

ARCHIBER

65-245 Zielona Góra ul. Armii Ludowej 2 tel./fax (068) 3209026 MBank nr 57 1140 2004 0000 3602 6566 4195
NIP 973-070-38-42 REGON: 080384573 http://www.archiber.pl e-mail: pracownia@archiber.pl

NR

EKSPERTYZA BUDOWLANA

KONSTRUKCYJNO - BUDOWLANA

Nazwa inwestycji: Przebudowa obiektu "Lumelu" na "CENTRUM PRZYRODNICZE"
w Zielonej Górze przy ul. Dąbrowskiego dz.nr.129/13

Obiekt: Centrum Przyrodnicze

Zamawiający: Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Zielonej Górze
Al. Zjednoczenia 110

Autorzy

Oświadczam niniejszym, że ww. ekspertyza została sporządzona zgodnie
z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Konstrukcja	mgr inż. Władysław Hołysz	upr.bud.49/92/ZG w specjalności konstrukcyjno- budowlanej bez ograniczeń	05.2013r.
-------------	------------------------------	--	-----------

Główny projektant: mgr inż. arch. Krzysztof Berezowski upr.273/72/ZG
Upr. twórcze nr.1256 M.K i Sz.

ZAWARTOŚĆ TECZKI w/g wykazu

Zielona Góra: maj 2013r.

Rozwiązania zawarte w niniejszym opracowaniu stanowią wyłączną własność Firmy **Archiber** i mogą być stosowane, powielane oraz udostępniane osobom trzecim jedynie na podstawie pisemnego zezwolenia w/w Firmy z zastrzeżeniem wszelkich skutków prawnych. Zastrzegamy sobie prawa autorskie do niniejszego opracowania zgodnie z art. 1, 8, 16, 17 ustawy o prawie autorskim z dnia 4 lutego 1994 r. (Dz. U. Nr 24 poz..83)

S P I S Z A W A R T O Ś C I

1. Strona tytułowa	-	str. 1
2. Spis zawartości	-	str. 2
3. Karta informacyjna obiektu	-	str. 3
4. Opinia techniczna	-	str. 4
5. Ocena stanu technicznego	-	str. 6
6. Analiza koncepcji architektonicznej przebudowy obiektu	-	str. 12
7. Zakres prac remontowych	-	str. 14
8. Dokumentacja fotograficzna	-	str. 16
9. Uprawnienia budowlane	-	str. 24
10. Zaświadczenie o przynależności do izby inżynierów budownictwa	-	str. 25

KARTA INFORMACYJNA OBIEKTU

1. Dane ogólne.

- 1.1. Adres: - 65-014 Zielona Góra, ul. Dąbrowskiego.
- 1.2. Właściciel - Miasto Zielona Góra.
- 1.3. Użytkownik - Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Zielonej Górze.
- 1.4. Rok budowy - początek XX wieku z późniejszymi zmianami.

2. Dane charakteryzujące obiekt.

- 2.1. Powierzchnia działki - 6 620,0m²
- 2.2. Powierzchnia zabudowy - 1 823,1m²
- 2.3. Powierzchnia użytkowa - 4 937,1m²
- 2.4. Liczba kondygnacji - 3
- 2.5. Kubatura - 19 086,7m³

3. Charakterystyka elementów obiektu.

- 3.1. Podpiwniczenie - budynek niepodpiwniczony (pod posadzką przyziemia występują kanały technologiczne o głębokości około 1,5-2,0m).
- 3.2. Izolacje poziome - nie stwierdzono.
- 3.3. Fundamenty - brak danych.
- 3.4. Konstrukcja ścian - ściany murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie wapiennej i cementowo - wapiennej.
- 3.5. Stropy - stropy odcinkowe, ceramiczne na belkach stalowych.
- 3.6. Konstrukcja dachu - dach konstrukcji drewnianej.
- 3.7. Dach - płaski, dwuspadowy o pokryciu z papy asfaltowej.
- 3.8. Wyposażenie obiektu - obiekt wyposażony w instalacje: wodno – kanalizacyjną, ciepłej wody użytkowej, centralnego ogrzewania, elektroenergetyczną, oraz zewnętrzne (na budynku) odprowadzenia wód deszczowych i odprowadzenia.

