AREA PROJEKT UL. MAŁACHOWSKIEGO 3/2 80-262 GDAŃSK TEL. 514 456 283 , FAX. 58 717 56 70, W.TYSZKIEWICZ@AREAPROJEKT.PL

EKSPERTYZA TECHNICZNA
Z INWENTARYZACJĄ I OKREŚLENIEM ZAKRESU ZADAŃ REMONTOWYCH BUDYNKÓW W OŚRODKU DLA CUDZOZIEMCÓW W PODKOWIE LEŚNEJ – DĘBAKU

Adres obiektu budowlanego
Podkowa Leśna – Dębak, 05-805 Otrębusy

Zamawiający: Urząd do Spraw Cudzoziemców
Ul. Koszykowa 16, 00-564 Warszawa

AUTORZY OPRACOWANIA:

mgr inż. Marcin Kacprzak
upr. nr POM/O207/POOE/10

mgr inż. Grzegorz Topyła

mgr inż. Michał Suchcicki
upr. nr POM/0175/OWOK/11

Grudzień 2013r.

SPIS TREŚCI:

1 DEFINICJE 4
2 DANE OGÓLNE 4
2.1 PODSTAWA OPRACOWANIA 4
2.2 PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA 4
2.3 MATERIAŁY WYKORZYSTANE W OPRACOWANIU 4
2.4 WIZJE LOKALNE 5
3 ZAGOSPODAROWANIE TERENU 5
3.1 OPIS OGÓLNY OBIEKTU I JEGO LOKALIZACJA 5
3.2 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA 6
3.3 ZIDENTYFIKOWANE PODSTAWOWE PROBLEMY I PROPONOWANE DZIAŁANIA REMONTOWO-BUDOWLANE ... 7
3.3.1 Oświetlenie terenu i dróg dojazdowych 7
3.3.2 Odwodnienie terenu 8
3.3.3 Zasilanie C.O. budynku recepcji ośrodka 9
3.4 PROPONOWANY ZAKRES DZIAŁAŃ BUDOWLANO-REMONTOWYCH 11
4 BUDYNEK „HOTELU STAREGO" 11
4.1 OPIS OGÓLNY BUDYNKU 11
4.2 BLOK A – ADMINISTRACJA 12
4.3 BLOK B 13
4.3.1 Część mieszkalna: 14
4.3.2 Ambulatorium 15
4.4 BLOK C I D – KUCHNIA, SALA JADALNA, POM. TECHNICZNE 16
4.5 INSTALACJE 17
4.5.1 Instalacje elektryczne 18
4.5.2 Instalacja c.o. 18
4.5.3 Wentylacja 18
4.6 ZIDENTYFIKOWANE PODSTAWOWE PROBLEMY I PROPONOWANE DZIAŁANIA 18
4.6.1 Instalacja elektryczna w bloku B 19
4.6.2 Wentylacja pomieszczeń mieszkalnych – blok B 20
4.7 PROPONOWANE DZIAŁANIA BUDOWLANO-REMONTOWE 21
5 BUDYNEK HOTELU NOWEGO 21
5.1 OPIS OGÓLNY 21
5.2 INSTALACJE 25
5.3 ZIDENTYFIKOWANE PODSTAWOWE PROBLEMY 25
5.3.1 Dach i elewacja 25
5.3.2 Wnętrze budynku 28
5.4 PROPONOWANY ZAKRES DZIAŁAŃ BUDOWLANO-REMONTOWYCH 29
5.4.1 Prace na zewnątrz budynku 29
5.4.2 Prace wewnątrz budynku 30
6 BUDYNEK RECEPCJI 30
6.1 OPIS 30
6.2 INSTALACJE 32
6.3 ZIDENTYFIKOWANE PODSTAWOWE PROBLEMY 33
6.4 PROPONOWANY ZAKRES DZIAŁAŃ BUDOWLANO-REMONTOWYCH 33
7 ZESTAWIENIE NIEZBĘDNYCH PRAC BUDOWLANO-REMONTOWYCH 33
7.1 BUDYNEK HOTELU STAREGO 33
7.2 BUDYNEK HOTELU NOWEGO 34
7.2.1 Prace na zewnątrz budynku: 34
7.2.2 Prace wewnątrz budynku: 34
7.3 BUDYNEK RECEPCJI 35
7.4 SIECI ZEWNĘTRZNE 35
8 WNIOSKI I ZALECENIA 35
9 SZACOWANE KOSZTY REALIZACJI PRAC 36

9.1 OSZACOWANIE KOSZTÓW REMONTU BUDYNKU STAREGO HOTELU, BLOK B 36
9.2 SIECI TECHNICZNE NA TERENIE INWESTYCJI: 38

CZĘŚĆ RYSUNKOWA:

RYS.1 Rzut sytuacyjny

RYS.2 Hotel stary – rzut przyziemia

RYS.3 Hotel stary – rzut piętra

PŁYTA CD: skany dokumentacji archiwalnej)

1. Projekt budynku Hotelu Starego (oryginalnie koszarowo-administracyjnego) – architektura, 1967r – dokumentacja archiwalna
2. Projekt budynku Hotelu Nowego w zakresie architektury – Biuro Studiów i Projektów Budowlanych MSW, Warszawa 1995r – dokumentacja archiwalna
3. Projekt sieci cieplnych na terenie ośrodka w Nadarzynie-Dębaku, cześć sanitarna - Biuro Studiów i Projektów Budowlanych MSW, Warszawa 1995r – dokumentacja archiwalna
4. Projekt Budynku Recepcyjnego w zakresie architektury - Biuro Studiów i Projektów Budowlanych MSW, Warszawa 1995r – dokumentacja archiwalna

1 Definicje

Zamawiający - Urząd Do Spraw Cudzoziemców, adres: ul. Koszykowa 16, 00-564 Warszawa

Hotel Nowy - Budynek hotelowy wybudowany na przełomie XX i XXI wieku

Hotel Stary - Budynek „starych koszar", wybudowany pod koniec lat 60-tych, złożony z 4 bloków funkcjonalnych

2 Dane ogólne

2.1 Podstawa opracowania

Umowa zawarta pomiędzy Urzędem dla cudzoziemców a wykonawcą zawarta w grudniu 2013r, na opracowanie ekspertyzy technicznej obiektów w ośrodku dla cudzoziemców w Podkowie Leśnej - Dębaku.

2.2 Przedmiot, cel i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest ogólna ocena techniczna stanu obiektów zlokalizowanych na terenie ośrodka dla cudzoziemców, a w szczególności budynków Hotelu Starego, Hotelu Nowego, Recepcji oraz terenu wokół nich.

Celem opracowania jest ustalenie głównych problemów instalacyjno-budowlanych, i zaproponowanie zakresu i kolejności niezbędnych działań remontowo-budowlanych w celu przywrócenia właściwych parametrów jakościowych i użytkowych obiektów, oraz ich dostosowania do aktualnych warunków technicznych. Niniejsze opracowanie stanowi wstępny program działań remontowych, wraz z określeniem priorytetów inwestycyjnych ze względu na uwarunkowania techniczne.

2.3 Materiały wykorzystane w opracowaniu

Dok.1 Projekt budynku Hotelu Starego (oryginalnie koszarowo-administracyjnego) – architektura, 1967r – dokumentacja archiwalna

Dok.2 Projekt budynku Hotelu Nowego w zakresie architektury – Biuro Studiów i Projektów Budowlanych MSW, Warszawa 1995r – dokumentacja archiwalna

Dok.3 Projekt sieci cieplnych na terenie ośrodka w Nadarzynie-Dębaku, cześć sanitarna - Biuro Studiów i Projektów Budowlanych MSW, Warszawa 1995r – dokumentacja archiwalna

Dok.4 Projekt Budynku Recepcyjnego w zakresie architektury - Biuro Studiów i Projektów Budowlanych MSW, Warszawa 1995r – dokumentacja archiwalna

Dok.5 Ekspertyza z zakresu ochrony przeciwpożarowej budynku mieszkalnego „Stary Hotel – blok B" Ośrodka Urzędu Do Spraw Cudzoziemców w Podkowie Leśnej – Dębak, Warszawa 2013r.

Dok.6 Ekspertyza z zakresu ochrony przeciwpożarowej budynku mieszkalnego „Nowy Hotel" Ośrodka Urzędu Do Spraw Cudzoziemców w Podkowie Leśnej – Dębak, Warszawa 2013r.

2.4 Wizje lokalne

W miesiącu grudniu przeprowadzono wizje lokalne na obiekcie, w trakcie których dokonano szczegółowego rozpoznania i oględzin podstawowych elementów budowlanych i instalacyjnych zarówno odnośnie budynków, jak i infrastruktury na terenie ośrodka. Przeprowadzono szczegółowy wywiad z pracownikami użytkownika odpowiedzialnymi za eksploatację i konserwację infrastruktury w obiekcie, w zakresie ustalenia podstawowych problemów występujących podczas eksploatacji obiektów.

