

Pracownia Projektowo-Inżynierska  
EUROPROJEKT Dr inż. Ewa Piątek-Sierek  
ul. Miedzyńska 6, 85-373 Bydgoszcz

## REMONT BUDYNKU GALERII W OSTROŁĘCE INWENTARYZACJA

**Inwestor:** Miasto Ostrołęka Plac Gen. Józefa Bema 1

**Lokalizacja:** Działka nr 20591 , Plac Gen. Józefa Bema 14 , 07-410 Ostrołęka

**KOB: IX**

**Branża:** ogólnobudowlana (architektura i konstrukcja)

<b>Opracował</b>
<b>dr inż. Ewa Piątek-Sierek</b>
Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej Nr KUP/0008/POOK/13

Bydgoszcz, 06.11.2020r.

# Spis treści

## CZĘŚĆ OPISOWA :

1. Przedmiot opracowania	str. 3
2. Podstawa opracowania	str. 3
3. Lokalizacja obiektu	str. 3
4. Ogólna charakterystyka obiektu	str. 3-6
5. Parametry techniczne	str. 6
6. Inwentaryzacja obiektu	str. 6-10
7. Ocena stanu technicznego	str. 11
8. Wnioski i zalecenia	str. 11

## CZĘŚĆ RYSUNKOWA

### INWENTARYZACJA

1. Rzut piwnicy	I01	str. 12
2. Rzut parteru	I02	str. 13
3. Rzut piętra 1	I03	str. 14
4. Rzut piętra 2	I04	str. 15
5. Rzut poddasza	I05	str. 16
6. Rzut dachu	I06	str. 17
7. Przekrój A-A	I07	str. 18
8. Elewacje frontowe	I08	str. 19
9. Elewacje od strony podwórza	I09	str. 20
10. Zestawienie stolarki istniejącej	I10	str. 21

# INWENTARYZACJA

## OPIS TECHNICZNY

### 1. Przedmiot opracowania:

Przedmiotem inwentaryzacji jest Budynek Galerii, przy Placu Gen. Józefa Bema 14 w Ostrołęce. Budynek znajduje się na terenie działki o nr 20591, jednostka ewid. 146101\_1, obręb 0002 Ostrołęka.

### 2. Podstawa opracowania:

- umowa zawarta z Inwestorem,
- Inwentaryzacja,
- uzgodnienia z inwestorem,
- rozporządzenia i normy budowlane,
- zakres przedmiotu zamówienia,
- dokumentacja archiwalna.

### 3. Lokalizacja obiektu:

Pomieszczenia objęte inwentaryzacją znajdują się w Budynku Galerii przy Placu Generała Józefa Bema, 07-410 Ostrołęka. Teren ogrodzony i zagospodarowany. Budynek znajduje się na terenie działki o nr ewid. 20591, jednostka ewid. 146101\_1, obręb 0002 w Ostrołęce.

### 4. Ogólna charakterystyka obiektu:

Przedmiotowy budynek jest budynkiem w zabudowie zwartej. Budynek Galerii jest budynkiem narożnym, położonym w północno-wschodniej pierzei Rynku Starego Miasta – Placu Gen. J. Bema i po północnej stronie zbiegu ulic Głowackiego i Kościuszki z Placem. Wejście główne do budynku znajduje się od strony Placu Gen. J. Bema.

Rzut budynku ma kształt prostokąta ze ściętym narożnikiem od strony południowej – u zbiegu ulic. Budynek Galerii znajduje się na obszarze staromiejskiego układu urbanistycznego wpisanego w rejestr zabytków.

Budynek Galerii jest obiektem 4-kondygnacyjnym, całkowicie podpiwniczonym, zrealizowanym w technologii tradycyjnej z dachem wielospadowym z lukarnami i poddaszem użytkowym. Na parterze budynku oraz I piętrze znajdują się sale wystawowe oraz pomieszczenia zaplecza galerii. Na II piętrze oraz poddasze zlokalizowana jest pracownia plastyczna oraz pracownia fotografii analogowej.

