

**Opis architektoniczno - budowlany do inwentaryzacji
wraz z oceną stanu technicznego budynku
Niepublicznego Przedszkola „Wesołe Słoneczko” w Łomży.**

Inwestor:

Miasto Łomża
Urząd Miejski w Łomży
Pl. Stary Rynek 14
18 - 400 Łomża

Adres budynku:

Niepubliczne Przedszkole „Wesołe Słoneczko”
ul. Spółdzielcza 74
18 - 400 Łomża
Jednostka ewidencyjna: 206201_1 Łomża - miasto
Obręb: 206201_1.0001 Łomża 1
Działka nr 12170/2

Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja wraz z oceną stanu technicznego budynku Niepublicznego Przedszkola „Wesołe Słoneczko” w Łomży przy ul. Spółdzielczej 74.

Charakterystyka budynku

Objęty opracowaniem budynek zlokalizowany jest na osiedlu budynków wielorodzinnych. Działka na której znajduje się budynek jest ogrodzona i posiada własne tereny zielone z placem zabaw i parkingiem.

Obiekt stanowi zespół trzech budynków wzniesionych w różnych okresach. Dwa jednorodzinne budynki powstały w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku, natomiast budynek środkowy spajający je w latach osiemdziesiątych.

Budynek posiada trzy kondygnacje oraz poddasze nieużytkowe. Budynki jednorodzinne zbudowano na ścianach fundamentowych, betonowych, ściany nadziemna wykonano z bloczków gazobetonowych. Stropy nad piwnicami wykonano jako żelbetowe, grubości 24 cm, nad pozostałymi kondygnacjami strop Kleina. Budynek środkowy wybudowany został w technologii tradycyjnej posiadający ławy i ściany fundamentowe żelbetowe, ściany wykonane z cegły ceramicznej pełnej, wapienno-cementowej oraz bloczków gazobetonowych. Stropy nad kondygnacjami wykonane jako żelbetowe. Pierwotnie budynek przekryty był w części środkowej stropodachem wentylowanym, pogrążonym, krytym papą, natomiast dwa budynki jednorodzinne posiadają drewnianą więźbę dachową "kopertową" krytą blachą stalową ocynkowaną. W latach 2000 tego wieku wykonana została nowa konstrukcja więźby dachowej wraz z przekryciem. Nowe elementy wykonano nie demontując starych.

Na obecną chwilę w budynek użytkowany jest jako niepubliczne przedszkole oraz żłobek, których funkcja rozlokowana jest na trzech kondygnacjach.

W kondygnacji piwnicy znajdują się:

- nieużywane pomieszczenie basenu wraz z węzłem sanitarnym;
- pomieszczenia szatni dla dzieci;
- pomieszczenie biurowe i konserwatora;
- pomieszczenia techniczne wraz z magazynowymi;

W kondygnacji parteru znajdują się:

- sale przedszkolne (w tym jedna z węzłem sanitarnym i pomieszczeniem pomocniczym)

- żłobek z oddzielnym wejściem, szatnią, salą oraz węzłem sanitarnym z pomieszczeniem pomocniczym;
- blok kuchenny z pomieszczeniami zmywali, przygotowywania posiłków, magazynem spożywczym oraz pomieszczeniem biurowym i sanitariatem;

Na kondygnacji piętra znajdują się:

- cztery sale dla dzieci, w tym trzy z węzłami sanitarnymi i pomieszczeniami pomocniczymi;
- pomieszczenie biurowe
- sanitariat dla pracowników
- szatnia dla pracowników kuchni
- pomieszczenia pomocnicze z wyłazami na kondygnację strychu;

Budynek posiada dwie klatki schodowe obsługujące poziom od piwnicy do I piętra. Główna klatka schodowa zlokalizowana jest w centralnej części budynku i przeznaczona jest dla stałych pracowników, dzieci przebywających w budynku oraz rodziców. W części kuchennej (południowo - zachodnie skrzydło) znajduje się druga klatka schodowa służąca pracownikom kuchni, łączy ona pomieszczenia magazynowe w piwnicy z miejscem przygotowań posiłków oraz szatnią na piętrze.