OPINIA TECHNICZNA

1. Podstawa opracowania.

- 1.1** Koncepcja architektoniczna przebudowy i zmiany sposobu użytkowania byłego budynku „LUMEL” na „CENTUM PRZYRODNICZE” z kwietnia 2013r..
- 1.2** Inwentaryzacja budowlana opracowana przez Pracownię Projektową „AJK” z siedzibą w Zielonej Górze.
- 1.3** Wizja lokalna oraz pomiary inwentaryzacyjne.
- 1.4** Literatura, obowiązujące normy i przepisy związane z przedmiotem badań.

2. Cel i zakres opracowania.

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego, określenie stopnia zużycia poszczególnych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych, instalacji wewnętrznych, możliwość przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektu oraz zakres robót budowlanych, sposób naprawy i doprowadzenia do technicznej sprawności budynku zlokalizowanego na działce nr 129/13 przy ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego 14 w Zielonej Górze.

W zakres opracowania wchodzi:

- ogólna charakterystyka obiektu,
- ocena stanu technicznego,
- określenia stopnia zużycia budynku i instalacji,
- analiza koncepcji architektonicznej przebudowy i zmiany sposobu użytkowania i przebudowy obiektu,
- wyszczególnienie robót remontowych,
- wnioski i zalecenia.

3. Dane ogólne budynku oraz opis istniejącego zagospodarowania terenu.

3.1 Lokalizacja.

Budynek będący przedmiotem opracowania zlokalizowany jest w centralnej części miasta Zielona Góra przy ul. Generała Jarosława Dąbrowskiego 14 – dz. nr 129/13. Dojście i dojazd do budynku i na teren działki bramą wjazdową od strony ulicy Generała Jarosław Dąbrowskiego. Działka posiada lekki spadek w kierunku północno - zachodnim. Na terenie działki występuje szereg małych obiektów kubaturowych (waga samochodowa, basen przeciwpożarowy i inne pomieszczenia techniczne). Teren ten jest częściowo zadrzewiony w

szczegółności w części północnej, drzewami oraz krzewami; pozostały teren nieutwardzony porośnięty trawą.

Dla terenu objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania – Uchwała nr LI/657/09 z dnia 25 sierpnia 2009r. Rady Miasta Zielona Góra. Omawiany teren znajduje się w otoczeniu historycznego układu urbanistycznego miasta Zielona Góra wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 75. Ponadto budynek zlokalizowany na ww. działce ujęty został w ewidencji zabytków i podlega ochronie konserwatorskiej.

3.2 Ogólna charakterystyka budynku.

Omawiany obiekt jest budynkiem trzykondygnacyjnym, nie podpiwniczonym o funkcji przemysłowej z częścią biurowo - socjalną. Budynek zrealizowano w technologii tradycyjnej jako murowany z cegły ceramicznej ze stropami ceramicznymi w postaci sklepień wspartych na belkach stalowych. Dach wielospadowy, konstrukcji drewnianej kryty papą asfaltową.

Obecnie obiekt wyposażony jest w instalację wodną, kanalizacyjną, ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania, elektryczną, oraz zewnętrzne odprowadzenia wód deszczowych i odgromową.

