

# OPIS ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANY DO INWENTARYZACJI

wraz z oceną stanu technicznego budynku  
Przedszkola nr 5 „Piąteczka” w Lidzbarku Warmińskim.

## Inwestor:

Gmina Miejska Lidzbark Warmiński  
ul. A. Świętochowskiego 14  
11 – 100 Lidzbark Warmiński

## Adres budynku:

Przedszkole nr 5 „Piąteczka”  
ul. Wodna 9  
11 – 100 Lidzbark Warmiński  
Działka nr ewidencyjny: 4  
Obręb ewidencyjny: 7  
Jednostka ewidencyjna: miasto Lidzbark Warmiński

## Przedmiot opracowania:

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja wraz z oceną stanu technicznego budynku Przedszkola nr 5 „Piąteczka” w Lidzbarku Warmińskim.

## Charakterystyka budynku:

Przedmiotowy budynek Przedszkola nr 5 w kształcie odwróconej litery „L” o wymiarach zewnętrznych 26,12 x 12,60 / 8,68 m, składa się z dwóch części – starszej, powstałej w roku 1936, użytkowanej pierwotnie jako budynek mieszkalny jednorodzinny oraz nowszej części dobudowanej na początku lat 70 – tych. Obie części budynku zdylatowane względem siebie z obniżonym poziomem posadzki parteru o 1,41 m w stosunku do starszej części.

Część stara budynku – parterowa, w całości podpiwniczona z poddaszem użytkowym, konstrukcji tradycyjnej murowanej, ściany fundamentowe z cegły ceramicznej pełnej oraz kamienia, ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych z cegły ceramicznej pełnej.

Strop nad piwnicą stalowo – ceramiczny typu Kleina, 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 52<sup>0</sup>, pokryty dachówką ceramiczną.

Część nowa budynku – dwukondygnacyjna, konstrukcji tradycyjnej murowanej, ściany fundamentowe z bloczków betonowych, ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych z bloczków gazobetonowych.

Stropy międzykondygnacyjne monolityczne żelbetowe.

Stropodach nad budynkiem z płyt dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych 3<sup>0</sup>, pokrycie stanowi 2 x papa.

## Łączne dane wielkościowe budynku:

- |                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| - łączna powierzchnia zabudowy  | 262,46 m <sup>2</sup>        |
| - łączna powierzchnia użytkowa  | 497,21 m <sup>2</sup> w tym: |
| - piwnice                       | 105,99 m <sup>2</sup>        |
| - parter                        | 211,28 m <sup>2</sup>        |
| - piętro                        | 179,94 m <sup>2</sup>        |
| - wysokość kondygnacji          |                              |
| - piwnice                       | 2,20 / 2,43 m                |
| - parter                        | 2,72 / 2,65 m                |
| - piętro                        | 2,62 / 2,75 m                |
| - łączna kubatura               | 2100,00 m <sup>3</sup>       |
| - ilość kondygnacji nadziemnych | 2                            |

- ilość kondygnacji podziemnych	całościowe pod starą częścią
- ilość klatek schodowych	2
- łączna długość	26,12 m
- łączna szerokość	12,60 / 8,68 m
- wysokość do kalenicy	10,23 / 6,61 m
- wysokość do okapu	4,43 / 6,18 m
- kąt nachylenia dachu	52° i 3°

#### Infrastruktura techniczna

Budynek wyposażony w wewnętrzne instalacje:

- wodno - kanalizacyjną,
- instalację elektryczną,
- wentylację grawitacyjną,
- centralnego ogrzewania - z kotła na opał stały,
- instalację odgromową,

#### Opis konstrukcji budynku:

- Ławy fundamentowe - monolityczne żelbetowe, posadowione poniżej poziomu przemarzania gruntu,
- Ściany fundamentowe - gr. 31 z cegły ceramicznej pełnej oraz kamienia i gr. 41 cm z bloczków betonowych,
- Ściany zewnętrzne - kondygnacji nadziemnych gr. 31 cm z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej, obustronnie tynkowane, w części dobudowanej gr. 41 cm z bloczków gazobetonowych na zaprawie cementowo – wapiennej, obustronnie tynkowane,
- Ściany wewnętrzne konstrukcyjne - gr. 28 cm z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo – wapiennej, obustronnie tynkowane,
- Ściany wewnętrzne działowe - gr. 10 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 stalowo – ceramiczny typu Kleina, nad parterem strop konstrukcji drewnianej, nad poddaszem wykonany na kleszczach.
  - w nowej części budynku – stropy międzykondygnacyjne monolityczne żelbetowe,
- Dach nad starym budynkiem konstrukcji drewnianej, płatwiowo - kleszczowej, dwuspadowy z lukarnami. Dach o kącie nachylenia połaci dachowych 52°, pokryty dachówką ceramiczną,

Wykaz podstawowych przekrojów więźby dachowej:

- |                  |            |
|------------------|------------|
| - Krokiec        | 12 x 14 cm |
| - Płatew         | 14 x 14 cm |
| - Murłata        | 12 x 14 cm |
| - Kleszcze       | 12 x 14 cm |
| Deskowanie pełne | 2,5 cm     |
- Stropodach nad nową częścią z płyt dachowych o kącie nachylenia połaci dachowych 3°, pokrycie stanowi 2 x papa,
  - 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, w starej części konstrukcji drewnianej,
    - zewnętrzne - terenowe,
  - Wentylacja - grawitacyjna, trzony kominowe murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cem.- wap. o wymiarach kanałów 14 x 14 cm,
  - Stolarka okienna i drzwiowa:
    - Stolarka okienna - drewniana, w części dobudowanej stolarka z PCV, w kotłowni ślusarka z pojedynczym szkleniem,
    - Stolarka drzwiowa – drewniana oraz aluminiowa, w kotłowni stalowa,

### **Użyte materiały wykończeniowe:**

Podłogi i posadzki :

- sale - wykładzina PCV, dywanowa,
- węzły sanitarne - terrakota, gress,
- holle - wykładzina PCV,
- kl. schodowa - terrakota, gress,

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,
- cokół - kamienny,
- 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 na teren własny nieutwardzony.

### **Ocena stanu technicznego:**

Przedmiotowy budynek Przedszkola nr 5 w kształcie odwróconej litery „L” składa się z dwóch części – starszej, powstałej w roku 1936, użytkowanej pierwotnie jako budynek mieszkalny jednorodzinny oraz nowszej części dobudowanej na początku lat 70 – tych. Obiekt obecnie użytkowany zgodnie z przeznaczeniem jako przedszkole.

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

- spękana, odspojona warstwa tynku w poziomie cokołu,
- spękania tynku na ścianach zewnętrznych,
- zły stan stolarki okiennej drewnianej, korozja biologiczna, profile wypaczone,
- ubytki tynku na ścianach zewnętrznych, widoczna konstrukcja murowana,
- widoczne poziome zarysowania ścian zewnętrznych szczytowych w poziomie stropu nad piętrem,
- na elewacjach widoczne przebarwienia powłok i wypraw tynkarskich,
- skorodowane balustrady balkonów,
- zły stan okładzin balkonów,
- zły stan pokrycia dachowego na starej części budynku, ubytki dachówki,
- skorodowane obróbki blacharskie,
- skorodowana instalacja odgromowa,

**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	Nr uprawnień	Podpis
Projektant:	mgr inż. arch. Zbigniew Doktor	227/KL/72	
Asystent projektanta:	mgr inż. Ewelina Jedlikowska	-----	
Asystent projektanta:	tech. Andrzej Bąk	-----	