


AKPB ARCHITEKCI**PIOTR BARTOSIK**

61-699 Poznań, Wichrowe Wzgórze 36/70, e-mail: akpb@architekci.pl

pracownia : 60- 566 Poznań, ul. Szamotulska 82/8, tel. 61-8417-593, 501-645-391

faza projektu :	INWENTARYZACJA
nazwa, adres obiektu :	Dom Nauczyciela Akademickiego ul. Kwiatowa 8, Koziegłowy dz. nr 197/13, dz. nr 197/14, dz. nr 197/16
inwestor :	Czerwonackie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. os. Leśne 24c; 61-028 Koziegłowy
jednostka projektowa :	AKPB ARCHITEKCI Piotr Bartosik 61-699 Poznań, os. Wichrowe Wzgórze 36/70 tel. 061 8417-593, 0501 645 391, e-mail: akpb@architekci.pl
projektanci:	mgr inż. arch. Piotr Bartosik (upr.arch.7131/124/P/2001.WP-0016) mgr inż. arch. Agnieszka Kraska-Bartosik mgr inż. arch. Agnieszka Sadecka mgr inż. arch. Grzegorz Krajewski
	
	Poznań, październik 2011

OPIS do INWENTARYZACJI

Część opisowa

1. Podstawa opracowania
2. Lokalizacja, stan istniejący
3. Forma i funkcja budynku
4. Dane podstawowe
5. Opis materiałowy

Część rysunkowa

- | | |
|--|------|
| 1. Zagospodarowanie terenu – stan istniejący | PZT1 |
| 2. Rzut parteru | A1 |
| 3. Rzut 1 piętra | A2 |
| 4. Rzut 2 piętra | A3 |
| 5. Rzut 3 piętra | A4 |
| 6. Przekrój A-A | A5 |
| 7. Przekrój B-B | A6 |
| 8. Elewacja wschodnia (frontowa) | A7 |
| 9. Elewacja zachodnia | A8 |
| 10. Elewacja południowa | A9 |
| 11. Elewacja północna | A10 |

OPIS do INWENTARYZACJI

budynku DOMU NAUCZYCIELA AKADEMICKIEGO

w Kozięglówach, przy ul. Kwiatowej 8

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- a. Umowa z Inwestorem.
- b. Mapa nieaktualizowana.
- c. Wizja i pomiary w terenie
- d. Spotkania ustaleniowe z Inwestorem.
- e. Materiały archiwalne – projekt architektoniczny.

2. LOKALIZACJA, STAN ISTNIEJĄCY

Budynek Domu Nauczyciela Akademickiego znajduje się w Kozięglówach, przy ul. Kwiatowej nr 8, na działkach nr 197/13, 197/14, 197/16. Położony jest na terenie z zabudową jednorodzinną. Dojazd do działki odbywa się od strony ul. Kwiatowej i ul. Leśnej. Działka jest zagospodarowana i dobrze utrzymana. Teren jest ogrodzony, od strony północnej, zachodniej i południowej – wysokim, płytowym, betonowym murem, od strony wjazdu – wschodniej – siatką. Od strony ul. Kwiatowej znajdują się brama wjazdowa i furtka, parking dla samochodów i wjazd w głąb posesji z możliwością parkowania.

Od strony południowej znajduje się plac zabaw dla dzieci, na który składają się piaskownica, ławki i wolny teren oraz trzepak. Elementy te są zniszczone, do likwidacji lub wymiany.

Od strony północnej, przy placu gospodarczym i strefie parkowania – śmietnik betonowy – bez zadaszenia i trzepak.

Droga na posesji – asfaltowa, stan zadawalający (docelowo do zmiany), ze zdegradowanymi betonowymi krawężnikami drogowymi. Chodniki w części z wylewanego betonu, w części z płyt betonowych ażurowych i z płytek betonowych chodnikowych 30x30 cm. Wszystkie obrzeża betonowe – zniszczone, wystawione wysoko ponad poziom chodnika – do zmiany. Chodniki w stanie złym – do wymiany.

Parking przez budynkiem – asfaltowy – stan zadawalający.

Na działce znajduje się hydrant p.poż.

Oświetlenie typu drogowego na słupach betonowych.