3 ZAGOSPODAROWANIE TERENU

3.1 Opis ogólny obiektu i jego lokalizacja

Teren ośrodka stanowi kompleks powojskowy (były 3 dywizjon rakietowy OP Otrębusy) położony w niewielkim kompleksie leśnym przylegającym od strony południowo-wschodniej do granic miejscowości Podkowa Leśna, 10 km na południowy zachód od Warszawy. Dojazd do terenu ośrodka prowadzi od drogi nr 720 Nadarzyn – Podkowa Leśna, i stanowi wąską drogę o nawierzchni bitumicznej biegnącą przez las, oświetloną latarniami typu ulicznego. Kompleks obejmuje szereg budynków, pełniących różnorakie funkcje podstawowe, pomocnicze, gospodarcze i techniczne związane z okresowym pobytem cudzoziemców oczekujących na decyzje administracyjne.

Główne obiekty stanowią dwa zespoły funkcjonalne, zwane potocznie Hotelem Starym oraz Hotelem Nowym, mieszczących następujące funkcje:

HOTEL STARY – zespół złożony z 4 bloków, mieszczących funkcje administracyjne, mieszkalne, ambulatorium, kuchnię żywienia zbiorowego wraz ze stołówką, pomieszczeniem dezynfekcji materacy oraz węzeł cieplny.

HOTEL NOWY – złożony z 4 bloków mieszczących głównie funkcje mieszkalne, oraz części technicznej mieszczącej pomieszczenia kotłowni olejowej oraz zbiorników z paliwem olejowym.

Ponadto na terenie ośrodka zlokalizowanych jest szereg mniejszych budynków, takich jak: budynek recepcyjny (portiernia), magazyny, garaże, oczyszczalnia, agregatorownia.

Dojazdy do budynków na terenie ośrodka zapewniają drogi wewnętrzne posiadające nawierzchnię bitumiczną. Dodatkowo komunikację po terenie uzupełniają ciągi piesze wykonane z kostki betonowej.

Foto. Ciągi piesze z kostki betonowej na terenie ośrodka

Foto. Drogi wewnętrzne z nawierzchnią bitumiczną

Cały teren jest oświetlony latarniami typu ulicznego. Zieleń na terenie kompleksu ma charakter leśny, rośnie tu wiele drzew wysokich, przeważnie sosen.

3.2 Infrastruktura techniczna

Na terenie ośrodka rozprowadzono rurociągi centralnego ogrzewania zlokalizowane w podziemnych kanałach, które dostarczają ciepło do poszczególnych budynków z centralnej kotłowni zlokalizowanej w budynku Nowego Hotelu. Poza Hotelem Nowym, budynki podłączone do sieci cieplnej to:

- budynek Starego Hotelu,

- budynek „kawiarni” (obecnie magazyn pościeli)

Instalacje elektryczne rozprowadzane są na terenie ośrodka pod ziemią, jedynie część instalacji teletechnicznych pomiędzy budynkami poprowadzona jest napowietrznie. Główna rozdzielnica ośrodka znajduje się w osobnym pomieszczeniu przyległym do pomieszczenia stołówki, z rozdzielnicy tej następuje rozdział energii dla poszczególnych bloków i obiektów, każdy z nich posiada lokalną rozdzielnicę z zabezpieczeniami na zewnątrz budynku (bloku) oraz rozdzielnice na poszczególnych piętrach. Pomiar

energii odbywa się w rozdzielnicy głównej. Dodatkowym zabezpieczeniem dostaw prądu dla ośrodka jest agregat prądotwórczy o mocy 200kW, który załącza się automatycznie przy braku zasilania z sieci.

Drogi na terenie ośrodka są oświetlone oświetleniem typu ulicznego, ze źródłami światła typu lamp sodowych.

Foto.1 blok C Hotelu Starego, na pierwszym planie widoczna latarnia oświetleniowa

Niewielka część terenu posiada szczątkowe elementy instalacji burzowej, jednak większa część obszaru zajmowanego przez ośrodek nie posiada praktycznie żadnego systemu odwodnienia umożliwiającego odprowadzenie wód opadowych.

Budynki posiadają przyłącza wod-kan., przy czym ścieki odprowadzone są do indywidualnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej przy wschodniej granicy ośrodka. System ten działa bez zarzutu.

3.3 Zidentyfikowane podstawowe problemy i proponowane działania remontowo-budowlane

3.3.1 Oświetlenie terenu i dróg dojazdowych

Uciążliwym problemem na terenie ośrodka jest bardzo awaryjna oraz częściowo niesprawna instalacja oświetleniowa. Główną przyczyną są skorodowane przewody zasilające zlokalizowane pod ziemią, powodujące częste występowanie przepięć w instalacji, objawiających się nagminnym przepalaniem się źródeł światła oraz przepalaniem się zabezpieczeń linii zasilających podczas zwarć lub doziemień. Poza problemami z istniejącą instalacją występują braki w oświetleniu w miejscach w których poruszają się lub

przebywają ludzie – wszystko to powoduje że oświetlenie jest niedostateczne i niezwykle awaryjne. Istotnie odczuwalnym brakiem jest niedoświetlona droga dojazdowa prowadząca przez tereny zalesione (istniejąca instalacja jest wysoce awaryjna, źródła światła przepalają się w krótkich odstępach czasu), stwarza to dużą niedogodność oraz wpływa negatywnie na bezpieczeństwo ludzi poruszających się wzdłuż tej drogi po zmroku, zważywszy że przy drodze nie ma chodnika ani chociażby utwardzonego pobocza o dostatecznej szerokości, co zmusza pieszych do poruszania się wprost po drodze dojazdowej.

foto. Droga dojazdowa do ośrodka

foto. Widoczna latarnia oświetleniowa na drodze dojazdowej

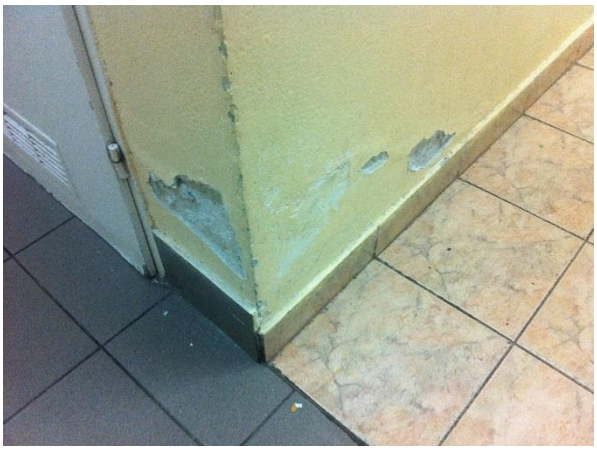
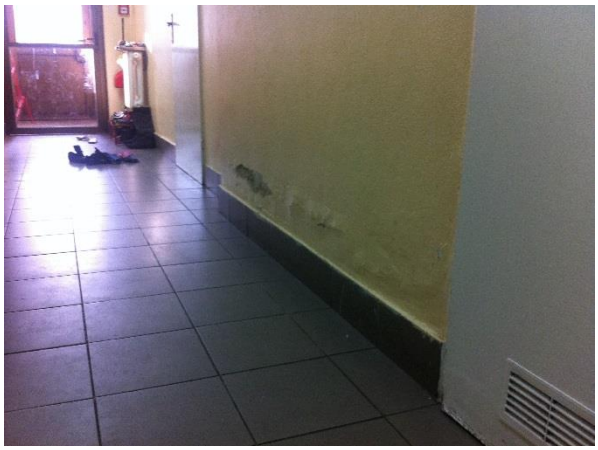
Na podstawie analizy historii awarii oraz oględzin stanu istniejącego ustalono, że istniejąca instalacja jest wyeksploatowana i nie nadaje się do częściowego remontu, a jedynym celowym działaniem jest zaprojektowanie i wykonanie nowej instalacji oświetlenia terenów zielonych oraz ciągów komunikacyjnych, z uwzględnieniem wszelkich sugestii ze strony działu eksploatacji ośrodka odnośnie miejsc które wymagają oświetlenia. Należy rozpatrzyć możliwość zastosowania oświetlenia ze źródłem światła typu LED, w celu osiągnięcia znacznego ograniczenia kosztów długoterminowej eksploatacji obiektu. Przy wykonaniu nowej sieci należy również wymienić zabezpieczenia oraz sterowanie oświetleniem które znajduje się w rozdzielnicy głównej.

