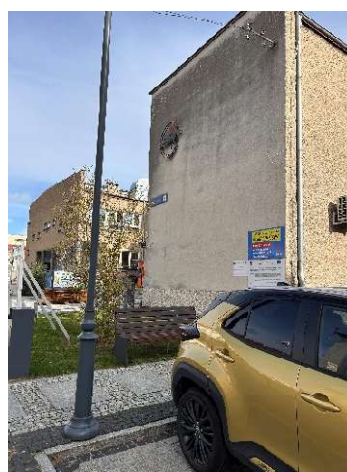


**Ocena stanu technicznego istniejącej konstrukcji części piwnicy
przeznaczonej na klub dla młodzieży
w budynku Domu Kultury zlokalizowanym w Dobrodzieniu**

Inwestor: Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Biblioteka Publiczna
Plac Wolności 24, 46-380 Dobrodzień

Zlecniodawca: Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Biblioteka Publiczna
Plac Wolności 24, 46-380 Dobrodzień

Obiekt: Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Biblioteka Publiczna
Działki nr 2833, 2834/3, obręb 0024 Dobrodzień
Plac Wolności 24, 46-380 Dobrodzień



Fot.1 - 4. Elewacja zachodnia (frontowa) budynku Gminnego Ośrodka Kultury, Sportu i Biblioteka Publiczna **Źródło:** zdjęcia Pracownia ab studio

Autorzy opracowania:

inż. **JANUSZ BIELAK**

Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej
nr ewid. upr. 192/81/Op

mgr inż. arch. **ALEKSANDER BIELAK**

Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej
nr ewid. upr. 14/OPOKK/2017

1. Wstęp

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest ocena stanu technicznego istniejącej konstrukcji części piwnicy w celu przebudowy jej na klub dla młodzieży. W zakresie prac znajdują się przebudową pomieszczenia -1.18 - Sala prób na pomieszczenie Modelarnia 2 i wydzielenie w nim pomieszczenia magazynowego -1.22 oraz dostosowanie tej części obiektu dla osób niepełnosprawnych oraz z ograniczoną zdolnością poruszania się. Przebudowa pomieszczeń toalet (-1.12 oraz -1.13) celem dostosowania jednej z nich do potrzeb osób niepełnosprawnych (toaleta kobiet/niepełnosprawni) kosztem pomieszczenia (-1.14), będącego modelarnią.

Prace obejmują również ocenę stanu technicznego związaną ze schodami zewnętrznymi, prowadzącymi do tej części podziemnej oraz murem oporowym.

Wymienione prace wykonywane będą w budynku Gminnego Ośrodka Kultury, Sportu i Biblioteki Publicznej położonego na działkach nr 2833 i 2834/3 zlokalizowanych w Dobrodzieniu w województwie opolskim.

Ocenę stanu technicznego wykonuje się na potrzeby realizacji projektu zamiennego do decyzji pozwolenia na budowę nr 179-VI/2020 z dnia 13.05.2020r., a w jej zakresie znajduje się część pomieszczeń, przeznaczonych na klub dla młodzieży

Aktualnie budynek, w którym mieści się Ośrodek Kultury, Sportu i Biblioteka Publiczna jest w trakcie termomodernizacji, przebudowy i rozbudowy na podstawie decyzji pozwolenia na budowę nr 179-VI/2020 z dnia 13.05.2020r. oraz dokumentacji pierwotnej pt. „Projekt budowlany termomodernizacji, przebudowy i rozbudowy siedziby Dobrodzieńskiego Ośrodka Kultury i Sportu” wykonanego w marcu 2020r. przez mgr. inż. arch. Andrzeja Romaniuka, a także w trakcie zamiennego pozwolenia na budowę nr 39-VI/2025 z dnia 20.02.2025r. dotyczącego zmiany źródła ciepła i przebudowy pomieszczenia technicznego.

Zagospodarowanie terenu i przebudowę infrastruktury zewnętrznej wykonano na podstawie pierwotnego projektu. Przedmiotowy projekt wpływa w niewielkim stopniu na zagospodarowanie terenu poprzez nadbudowę i rozbudowę elementu małej architektury w postaci murka oporowego od strony wschodniej, a więc od strony przeciwnej rynkowi (od podwórza). Murek ten również ma pełnić funkcję wsparcia dla montowanej platformy schodowej dla osób z ograniczoną zdolnością poruszania się. Ten element małej architektury wystawać będzie w kierunku północnym o około 2,89m w stosunku do północnej ściany budynku.

Głównym celem stworzenia oceny stanu technicznego jest sprawdzenie możliwości dostosowania pomieszczeń piwnicznych klubu młodzieżowego do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz z ograniczoną zdolnością poruszania się. Część piwnicy podlegająca opracowaniu to pomieszczenie oznaczone w projekcie pierwotnym nr -1.18 – sala prób, o powierzchni 40,05m². Planuje się przebudowę tego pomieszczenia na pomieszczenie Modelarnia 2 oraz wydzielenie w nim dodatkowego pomieszczenia magazynowego do składowania modeli klubowiczów, a także wykonanie pochylni betonowej dla umożliwienia ciągu komunikacyjnego w strefie piwnicy. Planowana jest także przebudowa układu toalet w celu wykonania toalety dostosowanej dla osób z ograniczoną zdolnością poruszania się. Wszystkie pozostałe pomieszczenia w piwnicy oraz na pozostałych kondygnacjach znajdują się poza zakresem niniejszego opracowania.