Elementem wartościowym jest zieleń, w postaci drzew – akacje, wierzby, brzozy, sosny niektóre z nich są bardzo wysokie i okazałe. Wzdłuż betonowego ogrodzenia – bluszcze, wzdłuż parkingu – jako strefa rozdzielająca – żywopłot.

Budynek przyłączony jest do istniejących sieci uzbrojenia podziemnego.

Na terenie działki znajdują się instalacje zewnętrzne i przyłącza:

- kanalizacja sanitarna ks200
- kanalizacja deszczowa kd200, k300
- przyłącze wodociągowe wA80
- instalacja hydrantowa w100
- linie energetyczne średniego napięcia 3eSN
- linie energetyczne niskiego napięcia eNN
- instalacja oświetlenia zewnętrznego eANN
- sieć ciepła

3. FORMA I FUNKCJA BUDYNKU

Istniejący budynek składa się z 3 części:

- Część wejściowa – 4- kondygnacyjna, mieszcząca jednostki mieszkalne domu asystenta - dwupokojowe z łazienkami i aneksem kuchennym, pomieszczenia biurowe, wspólne kuchnie i komunikację w tym 2 klatki schodowe. Budynek posiada 2 wejścia – główne i boczne.
- Parterowy łącznik
- Parterowa część w głębi działki, zawierająca strefę dawnej stołówki wraz z zapleczem gospodarczym oraz pomieszczenia techniczne, w tym węzeł ciepły i stację trafo.

Budynek jest bez podpiwniczenia, zagłębione jest pomieszczenie węzła ciepłego. Dach – płaski, kryty papą, zagłębiony, z odwodnieniem wewnętrznym, ze ściankami attykowymi.

Budynek jest typową architekturą z początku lat 70 – tych, charakterystyczny jest liniowy – horyzontalny podział elewacji, wyraźne połączone pasy okienne, okładzina z płyt betonowych i blachy trapezowej.

Budynek jest mocno zniszczony, co wynika ze złego wykonawstwa, zastosowanych materiałów niskiej jakości, tylko pobieżnych napraw i konserwacji.

Na plus należy podkreślić, że budynek jest w niezmienionej formie, bez dobudówek, czy elementów dodatkowych. Proporcje bryły, przejrzystość układu elewacji, wielkość przyległego terenu są odpowiednie i stanowią dobrą kanwę do dokonania gruntownej modernizacji, która wiąże się ze znaczną wymianą wbudowanych elementów.

INWENTARYZACJA

budynku DOMU NAUCZYCIELA AKADEMICKIEGO w Koziegłowach, przy ul. Kwiatowej 8

4. DANE PODSTAWOWE

ZESTAWIENIE ZBIORCZE POWIERZCHNI.

powierzchnia terenu opracowania: 7 368,52 m²

(BRYŁA GŁÓWNA + ŁĄCZNIK+ BRYŁA PARTEROWA)

powierzchnia zabudowy	1 188,38 m ²
powierzchnia podestów wejściowych	42,29 m ²
powierzchnia opaski budynkowej	192,80 m ²
powierzchnia komunikacji	2 193,88 m ²
• powierzchnia dróg (miejsc post. w głębi działki)	1 096,94 m ²
• powierzchnia parkingu	423,82 m ²
• powierzchnia chodników	368,71 m ²
powierzchnia zieleni	3 751,17 m ²

kubatura	9715,00 m ³
długość budynku	52,73 m
szerokość budynku	42,78 m
wysokość bryły głównej – 4 kondygnacyjnej (-0,30 do +11,90)	12,20 m
wysokość łącznika (-0,45 do +3,75)	4,20m
wysokość części parterowej (-0,45 do +4,79)	5,24 m

BRYŁA GŁÓWNA (p0+p1+p2+p3) + ŁĄCZNIK (p0):

powierzchnia zabudowy	706,26 m ²
powierzchnia podestów wejściowych	36,34 m ²
powierzchnia opaski budynkowej	102,15 m ²
kubatura brutto	7545,00 m ³

BRYŁA PARTEROWA (p0):

powierzchnia zabudowy	482,12 m ²
powierzchnia podestów wejściowych	5,95 m ²
powierzchnia opaski budynkowej	90,65 m ²
kubatura	2170,00 m ³