3.3.2 Odwodnienie terenu

Ciągi komunikacyjne oraz tereny zielone przyległe do budynków ośrodka nie posiadają odpowiedniego systemu odprowadzania wód opadowych. Istniejąca stara instalacja kanalizacji burzowej jest w znacznej części niesprawna lub znajduje się w stanie szczątkowym, a większość terenu ośrodka w ogóle takiej instalacji nie posiada. Skutkiem tego są występujące spore rozlewiska wody opadowej utrzymujące się po każdym większym opadzie atmosferycznym, które to powodują uciążliwe problemy komunikacyjne na terenie ośrodka, głównie w ruchu pieszych. Dotychczasowe działania obsługi technicznej ośrodka miały charakter doraźny i wiązały się z jedynym dostępnym środkiem zaradczym, tj. przekierowaniem wody z powstających rozlewisk na obszary nie uczęszczane przez pieszych, głównie trawniki przyległe do budynków. Spowodowało to rozsączanie tych wód w okolicach budynków, co jest przyczyną przenikania wilgoci do fundamentów oraz ścian budynku, na tyle poważne iż powoduje miejscową degradację tynków wewnątrz

budynku (wilgoć wysącza się miejscowo na ścianach przy posadce) a w porze zimowej miejsca zawilgocone ulegają przemarzaniu: fotografie poniżej przedstawiają kilka takich miejsc.

Foto. Ściany na poziomie przyziemia we wnętrzach Hotelu Nowego – widoczna degradacja w wyniku działania wilgoci

3.3.3 Zasilanie C.O. budynku recepcji ośrodka

Podczas budowy sieci instalacji zasilania centralnego ogrzewania, najprawdopodobniej z powodu braku środków zrezygnowano z doprowadzenia tej instalacji do budynku recepcji ośrodka. Powoduje to konieczność ogrzewania budynku recepcji w oparciu o nagrzewnice elektryczne zasilone z indywidualnych gniazd: generuje to nieracjonalnie wysoki koszt eksploatacji budynku w okresie grzewczym. Działaniem niezwykle celowym jest w związku z tym doprowadzenie instalacji centralnego ogrzewania do tego budynku. Najbliższe miejsce z którego można to zrobić to znajdujący się najbliżej recepcji budynek byłej „kawiarni”, obecnie pełniący funkcje magazynu pościeli, który posiada podłączenie do kotłowni. Należy zrewidować możliwość bezpośredniego przyłączenia się do istniejącego rurociągu, uwzględniając bilans potrzebnej mocy grzewczej dla budynku recepcji oraz przepustowość istniejącego przyłącza. W przypadku braku możliwości poprowadzenia sieci od budynku „kawiarni”, należy zaprojektować rurociąg z najbliższego możliwego miejsca.

Foto. Budynek „kawiarni" – obecnie magazyn pościeli

Podczas inspekcji zwrócono również uwagę na dużą ilość instalacji teletechnicznych, które są poprowadzone w sposób nieuporządkowany i samowolny, tworząc pomiędzy budynkami gęstą, chaotyczną sieć (foto).

Foto. Nieuporządkowana sieć przewodów teletechnicznych pomiędzy budynkami

Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych terenu należy przewidzieć wprowadzenie tych instalacji pod ziemię, z uwzględnieniem przyszłościowych potrzeb i planów rozbudowy tych sieci (nadmiarowe przewody dla wyeliminowania w przyszłości sytuacji jaka zaistniała teraz – plątanina przewodów pomiędzy budynkami).

3.4 Proponowany zakres działań budowlano-remontowych

1. Całkowita wymiana (modernizacja) oświetlenia zewnętrznego w pełnym zakresie, tj. okablowania, rozdzielnicy wraz ze sterowaniem, słupów oświetleniowych oraz montaż opraw oświetleniowych typu LED.
2. Doprowadzenie sieci instalacji c.o. do budynku recepcji.
3. Wykonanie instalacji kanalizacji burzowej: (proponuje się wykonanie instalacji w postaci systemu zbierania wód z odwodnień ciągów komunikacyjnych oraz drenów do wspólnego kolektora który odprowadzi te wody do zbiornika rozsączającego zlokalizowanego z dala od budynków ośrodka dla wyeliminowania ich podsiąkania, wodę tą można również zagospodarować do systemu ppoż.)
4. Zaprojektowanie i wykonanie wydajnego systemu odwodnienia ciągów pieszych i dróg dojazdowych
5. Wykonanie systemu drenażu wokół budynków.
6. Uporządkowanie sieci teletechnicznej pomiędzy budynkami, poprzez usunięcie istniejących dzikich przewodów i zaprojektowanie prawidłowego przyłącza.

Ze względu na ograniczenie kosztów realizacji wszystkich wymienionych prac związanych pracami instalacyjnymi na terenie wokół budynków najkorzystniej będzie wszystkie elementy realizować w ramach jednego zadania, ograniczając dzięki temu zakres prac ziemnych, m.in. poprzez projektowanie przebiegu instalacji w tych samych wykopach wszędzie tam, gdzie to możliwe. W podjęcia decyzji wykonania tych zadań zgodnie z formułą „zaprojektuj i wybuduj" należy najpierw opracować szczegółową koncepcję przebiegu sieci

4 BUDYNEK „HOTELU STAREGO"

4.1 Opis ogólny budynku

Budynek Hotelu Starego zalicza się do najstarszych obiektów na terenie kompleksu, projektowany i wybudowany na przełomie lat 60/70-tych, składa się z 4 bloków funkcjonalnych, oznaczonych jako blok A, blok B, blok C i blok D.

Bloki A i B stanowią budynki dwukondygnacyjne niepodpiwniczone. W bloku A zlokalizowane są pomieszczenia biurowo-administracyjne ośrodka. Blok B w całości pełni funkcje mieszkalne na potrzeby cudzoziemców.

Bloki C i D stanowią budynki jednokondygnacyjne, również niepodpiwniczone. W bloku C zlokalizowana jest kuchnia wraz z zapleczem, a także węzeł cieplny i pomieszczenie dezynfekcji materacy. W bloku D zlokalizowana jest sala konsumentów.

Ogólne dane konstrukcyjne:

Fundamenty: ławy fundamentowe żelbetowe, ściany betonowe

Ściany konstrukcyjne – w poszczególnych blokach zewnętrzne ściany szczytowe konstrukcyjne z cegły kratówki na zaprawie cementowo-wapiennej, z wieńcami żelbetowymi. Wewnętrze ściany konstrukcyjne i komin c.o. z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej

Ściany osłonowe - z bloków betonu lekkiego

Stropy i stropodachy - typ DZ-3

Nad kuchnią i częścią stołówkową – stropodach wentylowany

4.2 **Blok A – administracja**

Budynek murowany dwukondygnacyjny

Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa:	625m2
Kubatura	2104m3
Wysokość budynku	6,4m
Ilość kondygnacji	2 (budynek niski, niepodpiwniczony)

Wykończenie wnętrz:

Posadzki: wykładzina PVC

Ściany, sufity: farba emulsyjna

Stan powłok wykończeniowych jest dobry, nie ma konieczności podejmowania działań remontowych.

Foto. Korytarz komunikacyjny na II kondygnacji

foto. Instalacje c.o. prowadzone podsufitowo

Foto. Klatka schodowa

4.3 Blok B

<u>Parametry budynku:</u>

Powierzchnia użytkowa:	914 m^2
Kubatura	3660 m^3
Wysokość budynku	6,4 m
Ilość kondygnacji	2 (budynek niski, niepodpiwniczony)

Foto. elewacja bloku B

4.3.1 Część mieszkalna:

Wnętrza części mieszkalnej znajdują się obecnie w większości w stanie całkowitego wyeksploatowania zarówno pod względem wykończeniowym jak również instalacyjnym: oznacza to, że materiały użyte wewnątrz budynku w wyniku wieloletniej eksploatacji straciły całkowicie parametry użytkowe, przede wszystkim jakościowe. Niedawno wykonany został remont pomieszczenia kuchennego oraz węzła sanitarnego, jak również budynek został wyposażony w nowe instalacje co w części korytarzowej. Budynek nie spełnia podstawowych przepisów ppoż.

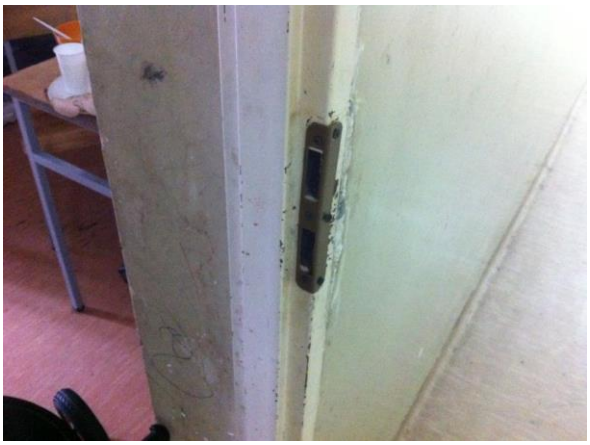


foto. Widoczne całkowicie wyeksploatowane

4.3.2 Ambulatorium

Zlokalizowane na I kondygnacji, na styku z budynkiem bloku A. Wnętrza ambulatorium zostały odnowione w ubiegłych latach, stan wykończenia wnętrz nie wymaga podejmowania działań remontowych.

