

REMONT BUDYNKU PRZEDSZKOLA W DĘBE

INWENTARYZACJA OBIEKTU

1. Podstawa opracowania

Podstawą niniejszego opracowania jest umowa z inwestorem. Wszelkie opisy stanu faktycznego wykonano na podstawie wizji lokalnej na obiekcie oraz oparto na pomiarach z natury uzupełnionych dokumentacją fotograficzną.

2. Inwestor

Przedszkole BAJKA w Lubaszu
ul. Podgórna 5
64 – 720 LUBASZ

3 Warunki istniejące

3.1 Informacje ogólne

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja budynku oświatowego, usytuowanego we wsi Dębe, na działce 298/1.

Obiekt graniczy bezpośrednio z budynkiem mieszkalno – oświatowym w zabudowie zwartej. Nie można określić dokładnego roku budowy, jednakże technologia wykonania i zastosowanych materiałów sugeruje wiek ok. 90 – 100 lat. Jest to budynek murowany na planie prostokąta, jednokondygnacyjny, z dachem dwuspadowym. W chwili obecnej nieużytkowny.

3.2. Podstawowe dane

3.2.1. podstawowe wymiary

Zewnętrzny obrys budynku zawarty jest na planie prostokąta o wymiarach:

8,96 x 13,21 [mb]

wysokość budynku do kalenicy wynosi:

4,95 mb

3.2.2. Zestawienie powierzchni i kubatury

OPIS POMIESZCZENIA	USYTUOWANIE	POW. [m ²]	WYS. [mb]	KUB. [m ³]	PODŁOGA
SCHODY WEJŚCIOWE - PRZEDSIONEK	PIWNICA	7,45	1,76	13,11	CEGLA KLINKIEROWA
PIWNICA 1		9,66	1,52	14,68	CEGLA KLINKIEROWA
PIWNICA 2		32,60	1,52	49,55	CEGLA KLINKIEROWA
RAZEM		49,71		77,34	

KORYTARZ	PARTER	10,81	3,23	34,92	BETON / WYKŁADZINA PVC
SALA LEKCYJNA 1		36,00	3,23	116,28	DESKI / WYKŁADZINA PVC
SALA LEKCYJNA 2		37,95	3,23	122,58	DESKI / WYKŁADZINA PVC
RAZEM		84,76		273,77	

CAŁOŚĆ	118,36	351,11
--------	--------	--------

3.3. Stan techniczny

3.3.1. konstrukcja

3.3.1.1. fundamenty

Budynek posadowiony na fundamentach z kamienia polnego na zaprawie cementowej. Poziom posadowienia poniżej poziomu przemarzania gruntu o czym świadczy brak spękań na murach fundamentowych oraz ogólnie bardzo dobry stan techniczny bez śladów korozji. Mury fundamentowe sięgają do poziomu dolnej krawędzi stropu. Z zewnątrz wysokość muru kamiennego sięga 0,82 – 1,12 mb ponad poziom terenu.

3.3.1.2. ściany

Konstrukcja ścian murowana dwuwarstwowa, z cegły pełnej na zaprawie wapienno – piaskowej, otynkowane. Ściany zewnętrzna, nośne, gr. wraz tynkiem 50 cm, co sugeruje konstrukcję:

12 cm cegła pełna
12 cm pustka powietrzna wentylowana
24 cm cegła pełna
2 cm tynk cem.–wap.

Wewnątrz ścian nośna z cegły pełnej gr. wraz z tynkiem 46 cm z wbudowanymi kominami o przekroju 20;28;40/20 oraz ściana działowa gr. wraz z tynkiem 30 cm. Nadproża nad otworami okiennymi typu Klein o wys. 25 cm . Ściany bez śladów zawilgocenia, w stanie ogólnym dobrym. Tynki wewnętrzne spękanie z ubytkami.

3.3.1.3. strop

Nad piwnicą częściowo sklepienie łukowe, częściowo strop Kleina – stan techniczny dobry, bez śladów spękań i zawilgocenia. Nad poziomem parteru stropodach wentylowany, drewniany o konstrukcji belkowej. Konstrukcja „stropu ślepego” z zabudową deskami i tynkiem cem.-wap. na macie trzcinowej. Od góry „stropu ślepego” warstwa dociskowa z polepą glinianą. Mimo śladów nieznacznej korozji biologicznej, stan techniczny stropu dobry, bez ugięć. Strop posadowiony bezpośrednio na ścianach nośnych, bez wieńca, swobodnie, brak zakotwienia belek w murze.