INWENTARYZACJA

budynku DOMU NAUCZYCIELA AKADEMICKIEGO w Koziegłowach, przy ul. Kwiatowej 8

kondygnacja	trakty jednostek mieszkalnych Pokoje+łazienki + kuchnie	komunikacja	Pom. gospodarcze (w tym kuchnie piętrowe) magazynowe	Pom wspólne	pom. techniczne	razem
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
BRYŁA GŁÓWNA – PIĘTROWA + ŁĄCZNIK						
PARTER + ŁĄCZNIK	335,37	163,61	50,48	76,98 światlica	-	626,44
PIĘTRO 1	435,66	132,37	17,14	-	-	585,17
PIĘTRO 2	436,45	131,88	17,72	-	-	586,05
PIĘTRO 3	438,19	132,60	16,78	-	-	587,57
RAZEM	1645,67	560,46	102,12	76,98	-	2385,23
RAZEM CZĘŚĆ PIĘTROWA +ŁĄCZNIK 2385,23 m²						
BRYŁA PARTEROWA						
	-	39,75	226,15	113,57 stołówka	65,11	444,58
RAZEM BUDYNEK 2829,81 m²						

5. OPIS MATERIAŁOWY

5.1. Konstrukcja

FUNDAMENTY	Stopy żelbetowe – wg oceny tech.
ŚCIANY FUNDAMENTOWE	Monolityczne, betonowe – wg oceny tech.
KONSTRUKCJA NOŚNA	Stalowa, ramowa – wg oceny tech.
STROPY	Prefabrykowane płyty kanałowe, o wys. 24 cm
STROPODACH	Wentylowany, z płytami korytkowymi na konstrukcji ażurowej
ŚCIANY ZEWNĘTRZNE	Oslonowe z prefabrykowanych płyt ściennych, żelbetowych typu Kolbuszowa
KLATKI SCHODOWE	Biegi i spoczniki – żelbetowe, monolityczne

5.2. Wykończenie zewnętrzne

ŚCIANY ZEWNĘTRZNE	Pasy podokienne – osłonowe z prefabrykowanych płyt ściennych, żelbetowych typu Kolbuszowa, otynkowane zaprawą cem. – wap. i malowane Pasy międzyokienne – osłonowe, wykończone na zewnątrz blachą trapezową Ściany szczytowe – wykończone blachą trapezową – j.w.
ŚCIANY PARTERU - HOL	Bloki szklane, pionowe, ze szkła nieprzeziernego, na zaprawie cem. – wap., powyżej okna w kontr. ślusarskiej, stalowe, malowane farbami typu olejnego, szklenie pojedyncze
COKÓŁ	Betonowy
OPIERZENIA	Z blachy ocynkowanej
PARAPETY ZEWNĘTRZNE	Z blachy j.w.
OBRÓBKİ OKIEN W ŚCIANACH SZCZYTOWYCH	Z blachy j.w.
STROPODACH	Dach kryty papą, naprawy dachu - papą termozgrzewalną
KOMINY	Murowane z cegły pełnej, otynkowane, czapy betonowe
OKNA	Okna z profili PCV, rozwierano – uchylne w kuchniach i na klatce schodowej - okna stare, drewniane, dwuszybowe, skręcane – w stanie złym- do demontażu i wymiany
DRZWI WEJŚCIOWE	Konstrukcja ślusarska, stalowa, malowana farbami olejnymi, z lat 70- tych, szklenie pojedyncze
DRZWI DO POMIESZCZEŃ TECHNICZNYCH	Metalowe, z blachy na konstrukcji stalowej (kątowniki), nieocieplane, starego typu Ościeżnice – typowe, metalowe, malowane farbami j.w.