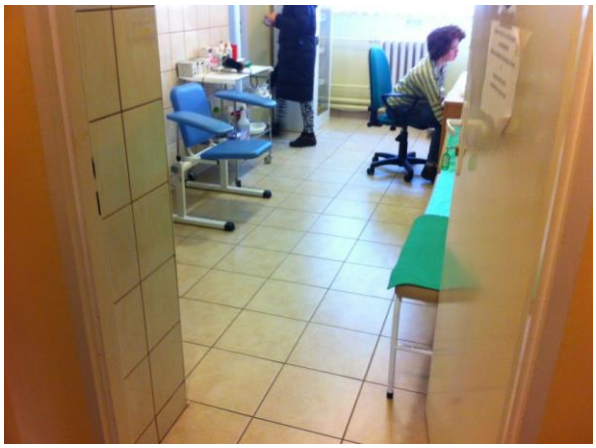


Foto. wnętrza odremontowanego ambulatorium zlokalizowanego w przyziemiu bloku B.

4.4 Blok C i D – kuchnia, sala jadalna, pom. techniczne

Budynki stanowiące blok C i D stanowią zintegrowany układ funkcjonalny, złożony z kuchni i zaplecza kuchennego oraz sali jadalnej. Funkcje kuchenne zlokalizowane są w bloku C, natomiast sala jadalna w bloku D.

Foto. Blok C – widok z dachu bloku D

foto. Blok D – elewacja szczytowa

Foto. Blok D – widok z dachu bloku C

foto. Blok D, w oddali styk z blokiem C

BLOK C - Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa:	244 m^2
Kubatura	843 m^3
Wysokość budynku	3,5 m
Ilość kondygnacji	1 (budynek niski, niepodpiwniczony)

BLOK D - Parametry budynku:

Powierzchnia użytkowa:	311 m^2
Kubatura	1068 m^3
Wysokość budynku	3,5 m
Ilość kondygnacji	1 (budynek niski, niepodpiwniczony)

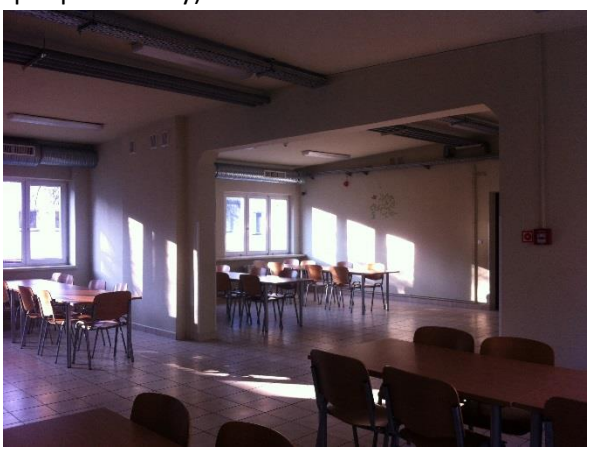


Foto. Pomieszczenia jadalni ogólnodostępnej

Foto. Pomieszczenia kuchni

Zarówno pomieszczenia kuchenne jak sala jadalna zostały w niedawnym okresie czasu całkowicie wyremontowane w pełnym zakresie instalacyjno – wykończeniowym oraz wyposażeniowym. Wnętrza te nie wymagają podejmowania działań remontowych.

4.5 Instalacje

Cały budynek wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną oraz ciepłej wody użytkowej, instalację c.o. zasilaną z kotłowni olejowej, instalacje elektryczną, instalację sygnalizacji alarmowej, instalację sygnalizacji p.poż., instalację telefoniczną i odgromową.

4.5.1 Instalacje elektryczne

Bloki A, C i D posiadają nową instalację elektryczną typu TN-S.

W bloku B instalacje elektryczne wykonane są jako podtynkowe w większości w przestarzałym systemie dwu przewodowym bez przewodu ochronnego, typu TN-C. Jedynie w ogólnodostępnych pomieszczeniach remontowanych w ostatnim czasie, tj. kuchni podręcznej oraz węźle sanitarnym instalacje są wykonane w systemie TN-S z zabezpieczeniami różnicowo-prądowymi.

Każdy z bloków posiada odrębną rozdzielnicę zlokalizowaną na zewnątrz budynku, rozdzielnice główne wewnątrz budynku oraz mniejsze rozdzielnice lokalne na poszczególnych piętrach. W części rozdzielnicy zabezpieczenia stanowią wkładki topikowe typu WTZ, które należy wymieniać na wyłączniki nadmiarowo-prądowe typu 'S', co wiąże się z kompletną modernizacją tych rozdzielnic.

4.5.2 Instalacja c.o.

Wszystkie bloki kompleksu zasilane są węzła cieplnego, do którego ciepło doprowadzane jest siecią z nowoczesnej kotłowni olejowej zlokalizowanej w części technicznej budynku Nowego Hotelu. Instalacja jest wykonana jako dwururowa z pompą obiegową, węzeł cieplny dla budynku Starego Hotelu zlokalizowany jest w bloku C. Instalacja doprowadzająca czynnik grzewczy do poszczególnych pomieszczeń jest nowoczesna i w pełni sprawna, przy czym grzejniki i instalacje w pomieszczeniach pozostawiono starego typu, tj. grzejniki typu żebrowego.

4.5.3 Wentylacja

We wszystkich blokach funkcjonalnych Starego Hotelu znajduje się wentylacja grawitacyjna. Pomieszczenia stołówki oraz kuchni wraz z zapleczem, zlokalizowane w bloku C i D posiadają nowoczesny system wentylacji mechanicznej, zapewniający wymaganą wymianę powietrza.

W bloku A i B, w pomieszczeniach takich jak węzły sanitarne i kuchnie ogólnodostępne istniejąca wentylacja grawitacyjna jest dodatkowo wspomagana różnego rodzaju wyciągami mechanicznymi.

4.6 Zidentyfikowane podstawowe problemy i proponowane działania

Największym problemem „instalacyjnym” związanym z eksploatacją budynku jest stan instalacji elektrycznej oraz niewydolna wentylacja w części mieszkalnej budynku, tj. bloku B. W wyniku wielu modernizacji oraz napraw instalacji elektrycznych niektóre pomieszczenia lub całe sekcje budynku zostały zasilone z innych rozdzielnic niż powinno się to odbywać, co powoduje bardzo duże problemy związane z wyłączeniem zasilania w tych sekcjach ich w przypadku często występujących zwarciach, np.: zwarcie instalacji w warsztacie (węzeł cieplny w bloku C) powoduje również wyłączenie zasilania w pomieszczeniach ambulatorium. Nieprawidłowości takie należy zidentyfikować i wyeliminować je poprzez wydzielenie właściwych obwodów dla odrębnych sekcji funkcjonalnych (rozdział na bloki, a także na funkcje w ramach bloku, np. w bloku B sekcja mieszkalna oraz ambulatorium), i ich niezależne zasilenie oraz zabezpieczenie.

4.6.1 Instalacja elektryczna w bloku B

Instalacja elektryczna w bloku B wymaga natychmiastowej interwencji ze względu na bezpieczeństwo jej użytkowania, w wielu miejscach doszło do przepaleń instalacji pod tynkiem, co zmusiło obsługę obiektu do wykonania doraźnych napraw, które jednak mają charakter rozwiązania tymczasowego i w najkrótszym możliwym czasie powinny zostać zastąpione nową instalacją wykonaną w systemie trójżyłowym, tj. TN-S.

Foto. Stan instalacji elektrycznych w pomieszczeniach mieszkalnych

Foto. Fragment nieosłoniętej natynkowej instalacji sygnalizacji ppoż.

Należy niezwłocznie przewidzieć kompleksową wymianę instalacji części mieszkalnej oraz modernizację przyłączy elektrycznych budynków (rozdzielenie na sekcje instalacji każdego z bloków funkcjonalnych Starego Hotelu, w chwili obecnej przeciążenia lub zwarcia w części mieszkalnej lub warsztatowej powodują wyłączenie prądu w budynku A i B). Podczas prac modernizacyjno-instalacyjnych należy przewidzieć możliwość ukrycia instalacji sygnalizacji przeciwpożarowej pod tynkiem, w chwili obecnej położona jest ona w korytkach natynkowych. Zgodnie z wymogami ekspertyzy p.poż należy również wykonać oświetlenie awaryjne na korytarzach i klatkach schodowych o natężeniu min 5lx i czasie działania min 1h. Można również przewidzieć zasilanie oświetlenia z agregatu prądotwórczego w który wyposażony jest ośrodek.