3.3.1.4. konstrukcja i pokrycie dachu

Dach dwuspadowy, pokryty papą asfaltową na lepiku na pełnym deskowaniu. Pokrycie w stanie dobrym, bez śladów wybrzuszeń lub spękań papy, utrzymane w stanie należytym. Nad kalenicą, wyprowadzony komin murowany, otynkowany o wymiarach 140/46/90. Tynk częściowo spękany, konstrukcja wiązania cegieł nienaruszona, bez ubytków pojedynczych cegieł.

Konstrukcja dachu, drewniana o układzie wiązarów, wsparta na belkach drewnianych. Spadek podłużny, dwustronny ok. 7%.

3.3.1.5. Instalacje

Instalacja elektryczna jednofazowa (~ 230 V) podtynkowa, z osobnym zestawem pomiarowym, zlokalizowanym w sąsiednim budynku. Odłączona zalicznikowo, przewody aluminiowe. Instalacja wody użytkowej doprowadzona do piwnicy, odłączona. Brak lokalizacji instalacji kanalizacyjnej. Ogrzewanie centralne – grzejniki stalowe z rur ożebrowanych, instalacja z rur stalowych, spawane - odłączona. Ogólnie wszystkie instalacje do odtworzenia lub ponownego wykonania.

3.3.1.6. stolarka

W całym budynku stolarka okienna drewniana. Drzwi wejściowe o konstrukcji ramiakowo – kasetonowej, wypaczone, nieszczelne z licznymi ubytkami farby. Drzwi wewnętrzne, pełne. Stan techniczny zadowalający. Okna o konstrukcji skrzynkowej, dwuskrzydłowe, nieszczelne, wypaczone.

Całość stolarki do wymiany, nie spełnia wymogów izolacyjności termicznej i akustycznej.

3.3.1.7. Podłogi

W obiekcie, na parterze wykonane są podłogi drewniane oraz częściowo posadzki betonowe. W piwnicach posadzki z cegły, układanej bezpośrednio na gruncie rodzimym. Stan podłóg parteru, mimo wentylowanej konstrukcji niezadowalający. Deski (gr. 32 mm). oparte na legarach drewnianych wys. 17 cm, częściowo wypaczone, z licznymi śladami korozji biologicznej. Całość podłóg przykryta wykładziną PVC, mocowaną gwoździami.

3.3.2. ocena stanu technicznego

Ogólnie stan techniczny budynku dobry, utrzymany w należyтым stanie. Bieżące konserwacje oraz częściowe remonty nie doprowadziły do degradacji obiektu. Mimo nieużytkowania obiektu przez ostatnie trzy sezony, nie spowodowało to umniejszenia parametrów konstrukcyjnych jak również technicznych.

Obiekt nadaje się do remontu oraz zachowania funkcji oświatowej. Zakres remontu należy kierować na poprawę parametrów termoizolacyjnych (wymiana stolarki otworowej), zwiększenie funkcjonalności użytkowej (brak instalacji wody użytkowej i kanalizacji) oraz adaptacji do potrzeb prawidłowego rozwoju i kształcenia dzieci.

Zakres remontu powinien uwzględniać przepisy ppoż., BHP oraz sanitarno – higieniczne.

3.4. Dokumentacja rysunkowa i fotograficzna.



Fot. 1. Elewacja frontowa



Fot. 2. Elewacja boczna



Fot. 3. Stan stropu piwnicy



Fot. 4. Stan techniczny komina



Fot.. 5. Konstrukcja stropu nad parterem

REMONT BUDYNKU PRZEDSZKOLA W DĘBE

OPIS FUNKCJONALNOŚCI OBIEKTU

1. Funkcja i przeznaczenie przedszkola w Dębie.

Oddział przedszkolny we wsi Dębe aktualnie usytuowany jest w sąsiednim budynku. Celem projektu jest zaproponowanie alternatywnego rozwiązania pobytu dzieci w placówce z wykorzystaniem budynku oświatowego, aktualnie nie użytkowanego. Szczegółowy opis techniczny znajduje się w części inwentaryzacyjnej opracowania.

Oddział przedszkolny przewidziany jest na grupę dzieci 15 – 20 osób, z pobytem 5 – cio godzinnym. Do obsługi przedszkola przewiduje się jedną osobę wykwalifikowaną oraz pomoc przedszkolną. Zakładając czas przebywania dzieci w placówce, nie ma konieczności przygotowania ciepłych posiłków, ewentualnie dopuszcza się catering zewnętrzny w naczyniach jednorazowych.