3.3 Parametry budynku.

Długość	-	82,4m
Szerokość:	-	24,4m
Wysokość:	-	11,2m
Powierzchnia zabudowy	-	1 823,1m ²
Powierzchnia użytkowa	-	4 937,1m ²
Liczba kondygnacji	-	3
Kubatura	-	19 086,7m ³

4. Ocena stanu technicznego budynku.

Kryteria ogólne oceny i klasyfikacji technicznej stanu zużycia technicznego elementów budynku:		
Klasyfikacja stanu technicznego	Procentowe zużycie elementu	Kryterium oceny
bardzo dobry	0 - 15	Elementy budynku są dobrze utrzymane, nie wykazują zużycia i uszkodzeń
zadowalający	16 - 30	Elementy budynku utrzymane jest w należyтым stanie technicznym. Celowa jest bieżąca konserwacja
średni	31 - 50	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia. Celowa jest naprawa bieżąca
zły	51 - 70	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia lub ubytki. Wymagana naprawa główna

Elementy, urządzenia,	Opis stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie lub uszkodzenie
Fundamenty	Stan techniczny zadowalający – nie stwierdzono uszkodzeń elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych spowodowanych nadmiernym lub nierównomiernym osiadaniem fundamentów	25%
Izolacje poziome	Stan techniczny średni – zaobserwowano zawilgocenie ścian przyziemia spowodowane w brakiem rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich oraz opasek odwodnieniowych	40%
Izolacje pionowe	Stan techniczny średni – zaobserwowano zawilgocenie ścian przyziemia spowodowanych w brakiem, rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich oraz opasek	40%
Ściany nośne	Stan techniczny ścian nośnych średni – pod względem konstrukcyjnym ściany nośne nie wykazują zarysowania i utraty nośności. Należy jednak zwrócić uwagę na liczne ubytki zaprawy w spoinach oraz korozję wierzchniej powierzchni cegieł warstwy licowej ścian zarówno w partiach cokołowych jak i na wyższych kondygnacjach. Zaobserwowano również zawilgocenie murów tj.: ślady zacieków ścian spowodowane brakiem izolacji przeciw wilgotnościowej ścian przyziemia, nieszczelnością pokrycia dachowego oraz nieszczelnością obróbek blacharskich.	35%

	<p>Ponadto elementy drewniane ścian ryglowych poddasza posiadają liczne spękania, rozwarstwienie belek, odkształcenia elementów i ich połączeń oraz złuszczenie warstw ochronnych (ubytki i zarysowanie tynków, złuszczenie malowania elementów drewnianych).</p> <p>Ściany zewnętrzne budynku nie spełniają obowiązujących warunków technicznych w zakresie izolacyjności cieplnej przegród budowlanych</p>	
Słupy konstrukcyjne	<p>Słupy konstrukcyjne w stanie technicznym zadowalającym - słupy nie wykazują deformacji, odchyłeń od pionu; występuje jedynie złuszczenie powłok malarskich i niewielkie ogniska korozyjne. Stwierdzono usunięcie dwóch słupów konstrukcyjnych wspierających belki stalowe stropu, powodując zagrożenie katastrofą budowlaną.</p> <p>Uwaga: w trybie natychmiastowym wykonać minimum tymczasowe podparcie belek stropowych w miejscach usuniętych słupów; docelowo zamontować słupy o przekroju i kształcie jak pozostałe słupy danej kondygnacji</p>	25%
Kominy poniżej dachu	<p>W wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono brak wentylacji pomieszczeń; ponad dach wystają jedynie wywietrzaki z blachy stalowej ocynkowanej, które są wyeksploatowane i wymagają demontażu i wymiany na nowe</p>	-
Ściany działowe	<p>Stan techniczny zły – większość ścianek działowych wykonanych z cegły jak również płyt gipsowo – kartonowych, trzcinowych zarysowana i zdewastowana wskutek ugięć stropów spowodowanych usunięciem dwóch słupów konstrukcyjnych oraz nieprawidłowego demontażu (dewastacji) ościeżnic drzwiowych</p>	60%
Stropy	<p>Stan techniczny średni – stropy nie wykazują przekroczenia nośności, nadmiernych ugięć i drgań z wyjątkiem miejsc, w których usunięto słupy wspierające belki stalowe stropu; w tych miejscach zaobserwowano utratę odcinkowego (łukowego) kształtu sklepienia i jego spłaszczenie. Strop w tych miejscach wymaga natychmiastowego podparcia tymczasowego i zabezpieczenia przed zawaleniem. Ponadto z uwagi na nieszczelność pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, brakiem zabezpieczenia otworów okiennych stropy, szczególnie na wyższych kondygnacjach silnie zawilgocone</p>	35%
Podciąg, nadproża	<p>Stan techniczny zadowalający z wyjątkiem nadproża ściany poddasza, gdzie wskutek usunięcia nadproża część ściany uległa zawaleniu. W trybie awaryjnym należy wykonać tymczasowe podparcie pozostałego odcinka ściany</p>	30%