Ocena ta ma służyć przede wszystkim możliwości wydzielenia nowej strefy pożarowej ZLIII, w stosunku do pozostałej części budynku. W zakresie strefy znaleźć miałyby się pomieszczenia wydzielone pożarowo w postaci: magazynu PM o gęstości obciążenia ogniowego 500MJ/m² oraz wentylatorni PM o gęstości obciążenia ogniowego 1000MJ/m². Ocenie technicznej podlega również możliwość nadbudowy i rozbudowy elementu małej architektury w postaci muru oporowego dla schodów zewnętrznych w celu montażu urządzenia technicznego

Na działkach nr 2833 i 2834/3 oprócz istniejącego budynku, w którym zlokalizowany jest Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Biblioteka Publiczna nie znajduje się żaden inny budynek. Na działce 2834/3 znajduje się istniejąca wiata śmietnikowo – gospodarcza. Wiata ta znajduje się poza zakresem niniejszego opracowania.

Istniejący przedmiotowy budynek jest obiektem o dwóch kondygnacjach nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej. Wybudowany w technologii tradycyjnej. Budynek posiada prostopadłościenną formę w kształcie litery „Z”, przykryty jest stropodachami. Główne wejście do budynku zlokalizowane jest od strony zachodniej z ul. Piastowskiej / Placu Wolności. Z budynku prowadzą także wyjścia na zewnątrz z trzech klatek schodowych, dwa wyjścia z sali widowiskowej (poza zakresem) i wyjście z zaplecza - magazynu sceny (poza zakresem). Budynek przeznaczony jest dla potrzeb lokalnej społeczności miasta Dobrodzień.

Przedmiotowa działka nie jest ogrodzona, wjazdy zlokalizowane są od strony zachodniej z działki drogowej nr 901 i 2831 - z ulicy Piastowskiej oraz od strony północnej z działki drogowej nr 2830 i 2834/1 – z ulicy Lublinieckiej. Na przedmiotowych działkach znajdują się utwardzenia w postaci kostki granitowej łupanej i ciętej oraz z płyt granitowych ciętych. Przed istniejącym budynkiem zlokalizowane są miejsca postojowe dla samochodów osobowych służące pracownikom oraz użytkownikom. Odwodnienie istniejących utwardzeń następuje poprzez istniejącą kanalizację deszczową.

Na terenie znajdują się zewnętrzne instalacje infrastrukturalne w postaci przyłączy energii elektrycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wody, a także instalacja ciepłownicza. Teren wokół budynku jest oświetlony.

Istniejąca powierzchnia biologicznie czynna to zieleń w postaci zieleni niskiej, niewielkich ozdobnych krzewów, oraz drzew.

Na działce nr 2833 od strony południowej znajdowała się synagoga, która została upamiętniona kamieniem.

1.2. Podstawa opracowania

- 1.2.1. Zlecenie Inwestora - właściciela przedmiotowej nieruchomości;
- 1.2.2. Informacje uzyskane od właściciela budynku;
- 1.2.3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 wraz z późniejszymi zmianami);
- 1.2.4. Ustawa z dnia 7-go lipca 1994 r - „Prawo budowlane” (Dz.U. z 2003 r. Nr 207 poz. 2020 z późniejszymi zmianami oraz nowelizacjami);
- 1.2.5. Inwentaryzacja budowlana części budynku tj. części piwnic oraz wizja lokalna;
- 1.2.6. Dokumentacja fotograficzna;
- 1.2.7. Obowiązujące normy i przepisy w zakresie konstrukcji budowlanych;
- 1.2.8. „Klasyfikacja stanu technicznego zabudowy i budynków budownictwa ogólnego”, opracowana przez Zespół Rzeczoznawców Budowlanych Zarządu Głównego Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa w Warszawie przy ulicy Czackiego 3/5.
- 1.2.9. Koncepcja projektowa w zakresie przebudowy piwnic – Klub młodzieżowy

Lokalizacja:

Dz. nr 2833 i 2834/3, obręb 0024 Dobrodzień, Plac Wolności 24, 46-380 Dobrodzień

Inwestor:

Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Biblioteka Publiczna, Plac Wolności 24, 46-380 Dobrodzień

1.3. Cel i zakres opracowania

Ocenę stanu technicznego wykonano w celu określenia stanu technicznego istniejącej konstrukcji części piwnicy w celu przebudowy jej na klub dla młodzieży. W zakresie prac znajdują się przebudowa pomieszczenia -1.18 - Sala prób na pomieszczenie Modelarnia 2 i wydzielenie w nim pomieszczenia magazynowego -1.22 oraz dostosowanie tej części obiektu dla osób niepełnosprawnych oraz z ograniczoną zdolnością poruszania się. Przebudowa pomieszczeń toalet (-1.12 oraz -1.13) celem dostosowania jednej z nich do potrzeb osób niepełnosprawnych (toaleta kobiet/niepełnosprawni) kosztem pomieszczenia (-1.14), będącego modelarnią.

