

OBIEKT:	ZAPLECZE SZATNIOWO - PRYSZNICOWE CSR SŁOWIANKA
INWESTOR:	CENTRUM SPORTOWO- REHABILITACYJNE SŁOWIANKA, UL. SŁOWIAŃSKA 14, 66-400 GORZÓW WLKP
ADRES:	GORZÓW WIELKOPOLSKI, UL. SŁOWIAŃSKA 14, DZ NR. 1577, OBREB 4,
STADIUM	OCENA STANU TECHNICZNEGO

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

BRANŻA ARCHITEKTURA:

Projektował:	Mgr inż. arch. Katarzyna Olejnik Specjalność architektoniczna bez ograniczeń	W/32/2010	
--------------	---	-----------	--

Gorzów Wielkopolski, 24.02.2015r.

SPIS ZAWARTOŚCI

1. Podstawa opracowania	1
2. Analiza stanu istniejącego	1
2.1 Pomieszczenia objęte opracowaniem	1
2.2 Stan techniczny pomieszczeń	1
2.3 Instalacje wod- kan	2
2.4 Instalacja elektryczna.....	2
3. Zalecenia.....	2
3.1 Wykończenie i wyposażenie pomieszczeń	2
3.2 Instalacja wod- kan	3
Wykonanie nowego "leżaka" na potrzeby zasilania pryszniców w umywalniach	3
Instalacja kanalizacyjna.....	3
3.3 Instalacja elektryczna.....	3
4. Typowanie zakresu rzeczowego remontu pomieszczeń.....	3
4.1 Zakres prac niezbędnych do wykonania	3
4.2 Zakres prac do wykonania w możliwie krótkim terminie	4
4.3 Propozycje prac do wykonania w dalszym terminie.....	4

1. Podstawa opracowania

- 1.1 Zlecenie Inwestora
- 1.3 Archiwalna dokumentacja budowlana
- 1.4 Dokumentacja fotograficzna, wizja w budynku

2. Analiza stanu istniejącego

2.1 Pomieszczenia objęte opracowaniem

Pomieszczenia objęte opracowaniem stanowią zespół sanitarno- szatniowy znajdujący się w budynku Centrum Sportowo- Rehabilitacyjnego "Słowianka" w Gorzowie Wielkopolskim. W skład zespołu wchodzi:

- 6 szatni- po 3 damskie i męskie
- toalety damskie i męskie
- prysznice damskie i męskie
- korytarz łączący oba baseny
- korytarze przebiegający wzdłuż szatni
- pomieszczenie z suszarkami do włosów.

W pomieszczeniach znajdują się instalacje wod- kan, ogrzewania, wentylacji oraz elektryczna.

2.2 Stan techniczny pomieszczeń.

Zaplecze szatniowo- prysznicowe wymaga remontu. Elementy wyposażenia wnętrza, okładziny ścienne i posadzkowe, sufity podwieszane, armatura i osprzęt sanitarny uległy zniszczeniu w trakcie użytkowania obiektu. Ponadto agresja wilgotnego środowiska wpłynęła destrukcyjnie na przegrody budynku, co zaowocowało problemami z wilgocią i częstymi awariami instalacji wod-kan.

Podstawowym problemem jest niedostateczna izolacja w pomieszczeniach mokrych- głównie w pomieszczeniach pryszniców, co powoduje zawilgocenie pomieszczeń położonych na niższej kondygnacji. Problem pogłębiają wykruszone cementowe fugi w posadzkach.

W partiach cokołowych ścian pryszniców i toalet (szczególnie w narożnikach) widoczne są liczne ubytki glazury ściennej.

Stan sufitów podwieszanych w prysznicach i toaletach jest zły. Płyty są zawilgocone, rozwarstwione, odkształcone i widać na nich plamy w pleśni.

Kabiny WC oraz prysznicowe z laminatów HPL uległy w wielu miejscach uszkodzeniu- ubytki zewnętrznej warstwy laminowanej, rozwarstwienia płyt, skorodowane wsporniki, urwane klamki, wieszaki inne drobne elementy wyposażenia wnętrza.

Istniejące urządzenia sanitarne- miski ustępowe podwieszane oraz pisuary i umywalki wykazują cechy zużycia i uszkodzeń.