INWENTARYZACJA

PODESTY WEJSCIOWE	Boki murowane i tynkowane, podesty betonowe, wejście frontowe – z płytek granitogresowych
-------------------	---

OPASKA BUDYNKOWA	Z betonu, dylatowana
------------------	----------------------

5.3. Ściany wewnętrzne

ŚCIANY DZIAŁOWE SZACHTOWE, KORYTARZOWE	murowane z cegły pełnej, dziurawki, na zaprawie cementowo-wapiennej, otynkowane
---	---

ŚCIANY DZIAŁOWE WEWNĄTRZMIESZKANIOWE	murowane z cegły, dziurawki, na zaprawie cementowo-wapiennej, obustronnie otynkowane
---	--

KANAŁY WENTYLACYJNE	murowane z bloczków wentylacyjnych 19x19 cm
---------------------	---

ŚCIANY DZIAŁOWE WIATROŁAPU I ŚCIANY ZAMYKAJĄCE KLATKĘ SCHODOWĄ	Konstrukcja ślusarska, stalowa, malowana farbami olejnymi, z lat 70- tych, szklenie pojedyncze
---	--

5.4. Wykończenie wewnętrzne

KORTARZE I HOL GŁÓWNY

POSADZKI – HOL PARTER	Lastriko wywlewane, z podziałem dylatacyjnym, cokoliki – malowane farbą olejną
-----------------------	--

POSADZKI PIĘTRA	Wykładziny rulonowe (PCV, linoleum), klejone do podłoża betonowego, sztukowane, wykończone listwami PCV (typowe dla lat 80 – tych)
-----------------	--

DRZWI KORYTARZOWE DO POKOI	Płytowe, pełne, gładkie, malowane białą farbą olejną Ościeżnice – typowe, metalowe, malowane farbami j.w.
-------------------------------	--

DRZWICZKI SZACHTOWE	Stalowe, lakierowane fabrycznie, w b. dobrym stanie, wymiary 50x50 cm
---------------------	---

OBUDOWA PODCIĄGÓW, INSTALACJI I FILARÓW W HOLU PARTERU	Z płyty meblowej laminowanej,
--	-------------------------------

SPOSÓB WYKOŃCZENIA ŚCIAN KORYTARZY	Lamperia olejna do wysokości 100 cm Odbój z płyty meblowej laminowanej, w wysokości 20 cm, góra na poziomie 100 cm
---------------------------------------	---

	Powyżej – tynki cementowo – wapienne malowane farbami emulsyjnymi białymi
--	---

KRATA ZAMYKAJĄCA KLATKĘ SCHODOWĄ	Stalowa, kuta, z elementami ozdobnymi
-------------------------------------	---------------------------------------

STROPY	Tynki cem. – wap. – malowane farbami emulsyjnymi, białymi
--------	---

OKNA	Okna z profili PCV, rozwierano – uchylne
------	--

INWENTARYZACJA

budynku DOMU NAUCZYCIELA AKADEMICKIEGO w Koziegłowach, przy ul. Kwiatowej 8

OŚWIETLENIE

Oprawy do świetlówek jarzeniowych, pojedynczych

GRZEJNIKI

Tradycyjne, stalowe, orurowanie stalowe, skręcane, wyposażone w termostaty

KLATKI SCHODOWE

POSADZKI SPOCZNIKÓW,
STOPNICE I PODSTOPNICE

Lastriko wylewane i płyty lastrykowe, cokoliki betonowe – malowane farbą olejną

DRZWI Z KLATEK NA KORYTARZE

Drzwi w kontr. ślusarskiej, stalowe, z blendą górną, malowane farbami typu olejnego, szklenie pojedyncze

OBUDOWA PODCIĄGÓW,
INSTALACJI I FILARÓW KLATKI
PARTERU

Z płyty meblowej laminowanej,

SPOSÓB WYKOŃCZENIA ŚCIAN
KLATEK

Lamperia olejna do wysokości 100 cm
Odbój z płyty meblowej laminowanej, wysokości 20 cm, góra na poziomie 100 cm
Powyżej – tynki cementowo – wapienne malowane farbami emulsyjnymi białymi

BALUSTRADY KLATKI

Wysokość balustrady h=107cm, pochwyt, słupki, pasy poziome wypełnienia z płaskowników 40x5, elementy pionowe wypełnienia – płaskowniki 15x7 mm, malowane farbami olejnymi, od strony ściany - odboje z płyty meblowej laminowanej, wysokości 20 cm

KRATY W OKNACH

Z płaskowników – j.w.