Projektowana będzie również nadbudowa i rozbudowa elementu małej architektury w postaci muru oporowego dla schodów zewnętrznych, do celów montażu urządzenia technicznego.

Planuje się również powiększenie spocznika dolnego schodów prowadzących do klubu, polegające na wykuciu w ścianie szczytowej otworu i montaż nadproży, cofnięcie ścian w zakresie spocznika kosztem pomieszczenia -1.19, a także dobudowę ściany w celu stworzenia spocznika spełniającego wymagania Warunków Technicznych.

Dodatkowo w zakresie przebudowy znajdują się toalety. Planuje się, by jedna z nich – toaleta damska nr – 1.13 dostosowana była również dla osób z ograniczoną zdolnością poruszania się. Ze względu na większe gabaryty toalety zmniejszeniu ulegnie pomieszczenie pierwotnej Modelarni (-1.14). Przy okazji Inwestor podjął decyzję o zmianie otworów okiennych piwnicznych od strony południowej.

Celem niniejszej oceny stanu technicznego jest odpowiedź na pytania o możliwość dostosowania strefy części pomieszczeń przeznaczonych na klub młodzieżowy klubu młodzieżowego do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz z ograniczoną zdolnością poruszania się, a także możliwość wydzielenia nowej strefy pożarowej ZLIII, w stosunku do pozostałej części budynku.

Opracowanie obejmuje:

- inwentaryzację architektoniczno-budowlaną tej części kondygnacji podziemnej;
- inwentaryzację architektoniczno-budowlaną pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- inwentaryzację architektoniczno-budowlaną schodów zewnętrznych oraz muru oporowego;
- ocenę aktualnego stanu technicznego części piwnic w budynku;
- wnioski i zalecenia dotyczące możliwości przebudowy istniejących pomieszczeń, a także nadbudowy i rozbudowy elementu małej architektury w postaci muru oporowego;

1.4. Opis istniejącego budynku

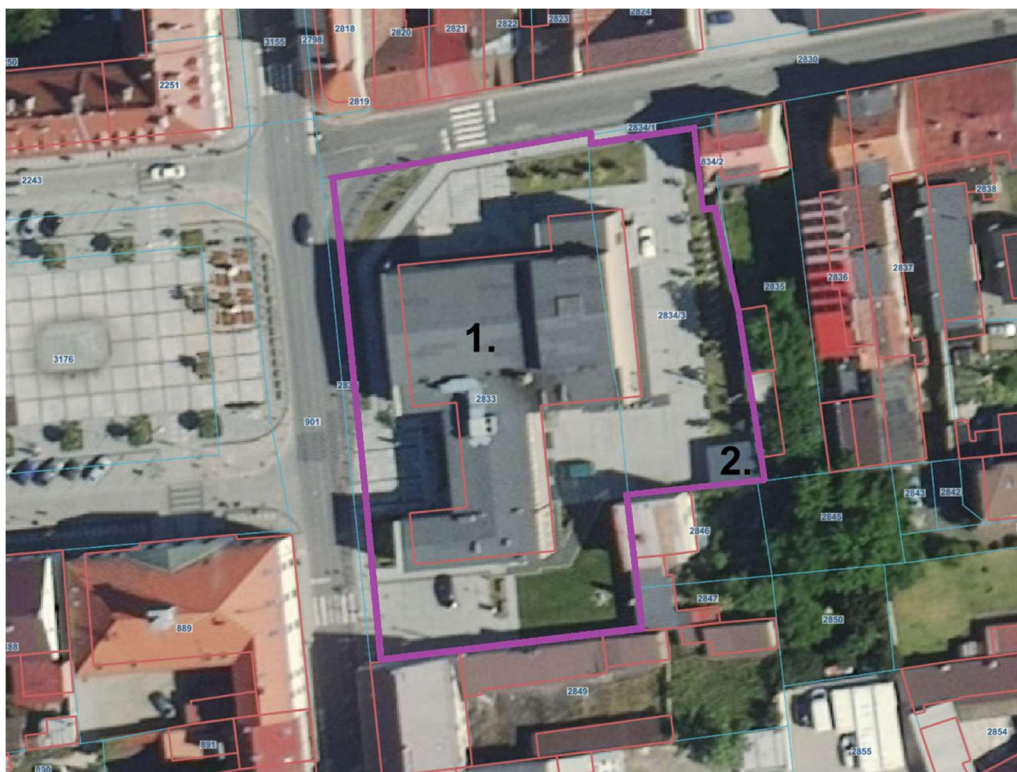
Przedmiotowy obiekt zlokalizowany jest przy Placu Wolności 24 w miejscowości Dobrodzień na działkach nr 2833 oraz 2834/3. Istniejący budynek zlokalizowany jest w centralnej części przedmiotowych działek. Obiekt wraz z istniejącą infrastrukturą drogową oraz techniczną stanowi własność Inwestora. Obiekt zaliczony jest do IX kategorii.