W pomieszczeniach szatni przede wszystkim widoczne są ubytki w fugach posadzek. Ponadto istniejące umywalki wydają się zbyt małe i nieergonomiczne, a znajdujące się obok suszaki z

Projekt remontu zaplecza szatniowo - prysznicowego wraz z remontem instalacji sanitarnej, technologicznej i elektrycznej w budynku CSR Słowianka.

podłączeniem natynkowym do prądu mogą stanowić zagrożenie dla użytkowników (zwłaszcza dzieci).

W istniejących drzwiach widać, które narażone są ciągle oddziaływanie wilgoci, rdzawe wykwity na panelach nieprzeziernych, skorodowane zawiasy, uszkodzone uszczelki szczotkowe.

2.3 Instalacje wod- kan

Podstawowym problemem związanym z instalacją wodociągowa na terenie obiektu są uszkodzenia armatury oraz fragmentów instalacji spowodowanych przez sole wapnia i magnezu zawarte w wodzie wodociągowej (wysoka twardość wody często powyżej 30°dH). Wytrącający się kamień powoduje konieczność częstej wymiany elementów armatury takich jak zawory mieszające w prysznicach jak i samych główek prysznicowych. Są to stosunkowo kosztowne elementy instalacji które cyklicznie należy wymieniać .Ponadto z uwagi na sposób prowadzenia ruraru wodnego (zimna i ciepła woda zasilająca prysznice w umywalniach prowadzona pod stropem podbasenia) powstają liczne przecieki w miejscach przejścia instalacji przez strop. Wymusza to konieczność wykonywania częstych napraw izolacji. Pozostała część instalacji wodociągowej jest w dobrym stanie technicznym.

2.4 Instalacja elektryczna

Instalacje elektryczne znajdują się w stanie dobrym co potwierdzają protokoły badań i pomiarów instalacji elektrycznych. W pomieszczeniach szatni klosze opraw oświetleniowych (zarówno oświetlenia podstawowego jak i oświetlenia awaryjnego) są przebarwione . W pomieszczeniach wilgotnych znajdują się oprawy oświetleniowe które straciły swój stopień ochrony IP.

3. Zalecenia

3.1 Wykończenie i wyposażenie pomieszczeń

Przede wszystkim niezbędne jest wykonanie nowej izolacji podpłytkowej w pomieszczeniach mokrych (prysznice, toalety) oraz okładzin podłogowych (na płytki basenowe o wysokim stopniu antypoślizgowości). Na posadzkach należy zastosować fugę epoksydową- wodoszczelną. W związku z planowanymi robotami w zakresie instalacji wod- kan konieczna będzie również wymiana glazury ściennej we wskazanych pomieszczeniach.

Kabiny prysznicowe, WC i przebieralnie wymienić na nowe z rozważeniem zwiększenia ilości kabin prysznicowych.

Niezbędna jest wymiana płyt w sufitach podwieszanych w toaletach i prysznicach połączona z wymianą lub remontem zintegrowanych z nimi opraw oświetleniowych oraz elementów wentylacji mechanicznej. Ponadto należy wykonać szereg prac wpływających na poprawę estetyki pomieszczeń- wymianę drzwi, malowanie, wymianę drobnych elementów wyposażenia wewnątrz.

3.2 Instalacja wod- kan

Wykonanie nowego "leżaka" na potrzeby zasilania pryszniców w umywalniach

Nowy fragment instalacji wodnej (ciepła/zimna/cyrkulacja) wykonać z PP stabilizowanego wkładką łączonego poprzez zgrzewanie. Nowy odcinek instalacji prowadzić przy ścianie zewnętrznej na poziom +1. W przestrzeni sufitowej umywalni należy wykonać nowe leżaki zasilające nowoprojektowane podejścia prysznicowe.

Podejścia prysznicowe prowadzić w bruzdach ściennych.

Instalacja kanalizacyjna

Wszelkie nowo projektowane urządzenia należy zasilić woda oraz zapewnić odpływ wody do istniejącej instalacji kanalizacyjnej.

Podczas wymiany okładzin podłogowych należy zwrócić uwagę na stan wpustów podłogowych oraz przejść instalacji przez strop. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia elementy wymienić na nowe, przejścia uszczelnić i zabezpieczyć masami przeciwwilgociowymi.