Konstrukcja dachu	Stan techniczny średni – występuje widoczne zawilgocenie, porażenie biologiczne elementów konstrukcyjnych więźby dachowej oraz łąt drewnianych. Pojedyncze elementy wykazują spróchnienie oraz ślady porażenia biologicznego. Zaobserwowano również uszkodzenia (rozwarstwienie) połączeń poszczególnych krokwi, płatwi i słupów.	40%
Pokrycie dachu	Stan techniczny zły – pokrycie dachowe z papy asfaltowej na deskowaniu pełnym jest nieszczelne i utraciło swoje właściwości; występują nieszczelności i przecieki pokrycia widoczne na drewnianych elementach więźby dachowej, zacieki na ścianach, uszkodzenia podłogi poddasza	60%
Schody wewnętrzne	Stan techniczny pod względem konstrukcyjnym średni. Schody stabilne nie wykazują uszkodzeń konstrukcji schodów; okładzina schodów z cegły ceramicznej pełnej naturalnie mechanicznie zużyta wskutek zawilgocenia, braku bieżącej konserwacji i napraw (ubytki cegieł i zaprawy w spoinach)	40%
Balustrady	Brak balustrad klatki	100%
Tynki wewnętrzne	Stan techniczny zły – zarysowanie, odspojenie w miejscach zarysowania ścian i stropów, zawilgocenie w miejscach nieszczelności dachu, obróbek blacharskich i rur spustowych oraz w partiach przyziemia spowodowanych brakiem izolacji poziomej i pionowej ścian	50%
Okładziny wewnętrzne	Nie stwierdzono występowania okładzin ścian	-
Posadzki i podłogi	Stan techniczny średni z wyjątkiem podłogi poddasza użytkowego, gdzie wskutek nieszczelności pokrycia dachowego deski podłogowe poza naturalnym zużyciem mechanicznym są zawilgocone, spróchniałe ze śladami porażenia szkodnikami drewna.	40%
Malowanie wewnątrz	Stan techniczny zły – uszkodzenia jak dla ścianek działowych i tynków wewnętrznych	70%
Stolarka okienna	Stan techniczny zły – brak okien w elewacji wschodniej (od strony zaplecza); postać stolarka silnie wyeksploatowana, nieszczelna wymaga wymiany na nową z zachowaniem kształtu i podziałów stolarki istniejącej	90%
Stolarka drzwiowa	Stan techniczny zły – brak skrzydeł drzwiowych, ościeżnic; całość stolarki drzwiowej do wymiany	90%
Instalacje wewnętrzne		