Istniejący przedmiotowy budynek jest obiektem o dwóch kondygnacjach nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej. Wybudowany w technologii tradycyjnej. Budynek posiada prostopadłościenną formę w kształcie litery „Z”, przykryty jest stropodachami. Główne wejście do budynku zlokalizowane jest od strony zachodniej z ul. Piastowskiej / Placu Wolności. Z budynku prowadzą także wyjścia na zewnątrz z trzech klatek schodowych, dwa wyjścia z sali widowiskowej (poza zakresem) i wyjście z zaplecza - magazynu sceny (poza zakresem). Budynek przeznaczony jest dla potrzeb lokalnej społeczności miasta Dobrodzień. Na terenie znajdują się zewnętrzne instalacje infrastrukturalne w postaci przyłączy energii elektrycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wody, a także instalacja ciepłownicza. Teren wokół budynku jest oświetlony. Wody opadowe i roztopowe z dachu i istniejących utwardzeń odprowadzane są do istniejącej kanalizacji deszczowej. Obiekt znajduje się w strefie 1 wiatrowej i 2 śniegowej.

1.5. Lokalizacja opracowywanego budynku

Przedmiotowe działki (tj. nr 2833 i 2834/3) zostały oznaczone fioletową linią na poniższym zdjęciu, a także przedmiotowy budynek wraz ze wszystkimi innymi obiektami opisany został numeracją w kolorze czarnym, mianowicie:

- nr „1” – przedmiotowy budynek Gminnego Ośrodka Kultury, Sportu i Biblioteki Publicznej;
- nr „2” – istniejąca wiatła śmietnikowa – gospodarcza znajdująca się poza zakresem niniejszego opracowania.



Źródło: polska.e-mapa.net

Fot. nr 5. Lokalizacja budynku Domu Kultury na działkach nr 2833 i 2834/3 w Dobrodzieniu

1.6. Podstawowe parametry budynku

Wymiary zewnętrzne budynku:

Łączna długość elewacji od strony północnej (stan aktualny, budynek nie ocieplony) → 32,07m
Łączna długość elewacji od strony wschodniej (stan aktualny, budynek nie ocieplony) → 46,97m
Łączna długość elewacji od strony południowej (stan aktualny, budynek nie ocieplony) → 34,17m
Łączna długość elewacji od strony zachodniej (stan aktualny, budynek nie ocieplony) → 46,97m
Wysokość obiektu → 13,0m dla obiektu
→ 13,25m dla sali widowiskowej

Bilans powierzchni budynku:

Powierzchnia użytkowa budynku - stan aktualny → 1 181,06m²
Powierzchnia użytkowa budynku po planowanej termomodernizacji, przebudowie i rozbudowie → 1 320m²
Powierzchnia zabudowy budynku – stan aktualny → 1 045,96m²
Powierzchnia zabudowy budynku po planowanej termomodernizacji, przebudowie i rozbudowie → 1 165,96m²

Kubatura budynku:

Kubatura budynku – stan aktualny → 11 472,70m³
Kubatura budynku po planowanej termomodernizacji, przebudowie i rozbudowie → 12 560,0m³

Ilość kondygnacji budynku:

Kondygnacje nadziemne → 2
Kondygnacje podziemne → 1

- 1.7. Zestawienie pomieszczeń poszczególnych kondygnacji budynku Gminnego Ośrodka Kultury, Sportu i Biblioteki Publicznej – podane powierzchnie pomieszczeń [m²] wg dokumentacji pierwotnej pt. „Projekt budowlany termomodernizacji, przebudowy i rozbudowy siedziby Dobrodzieńskiego Ośrodka Kultury i Sportu” wykonanego w marcu 2020r. przez mgr. inż. arch. Andrzeja Romaniuka.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PIWNICY		
Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Pow.[m ²]
-1.01	Klatka schodowa	17,82
-1.02	Piwnica gospodarcza	21,99
-1.03	Piwnica gospodarcza	25,97
-1.04	Skład opału	53,88
-1.05	Pompownia	14,70
-1.06	Wentylatornia	54,27
-1.07	Kanał czerpni wyrzutni	12,53
-1.08	Kotłownia	33,82
-1.09	Piwnica	7,02
-1.10	Klatka schodowa	3,75
-1.11	Komunikacja	4,96
-1.12	WC damskie	2,79
-1.13	WC męskie	5,17
-1.14	Modelarnia	29,70
-1.15	Korytarz	6,30
-1.16	Hall	45,27
-1.17	Wentylatornia	11,73
-1.18	Sala prób	40,05
-1.19	Sala spotkań	32,22
-1.20	Pomieszczenie techniczne i magazyn	7,87
-1.21	Orkiestron	42,57
RAZEM:		458,84
ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PARTERU		
Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Pow.[m ²]
0.1	Garderoba 1 istn.	16,01
0.2	Garderoba 2 istn.	11,22
0.3	WC z natryskiem istn.	6,92
0.4	Komunikacja 1	6,29
0.5	Klatka schodowa	6,29
0.6	Komunikacja	4,36
0.7	Rozdzielnia el.	7,68
0.8	Hall	184,45
0.9	Pom. administracji	11,86
0.10	Przestrzeń wystawiennicza	51,32
0.11	WC dla kobiet	14,66
0.11b	Pom. porządkowe	1,12
0.12	Przedśionek	7,59
0.13	WC dla mężczyzn	7,68
0.14	Przedśionek	4,11
0.15	WC dla niepełnosprawnych	3,76
0.16	Komunikacja	25,36
0.17	Biblioteka	66,52
0.18	Zaplecze sceny	43,81
0.19	Scena	174,0
0.20	Sala widowiskowa	274,4
0.21	Pom. techniczne pod widownią	37,35
0.22	Komunikacja	7,19
0.23	Pomieszczenie gospodarcze	1,55
0.24	Podcień 1	-
0.25	Podcień 2	-
RAZEM:		934,69