3.3 Instalacja elektryczna

W minimalnym zakresie należy wykonać remont istniejących opraw oświetleniowych.

W trakcie prac remontowych zdemontować i ponownie zamontować urządzenia elektryczne niezbędne do wykonania prac remontowych. Po zakończeniu prac wykonać pomiary ochrony przeciwporażeniowej oraz rezystancji izolacji. Wyniki pomiarów powinny być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami.

W trakcie prac remontowych wymienić w istniejących oprawach oświetleniowych klosze opaleniowane na nowe. W oprawach oświetlenia awaryjnego wymienić piktogramy. Wszystkie źródła światła powinny mieć tą samą temperaturę barwową.

W trakcie prac remontowych naprawić oprawy które straciły swój stopień IP. Naprawa powinna polegać na poprawnym montażu szyby, pierścieni dystansowych, wymianie brakujących źródeł światła. Wszystkie źródła światła powinny mieć tą samą temperaturę barwową.

Oprawy nieczynne lub znacznie uszkodzone wymienić na nowe. Przy wymianie opraw awaryjnych należy zwrócić uwagę na odpowiedni dobór opraw do istniejącej instalacji.

W miarę możliwości należy rozważyć wymianę wszystkich opraw oświetleniowych na LEDy, biorąc pod uwagę oszczędność energii. Z uwagi na bezpieczeństwo użytkownika można również rozważyć wymianę suszarek do włosów na suszarki z podłączeniem podtynkowym.

4. Typowanie zakresu rzeczowego remontu pomieszczeń

Biorąc pod uwagę stan techniczny elementów wyposażenia budynku, bezpieczeństwo i komfort użytkowników oraz możliwości finansowe Inwestora podzielono prace na trzy grupy oznaczając jako niezbędne, do wykonania w możliwie najkrótszym czasie oraz do wykonania w miarę pozyskania środków finansowych.

4.1 Zakres prac niezbędnych do wykonania

Prace które mają na celu głównie wyeliminowanie przyczyn usterek i uszkodzeń w pomieszczeniach oraz usunięcie elementów wyposażenia i instalacji niezdatnych do dalszego użytkowania:

Projekt remontu zaplecza szatniowo - prysznicowego wraz z remontem instalacji sanitarnej, technologicznej i elektrycznej w budynku CSR Słowianka.

- wymiana podtynkowych zaworów prysznicowych, wraz ze zmianą podejść do pryszniców (podejścia górne)
- wykonanie nowych izolacji podpłytkowych w pomieszczeniu pryszniców oraz toalet, połączone z wymianą płytek posadzkowych i ściennych
- wymiana zniszczonych kabin ustępowych i prysznicowych
- wymiana płyt w sufitach podwieszanych w pomieszczeniach mokrych
- wymiana elementów instalacji kanalizacyjnej w obrębie toalet- likwidacja lub wymiana leżaka
- wymiana aluminiowych drzwi do szatni, toalet i drzwi na basen

4.2 Zakres prac do wykonania w możliwie krótkim terminie

Prace, których wykonanie znacznie polepszy komfort i bezpieczeństwo osób korzystających z basenów

- wymiana okładzin ściennych w szatniach na słupach
- wykonanie na posadzkach szatni spoinowania fugą epoksydową
- wymiana elementów szafek szatniowych- zawiasów, podstaw
- remont opraw oświetleniowych oraz opraw awaryjnych
- wymiana suszarek w szatni na suszarki z podejściem podtynkowym
- malowanie szatni i korytarzy
- wymiana misek ustępowych wraz ze stelażami podtynkowymi, umywalek i pisuarów wraz z armaturą
- wymiana uszkodzonych anemostatów w sufitach podwieszanych

4.3 Propozycje prac do wykonania w dalszym terminie

Prace, których wykonanie w dalszej perspektywie, może przełożyć się na poprawę komfortu użytkowników, estetyki pomieszczeń oraz wpłynie na oszczędności związane z eksploatacją obiektu:

- wymiana oświetlenia pomieszczeń na oprawy LED
- remont pomieszczenia suszenia włosów- wymiana okładzin ściennych, siedzisk i luster
- instalacja odzysku ciepła z wody prysznicowej, montaż pompy ciepła

Opracowanie:

mgr inż. arch. Katarzyna Olejnik