Kanalizacja sanitarna	Stan techniczny zły – instalacja kanalizacyjna silnie wyeksploatowana, brak (demontaż i dewastacja) głównych poziomów i pionów oraz części podejść do przyborów sanitarnych	90%
Wodociągowa	Stan techniczny zły – instalacja wodociągowa silnie wyeksploatowana, brak (demontaż i dewastacja) głównych przewodów rozprowadzających	90%
Instalacja centralnego ogrzewania	Stan techniczny zły	90%
Instalacja centralnej ciepłej wody użytkowej	Stan techniczny zły – przewody rozprowadzające zasilające i cyrkulacyjne oraz podejścia do punktów czerpalnych zostały zdemonstrowane	90%
Elementy zewnętrzne		
Elewacja	Stan techniczny średni - liczne ubytki zaprawy w spoinach oraz korozja wierzchniej powierzchni cegieł, warstwy licowej ścian; miejscowe zawilgocenie ścian zarówno w partiach cokołowych jak i na wyższych kondygnacjach.	40%
Kominy nad dachem	W wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono brak wentylacji pomieszczeń; ponad dach wystają jedynie wywietrzaki z blachy stalowej ocynkowanej, które są wyeksploatowane i wymagają demontażu i wymiany na nowe	60%
Stolarka drzwiowa zewnętrzna	Stan techniczny zły – do wymiany	90%
Parapety zewnętrzne	Stan techniczny średni – parapety okienne, liczne ubytki, wykruszenia cegieł i zaprawy w spoinach oraz korozja wierzchniej powierzchni parapetów	40%
Obróbki blacharskie	Stan techniczny zły – korozja i brak części obróbek blacharskich	60%
Rynny	Stan techniczny zły – rynny występują jedynie w elewacji frontowej, całość rynien w elewacji tylnej zdemonstrowana	80%
Rury spustowe	Stan techniczny zły – rury spustowe występują jedynie w elewacji frontowej, całość rynien w elewacji tylnej zdemonstrowana	80%
Opaski odwadniające	Brak opasek odprowadzających wody opadowe od budynku	-
Urządzenia zamocowane do ścian i dachu (przewody wentylacyjne)	Stan techniczny średni – ślady uszkodzeń malowania oraz korozji elementów stalowych zamocowania urządzeń	40%
Otoczenie, w tym urządzenia budowlane (techniczne), związane z budynkiem		

Dojazdy	Wjazdy na posesję w liniach rozgraniczenia ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego z kostki betonowej Polbruk; na terenie działki dojazd po terenie nieutwardzonym	-
Dojścia	Stan techniczny średni – nawierzchnia z płytek chodnikowych wykazuje nierówności, brak spadków; występują również spękania pojedynczych płytek	40%
Ogrodzenia	Stan techniczny średni - od strony ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego oraz od strony północnej ogrodzenie z siatki w ramach z kątowników i słupków stalowych; od strony zaplecza ogrodzenie z siatki stalowej i słupków drewnianych; elementy metalowe ogrodzenia wykazują korozję i brak malowania - wymagają oczyszczenia oraz malowania konserwacyjnego	35%
Place, tereny zielone	Stan techniczny średni	35%
Podjazdy dla osób niepełnosprawnych	Nie występuje	-

Badania poszczególnych elementów budynku przeprowadzono w oparciu o metodę wizualną, oceniając stopień uszkodzeń widocznych na powierzchni badanych elementów. Metoda wizualna polega na dokładnym przeglądzie wszystkich widocznych objawów uszkodzenia konstrukcji, jak rysy, pęknięcia tynków, zniszczenie pokryć, porażenia szkodnikami drewna oraz dokładnym przeglądzie elementów instalacji wewnętrznych.

W wyniku przeprowadzonych badań stwierdzam, że stan techniczny budynku należy uznać jako średni. Poszczególne elementy budynku wykazują zużycie na skutek długotrwałej eksploatacji, dewastacji oraz uszkodzeń spowodowanych czynnikami zewnętrznymi.