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ PIĘTRA		
Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Pow.[m ²]
1.1	Pom. biurowe	26,87
1.2	WC	2,97
1.3	Komunikacja	4,62
1.4	Pom. socjalne	8,56
1.5	Klatka schodowa	9,45
1.6	Komunikacja	47,65
1.7	Pom. biurowe	31,74
1.8	Pom. dydaktyczne	33,94
1.9	Pom. biurowe	16,54
1.10	Gabinet	25,26
1.11	Zaplecze sali kameralnej	34,74
1.12	Sala kameralna 100 osób	139,74
1.13	Komunikacja	8,17
1.14	Sala lustrzana	67,30
1.15	Pom. gospodarcze	9,40
1.16	Projektorownia	11,79
1.17	Klatka schodowa	8,78
RAZEM:		487,53

2. Istniejący stan zagospodarowanie terenu

Działki nr 2833 i 2834/3 położone są w Dobrodzieniu przy Placu Wolności 24 w województwie opolskim.

Teren działek zabudowany jest obiektem kubaturowym, który użytkowany jest jako Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Biblioteka Publiczna wraz z niezbędnymi dojazdami i dojściami, a także małą architekturą w postaci ławek itp. Zagospodarowanie terenu i przebudowa infrastruktury zewnętrznej wykonane zostało na podstawie pierwotnego projektu.

Na przedmiotowych działkach oprócz istniejącego budynku nie znajduje się żaden inny obiekt kubaturowy. Główne wejście do budynku zlokalizowane jest od strony zachodniej z ul. Piastowskiej / Placu Wolności. Z budynku prowadzą także wyjścia na zewnątrz z trzech klatek schodowych, dwa wyjścia z sali widowiskowej i wyjście z zaplecza - magazynu sceny. Budynek przeznaczony jest dla potrzeb lokalnej społeczności miejscowości gminy Dobrodzień. Na działce 2834/3 znajduje się istniejąca wiatra śmietnikowo – gospodarcza.

Na działce nr 2833 od strony południowej znajdowała się synagoga, która została upamiętniona kamieniem.

Teren opracowania od strony północnej graniczy z działką drogową nr 2830 i 2834/1, które stanowią ulicę Lubliniecką. Z drogi tej istnieje wjazd na teren działki nr 2834/3.

Od strony wschodniej teren opracowania graniczy z działką nr 2835, która jest działką zabudowaną budynkami mieszkalnymi oraz gospodarczymi.

Od strony południowej teren graniczy z działką nr 2849, 2846 i 2847. Na obu wymienionych działkach znajdują się obiekty mieszkalne i gospodarcze.

Od strony zachodniej teren opracowania graniczy z działką drogową nr 901 i 2831, którą stanowi ulica Piastowska. Z drogi tej istnieje wjazd na teren działki nr 2833.

2.1. Istniejący układ komunikacyjny

Istniejący układ komunikacyjny zapewnia prawidłowe funkcjonowanie obiektu. Wjazdy na działkę zlokalizowane są od strony zachodniej z działki drogowej nr 901 i 2831 - z ulicy Piastowskiej oraz od strony północnej z działki drogowej nr 2830 i 2834/1 – z ulicy Lublinieckiej za pośrednictwem utwardzeń, które przeznaczone są do transportu kołowego. Wokół budynku znajdują się ciągi piesze przeznaczone do ruchu pieszych. Przed istniejącym budynkiem zlokalizowane są miejsca postojowe dla samochodów osobowych służące pracownikom oraz użytkownikom. Wszystkie utwardzenia i miejsca postojowe wykonane zostały zgodnie z projektem pierwotnym. Odwodnienie istniejących utwardzeń następuje poprzez istniejącą kanalizację deszczową.

2.2. Istniejąca sieć uzbrojenia terenu.

Na terenie działki znajdują się obiekty infrastrukturalne w postaci przyłączy energii elektrycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wody, a także instalacja ciepłownicza, które pozwalają na użytkowanie budynku zgodnie z przeznaczeniem. Teren wokół budynku jest oświetlony.

2.3. Istniejące ukształtowanie terenu wraz z zielenią.

Istniejąca powierzchnia biologicznie czynna to zieleń niska (trawniki) oraz krzewy ozdobne i drzewa.

3. Opis szczegółowy elementów części budynku (tj. części piwnic) wraz z oceną stanu technicznego

Istniejący przedmiotowy budynek jest obiektem o dwóch kondygnacjach nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej. Wybudowany w technologii tradycyjnej. Konstrukcja ścian piwnicy to cegła pełna grubości 38 i 51cm. Konstrukcja ścian parteru i piętra to cegła pełna grubości 38cm. Stropy w istniejącym obiekcie wykonane jako stropy gęstożebrowe z pustakami ceramicznymi Ackermana. Ściany budynku posadowione na ławach fundamentowych, pod słupami stopy żelbetowe. Istniejące schody wykonane jako żelbetowe. Ścianki działowe wykonane z cegły dziurawki z izolacją przeciwdźwiękową. Budynek posiada prostopadłościenną formę w kształcie litery „Z”, przykryty jest stropodachami wykonanymi z płyt bytomskich ułożonych na belkach DMS, które oparte są na murkach ażurowych z cegły dziurawki.