Podstawowe parametry techniczne istniejącego budynku:

- długość budynku: 32,22 m
- szerokość budynku 17,24 m
- powierzchnia: 901,28 m²
- powierzchnia zabudowy: 396,43 m²
- powierzchnia piwnicy: 285,08 m²
- powierzchnia użytkowa parteru: 307,50 m²
- powierzchnia użytkowa piętra: 308,70 m²
- kubatura: 3958,00 m³
- ilość kondygnacji nadziemnych: 2
- ilość kondygnacji podziemnych: 1
- kąt nachylenia połaci dachowych 25°
- wysokość: 6,96 m (do górnej powierzchni stropu nad ostatnią kondygnacją nadziemną)
- wysokość 11,07 m (do najwyższego położonego punktu przekrycia)
- kwalifikowany do grupy budynków niskich (N)

Do budynku doprowadzone jest przyłącze elektryczne. Obiekt posiada przyłącze wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i ciepłownicze włączone do sieci miejskiej.

Budynek jest wyposażony w instalacje:

- kanalizacja sanitarna - odprowadzenie ścieków do kanalizacji miejskiej,
- kanalizacja deszczowa - odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej oraz na teren własny nieutwardzony,
- instalacja wodociągowa - zasilanie z miejskiej sieci, wraz z instalacją hydrantową,
- instalacja elektryczna - zasilanie kablem ziemnym,
- instalacja c.w.u. - z węzła ciepłowniczego,
- instalacja c.o. - z węzła ciepłowniczego,
- wentylacji mechanicznej,
- instalację odgromową,

Opis konstrukcji budynku.

- Ławy fundamentowe - monolityczne żelbetowe, posadowione poniżej poziomu przemarzania gruntu i powyżej poziomu wód gruntowych,
- Ściany fundamentowe – gr. od 43 do 62 cm - betonowe oraz z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej,
- Ściany zewnętrzne - ściany kondygnacji nadziemnych konstrukcji tradycyjnej murowanej gr. 45 cm z cegły ceramicznej pełnej oraz bloczków gazobetonowych na zaprawie cementowo – wapiennej, obustronnie tynkowane,

- Ściany wewnętrzne konstrukcyjne - gr. 28 i 44 cm z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej, obustronnie tynkowane,
- Ściany wewnętrzne działowe - gr. 6 i 12cm z cegły ceramicznej dziurawki na zaprawie cementowo – wapiennej,
- Stropy międzykondygnacyjne prefabrykowane z płyt kanałowych o rozpiętości 6,0 m, oraz typu Kleina w starych częściach budynku,
- dach – jedno, dwu oraz wielospadowy konstrukcji drewnianej płatwiowo – krokwiowej o kącie nachylenia połaci dachowych 25° i 32°. Pokrycie dachowe stanowi blacha dachówkowa powlekana w kolorze czerwonym,

Wykaz podstawowych przekrojów:

- Płatew 14 x 21 cm
- Murłata 14 x 14 cm
- Kleszcze 2 x 8 x 14 cm
- Krokiew 8 x 16 cm
- Słup 14 x 14 cm
- Miecze 8 x 8 cm
- Podwalina 14 x 14 cm
- Nadproża - prefabrykowane 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 - monolityczne żelbetowe wykonane na budowie,
- Wentylacja - grawitacyjna, trzony kominowe murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem.- wap., oraz mechaniczna w części kuchennej wykonana ze stalowych kształtek,
- Stolarka okienna i drzwiowa:
 - Stolarka okienna – z PCV oraz drewniana,
 - Stolarka drzwiowa – z PCV oraz drewniana,

Użyte materiały wykończeniowe.

Podłogi i posadzki :

- sale - parkiet, wykładzina PCV, panele podłogowe,
- węzły sanitarne - terrakota, gress,
- holle - wykładzina PCV, gress,
- kl. schodowe - lastrico, wykładzina PCV,

Izolacje przeciwwilgociowe:

- izolacja pozioma ścian - 2 x papa,
- izolacja pionowa - masa bitumiczna,

Izolacje termiczne:

- brak,

Tynki, cokoły , malowanie

- tynki wewnętrzne - cementowo - wapienne,
- tynki zewnętrzne - cementowo – wapienne,
- malowanie emulsyjne oraz olejne,

Rynny, rury spustowe oraz obróbki blacharskie:

- rynny Ø 180 z blachy stalowej ocynkowanej,
- rury spustowe Ø 150 z blachy stalowej ocynkowanej,
- obróbki blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej,

Odprowadzenie wód opadowych częściowo do kanalizacji deszczowej oraz na teren własny nieutwardzony.