Dotyczy to w szczególności:

- usunięcia dwóch słupów stalowych na piętrze budynku, co spowodowało uszkodzenia sklepienia murowanego oraz zarysowanie ścianek działowych na wyższych kondygnacjach,
- nieszczelności pokrycia dachowego co w dalszej kolejności powoduje uszkodzenia pozostałych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku (więźby dachowej, ścian, stropów, tynków, podłóg i posadzek),
- uszkodzeń elewacji budynku (ubytki zaprawy w spoinach, korozja powierzchni zewnętrznej warstwy licowej murów; spękania oraz złuszczenie warstw ochronnych

ścian ryglowych poddasza; ubytki i odspojenie tynków, złuszczenie farby części otynkowanych ścian),

- zawilgocenia ścian, stropów, więźby dachowej wskutek nieszczelności pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, brakiem zabezpieczenia otworów okiennych oraz opasek odwodnieniowych wokół budynku,
- niskiej izolacyjności termicznej przegród zewnętrznych (ścian, połaci dachowej) wynikającą z niedostatecznej grubości i braku ocieplenia,
- brakiem okien lub nieszczelnością pozostałych,
- nie dostosowania do obowiązujących przepisów w zakresie zastosowania obudowania i zamykania drzwiami klatki schodowej oraz wyposażenia w urządzenia zapobiegające zadymianiu lub służące usuwaniu dymu,
- niesprawnych (zdekompletowanych) instalacji sanitarnych i energetycznych w tym wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej pomieszczeń,
- złego stanu technicznego instalacji wewnętrznych,
- znacznego wychłodzenia pomieszczeń w okresie zimowym podczas występowania bardzo niskich temperatur zewnętrznych,

5. Zakres prac remontowych.

Kryteria ustalenia kolejności wykonania robót remontowych (stopień pilności naprawy)		
I.	Naprawa główna. Remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku	
II.	Naprawa bieżąca. Polega na okresowym remoncie elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym	
III.	Konserwacja. Polega na wykonaniu robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku	
Zakres robót remontowych		Klasyfikacja rodzaju robót remontowych (I, II lub III z niżej wymienionych kryteriów)
1	Istniejące słupy żeliwne oczyścić z rdzy i zabezpieczyć powłokami antykorozyjnymi i malarskimi. Brakujące słupy (szt.2) odtworzyć zachowując kształt analogiczny do pozostałych słupów	I

2	Wzmocnienie uszkodzonych sklepień w miejscach oparcia belek stalowych stropu na usuniętych słupach; zabezpieczenia antykorozyjne belek stalowych (INP 340 i INP 300) oraz ściągów stalowych; usunięcie odspojonych fragmentów tynków i ich uzupełnienie tynkami renowacyjnymi	I
3	Wymiana pokrycia dachowego wraz z wymianą łat drewnianych, deskowania, ocieplenia połaci dachowej, wykonaniem obróbek blacharskich kominów, połączeń dachów ze ścianami.	I
4	Wzmocnienie elementów konstrukcyjnych więźby dachowej (krokwi, płatwi, słupów). Konserwacja więźby dachowej środkami zabezpieczającymi przed korozją biologiczną oraz przeciwpożarowymi	I
5	Remont klatki schodowej – wymiana uszkodzonych cegieł oraz zaprawy w spoinach; osadzenie balustrad	I
6	Uzupełnienie spoinowania, wymiana uszkodzonych cegieł warstwy licowej ścian zewnętrznych. Naprawa konstrukcji szachulcowej ścian poddasza (wzmocnienie lub wymiana zmurszałych odcinków drewnianych podwalin, słupów, oczepów, rygli, zastrzałów oraz ich wzajemnych połączeń), konserwacja elementów drewnianych środkami zabezpieczającymi przed korozją biologiczną oraz przeciwpożarowymi). Skucie odspojonych fragmentów tynków oraz wykonanie nowych tynków zewnętrznych, malowanie elewacji.	II
7	Ocieplenie ścian zewnętrznych oraz dachu nad pomieszczeniami użytkowymi.	II
8	Wymiana pokrycia dachowego wraz z wymianą łat drewnianych, wykonaniem obróbek blacharskich kominów, połączeń dachów ze ścianami.	I
9	Po wykonaniu odkrywek i stwierdzeniu braku izolacji poziomej i pionowej ścian, należy wykonać ją przy pomocy iniekcji środkami systemowymi do rzędnej minimum 100cm poniżej posadzki. Ściany zewnętrzne po dokonaniu odkrywek należy docieplić styrodurem gr.10cm do rzędnej 80cm poniżej terenu. Izolację ścian zewnętrznych tynkowanych wykonać z rekonstrukcją wszelkich zdobień i gzymsów ze styropianu gr. 15cm; Izolacja termiczna dachu - wełna mineralna twarda np.: monrock gr. 25cm	II
10	Wymiana okien i stolarki okiennej i drzwiowej	I
11	Naprawa ścianek osłonowych schodów zewnętrznych (oczyszczenie i wypełnienie zarysowań, ubytków cegieł i zaprawy w spoinach). Wykonanie balustrady schodów o wysokości minimum 1,10m.	II
12	Odtworzenie przewodów wentylacyjnych pomieszczeń na poszczególnych kondygnacjach; wykonanie nowych instalacji wodociągowej – kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, gazowych; elektroenergetycznych	II