- Fundamenty:

Fundamenty nie podlegają ocenie w niniejszym opracowaniu, gdyż planowane zamierzenie budowlane w żaden sposób nie ingeruje w istniejące fundamenty. Wszystkie fundamenty znajdują się poza zakresem niniejszej oceny technicznej.

- Ściany piwnic:

Ściany piwnic w pomieszczeniu Sala spotkań oraz w planowanym pomieszczeniu Modelarnia 2 (dawna Sala prób) wykonane zostały z cegły pełnej grubości 51cm, natomiast w pomieszczeniu Modelarnia - z cegły pełnej grubości 38cm. Od zewnątrz ściany ocieplone styrodurem o grubości 16cm i zabezpieczone folią kubelkową. Podczas wykonywania ocieplenia ścian fundamentowych odtworzono pionową izolację przeciwwilgociową. Ocieplenie ścian fundamentowych wykonano na podstawie dokumentacji pierwotnej. Cokół nad poziomem terenu należy wykończyć zgodnie z projektem pierwotnym. Wysokość ścian w planowanych pomieszczeniach wynosi 2,80m.

W czasie przeprowadzonej wizji lokalnej nie zaobserwowano istotnych uszkodzeń, czy zarysowań ścian fundamentowych mogących świadczyć o wadliwej pracy konstrukcji. Wszystkie pozostałe ściany piwnic znajdują się poza zakresem niniejszej oceny technicznej.

W niniejszym obiekcie nie przeprowadzono odkrywek fundamentów i ścian fundamentowych ze względu na brak zgody Inwestora. Teren wokół Domu Kultury wykonany jest ze środków unijnych (dofinansowanie). Ściany fundamentowe docieplone oraz zabezpieczone przeciwwilgociowo, jak widać na fotografii nr 6. Prace przeprowadzono w 2020r.

Stan techniczny ścian fundamentowych oceniono jako dostateczny, klasa IIa, stopień zużycia 21-40%.



Źródło: Pracownia ab studio

Fot. nr 6. Ściana fundamentowa – widok z zewnątrz

- Ściany zewnętrzne

Ściany zewnętrzne w pomieszczeniu Sala spotkań oraz w planowanym pomieszczeniu Modelarnia 2 (dawna Sala prób) wykonane jako murowane z cegły pełnej grubości 51cm, natomiast w pomieszczeniu Modelarnia - z cegły pełnej grubości 38cm. Od strony wewnętrznej i zewnętrznej ściany w planowanym pomieszczeniu wykończone tynkiem. Aktualnie na ścianach brak izolacji termicznej. Ocieplenie należy wykonać zgodnie z projektem pierwotnym, aby uzyskać odpowiednie współczynniki przepuszczalności termicznej przegród budowlanych zgodnie z obecnymi wymogami warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W związku z planowanym montażem urządzenia pełniącego funkcję podnośnika technicznego, należy wprowadzić zadaszenie nad niezadaszoną częścią schodów, prowadzących do pomieszczeń klubu młodzieżowego.

Podczas oględzin budynku nie zauważono żadnych spękań czy zarysowań ścian. Wszystkie pozostałe ściany zewnętrzne znajdują się poza zakresem niniejszej oceny technicznej.

Stan techniczny ścian zewnętrznych oceniono jako dobry, klasa Ib, stopień zużycia 10-20%.



Źródło: Pracownia ab studio

Fot. nr 8. Ściana zewnętrzna – widok z zewnątrz

- Ściany wewnętrzne:

Ściany wewnętrzne konstrukcyjne wykonane jako murowane z cegły pełnej gr. 38cm. Ściany w ocenianych pomieszczeniach w piwnicy wykończone tynkiem wewnętrznym. Ściany wewnętrzne działowe w toaletach wykonane z płyt GK o grubości 15cm, wykończone płytkami ceramicznymi.

Nie zauważono pęknięć ani zarysowań ścian wewnętrznych w pomieszczeniu Sala spotkań, Modelarnia oraz planowanym pomieszczeniu Modelarnia II (dawna sala prób). Wszystkie pozostałe ściany wewnętrzne piwnicy znajdują się poza zakresem niniejszej oceny technicznej.

Stan techniczny ścian wewnętrznych oceniono jako dobry, klasa Ib, stopień zużycia 10-20%.

- Słupy

W pomieszczeniach: Sala spotkań, Modelarnia oraz w planowanym pomieszczeniu Modelarnia 2 brak słupów wewnętrznych. Słupy nie podlegają ocenie w niniejszym opracowaniu, gdyż planowane zamierzenie budowlane w żaden sposób nie ingeruje w istniejące słupy. Wszystkie słupy znajdują się poza zakresem niniejszej oceny technicznej.