4.6.2 Wentylacja pomieszczeń mieszkalnych – blok B

Kolejnym poważnym problemem jest wentylacja pomieszczeń mieszkalnych oraz wspólnego bytowania (lokalne kuchnie, toalety, łaźnie): dotychczasowy system wentylacji grawitacyjnej jest całkowicie niewydajny, i nie zapewnia dostatecznej wymiany powietrza. Tymczasem pomieszczenia mieszkalne są użytkowane niezwykle intensywnie: bytowanie ludzi, gotowanie wody, pranie odzieży, jak również jej suszenie wpływa na bardzo wysoki poziom wilgotności powietrza. Kanały wentylacyjne zapewniają jedynie wyciąg powietrza na zewnątrz budynku, pod warunkiem że świeże powietrze napływa z innego źródła (nieszczelności w oknach, i drzwiach do pomieszczeń. Przy szczelnym zamknięciu otworów okiennych do pomieszczeń jest znikomy napływ świeżego powietrza i powietrze „stoi". Dodatkowo systemy wspomagania mechanicznego w pomieszczeniach ogólnodostępnych nie poprawiają tego stanu rzeczy, tym bardziej że urządzenia te są najczęściej niesprawne.

Wszystko to powoduje utrzymujący się bardzo nieprzyjemny zaduch w większości pomieszczeń, natomiast w okresie gdy w hotelu przebywa większa ilość osób - zwłaszcza przy wysokich temperaturach powietrza przeradza się to w dość intensywny, duszący zapach. Nieskuteczna wentylacja powoduje bardzo intensywne wykraplanie się wilgoci na ścianach i suficie pomieszczeń co powoduje wzmożony rozwój grzybów i pleśni na tych powierzchniach; problem ten jest na tyle poważny, że poza niekorzystnym wrażeniem wizualnym i zapachowym może stwarzać realne zagrożenie dla zdrowia przebywających tam rodzin uchodźców, i powodować występowanie różnego rodzaju alergii, duszności itp.

Proponowanym rozwiązaniem jest zaprojektowanie i wykonanie systemu wentylacji wszystkich pomieszczeń z wykorzystaniem wspólnej mechanicznej centrali wentylacyjnej, wraz z odzyskiem ciepła. Takie rozwiązanie nie tylko zapewni prawidłową wentylacje wszystkich pomieszczeń mieszkalno-bytowych ale także zmniejszy koszty ogrzewania poprzez odzysk ciepła. Odpowiednia ilość pełnej wymiany powietrza w ciągu określonego okresu czasu zapobiegnie podnoszeniu się poziomu wilgotności powietrza, uniemożliwiając tym samym rozwój grzybów i pleśni na ścianach i suficie pomieszczeń, a także uniemożliwi jakiekolwiek ingerencje ze strony mieszkańców które do tej pory wywoływały usterki. Dodatkowo w

pomieszczeniach kuchni ogólnodostępnych należy zainstalować okapy kuchenne nad kuchniami elektrycznymi zapewniające odprowadzenie wszelkich zapachów i wilgoci z pomieszczenia podczas przyrządzania posiłków.

Zgodnie z wymogami ekspertyzy ppoż. należy wykonać w całym budynku instalacje wodociągową przeciwpożarową z hydrantami 25 z wężem półsztywnym.

Podczas planowania powyższych prac należy uwzględnić możliwość prowadzenia wszystkich instalacji (elektryczna, wentylacyjna i hydrantowa) pod sufitem korytarzy a następnie zabudować sufity konstrukcją podwieszaną, z uwzględnieniem pozostawienia wymaganej wysokości korytarza. Ograniczy to prace budowlane które mogą być uciążliwe dla mieszkańców oraz koszty związane z adaptacją.

4.7 Proponowane działania budowlano-remontowe

1. Wymiana instalacji elektrycznej w części mieszkalnej, tj. blok B wraz z rozdzielnicami głównymi na poszczególnych piętrach.
2. Rozdzielenie zasilania poszczególnych bloków (odseparowanie każdej sekcji funkcjonalnej tak aby zakłócenia z jednej sekcji nie wpływały na prace innych).
3. Wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej z centrala mechaniczną oraz z odzyskiem ciepła
4. Montaż okapów kuchennych z mechanicznym wywiewem powietrza na zewnątrz budynku
5. Wykonanie instalacji oświetlenia awaryjnego, zgodnie z wymaganiami p.poż (ekspertyza)
6. ukrycie instalacji przeciwpożarowej pod tynkiem
7. Wykonanie instalacji hydrantowej zgodnie z projektem p.poż.
8. Wymiana grzejników oraz elementów starej instalacji c.o. (instalacja w pomieszczeniach)
9. Remont wszystkich pomieszczeń w zakresie wykończenia, tj. posadzki, ścian i podłóg (z wyjątkiem niedawno remontowanych kuchni oraz węzła sanitarnego)
10. Wymiana wyeksploatowanej i zdewastowanej stolarki drzwiowej.
11. Zabudowa korytarzy sufitem podwieszanym

5 BUDYNEK HOTELU NOWEGO

5.1 Opis ogólny

Budynek Hotelu Nowego znajduje się po stronie południowej budynku Hotelu Starego. W przeważającej części parterowy, z niewielkim piętrem. Cały obiekt przekryty dachem stromym o niewielkim spadku i konstrukcji drewnianej.

Foto. Budynek Hotel Nowy – widok z dachu budynku bloku B Hotelu Starego

Kształt przestrzenny budynku odzwierciedla jego podział funkcjonalny, który oparty jest o 4 zespoły mieszkalne, zespół gospodarczo-techniczny oraz zespół funkcjonalny zlokalizowany na piętrze.

Każdy z zespołów mieszkalnych posiada podobny program funkcjonalny, obejmujący pomieszczenia mieszkalne, oraz zespół gospodarczy zawierający kuchnię podręczną, węzeł sanitarny, pralnię i umywalnię. Każdy z czterech zespołów przewidziany jest do zamieszkania dla 30-40 osób, w zależności od potrzeb.

Zespoły mieszkalne łączy wspólna wewnętrzna komunikacja od której każdy zespół oddzielony jest wewnętrznymi drzwiami. Poza tym każdy z zespołów posiada swoje osobne wejście bezpośrednio na zewnątrz.

W sąsiedztwie głównego wejścia do budynku zlokalizowano portiernię z zapleczem sanitarnym.

Zespół techniczno-gospodarczy zlokalizowany od północy obejmuje kotłownię olejową, pomieszczenie na zbiorniki olejowe oraz pomieszczenie na uzdatnianie wody z hydroforem.

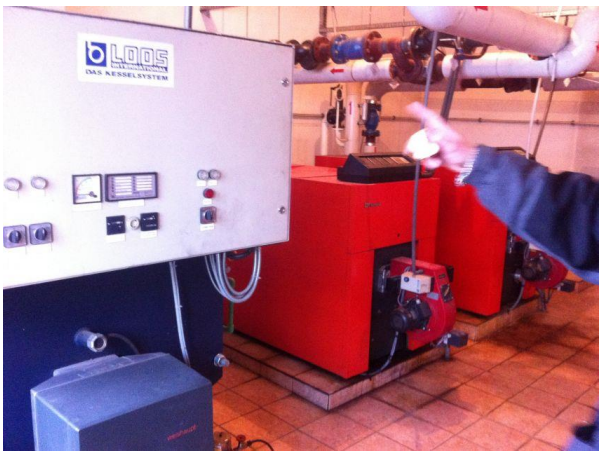


Foto. Pomieszczenie kotłowni

Foto. Pomieszczenie zbiorników na olej

Na piętrze zlokalizowano pomieszczenia pełniące funkcję przedszkolne.

PARAMETRY OBIEKTU:

Powierzchnia zabudowy	1439,7m2
Powierzchnia użytkowa	1548,88m2
Kubatura	6 298m3
Wysokość	5,33m (część parterowa)
	8,26m (w części II kondygnacyjnej)
Ilość kondygnacji nadziemnych	2
Ilość kondygnacji podziemnych	0

KONSTRUKCJA:

Fundamenty -	ławy fundamentowe z bet. żwirowego zbrojone, Ściany fundamentowe z betonu żwirowego grub. 25cm, ocieplone warstwą styropianu lub wełny mineralnej obmurowanej z zewnątrz bloczkami betonowymi grub. 12cm. Mur betonowy połączony z obmurówką kotwami z drutu stalowego w pionie i poziomie.
Ściany zewnętrzne	warstwowe, warstwa zewnętrzna wykonana oblicówką z cegły kratówki grub.12 cm, wełny mineralnej lub styropianem, oraz ściana konstrukcyjna wykonana z pustaków typu MAX, grub. 29cm.
Ściany wewnętrzne	wykonane z cegły pełnej grub.25cm na zaprawie cementowo-wapiennej. Ściany działowe z cegły dziurawki o grub. 12cm. Przewody wentylacyjne murowane z cegły pełnej na zaprawie.
Stropy	stropy ”Teriva” o grubości 34 oraz 26,5 cm.
Wieńce i nadproża	Żelbetowe, wylewane na mokro.
Schody	żelbetowe, wylewane na mokro
Więźba dachowa	drewniana, pokrycie dachu blachą dachówkopodobną.
Stolarka	okna drewniane trzyszybowe o podwyższonej izolacyjności termicznej Drzwi zewn. wejściowe – aluminiowe Do zespołu techniczno-gospodarczego – metalowe, dwuskrzydłowe, ocieplone. Drzwi wewnętrzne – drewniane płytowe.