13	Postuluje się docieplenie ścian zewnętrznych od wewnątrz poprzez wykonanie ścianki regipsowej na profilach stalowych wraz z dociepleniem styropianem 12cm; Zewnętrzne w miejscach tynkowanych - technologia Atlas-Stoper" lub "Isoterm" przy grubości styropianu 15cm; Tynk akrylowy w kolorach pastelowych. Cokół i fragmentów ścian tynkowanych obłożyć płytkami klinkierowymi. W sanitariatach i zapleczu baru płytki do wysokości 2,0m	II
14	Całość ścian wewnętrznych malowana na biało farbami lateksowymi; Elementy drewniane widoczne malować farbą "Altax" w kolorze białym lub w/g uznania Inwestora	II
15	Wymiana nawierzchni ciągów komunikacyjnych	III
16	Bieżące utrzymanie terenów zielonych – pielęgnacja (koszenie trawników; usunięcie uschniętych względnie zbyt zacieniających lub ograniczających ciągi komunikacyjne drzew oraz krzewów)	III
18	Bieżąca konserwacja pozostałych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku	III

Uwaga:

1. Wykonanie robót budowlano – konstrukcyjnych i instalacyjnych powinno być poprzedzone opracowaniem dokumentacji projektowej.
2. Termin ważności opinii określa się na okres 2 lat od daty wykonania.
3. Pozostałe roboty budowlane związane z przebudową i zmianą sposobu użytkowania budynku zostaną wyszczególnione w punkcie dotyczącym analizy koncepcji architektonicznej przebudowy budynku.

6. Analiza koncepcji architektonicznej przebudowy obiektu.

Koncepcja architektoniczna przewiduje remont, przebudowę (w tym rozbiórkę części obiektu) oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku byłego zakładu „LUMEL” na „CENTUM PRZYRODNICZE”, zlokalizowanego na działce nr 129/13 przy ulicy Generała Jarosława Dąbrowskiego.

Zakres przebudowy i zmiany sposobu użytkowania:

- wyburzenie z uwagi na zły stan techniczny części obiektu (budynek oznaczony na planie zagospodarowania numerem 3),
- zmiana układu funkcjonalnego budynku numer 1 i 2 (wyburzenie istniejących ścianek działowych i wykonanie nowych); ścianki działowe murowane z cegły dziurawki gr. 6 i 12cm lub z silki; obudowa nowej klatki schodowej wykonana jako przeszklenie na konstrukcji stalowej o odporności ogniowej EI - 30; pozostałe o

konstrukcji lekkiej z płyt kartonowo - gipsowych na profilach stalowych zimnogiętych,