2. Układ pomieszczeń

2.1. przeznaczenie pomieszczeń - układ pomieszczeń oraz ich przeznaczenie obrazuje rysunek koncepcji RZUT PARTERU WERSJA III.

Wejście do przedszkola przez wiatrołap (pom. 1.01) wyposażony w grzejnik, oddzielony drzwiami pełnymi, do pomieszczenia szatni (pom. 1.03). ta część pomieszczeń jest ogólnie dostępna dla dzieci i rodziców. W szatni znajdują się ławeczki i wieszaki na odzież wierzchnią. Szatnia połączona jest z salą lekcyjną korytarzem (pom. 1.04), z którego są wejścia do pomieszczeń WC personelu (pom.1.08) i dla dzieci (pom. 1. 05) oraz pomieszczenia socjalnego dla personelu (pom. 1.07). W części niedostępnej dla osób nieuprawnionych znajduje się kotłownia olejowa oraz pomieszczenie techniczne (pom. 1.02).

2.2. zestawienie powierzchni i kubatury pomieszczeń

nr pom.	NAZWA	pow. Użytkowa [m ²]	wysokość [m]	kubatura [m ³]
1.01	WIATROŁAP	4,11	2,70	11,10
1.02	KOTŁOWNIA	6,98	2,60	18,15
1.03	SZATNIA	13,75	2,70	37,13
1.04	KORYTARZ	4,50	2,70	12,15
1.05	WC DLA DZIECI	7,74	2,60	20,12
1.06	SALA LEKCYJNA	47,28	3,00	141,84
1.07	POM. SOCJALNE	5,90	2,70	15,93
1.08	WC PERSONELU	2,38	2,60	6,19
RAZEM		92,64		262,60

3. Rozwiązania komunikacja wewnętrznej

3.1. komunikacja z udziałem osób niezatrudnionych

W projektowanym układzie obiektu planuje się dwie formy komunikacji. Pierwsza z nich, z udziałem osób niezatrudnionych odbywa się na linii wiatrołap – szatnia – korytarz. Jest to naturalna droga rodziców, którzy przyprowadzają dzieci do przedszkola. Tą drogą, poruszać się będą również dostawcy usług (catering). Taki układ pozwala na oddzielenie bezpośredniego styku osób wchodzących z zewnątrz.

3.2. komunikacja dzieci i obsługi przedszkola

Komunikacja wychowanków oraz obsługi przedszkola odbywa się na linii sala lekcyjna – korytarz – toalety. Taki układ oraz bliskość pomieszczeń pozwala na ergonomiczne funkcjonowanie przedszkola oraz optymalne wykorzystanie powierzchni. Dodatkowo, w pomieszczeniu socjalnym przewidziano możliwość przygotowania ciepłego napoju (czajnik elektryczny) dla dzieci ewentualnie podgrzania posiłku dostarczonego przez catering (kuchenka mikrofalowa). Z tego względu w pomieszczeniu tym przewidziano zainstalowanie zlewu dwukomorowego (nie ujęty w rysunku). Toaleta dla dzieci z wejściem z korytarza zapewnia możliwość korzystania przez dzieci, które dopiero przyszły do budynku, bez konieczności przechodzenia przez salę lekcyjną. Bliskość układu komunikacyjnego na linii sala lekcyjna – WC dla dzieci oraz brak możliwości wykonania bezpośredniego wejścia do sanitariatów z sali (ściana kominowa) pozwala na optymalne wykorzystanie takiego rozwiązania.

Ze względu na konieczność zoptymalizowania wykorzystania powierzchni budynku oraz zapewnienia maksimum funkcjonalności, rozwiązania takie należy zaopiniować pod względem BHP i sanitarno – higienicznym.

4. Rozwiązania funkcjonalne instalacji.

4.1. media

instalacja elektryczna

Dla bezpieczeństwa użytkowników przewidziano zastosować gniazdka z przesłoną, które minimalizują ryzyko porażenia prądem w przypadku próby włożenia przedmiotu do gniazdka. Jest to częsty powód wypadków wśród dzieci, dlatego należy unikać takiego ryzyka. Przelączniki oświetlenia przewidziano umiejscowić zgodnie z zasadami ergonomii. W pomieszczeniach szatni i korytarza przewidziano układ „schodowy”, który pozwala zapalać i wygaszać oświetlenie w dwóch niezależnych punktach.