MATERIAŁY WYKOŃCZENIOWE:

Podłogi	korytarze komunikacyjne, schody – płytki gresowe, węzły sanitarne, kuchnia, pomieszczenia zaplecza – płytki glazurowe pomieszczenia mieszkalne: wykładzina PVC
parapety	zewnętrzne – gotowe kształtki ceramiczne wewnętrzne – drewniane
Balustrady	wewnętrzne stalowe, wykończone drewnem, Zewnętrzne – stalowe, malowane
Parapety	zewnętrzne – gotowe kształtki ceramiczne Wewnętrzne – drewniane
Ściany	korytarze, pomieszczenia mieszkalne – malowane farbami akrylowymi Węzły sanitarne, kuchnia, pralnia – płytki ceramiczne

5.2 Instalacje

Budynek wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną oraz ciepłej wody użytkowej, instalację c.o. zasilaną z kotłowni olejowej, instalacje elektryczną, instalację sygnalizacji alarmowej, instalację sygnalizacji p.poż., instalację telefoniczną i odgromową.

Odprowadzenie ścieków odbywa się do własnej oczyszczalni zlokalizowanej na terenie ośrodka.

Instalacje elektryczne wykonane są jako podtynkowe w większości w systemie TN-S z właściwymi zabezpieczeniami różnicowo-prądowymi.

Wszystkie bloki kompleksu zasilane są w ciepło centralną siecią z kotłowni olejowej zlokalizowanej w części technicznej budynku Nowego Hotelu, instalacja jest wykonana jako dwururowa z pompą obiegową, węzeł cieplny zlokalizowany jest w pomieszczeniu kotłowni.

Tutaj także przewidziano jedynie wentylację grawitacyjną, która w pomieszczeniach ogólnych jest wspomagana urządzeniami mechanicznymi.

5.3 Zidentyfikowane podstawowe problemy

5.3.1 Dach i elewacja

Jednym z głównych problemów związanych z eksploatacją budynku Nowego Hotelu jest występujące przenikanie wody opadowej przez pokrycie dachowe. Wykonanie oględzin dachu pozwala stwierdzić, że jednym z powodów tej sytuacji jest zalegające na części dachu igliwie i listowie leśne, które nasiąkając powoduje zatrzymywanie wody, która w wyniku wydłużonego czasu działania przenika przez elementy pokrycia dachowego układane na zakład (podciąganie kapilarne – działa wbrew grawitacji).

Foto. Na drugim planie widoczne listowie i igliwie zalegające na części dachu (Hotel Nowy)

Foto. Listowie i igliwie zalegające na dachu budynku Hotelu Nowego

Warunki odwadniania połaci dachowych pogarsza dodatkowo niewłaściwie działające orynnowanie, które zostało wykonane z kształtowników PVC, i w wielu miejscach w wyniku działania nasłonecznienia i temperatur zmieniło geometrię i straciło wymagane spadki. Powoduje to niewłaściwe odprowadzanie wód opadowych z połaci dachowych.

Foto. Widoczne na zdjęciu jedno z wielu miejsc, gdzie rynna utraciła swoją geometrię i spadek

Foto. Niewłaściwie zakończona rura spustowa powoduje zalewanie wodą opaski wokół bud., powodując powstawanie wykwitów na opasce oraz przedostawanie się wody do ścian fundamentowych

Kolejnym elementem wymagającym działań remontowych jest uszkodzona podbitka dachowa, wykonana z paneli sajdingowych PVC, które podobnie jak rynny na skutek różnego rodzaju odkształceń termicznych straciły swoje pierwotne wymiary, w wyniku czego widoczne są miejscowe prześwity pomiędzy panelami, a w niektórych lokalizacjach zostały one całkowicie usunięte.

Foto. Podbitka dachowa – widoczne uszkodzenia, prześwity, a także miejscowo całkowity brak

Dodatkowym problemem związanym z występowaniem przecieków dachowych jest miejscowe rozszczelnienie pokrywy dachowej w miejscu, w którym panele z blachy ułożone są na zakład. Powstała pomiędzy nimi szczelina umożliwia przenikanie wody opadowej, szczególnie w przypadku opadów połączonych z silnym wiatrem podcinającym deszcz pod odpowiednim kątem.

Foto. Na pierwszym planie widoczna nieszczelność w połaci dachowej (lewa dolna ćwiartka)

5.3.2 Wnętrze budynku

Podobnie jak w budynku Starego Hotelu uderzającym odczuciem podczas wizji w obiekcie jest wszechobecny zapach stęchlizny, który nasila się w części mieszkalnej, a w pomieszczeniach mieszkalnych jest niemalże nie do wytrzymania. Tutaj także powodem jest istniejący system wentylacji grawitacyjnej, który dla takiego obiektu okazuje się być całkowicie niewydajny, nie zapewniając dostatecznej wymiany powietrza. Tymczasem pomieszczenia mieszkalne są tu użytkowane niezwykle intensywnie: wielogodzinne bytowanie w jednym pomieszczeniu wielu osób, gotowanie wody, pranie odzieży, jak również jej suszenie wpływa na bardzo wysoki poziom wilgotności powietrza. Kanały wentylacyjne zapewniają jedynie wyciąg powietrza na zewnątrz budynku, pod warunkiem że świeże powietrze napływa z innego źródła (nieszczelności w oknach, i drzwiach do pomieszczeń. Przy szczelnym zamknięciu otworów okiennych do pomieszczeń jest znikomy napływ świeżego powietrza i powietrze „stoi". Dodatkowo systemy wspomagania mechanicznego wyciągu powietrza w pomieszczeniach ogólnodostępnych nie poprawiają tego stanu rzeczy, tym bardziej że są najczęściej niesprawne.

Wszystko to powoduje bardzo nieprzyjemny zaduch w większości pomieszczeń, natomiast w okresie gdy w hotelu przebywa większa ilość osób zwłaszcza przy wysokich temperaturach powietrza przeradza się to w dość intensywny, niemiły zapach. Nieskuteczna wentylacja powoduje bardzo intensywne wykraplanie się

wilgoci na ścianach i suficie pomieszczeń co powoduje rozwój grzybów i pleśni na tych powierzchniach, problem ten jest na tyle poważny iż stwarza realne zagrożenie dla zdrowia przebywających tam rodzin uchodźców, nie mówiąc już o wizualnym wrażeniu jakie wywołują zagrzybione ściany.

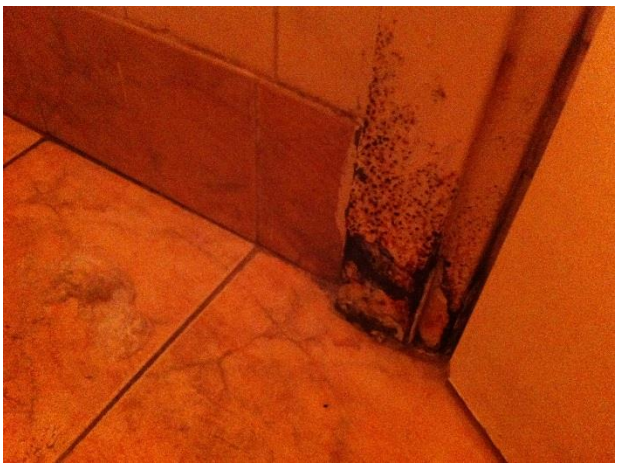


Foto. Widoczne zagrzybienia powstałe m.in. w wyniku nadmiernej wilgoci i niedostatecznej wentylacji

Proponowanym rozwiązaniem jest zaprojektowanie i wykonanie systemu wentylacji wszystkich pomieszczeń z wykorzystaniem wspólnej mechanicznej centrali wentylacyjnej, wraz z odzyskiem ciepła. Takie rozwiązanie nie tylko zapewni prawidłową wentylacje wszystkich pomieszczeń mieszkalno-bytowych ale także zmniejszy koszty ogrzewania poprzez odzysk ciepła. Odpowiednia ilość pełnej wymiany powietrza na godzinę zapobiegnie wzrostowi wilgotności powietrza, uniemożliwiając tym samym rozwój grzybów i pleśni na ścianach i suficie pomieszczeń, a także uniemożliwi jakiekolwiek ingerencje ze strony mieszkańców które do tej pory wywoływały usterki. Dodatkowo w pomieszczeniach kuchni ogólnodostępnych należy zainstalować okapy kuchenne nad kuchniami elektrycznymi zapewniające odprowadzenie wszelkich zapachów i wilgoci z pomieszczenia podczas przyrządzania posiłków.

Zgodnie z wymogami ekspertyzy ppoż. należy również wykonać oświetlenie awaryjne na korytarzach i klatkach schodowych o natężeniu min 5lx i czasie działania min 1h. Można również przewidzieć zasilanie oświetlenia z agregatu prądotwórczego w który wyposażony jest ośrodek.