- nowoprojektowane ściany konstrukcyjne jako przemurowania i rekonstrukcje otworów wykonane z bloczków gazobetonowych; nowoprojektowane podciągi i nadproża z profili stalowych,
- wymiana deskowania dachu na blachę trapezową gr. 0,63mm,
- dostosowanie obiektu do korzystania przez osoby niepełnosprawne,
- wykonanie nowej klatki schodowej oraz dźwigu osobowego dla osób niepełnosprawnych,
- na poziomie parteru i piętra przewiduje się posadzkę techniczną na dystansach wysokości 20cm służącą do przeprowadzenia wszelkich instalacji z możliwością zmian w zależności od aranżacji wnętrza,
- pasy okapowe, opierzenia kominów itp. z blachy tytanowo-cynkowej gr. 0,6mm lub z blachy miedzianej; rynny i rury spustowe jak wyżej,
- wykonanie instalacji sanitarnych (w tym klimatyzacji) oraz instalacji elektrycznej,
- przebudowa zagospodarowania terenu w tym: rozbiórka części wschodniej obiektu (budynek nr 3) oraz wszystkich obiektów technicznych (obiekty mała kubaturowe) znajdujących się po zachodniej części działki wraz z wycinką niektórych egzemplarzy drzew i krzewów; wejścia i wjazdy od strony ulicy Generała Jarosław Dąbrowskiego; miejsca postojowe dla samochodów osobowych i autobusów; ogrodzenie działki po jej obrzeżu z wyłączeniem fragmentu frontowego przy części wejściowej do obiektu,
- wykonanie nowych przyłączy sanitarnych i elektroenergetycznych,
- roboty remontowe wynikające z opinii technicznej a wyszczególnione w punkcie 5 niniejszego opracowania.

7. Analiza obciążeń dla nowoprojektowanej funkcji obiektu.

Wartość obciążenia charakterystycznego równomiernie rozłożonego dla istniejącej funkcji obiektu przemysłowego (pomieszczenia produkcyjne i magazynowe) wg polskiej normy PN-82/B-02003 „Obciążenia zmienne i technologiczne” wnosi - $5,0\text{kN/m}^2$, natomiast dla projektowanej funkcji tj.: sali i pomieszczeń w muzeach ww. norma przewiduje wartość obciążenia charakterystycznego - $4,0\text{kN/m}^2$. Jak wynika z porównania wartości obciążenia, dla nowoprojektowanej funkcji będzie mniejszą wartością niż dla dotychczasowej funkcji. Pozostałe obciążenie (stałe od ciężarów własnych elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych) nie ulegną zmianie.

Ponadto zaleca się, aby nowoprojektowane ścianki wykonać w systemie lekkiej zabudowy z płyt gipsowo – kartonowych GKP na ruszcie metalowym i wypełnieniu akustycznym z wełny mineralnej.

8. Wnioski i zalecenia.

- 8.1.** Na podstawie wizji lokalnej, oceny stanu technicznego, analizy możliwości przebudowy i zmiany sposobu użytkowania stwierdzam, że istnieje możliwość przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na „CENTRUM PRZYRODNICZE”.
- 8.2** Elementy konstrukcyjne tj.: fundamenty, ściany, stropy oraz konstrukcja więźby dachowej nadają się do dalszej eksploatacji po wykonaniu remontu i adaptacji obiektu na „CENTRUM PRZYRODNICZE”.
- 8.3.** Pozostałe roboty budowlane związane z przebudową i zmianą sposobu użytkowania budynku zostaną określone w projekcie budowlanym opracowanym na podstawie koncepcji architektonicznej przebudowy budynku.

DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



1. Elewacja wschodnia.



2. Widok wnętrza obiektu.



3. Klatka schodowa.



4. Brak słupa konstrukcyjnego.



5. Brak słupa konstrukcyjnego.



6. Uszkodzenia sklepienia ceglanego.



7. Brak nadproża nad otworem w ścianie poddasza.



8. Stan techniczny poszycia stropowego.