzono spękania oraz miejscowe ubytki tynków na elewacjach budynku, widoczna konstrukcja murowana (zdjęcie nr 4, 5)
- spękania na ścianach w części nadprożowej otworów okiennych oraz pod oknami /oznaczone na elewacjach budynku w części graficznej opracowania/ (zdjęcie nr 6, 7, 8)
- pęknięcia biegnące od okien przez gzyms budynku /oznaczone na elewacjach budynku w części graficznej opracowania/ (zdjęcie nr 9, 10)
- niewielkie spękania oraz ubytki tynku na cokole, widoczna konstrukcja murowana,
- spękania w obrębie dylatacji zlokalizowanych na budynku (zdjęcie nr 11)
- nie spełniają obecnie obowiązujących norm izolacyjności cieplnej
- spękania na ścianach i stropie widoczne w pomieszczeniu biblioteki, na jednej z widocznych rys, w celu monitorowania rozwarcia pęknięcia, wklejono plombę szklaną - na plombie nie widać pęknięć (zdjęcie nr 12)
- **gzymsy** – stwierdzono zacieki i zawilgocenia gzymsów budynku spowodowane uszkodzonymi oraz brakiem obróbek blacharskich, pęknięcia w konstrukcji gzymsów, wysolenia na spodach, ubytki tynków, miejscami wykonywane były naprawy, które nie odtworzyły ich właściwego kształtu (zdjęcie nr 7, 9, 13, 14)
- **kominy** – spękania i ubytki tynków na kominach, brak obróbek blacharskich na czapach kominowych (zdjęcie nr 15, 16)
- **orynnowanie, obróbki blacharskie** – orynnowanie z ogniskami korozji, złuszczone się powłoki malarskie, obróbki blacharskie z widocznymi plamami rdzy, odspojone od podłoża, nie spełniają swojej funkcji ochrony muru przed wnikaniem wody opadowej, brak obróbek blacharskich na gzymsie międzykondygnacyjnym
- **stolarka okienna**
 - stolarka okienna z PCV – okna II piętra zostały wymienione w roku 2008 – dwuszybowe, wypełnione argonem, okna niższych kondygnacji z 2007 roku, nie spełniają obecnie obowiązujących norm izolacyjności cieplnej
 - W części niskiej budynku stwierdzono brak izolacji /pianki poliuretanowej/ pomiędzy ościeżnicą a ościeżem (zdjęcie nr 17)
 - stolarka okienna drewniana – nieuszczelna, profile wypaczone, ze znacznymi śladami korozji biologicznej, nie spełniają norm izolacyjności cieplnej, miejscami brak stolarki
- **stolarka drzwiowa** – drzwi w poziomie parteru wykonane z aluminium, drzwi do pomieszczeń gospodarczych zlokalizowanych w poziomie piwnic stalowe
- **kominki wentylacyjne** – blacha stalowa ocynkowana, stan dobry
- **instalacja odgromowa** – wykonana drutem stalowym ocynkowanym dn6, miejscami zastosowano linkę stalową, łączniki z licznymi śladami korozji, przy kominach i klimatyzatorach brak iglic odgromowych, metalowe kominki wentylacyjne podłączone do instalacji odgromowej
- **przystosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych** – budynek nie spełnia wymagań dotyczących dostępności dla osób niepełnosprawnych: brak dostępności od zewnątrz

- z uwagi na lata realizacji obiektu budynek nie spełnia obowiązujących obecnie norm izolacyjności cieplnej.

Wnioski

W wyniku oględzin elementów konstrukcyjnych /ścian, stropów, podciągów, nadproży / stwierdzono spękania na ścianach w części nadprożowej otworów okiennych oraz pod oknami oraz pęknięcia biegnące od okien przez gzyms budynku (oznaczone w części graficznej jako pęknięcia). W związku z powyższym przedmiotowy obiekt wymaga wykonania prac remontowych elewacji należy ustalić przyczynę spękań oraz dokonać wzmocnienia przedmiotowych uszkodzeń. Nie wykonanie wyżej wymienionych robót nie gwarantuje w przyszłości bezpiecznego użytkowania obiektu. Po wykonaniu powyższych prac można będzie przystąpić do planowanej inwestycji.

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

Biorąc pod uwagę stan techniczny, po wykonaniu niezbędnych napraw uszkodzeń widocznych na elewacjach, przedmiotowy budynek nadaje się do wykonania planowanej inwestycji zgodnie z opracowanym audytem energetycznym wraz z robotami towarzyszącymi.

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

Zdjęcie nr 1



Zdjęcie nr 2



Zdjęcie nr 3



Zdjęcie nr 4



Zdjęcie nr 5



Zdjęcie nr 6



Zdjęcie nr 7



Zdjęcie nr 8



Zdjęcie nr 9



Zdjęcie nr 10



Zdjęcie nr 11



Zdjęcie nr 12



Zdjęcie nr 13



Zdjęcie nr 14



Zdjęcie nr 15



Zdjęcie nr 16



Zdjęcie nr 17



Zdjęcie nr 18



Zdjęcia elewacji budynku