- Stropy:

Stropy międzykondygnacyjne w przedmiotowym budynku wykonane zostały jako gęstożebrowe z pustaków Ackermana. Grubość stropu nad piwnicą wynosi 35cm łącznie z warstwami wykończenia posadzki. Strop od spodu wykończony tynkiem wewnętrznym. Od góry strop wykończony lastrico. Dokładne warstwy stropu nie zostały zweryfikowane.

Istniejące stropy do wykończenia zgodnie z dokumentacją pierwotną.

Podczas oględzin budynku nie stwierdzono pęknięć ani zarysowań stropu piwnicy. Wszystkie pozostałe stropy znajdują się poza zakresem niniejszej oceny technicznej.

Stan techniczny stropów oceniono jako dobry, klasa Ib, stopień zużycia 10-20%.

- Dach płaski i poszycie dachu:

Dach płaski i poszycie dachu nie podlega ocenie w niniejszym opracowaniu, gdyż planowane zamierzenie budowlane w żaden sposób nie ingeruje w istniejącą konstrukcję oraz poszycie dachu. Wszystkie elementy dachu znajdują się poza zakresem niniejszej oceny.

- Schody wewnętrzne:

W pomieszczeniach: Sala spotkań, Modelarnia oraz w planowanym pomieszczeniu Modelarnia 2 brak schodów wewnętrznych. Schody nie podlegają ocenie w niniejszym opracowaniu, gdyż planowane zamierzenie budowlane w żaden sposób nie ingeruje w istniejące schody wewnętrzne. Wszystkie schody znajdują się poza zakresem niniejszej oceny technicznej.

- Schody zewnętrzne:

Do pomieszczenia Sala spotkań prowadzą schody zewnętrzne, żelbetowe. Schody zewnętrzne nie podlegają ocenie w niniejszym opracowaniu, ponieważ nie planuje się wprowadzać zmian bezpośrednio do schodów zewnętrznych, jednakże należy zlikwidować balustradę, a na jej miejsce rozbudować element małej architektury w postaci muru oporowego, do którego przymocowany będzie podnośnik techniczny dla osób niepełnosprawnych a jego szyny jezdne pełnić funkcję pochwytu. Dodatkowo zaleca się zamontowanie pochwytu z jednej strony schodów, wykonanych z rury $\varnothing 42,4\text{mm}$ ze stali klasowej mocowanych do ścian.

- Kominy:

W pomieszczeniach: Sala spotkań, Modelarnia oraz w planowanym pomieszczeniu Modelarnia 2 zlokalizowane są kominy wentylacyjne o wymiarach od 12x14cm do 35x60cm.

Planowane zamierzenie budowlane w żaden sposób nie ingeruje w istniejące kominy wentylacyjne.

Wszystkie pozostałe kominy wentylacyjne znajdują się poza zakresem niniejszej oceny technicznej.

W budynku planowana jest wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna na podstawie projektu pierwotnego, opracowanego przez A. Romaniuk.

Stan techniczny kominów wentylacyjnych oceniono jako dobry, klasa Ib, stopień zużycia 10-20%.

- Posadzka piwnicy:

W pomieszczeniach: Sala spotkań, Modelarnia oraz w planowanym pomieszczeniu Modelarnia 2 istniejąca posadzka to szlichta cementowa na betonie grubości 10cm, który wykonany został na ubitym gruncie. W niniejszych pomieszczeniach nie przeprowadzono odkrywek posadzki ze względu na brak zgody Inwestora. Zgodnie z projektem budowlanym z 1961r. posadzka piwnicy prawdopodobnie nie jest zabezpieczona żadną izolacją przeciwwilgociową. Podczas oględzin nie można było stwierdzić czy izolacja nie została wykonana.

Nie zauważono żadnych uszkodzeń posadzki podczas wizji lokalnej. Wszystkie pozostałe posadzki piwnicy znajdują się poza zakresem niniejszej oceny technicznej.

W projekcie pierwotnym istniejące posadzki ze względu na stan techniczny i zużycie materiału należy wymienić. Nowe posadzki w obiekcie należy odpowiednio zabezpieczyć przeciwwilgociowo zgodnie z projektem pierwotnym.

Stan techniczny posadzek oceniono jako dostateczny, klasa IIa, stopień zużycia 21-40%.

- Stolarka okienna:

Istniejąca stolarka okienna znajduje się w pomieszczeniu Modelarnia o nr -1.14 i nie spełnia obecnych wymogów dotyczących przepuszczalności termicznej, w związku z tym sugeruje się jej wymianę.

Zaleca się zastosowanie stolarki aluminiowej 3-szybowej, w systemie profili ciepłych o parametrach izolacyjności termicznej zgodnej z aktualnymi wymaganiami.

Stan techniczny stolarki drzwiowej oceniono jako dostateczny, klasa IIa, stopień zużycia 21-40%.

- Stolarka drzwiowa:

Istniejące drzwi zewnętrzne prowadzące do pomieszczenia Sala spotkań (-1.19) to drzwi pełne o wymiarach w świetle przejścia wynoszących 90x200cm. Drzwi wewnętrzne w pomieszczeniach podlegających ocenie to drzwi w świetle przejścia posiadające szerokość od 80cm do 90cm oraz wysokość 200cm.

W związku z planowanym powiększeniem spocznika oraz cofnięciem ścian, należy wykonać drzwi zewnętrzne wejściowe do piwnicy, w świetle ościeżnicy posiadające szerokość 1,2m i wysokość 2m.