instalacja wody ciepłej i zimnej

W obiekcie przewidziano zestawy czerpalne (baterie umywalkowe) z możliwością regulacji temperatury wody wypływającej. Ustępy typu kompakt stojące, umywalki stojące.

centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa

Zespół grzewczy z piecem na olej opałowy, zbiornik dwupłaszczowy 1000 l umiejscowiony w pomieszczeniu kotłowni z dostępem osób uprawnionych. W tym pomieszczeniu również przewidziano część techniczną na przechowywanie środków i wyposażenia do utrzymania czystości. Grzejniki stalowe – panelowe, w pomieszczeniach dostępnych dla dzieci – obudowane.

wentylacja

Każde pomieszczenie wyposażone w osobną wentylację. Dodatkowo zapewniony dopływ powietrza przez nawiewniki montowane w oknach. W pomieszczeniach sanitarnych wentylacja mechaniczna – wywiewna, uruchomiana automatycznie.

4.2. kontrola dostępu

Celem zapewnienia bezpieczeństwa wejście do przedszkola przez drzwi zewnętrzne wyposażone w domofon z interkomem. Słuchawka umieszczona w sali lekcyjnej lub/oraz w pom. Socjalnym. Od wewnątrz drzwi zabezpieczane przyciskiem dla rodziców i obsługi – umiejscowiony poza zasięgiem dzieci.

REMONT BUDYNKU PRZEDSZKOLA W DĘBE

OPIS TECHNICZNY ROBÓT BUDOWLANYCH

5. Roboty zewnętrzne

5.1. elewacja

Roboty budowlane przy elewacjach polegają na bieżącej konserwacji stanu istniejącego. Prace naprawcze należy prowadzić w kierunku utrzymania wyglądu zastanego. Miejscowo uzupełnić cegły, dopasowując do koloru całości. W części elewacji bocznej wykuć otwory na dodatkowe okna z zachowaniem kształtu węgarków (okna zamurwane z zachowaniem wnęk). Całość elewacji wyczyścić ciśnieniowo (miejscowo mechanicznie), starając się nie uszkodzić struktury. Całość zaimpregnować środkami do kamienia i cegieł klinkierowych (AC 100 - COVERAX) oraz zabezpieczyć powłoką antygraffiti (WAXEL WE - COVERAX).

5.2. schody wejściowe

Schody wejściowe do całkowitego odtworzenia w zarysie obecnych. Konstrukcja betonowa oparta bezpośrednio na warstwie ubitego piasku. Murki oporowe - istniejące do wzmocnienia siatką z włókna szklanego na kleju. Okładzina z tynku żywicznego w kolorze do ustalenia. Stopnie i wierzchnia część murków okładzina z płytek klinkierowych antypoślizgowych. Podstopnice wykończone analogicznie do okładzin murków oporowych.

6. Stolarka otworowa

6.1. zewnętrzna

Drzwi wejściowe wykonane z PVC, profil pięciokomorowy, kolor jednostronnie złoty dąb. Wyposażone dodatkowo w elektrozaczep do współpracy z domofonem i przyciskiem zwalniającym ryglowanie. Przeszklenia z szybą bezpieczną min klasy P2.

Okna PVC, profil pięciokomorowy, kolorystyka jak drzwi. W szybie skrzydeł otwieranych dodatkowo szpros wewnętrzny w kolorze stolarki szerokość 24 mm. Okna wyposażać w nawietrzaki o sumarycznym przepływie powietrza odpowiadającym min. kubaturze pomieszczenia.

Wszystkie otwory sprawdzić na budowie wg stanu faktycznego.

6.2. wewnętrzna

Drzwi wewnętrzne pływające, typowe. Drzwi do sanitariatów wyposażone w tuleje zapewniające dopływ powietrza wg obowiązujących przepisów. Ościeżnice regulowane. Montaż bez progów.

Drzwi do kotłowni – stalowe o odporności ogniowej min. EI 60, malowane proszkowo zbliżone do kolorystyki pozostałej stolarki wewnętrznej z progiem max 2 cm .

7. Roboty wewnętrzne

7.1. budowlane

Roboty budowlane wewnątrz pomieszczeń mają na celu poprawić układ funkcjonalny obiektu. Wszystkie roboty murowe wykonać z materiałów odpowiadających murom istniejącym. Na łączeniach ścian stosować strzępie lub taśmy antyrypsowe. Tynki gipsowe nakładane mechanicznie, szpachlowane gładzią przed malowaniem. Na połączeniu tynków z

oknami zastosować taśmy dylatacyjne. Nowe ścianki działowe murowane lub systemowa zabudowa z płyt G-K. Posadzki na warstwie izolacyjnej ze styropianu EPS 100 gr. 15 cm, izolowane folią PE.