Ocena stanu technicznego:

Przedmiotowy budynek Niepublicznego Przedszkola „Wesołe Słoneczko” stanowi zespół trzech budynków wzniesionych w różnych okresach. Dwa jednorodzinne budynki powstały w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku, natomiast budynek środkowy spajający je w połowie lat osiemdziesiątych. Budynek od czasu rozbudowy użytkowany

z przeznaczeniem jako przedszkole.

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

- zawilgocenie ścian zewnętrznych w poziomie piwnic w starej części budynku,
- spękane kosze doświetlające okien piwnicznych,
- duże ubytki tynku na koszach doświetlających okna piwniczne,
- odspojona płytek na cokole budynku,
- spękania tynku na ścianach zewnętrznych,
- ubytki tynku na ścianach zewnętrznych,
- ubytki tynku na gładziach,
- skorodowane kraty przy oknach,
- zły stan stolarki okiennej drewnianej w poziomie piwnic,
- zły stan stolarki drewnianej zewnętrznej,
- częściowo skorodowane obróbki blacharskie – zadaszenia nad wejściami, balkony,
- zły stan techniczny balkonów,
- skorodowane balustrady przy balkonach, nie spełniająca wymogów wysokość balustrad,
- skorodowana część instalacji odgromowej - bednarka,

W oparciu o przeprowadzoną inwentaryzację oraz w oparciu o zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego wydane przez Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Łomży znak. MZ.5580.43.2.2018 z dnia 22 listopada 2018 roku, stwierdzono nieprawidłowości dotyczące występowania elementów zagrożenia życia ludzi w postaci:

- szerokość spocznika klatki schodowej bocznej służącej ewakuacji, mniejsza o ponad jedną trzecią od określonej w przepisach techniczno – budowlanych. Szerokość spocznika klatki schodowej bocznej wynosi 0,8 m przy wymaganych 1,3 m dla obiektu ZLII.
- występowanie na drodze ewakuacyjnej wykładziny podłogowej z materiału łatwo zapalnego – występowanie na drogach ewakuacyjnych na I i II kondygnacji wykładzin podłogowych wykonanych z materiału palnego / wycieraczki, dywany na korytarzach /,
- niezabezpieczeni przed zadymieniem pionowych dróg ewakuacyjnych wymienionych w przepisach techniczno – budowlanych, w sposób w nich określonych – obie klatki są niezabudowane i niezabezpieczone przed zadymieniem,
- długość przejścia lub dojścia ewakuacyjnego większa o 100% od określonej w przepisach techniczno – budowlanych – stwierdzono jeden kierunek ewakuacyjny z pomieszczeń z II kondygnacji nadziemnej. Długość dojścia ewakuacyjnego przekroczona o ponad 100% dla pomieszczeń z II kondygnacji nadziemnej przedstawia się następująco / 10 m dla jednego kierunku ewakuacji / - II kondygnacja – sala grupy Smerfy: 24,95 m,
- brak wymaganego oświetlenia awaryjnego w odniesieniu do strefy pożarowej zakwalifikowanej do kategorii zagrożenia ludzi ZL II oraz na drogach ewakuacyjnych prowadzących z tej strefy na zewnątrz budynku. Wyłącznie pomieszczenia żłobka na I kondygnacji nadziemnej wyposażone są w instalację awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego.
- występowanie na drodze ewakuacyjnej okładziny ściennej z materiału łatwo zapalnego jeżeli nie zapewniono dwóch kierunków ewakuacji – występowanie drewnianych obić.

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.

Z uwagi na nie spełnione wymogi w zakresie ochrony p. pożarowej eksploatacja budynku stwarza zagrożenie dla użytkowników, w związku z powyższym obiekt został uznany za zagrażający życiu i zdrowiu użytkowników.

Biorąc pod uwagę stan techniczny, przedmiotowy budynek nadaje się do wykonania przedmiotowej inwestycji tj. dostosowania budynku do zaleceń Państwowej Straży Pożarnej w Łomży lub zastosowania rozwiązań zamiennych oraz docieplenia

budynku zgodnie z opracowanym audytem energetycznym wraz z robotami towarzyszącymi.

L.p	Projektant / sprawdzający	Branża	Nr uprawnień	Podpis
Główny Projektant	mgr inż. arch. Zbigniew Doktor	architektura konstrukcja	227/KL/72	
Asystent projektanta:	mgr inż. Ewelina Jedlikowska	architektura	-----	
Asystent projektanta:	tech. Andrzej Bąk	architektura	-----	