Ze względu na planowaną przebudowę toalet, istniejące drzwi wewnętrzne prowadzące do toalet, należy zdemontować, a nowo powstałe wnęki wyposażać w drzwi w świetle ościeżnicy posiadające szerokość 1,0m i wysokość 2m.

W planowanym pomieszczeniu magazynowym sugeruje się zastosowanie drzwi o wymiarach w świetle ościeżnicy 100x200cm. Drzwi te powinny mieć klasę odporności ogniowej EI 30.

Pozostałe drzwi wewnętrzne, znajdujące się w zakresie opracowania, zgodnie z dokumentacją pierwotną.

Stan techniczny stolarki drzwiowej oceniono jako dostateczny, klasa IIa, stopień zużycia 21-40%.

- Odwodnienie dachu

Odwodnienie dachu nie podlega ocenie w niniejszym opracowaniu, gdyż planowane zamierzenie budowlane w żaden sposób nie ingeruje w istniejące odwodnienie dachu. Wszystkie rynny oraz rury spustowe znajdują się poza zakresem niniejszej oceny technicznej.

4. Podsumowanie aktualnego stanu technicznego obiektu

Na podstawie oględzin i inwentaryzacji elementów konstrukcji Autor opracowania stwierdził, że po ponad sześćdziesięcioletniej eksploatacji, stan techniczny obiektu, według instrukcji ITB oceny stanu technicznego obiektów, można uznać jako zadowalający, stopnia zużycia średniego w procentach do 20%. Obiekt jest należycie utrzymany, celowy jest remont bieżący. Prace budowlane, które trwają w obiekcie na podstawie decyzji pozwolenia na budowę nr 179-VI/2020 z dnia 13.05.2020r. są wykonywane zgodnie z aktualnymi wpisami do dziennika budowy. W przypadku niemożności dokonania odkrywek autorzy opracowania oparli swą ocenę na dokumentacji projektowej (decyzja pozwolenia na budowę nr 179-VI/2020). Strop pomiędzy kondygnacją techniczną a przyziemiem o odporności REI120, wsparty jest na elementach konstrukcyjnych o odporności co najmniej R120, według wspomnianej dokumentacji.

Stan techniczny istniejących elementów konstrukcji w części piwnicy jest dobry. Nie stwierdzono przekroczeń granicznych stanów nośności. Budynek nie pogarsza warunków użytkowych dla otoczenia i nie zagraża bezpieczeństwu ludzi i ich mienia.

5. Przewidywana zmiana projektu do decyzji pozwolenia na budowę nr 179-VI/2020 z dnia 13.05.2020r.

Planowana zmiana projektu budowlanego obejmowałaby:

- nadbudowę i rozbudowę elementu małej architektury w postaci murka oporowego od strony wschodniej oraz montaż platformy schodowej dla osób z ograniczoną zdolnością poruszania się;
- przebudowę pomieszczenia -1.18 - Sala prób na pomieszczenie Modelarnia 2 i wydzielenie w nim pomieszczenia magazynowego -1.22 a także wykonanie pochylni betonowej dla umożliwienia ciągu komunikacyjnego w strefie piwnicy;
- przebudowę układu toalet w celu wykonania toalety dostosowanej dla osób z ograniczoną zdolnością poruszania się;

6. Wnioski i zalecenia

Przeprowadzona wizja lokalna oraz dokumentacja fotograficzna, a także przeprowadzone częściowo odkrywki upoważniają Autora niniejszej oceny technicznej do sformułowania następującego wniosku końcowego, iż **istniejąca część piwnic nadaje się do przebudowy na cele dostosowania pomieszczeń dla osób niepełnosprawnych oraz z ograniczoną zdolnością poruszania się oraz wydzielenia części piwnic jako odrębnej strefy pożarowej przegrodami REI120.**

Strop międzykondygnacyjny należałoby dodatkowo zabezpieczyć MCR TECSWOOL F, w celu spełnienia odporności **REI 120**, gdyby okazało się, że strop nie spełnia zaprojektowanego w projekcie pierwotnym **REI 120**.

Słupy żelbetowe w przypadku stwierdzenia zbyt małej otuliny należy dodatkowo otynkować odpowiednią grubością, a wszystkie przejścia przez przegrody pożarowe zabezpieczyć do odpowiedniej klasy.

Nadmurowanie i rozbudowanie murka oporowego należałoby wykonać poprzez wklejenie prętów. Nadproże w istniejącej ścianie szczytowej sugeruje się wykonać jako stalowe belki dwuteowe.

Ściany toalet wykonać zgodnie z wymogami warunków technicznych

Powierzchnie posadzki, ścian i sufitu wykończyć według projektu. Pomieszczenia wyposażać w niezbędne instalacje. Dokonać odbioru częściowego w celu oddania tej części obiektu do użytkowania.

Autor oceny technicznej:

inż. **JANUSZ BIELAK**

Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej
nr ewid. upr. 192/81/Op

Autor analizy architektoniczno-budowlanej:

mgr inż. arch. **ALEKSANDER BIELAK**

Uprawnienia budowlane do projektowania
w specjalności architektonicznej