7.2. wykończeniowe

Prace wykończeniowe prowadzić po zakończeniu wszystkich robót „mokrych”. Ściany malowane farbami emulsyjnymi barwionymi fabrycznie. Okładziny ścian z płytek ceramicznych na kleju układanym cienkowarstwowo – kolorystyka do ustalenia, wysokość na całej wysokości pomieszczeń. Podłogi w części komunikacyjnej, technicznej i sanitarnej – płytki gresowe, wykończone cokolikiem o wys. 5 cm. W części lekcyjnej podłoga z paneli podłogowych klasa ścieralności AC5 na warstwie z płyt izolacyjnych min. 6 mm, dodatkowo przykryta wykładziną dywanową. Listwy przypodłogowe – do ustalenia. Sufity podwieszane na stelażu systemowym z wypełnieniem kasetonami z wełny mineralnej (OWA) z wyłączeniem pomieszczenia kotłowni – sufit podwieszany na konstrukcji samonośnej z płyt G-K ognioodpornych.

8. Dach

Pokrycie dachu w stanie należyтым. Ze względu na konieczność dobudowania dwóch przewodów kominowych oraz częściowej wymiany i uzupełnienia obróbek blacharskich – dach przewiduje się pokryć jedną warstwą papy termozgrzewalnej wierzchniego krycia. Obróbki wykonać z blachy powlekanej gr. min 0,55 mm. Rynny PVC Ø100 z odprowadzeniem wód opadowych za pomocą rur spustowych Ø80, bezpośrednio na teren przyległy.

9. Instalacje

9.1. elektryczna

Instalacja prądowa ~ 230 V, 50 Hz wykonywana zalicznikowo. Instalacja wewnętrzna niskiego napięcia z podziałem na obwody główne oświetlenia i zasilania gniazd. Tablica rozdzielcza bezpiecznikowa typowa, przewody YDY 450/750V 3x1,5 mm² i 3x2,5 mm² układane pod tynkiem, puszki instalacyjne Ø60 mm. Gniazda bezpieczne, przełączniki oświetlenia, lampy – do ustalenia. Instalacja domofon z interkomem jako zabezpieczenie dostępu do drzwi wejściowych.

Szczegóły w opracowaniu branżowym.

9.2. wodna

Podłączenie od przyłącza w piwnicy z zaworem antyskażeniowym EA 251 Dn25. Wewnętrzna instalacja z rur PE zgrzewanych, układana w bruzdach lub podposadzkowo z podejściem pod punkty czerpalne. Ustępy typu kompakt stojące, umywalki stojące, baterie z termoregulacją montowane na umywalkach.

Szczegóły w opracowaniu branżowym.

9.3. kanalizacyjna

Instalacja kanalizacyjna z podłączeniem do istniejącego zbiornika bezodpływowego. Rury PVC łączone na wcisk układane w wykopach w gruncie kat III. Instalacja wewnętrzna podposadzkowa i podwieszana pod stropem piwnicy oraz układana w bruzdach. Piony kanalizacji odpowietrzyć ponad dach.

Szczegóły w opracowaniu branżowym.

9.4. centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa

Zespół grzewczy z piecem na olej opałowy, zbiornik dwupłaszczowy 1000 l. Programator ze sterownikiem. Zasobnik c.w.u. 150 l, zintegrowany. Rury w technologii TECEflex układane podposadzkowo w otulinach izolacyjnych. Podejścia pod grzejniki pionowe. Grzejniki stalowe – panelowe.

Szczegóły w opracowaniu branżowym.

9.5. wentylacja

Instalację odprowadzania zużytego powietrza wykonać z systemowych kanałów wentylacyjnych (Marley, DOSPEL). Kanały usytuować pod stropem parteru zakrywając sufitem podwieszanym. W pomieszczeniach sanitarnych zastosować kratki wentylacyjne wyciągowe z wentylatorem uruchamianym automatycznie wraz z oświetleniem pomieszczenia. Do pomieszczenia kotłowni dodatkowo zapewnić dopływ powietrza atmosferycznego zgodnie z zapotrzebowaniem zestawu piecowego.

Szczegóły w opracowaniu branżowym.

Wszystkie wątpliwości, jak również kolorystykę czy standard wykończenia konsultować z Inwestorem i autorem projektu.