PARAPETY WEWNĘTRZNE
KLATEK

Drewniane, wykonane z deski gr ca 3 cm, na wspornikach stalowych – kątownikach wypuszczonych ze ściany

STROPY

Tynki cem. – wap. – malowane farbami emulsyjnymi. białymi

OKNA

1 klatka - okna z profili PCV, rozwierano – uchylne
2 klatka - **okna stare ,drewniane, dwuszybowe, skręcane – w stanie złym- do demontażu i wymiany**

OŚWIETLENIE

Oprawy do świetlówek jarzeniowych, pojedynczych

GRZEJNIKI

Tradycyjne, żebrowe, żeliwne, orurowanie stalowe, skręcane, wyposażone w termostaty

JEDNOSTKI MIESZKALNE I POM. WSPÓLNE(KUCHNIE)

POSADZKI POKOI I ANEKSÓW
KUCHENNYCH

Wykładziny rulonowe (PCV, linoleum), klejone do podłoża betonowego, sztukowane

POSADZKI ŁAZIENEK

Płytki ceramiczne, małoformatowe, (typowe dla lat 80 – tych)

DRZWI KORYTARZOWE
DO POKOI

Płytowe, pełne, gładkie, malowane białą farbą olejną
Ościeżnice – typowe, metalowe, malowane farbami j.w.

INWENTARYZACJA

budynku DOMU NAUCZYCIELA AKADEMICKIEGO w Koziegłowach, przy ul. Kwiatowej 8

DRZWI WEWNĘTRZNE	Płytowe, do łazienek – z okienkiem i kratką nawiewną, do pokoi z szybą – gładkie, malowane białą farbą olejną Ościeżnice – typowe, metalowe, malowane farbami j.w.
SPOSÓB WYKOŃCZENIA ŚCIAN	tynki cementowo – wapienne malowane farbami emulsyjnymi
OKNA	Okna z profili PCV, rozwierano – uchylne w kuchniach - okna stare ,drewniane, dwuszybowe, skręcane– w stanie złym- do demontażu i wymiany
STROPY	Tynki cem. – wap. – malowane farbami emulsyjnymi, białymi
GRZEJNIKI	Tradycyjne, żebrowe, żeliwne, orurowanie stalowe, skręcane, wyposażone w termostaty

CZĘŚĆ PARTEROWA - ŚWIETLICA

POSADZKI	Wykładziny rulonowe (PCV, linoleum), klejone do podłoża betonowego, sztukowane
DRZWI WEWNĘTRZNE	Płytowe, pełne, gładkie, malowane białą farbą olejną Ościeżnice – typowe, metalowe, malowane farbami j.w.
SPOSÓB WYKOŃCZENIA ŚCIAN	Tynki cementowo – wapienne malowane farbami emulsyjnymi
OKNA	Okna z profili PCV, rozwierano – uchylne
STROPY/ SUFITY	W części pod budynkiem głównym -tynki cem. – wap. – malowane farbami emulsyjnymi, białymi, W części parterowej – wyższej, sufit podwieszany, metalowy, panelowy, perforowany – w stanie złym- do demontażu
OBUDOWA INSTALACJI	Z desek malowanych farbą olejną – w stanie złym- do demontażu
GRZEJNIKI	Tradycyjne, żebrowe, żeliwne, orurowanie stalowe, skręcane, wyposażone w termostaty

CZĘŚĆ PARTEROWA – ŚWIETLICA- część 2

POSADZKI	Płytki 30 x30 cm z PCV, klejone do podłoża betonowego – w stanie złym- do demontażu
DRZWI WEWNĘTRZNE	Płytowe, pełne, gładkie, malowane białą farbą olejną Ościeżnice – typowe, metalowe, malowane farbami olejnymi
OKIENKA PODAWCZE	W konstrukcji drewnianej, jednoszybowe, malowane farbami j.w.
SPOSÓB WYKOŃCZENIA ŚCIAN	tynki cementowo – wapienne malowane farbami emulsyjnymi
OKNA	Okna stare ,drewniane, dwuszybowe, skręcane – w stanie złym- do demontażu i wymiany
STROPY/ SUFITY	Sufit podwieszany, metalowy, panelowy, perforowany – w stanie złym- do demontażu