Zgodnie z wymogami ekspertyzy ppoż. należy wykonać w całym budynku instalacje wodociągową przeciwpożarową z hydrantami 25 z wężem półsztywnym.

Podczas planowania powyższych prac należy uwzględnić możliwość prowadzenia wszystkich instalacji (oświetleniowa, wentylacyjna i hydrantowa) w przestrzeni poddasza. Ograniczy to prace budowlane które mogą być uciążliwe dla mieszkańców oraz koszty związane z adaptacją rozwiązań.

5.4 Proponowany zakres działań budowlano-remontowych

5.4.1 Prace na zewnątrz budynku

W celu wyeliminowania rozpoznanych problemów budowlanych proponuje się następujący zakres działań:

1. Czyszczenie połaci dachowych ze szczególnym uwzględnieniem pozostałości listowia
2. Miejscowa wymiana elementów pokrycia dachowego z właściwym zabezpieczeniem paneli układanych na zakład
3. Całkowity demontaż podbitki dachowej, wykonanie rusztu na krokwiach i montaż nowej podbitki z takiego samego materiału (z wykorzystaniem elementów nadających się do ponownego zamontowania).
4. Wymiana rynien dachowych i rur spustowych na wykonane z blachy ocynkowanej.
5. Właściwe zakończenie rur spustowych – odprowadzenie wody opadowej poza budynek, do ogólnego systemu odwodnienia.

5.4.2 Prace wewnątrz budynku

1. Wykonanie wentylacji mechanicznej z centralą mechaniczną i z odzyskiem ciepła
2. Montaż okapów kuchennych w pomieszczeniach kuchennych
3. Wykonanie oświetlenia awaryjnego
4. Wykonanie instalacji hydrantowej

6 BUDYNEK RECEPCJI

6.1 Opis

Budynek zlokalizowany jest przy bramie wjazdowej na teren ośrodka, usytułowany narożnikowo. Cały ruch pieszy przebiega przez ten budynek, który zaprojektowany został tak, aby pracownicy ochrony ośrodka mieli przez cały czas nadzór nad osobami wchodzącymi i wychodzącymi z ośrodka. Budynek posiada dwa wejścia: zewnętrzne, nadzorowane bezpośrednio przez pracownika recepcji oraz wewnętrzne, zlokalizowane od strony ośrodka. W celu dodatkowego ułatwienia nadzoru, w wielu miejscach zastosowano szklane drzwi oraz liczne przeszklenia. W budynku znajdują się ponadto pomieszczenia administracyjne, oraz gabinet lekarski.

Foto. Budynek recepcji, widok od wewnątrz ośrodka

PARAMETRY ILOŚCIOWE:

Powierzchnia zabudowy	185 m^2
Powierzchnia użytkowa	232 m^2
Kubatura	1 260m^3
Ilość kondygnacji nadziemnych	2
Ilość kondygnacji podziemnych	0

KONSTRUKCJA:

Fundamenty - ławy fundamentowe z bet. żwirowego zbrojone

Ściany fundamentowe z betonu żwirowego, ocieplone warstwą styropianu obmurowanej z zewnątrz cegłą pełną na zaprawie cementowej. Mur betonowy połączony z obmurówką ceglaną kotwami z drutu stalowego w pionie i poziomie.

Ściany zewnętrzne od zewnątrz ściana osłonowa cegła pełna lub dziurawka 12cm, styropian lub wełna mineralna gr. 8cm, od wewnątrz ściana nośna wykonana z pustaków MAX 29cm. Mur wykonany na zaprawie cementowej, z żelbetowymi słupami w ścianach. Ściana konstrukcyjna oraz osłonowa połączone kotwami.

Ściany wewnętrzne	nośne wykonane z cegły pełnej grub.25cm na zaprawie cementowo-wapiennej. Ściany działowe z cegły dziurawki o grub. 12cm. Przewody dymowe murowane z cegły pełnej na zaprawie.
Stropy	stropy ”Teriva” o grubości 34 oraz 26,5 cm.
Wieńce i nadproża	Żelbetowe, wylewane na mokro.
Schody	żelbetowe, wylewane na mokro
Więźba dachowa	drewniana, pokrycie dachu dachówką bitumiczną na deskowaniu pełnym gr.2,5cm,
Stolarka	okna i drzwi balkonowe o wymiarach typowych z PVC
	Drzwi zewn. i wewn. Przedsionków oraz poczekalni aluminiowe
	Futryny metalowe.

Rynny i obróbki blacharskie – z blachy stalowej ocynkowane.

MATERIAŁY WYKOŃCZENIOWE:

Podłogi	w przedsionkach, hallach, sanitariatach, na schodach – gres. W pomieszczeniach biurowo-administracyjnych wykładziny PVC Tarket oraz parkiet dębowy.
parapety	zewnętrzne – gotowe kształtki ceramiczne
	wewnętrzne – drewniane
Balustrady	schodów i tarasu – stalowe, z wykończeniem drewnianym
Parapety	zewnętrzne – gotowe kształtki ceramiczne
	Wewnętrzne – drewniane
Ściany	korytarze, pomieszczenia mieszkalne – malowane farbami akrylowymi
	Węzły sanitarne, kuchnia, pralnia – płytki ceramiczne
	Elementy drewniane zabezpieczone preparatami przeciwogniowymi.

6.2 Instalacje

Budynek wyposażony jest w instalacje sygnalizacji alarmowej oraz sygn.. p.poż., elektryczną, odgromową, wodno-kanalizacyjną. Budynek nie posiada instalacji centralnego ogrzewania, które w stanie istniejącym jest realizowane przy użyciu indywidualnych nagrzewnic zasilanych elektrycznie.

Wszystkie pomieszczenia wyposażone w wentylację grawitacyjną, w węzłach sanitarnych wspomaganą urządzeniami mechanicznymi.

6.3 Zidentyfikowane podstawowe problemy

W budynku należy zaprojektować i wykonać instalacje centralnego ogrzewania zasilaną ze wspólnej kotłowni olejowej która zastąpi dotychczasowy system ogrzewania oparty o nagrzewnice elektryczne. Instalacja ta wymaga dociągnięcia rurociągu z ciepłem technologicznym z najbliższego możliwego punktu. Aktualny system generuje bardzo wysokie koszty eksploatacyjne, dodatkowo nieprzemyślane usytuowanie grzejników względem instalacji elektrycznej powoduje zagrożenie pożarowe, co pokazano na poniższych zdjęciach.

Foto. widoczne odkryte przewody instalacji elektrycznej, pociemniałe w wyniku nadmiernej temperatury od piecyka grzewczego, który został usytuowany w nieprzemyślany sposób

Podłączenie budynku do wspólnego systemu ogrzewania zmniejszy znacznie koszty utrzymania budynku, rozprowadzenie instalacji można przewidzieć w przestrzeni podsufitowej którą następnie można zakryć konstrukcją sufitu podwieszanego ukrywając jednocześnie koryta z instalacją przeciwpożarową jaka jest zainstalowana w budynku.

6.4 Proponowany zakres działań budowlano-remontowych

1. Wykonanie instalacji ogrzewania centralnego opartej o wspólną kotłownie olejową – (proponuje się wykonanie instalacji rurowej pod sufitem korytarzy oraz montaż nagrzewnic nadmuchowych zainstalowanych pod sufitem w każdym pomieszczeniu co praktycznie wyeliminuje zniszczenie ścian czy stropów jak przy klasycznej instalacji grzejnikowej, system ten można będzie zakryć sufitem podwieszanym dla podniesienia estetyki pomieszczeń)
2. Zabudowa sufitu podwieszanego

7 ZESTAWIENIE NIEZBĘDNYCH PRAC BUDOWLANO-REMONTOWYCH

7.1 Budynek Hotelu Starego

1. Wymiana instalacji elektrycznej w części mieszkalnej, tj. blok B wraz z rozdzielnicami głównymi na poszczególnych piętrach.

2. Rozdzielenie zasilania poszczególnych bloków (odseparowanie każdej sekcji funkcjonalnej tak aby zakłócenia z jednej sekcji nie wpływały na prace innych).
3. Wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej z centrala mechaniczną oraz z odzyskiem ciepła
4. Montaż okapów kuchennych z mechanicznym wywiewem powietrza na zewnątrz budynku
5. Wykonanie instalacji oświetlenia awaryjnego, zgodnie z wymaganiami p.poż (ekspertyza)
6. ukrycie instalacji przeciwpożarowej pod tynkiem
7. Wykonanie instalacji hydrantowej zgodnie z projektem p.poż.
8. Wymiana grzejników oraz elementów starej instalacji c.o. (instalacja w pomieszczeniach)
9. Remont wszystkich pomieszczeń w zakresie wykończenia, tj. posadzki, ścian i podłóg (z wyjątkiem niedawno remontowanych kuchni oraz węzła sanitarnego)
10. Wymiana wyeksploatowanej i zdewastowanej stolarki drzwiowej.
11. Zabudowa korytarzy sufitem podwieszanym

7.2 Budynek Hotelu Nowego

7.2.1 Prace na zewnątrz budynku:

1. Czyszczenie połaci dachowych ze szczególnym uwzględnieniem pozostałości listowia
2. Miejscowa wymiana elementów pokrycia dachowego z właściwym zabezpieczeniem paneli układanych na zakład
3. Całkowity demontaż podbitki dachowej, wykonanie rusztu na krokwiach i montaż nowej podbitki z takiego samego materiału (z wykorzystaniem elementów nadających się do ponownego zamontowania).
4. Wymiana rynien dachowych i rur spustowych na wykonane z blachy ocynkowanej.
5. Właściwe zakończenie rur spustowych – odprowadzenie wody opadowej poza budynek, do ogólnego systemu odwodnienia.