Budynek Galerii znajduje się w staromiejskim układzie urbanistycznym, wpisany jest do rejestru zabytków. Poniżej przedstawiono historyczne zdjęcia obiektu.



Rys. 1 Historyczny widok Budynku Galerii od ul. Kościuszki



Rys.2 Historyczny widok Budynku Galerii u zbiegu ulic Głowackiego i Kościuszki z Placem Bema.



Rys. 3 Historyczny widok Budynku Galerii u zbiegu ulic Głowackiego i Kościuszki z Placem Bema.



Rys. 4 Historyczny widok Budynku Galerii os trony Placu Bema.



Rys.5 Historyczny widok Budynku Galerii os trony Placu Bema.

## 5. Parametry techniczne:

• Powierzchnia zabudowy	211,16m <sup>2</sup>
• Powierzchnia użytkowa	691,17m <sup>2</sup>
• Kubatura	2.356m <sup>3</sup>
• Długość budynku od ul. Kościuszki	15,77m
• Długość budynku od Placu Bema	13,69m
• Wysokość budynku	15,86m

## 6. Inwentaryzacja obiektu:

Budynek czterokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczony.

Dach wielospadowy z lukarnami, pokryty jest dachówką od strony Placu Bema i ul. Kościuszki oraz blachą trapezową od strony podwórza (połać północna).

Budynek murowany z cegły, otynkowany. Dach wykonany w konstrukcji drewnianej, płatwiowo-kleszczowej, miejscami ocieplony wełną mineralną bądź styropianem. Pokrycie dachu jest nieszczelne, widoczne są zacieki od spodu. Zamontowane są naświetla kopułowe.

Obróbki blacharskie wykonane są z blachy stalowej ocynkowanej, malowane w kolorze brązowym. Widoczne są złuszczenia farby. Parapety zewnętrzne wykonane z płyty stalowej, malowane na biało tylko od stron elewacji frontowych (Pl. J. Bema i ul. Kościuszki)

Ściany zewnętrzne poddasza ceglane, otynkowane obustronnie tynkiem. Widoczne spękania na elewacjach frontowych.

Ściany nośne zewnętrzne i wewnętrzne murowany ceglane. Są otynkowane obustronnie tynkiem cementowo-wapiennym.

Nadproża na I i II piętrze oparte na belkach stalowych od strony elewacji podwórza. Strop nad I i II piętrem oparty na belkach stalowych z wypełnieniem płytą żelbetową.

Ściany nośne parteru zewnętrzne i wewnętrzne murowane z cegły ceramicznej. Widoczne spękania ścian zewnętrznych parteru na boniach.

Nadproża łukowe ceglane w elewacji od strony Placu Bema i ul. Kościuszki, nadproża na belkach stalowych – od strony elewacji podwórza.

Otwór drzwiowy łączący sąsiadujące budynki wzdłuż ul. Kościuszki zamurowano.

Strop nad piwnicą prawdopodobnie zachowany z pierwotnej konstrukcji budynku. Jest to strop na belkach stalowych (dwuteowniki, szyny kolejowe) typu Kleina z wypełnieniem cegłą pełną, otynkowane. Stropy międzykondygnacyjne typu Kleina na belkach stalowych. Na parterze wzmocnione płytą żelbetową.

Klatka schodowa wewnętrzna dwubiegowa, żelbetowa, monolityczna, miejscowe ubytki.

Budynek nie posiada izolacji przeciwwilgociowej ścian piwnicznych i fundamentowych. Ściany piwnic ceglane o różnej grubości.

Stolarka - na parterze okna skrzynkowe do wymiany, na I i II piętrze okna PCV do wymiany zgodnie z zaleceniami Konserwatora Zabytków. Okna w przyziemiu prostokątne, zamknięte półkoliście.

Drzwi zewnętrzne dwuskrzydłowe, przeszklone z naswietleniem, wewnętrzne - w piwnicy drzwi drewniane i jedno stalowe. Na pozostałych kondygnacjach drzwi płycinowe stare oraz nowe przeszklone. Wejście do głównej Sali wystawowej w formie otworu łukowego.