INWENTARYZACJA

budynku DOMU NAUCZYCIELA AKADEMICKIEGO w Koziegłowach, przy ul. Kwiatowej 8

GRZEJNIKI

Tradycyjne, żebrowe, żeliwne, orurowanie stalowe, skręcane, wyposażone w termostaty

CZĘŚĆ PARTEROWA – ZAPLECZE GOSPODARCZE - PRALNIA**POSADZKI**

Płytki terakotowe 10 x 10, ze spadkami do wpustów podłogowych, klejone do podłoża betonowego

DRZWI WEWNĘTRZNE

Płytowe, pełne, gładkie, malowane białą farbą olejną
Ościeżnice – typowe, metalowe, malowane farbami j.w.

SPOSÓB WYKOŃCZENIA ŚCIAN

Płytki ceramiczne, białe, format 15x15 cm, do wysokości 205 cm, powyżej : tynki cementowo – wapienne malowane farbami emulsyjnymi

OKNA

Okna stare ,drewniane, dwuszybowe, skręcane– w stanie złym- do demontażu i wymiany

STROPY/ SUFITY

Sufit podwieszany, metalowy, panelowy, perforowany – w stanie złym- do demontażu

GRZEJNIKI

Tradycyjne, żebrowe, żeliwne, orurowanie stalowe, skręcane, wyposażone w termostaty

CZĘŚĆ PARTEROWA – POMIESZCZENIA TECHNICZNE**POSADZKI**

Lastriko wywlewane, z podziałem dylatacyjnym,

DRZWI ZEWNĘTRZNE

Metalowe, z blachy na konstrukcji stalowej (kątowniki), nieocieplane, starego typu
Ościeżnice – typowe, metalowe, malowane farbami j.w.

DRZWI WEWNĘTRZNE

Płytowe, pełne, gładkie, malowane białą farbą olejną
Ościeżnice – typowe, metalowe, malowane farbami j.w.

SPOSÓB WYKOŃCZENIA ŚCIAN

Płytki ceramiczne, białe, format 15x15 cm, do wysokości 205 cm, powyżej : tynki cementowo – wapienne malowane farbami emulsyjnymi

OKNA

Okna stare ,drewniane, dwuszybowe, skręcane– w stanie złym- do demontażu i wymiany

STROPY/ SUFITY

Sufit podwieszany, metalowy, panelowy, perforowany – w stanie złym- do demontażu

GRZEJNIKI

Tradycyjne, żebrowe, żeliwne, orurowanie stalowe, skręcane, wyposażone w termostaty

CZĘŚĆ PARTEROWA – POMIESZCZENIA WĘZŁA CIEPLNEGO – STAN DOBRY**INWENTARYZACJA**

budynku DOMU NAUCZYCIELA AKADEMICKIEGO w Koziegłowach, przy ul. Kwiatowej 8

POSADZKI	Płytki granitogresowe 30x30 cm, z cokolikami wys. 10 cm – stan dobry
DRZWI ZEWNĘTRZNE	Płytowe, pełne, gładkie, Ościeżnice – typowe, metalowe, malowane farbami olejnymi Stan dobry, należy sprawdzić odp. ogniową
SPOSÓB WYKOŃCZENIA ŚCIAN	tynki cementowo – wapienne malowane farbami emulsyjnymi z lamperią olejną do wys. 150 cm – stan dobry
OKNA	Okna stare ,drewniane, dwuszybowe, skręcane– do wymiany
STROPY	Płyty korytkowe, pomalowane farbami emulsyjnymi -stan dobry

5.5. Instalacje

INSTALACJE:

- przyłącza wody, instalacje wewnętrzne wody użytkowej
- przyłącza, instalacje wewnętrzne kanalizacji sanitarnej,
- przyłącza, instalacje zewnętrzne kanalizacji deszczowej,
- węzeł cieplny, instalacja wewnętrzna c.o.
- instalacja ciepłej wody użytkowej
- instalacja wentylacji mechanicznej – część stołóvkowa
- instalacja elektryczna
- instalacja oświetlenia
- instalacja zewnętrzna oświetlenia budynku i terenu
- instalacja odgromowa
- instalacja telefoniczna,
- instalacje wewnętrzne hydrantowe
- instalacje zewnętrzne hydrantowe