7.2.2 Prace wewnątrz budynku:

1. Wykonanie wentylacji mechanicznej z centralą mechaniczną i z odzyskiem ciepła
2. Montaż okapów kuchennych w pomieszczeniach kuchennych
3. Wykonanie oświetlenia awaryjnego
4. Wykonanie instalacji hydrantowej

7.3 Budynek recepcji

1. Wykonanie instalacji ogrzewania centralnego opartej o wspólną kotłownie olejową – (proponuje się wykonanie instalacji rurowej pod sufitem korytarzy oraz montaż nagrzewnic nadmuchowych zainstalowanych pod sufitem w każdym pomieszczeniu co praktycznie wyeliminuje zniszczenie ścian czy stropów jak przy klasycznej instalacji grzejnikowej, system ten można będzie zakryć sufitem podwieszanym dla podniesienia estetyki pomieszczeń)
2. Zabudowa sufitu podwieszanego

7.4 Sieci zewnętrzne

1. Całkowita wymiana (modernizacja) oświetlenia zewnętrznego w pełnym zakresie, tj. okablowania, rozdzielnicy wraz ze sterowaniem, słupów oświetleniowych oraz montaż opraw oświetleniowych typu LED.
2. Doprowadzenie sieci instalacji c.o. do budynku recepcji.
3. Budowa systemu odwodnienia terenu, w następującym zakresie:

   ● Wykonanie instalacji kanalizacji burzowej: (proponuje się wykonanie instalacji w postaci systemu zbierania wód z odwodnień ciągów komunikacyjnych oraz drenów do wspólnego kolektora który odprowadzi te wody do zbiornika rozsączającego zlokalizowanego z dala od budynków ośrodka dla wyeliminowania ich podsiąkania, wodę tą można również zagospodarować do systemu ppoż)

   ● Zaprojektowanie i wykonanie wydajnego systemu odwodnienia ciągów pieszych i dróg dojazdowych

   ● Wykonanie systemu drenażu wokół budynków.
4. Uporządkowanie sieci teletechnicznej pomiędzy budynkami, poprzez usunięcie istniejących dzikich przewodów i zaprojektowanie prawidłowego przyłącza.

8 WNIOSKI I ZALECENIA

Wykonany przegląd i analiza stanu istniejącego przedmiotowych budynków uwidoczniły duży zakres niezbędnych prac budowlano-remontowych. Konieczność realizacji tych prac wynika z:

- dostosowania do obowiązujących przepisów prawa,

- utraty parametrów użytkowych wielu elementów budowlanych i instalacji,

- brakach w istniejącej infrastrukturze ośrodka.

Przedstawiony zakres prac powinien zostać zrealizowany w całości. W przypadku podziału zadań na etapy, należy w pierwszej kolejności realizować te z nich, które najbardziej wpływają na bezpieczeństwo użytkowania, i związane są z dostosowaniem budynków do obowiązujących przepisów ppoż. (wg. przeprowadzonej w 2013r ekspertyzy ppoż).

9 Szacowane koszty realizacji prac

9.1 Oszacowanie kosztów remontu budynku Starego Hotelu, blok B

Przy wstępnym oszacowaniu kosztów remontu przedmiotowego budynku zastosowano metodę wskaźnikową, opartą o analizę porównawczą do inwestycji o podobnym zakresie. Jako podstawę do wyliczenia wskaźników przyjęto kosztorys sporządzony w 2013r. dla remontu ośrodka dla cudzoziemców w Czerwonym Borze.

Wskaźnik cenowy wykonania prac budowlanych: 762 zł

Wskaźnik cenowy wykonania prac projektowych: 62 zł

W celu oszacowania ryzyka podniesiono wskaźniki o 15 %

Powierzchnia użytkowa budynku: 914 m^2

Szacowana powierzchnia do remontu: 839m^2

	pow.użytk. [m^2]	wskaźnik cenowy WRB	wskaźnik cenowy WPP	WRB (VAT 8%)	WPP (VAT 23%)	WRB + WPP brutto
BLOK B (wg. Wskaźnika z Czerwonego Boru)	839	762	62	639318	52018	**691 336 zł**
BLOK B (+15%)	839	880	70	738320	58730	**797 050 zł**

Dodatkowe prace nieujęte w wycenie (różnice zakresu odnośnie wyceny w Czerwonym Borze):

1. klapy oddymiające na klatce schodowej
2. sygnalizacja ppoż.
3. zamknięcie klatki schodowej ścianą i drzwiami (np.. Przeszklenie)
4. wyposażenie drzwi w samozamykacze
5. wyposażenie w znaki ewakuacyjne
6. wentylacja mechaniczna

Szacowany koszt: 250 tys. zł(brutto)

Łączny koszt: 800 tys. + 250 tys. = 1 050 000 tys. zł (brutto)

UWAGA: W razie potrzeby podzielenie inwestycji (w przypadku braku środków) **należy przyjąć podział piętrami (tj. realizacja pełnego zakresu dla danego piętra).**

W takim wypadku należy wykonać dokumentację projektową dla całości, i zlecić jeden z etapów, przekładając drugi etap np. na przyszły rok.

Poniżej zakres zadania przyjęty do wyceny: (wg. Analizy wg. wykonanych ekspertyz)

	ZAKRES P.POŻ. (zgodnie z ekspertyzą p.poż.)
1.	oświetlenie awaryjne na drogach ewakuacyjnych
2.	instalacja p.poż. Hydrantowa fi 25
3.	Wydzielenie klatki schodowej ścianami przeciwpożarowymi EI60
4.	Zamknięcie klatki schodowej drzwiami EI30
5.	klapy oddymiające na klatce schodowej
6.	wykonanie przepustów instalacyjnych w elementach oddzielenia p.poż EI60
7.	sygnalizacja p.poż. - ochrona całkowita, wyposażony w sygnalizatory optyczno - akustyczne
8.	podłączenie sygnalizacji p.poż. Do systemu monitoringu PSP
9.	oddzielenie bloku B ścianą o EI120, oraz wymiana drzwi pomiędzy blokami o odporności EI60
10.	montaz okna na granicy strefy pożarowej o odporności EI60
11.	wyposażenie drzwi na droge ewakuacyjną w samozamykacze
12.	wyposażenie dróg ewakuacyjnych w podświetlane znaki
13.	wymiana drzwi zlokalizowanych poza dopuszczalną odległość dojścia do klatki schodowej w uszczelki dymoszczelne oraz samozamykacze

	ZAKRES REMONTU (zgodnie z ekspertyzą techniczną Area Projekt)
14.	Wymiana instalacji elektrycznej w części mieszkalnej, tj. blok B wraz z rozdzielnicami głównymi na poszczególnych piętrach.
15.	Wymiana wyeksploatowanej i zdewastowanej stolarki drzwiowej
16.	Wymiana grzejników oraz elementów starej instalacji c.o. (instalacja w pomieszczeniach)
17.	ukrycie instalacji ppoż. pod tynkiem
18.	Rozdzielenie zasilania poszczególnych bloków (odseparowanie każdej sekcji funkcjonalnej tak aby zakłócenia z jednej sekcji nie wpływały na prace innych).
19.	Remont wszystkich pomieszczeń w zakresie wykończenia, tj. posadzki, ścian i podłóg (z wyjątkiem niedawno remontowanych kuchni oraz węzła sanitarnego)
20.	Wykonanie instalacji wentylacji mechanicznej z centrala mechaniczną oraz z odzyskiem ciepła
21.	Zabudowa korytarzy sufitem podwieszanym

9.2 Sieci techniczne na terenie inwestycji:

1. Odwodnienie terenu i drenaż wokół budynku – **bez wykonania koncepcji nie ma możliwości oszacowania kosztu**
2. Doprowadzenie instalacji co. Do budynku recepcji – o**k. 40 – 90 tys. zł,** w zależności od projektowanego miejsca przyłączenia (budynek kawiarni, lub węzeł cieplny w blok C)
3. Wymiana instalacji oświetleniowej na terenie ośrodka i na drodze dojazdowej. **ok. 100-200 tys, zł**(w zależności od ilości słupów oświetleniowych)