Elewacje frontowe wykonane tynkiem cementowo-wapiennym w kolorze jasno różowym, bonie białe na kondygnacji parteru. Widoczne spękania na całej fasadzie budynku.

Elewacja od strony podwórza – zaniedbana, duże ubytki w tynku, zapadnięty chodnik, pęknięcia w cokole (również w elewacjach frontowych).

Tynki i okładziny wewnętrzne – ściany otynkowane i pomalowane.

Zacieki widoczne są na piętrze I i II. Na poddaszu ściany otynkowane i pomalowane, w pomieszczeniu 4.5 płyty gipsowo kartonowe, w pom. 4.2 i 4.3 ściany z płyt wiórowych.

Ściany piwnicy otynkowane i pomalowane, mocne zawilgocenia, występują miejsca pęknięcia tynku.

Posadzki – terrakota oraz posadzka cementowa - miejscowe ubytki oraz pęknięcia, szczególnie w pracowni plastycznej na II piętrze oraz pracowni fotograficznej.

Warunki lokalowe Galerii określane są jako złe. Wadliwie wykonana izolacja przeciwwilgociowa powoduje złe warunki lokalowe oraz wpływa na komfort pracy dachu, szczególnie w pomieszczeniach pracowni plastycznej na II piętrze oraz pracowni fotografii analogowej na poddaszu.

W załączeniu zamieszczę się rysunki inwentaryzacyjne stanu aktualnego Budynku Galerii.



Rys. 6 Elewacja Budynku Galerii - widok od strony ul. Kościuszki



Rys. 7 Elewacja Budynku Galerii – widok od strony Placu Generała Józefa Bema





Rys. 8 Elewacja Budynku Galerii – widok od strony podwórza



Rys. 9 Wnętrze – pracownia plastyczna na II piętrze



Rys. 10 Wnętrze – pracownia plastyczna na II piętrze



Rys. 11 Wnętrze – pracownia fotografii analogowej na poddaszu

## 7. Ocena stanu technicznego:

Stan techniczny budynku oraz jego elementów konstrukcyjnych jest wystarczający do realizacji planowanej inwestycji w zakresie przewidzianym zamierzeniem wykonania robót remontowych, z wyjątkiem konstrukcji więźby dachowej. Istniejącą więźba dachowa nosi ślady zacieków i wytężonego użytkowania, ponadto w związku z wyborem nowego sposobu pokrycia przez Konserwatora Zabytków (dachówka karpiówka) niezbędne jest odtworzenie więźby (przy zachowaniu dotychczasowego kształtu połaci dachowych zgodnie z wymogami konserwatorskimi) przy ewentualnym zwiększeniu przekrojów i klasy drewna, celem przeniesienia zwiększonych obciążeń (co będzie podlegać analizie w dokumentacji projektowej). Elementy wykończeniowe ścian i podłóg w pomieszczeniach objętych opracowaniem, wymagają renowacji lub wymiany ze względu na zużycie oraz dostosowania pomieszczeń i ich wyposażenia do stosownych Rozporządzeń.

## 8. Wnioski i zalecenia:

Dokonano oględziny i oceny technicznej poszczególnych pomieszczeń oraz dachu Budynku Galerii w Ostrołęce. W pomieszczeniach objętych opracowaniem należy wykonać remont w zakresie odnowienia okładzin, zrealizować nowe warstwy podłogowe i ścienne w miejscach uszkodzeń. Ze względu na widoczne ślady zacieków oraz wytężonego użytkowania więźby dachowej, niezbędne jest jej odtworzenie (przy zachowaniu dotychczasowego kształtu połaci dachowych zgodnie z wymogami konserwatorskimi. Ponadto, nowe pokrycie wybrane przez Konserwatora Zabytków wymaga odtworzenia więźby przy ewentualnym zwiększeniu przekrojów i klasy drewna, celem przeniesienia zwiększonych obciążeń.

<b>Opracował</b>
<b>Dr inż. Ewa Piątek-Sierek</b>
Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej Nr KUP/0008/POOK/13

Bydgoszcz 06.11.2020r.