
ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA / SPIS TREŚCI.....	2
CZĘŚĆ OPISOWA	3
1 <u>podstawa opracowania.....</u>	3
2 <u>zakres opracowania.....</u>	3
3 <u>opis techniczny stanu istniejącego.....</u>	3
3.1 Zagospodarowanie terenu.....	3
3.2 Obiekt kubaturowy – budynek.....	7

1 PODSTAWA OPRACOWANIA.

Podstawą opracowania są:

- wytyczne do wykonania Inwentaryzacji budowlanej stanowiące integralną część umowy;
- obowiązujące w Polsce regulacje prawne, standardy, normy, normatywy.

Niniejszą dokumentację wykonano na podstawie skanów 3D budynku oraz wirtualnego spaceru.

2 ZAKRES OPRACOWANIA.

Przedmiotem opracowania jest dokumentacja techniczna w zakresie architektoniczno – budowlanym dla budynku zlokalizowanego przy ul. Mennicza 2 we Wrocławiu tj. działka nr ewid. 63/2, obręb 0001 Stare Miasto, woj. Dolnośląskie, gmina Wrocław, pow. Wrocław.

Budynek opracowanie pełnił rolę teatru. Składa się z maksymalnie 5 kondygnacji naziemnych (parter, piętra 1-3 oraz strych/ poddasze) oraz 1 podziemnej pełniacej rolę piwnicy. Obiekt usytuowany jest na terenie praktycznie w całości utwardzonym, na którym znajdują się podejścia do budynku, dojazdy, chodniki i parkingi.

3 OPIS TECHNICZNY STANU ISTNIEJĄCEGO.

3.1 Zagospodarowanie terenu.

3.1.1 Lokalizacja i orientacja terenu.

Teren wchodzący w skład niniejszego opracowania to tj. działka nr ewid. 63/2, obręb 0001 Stare Miasto, woj. Dolnośląskie, gmina Wrocław, pow. Wrocław.

Podczas wykonywania dokumentacji, w oparciu o portale mapowe (<https://mapy.geoportal.gov.pl>), na terenie wchodzącym w skład niniejszego opracowania stwierdzono, że budynek opracowania w całości leży na przedmiotowej działce – zakres działki wyznaczony jest przez jego ściany zewnętrzne.

Obsługa komunikacyjna odbywa się poprzez wydzielone wokół działki tereny utwardzone, drogi wewnętrzne i chodniki oraz parkingi dla samochodów.

Zagospodarowanie terenów przyległych jest typowe jak dla tak intensywnej, miejskiej zabudowy.

Na na terenie wchodzącym w skład niniejszego opracowania, na podstawie portali mapowych (<https://mapy.geoportal.gov.pl>) i danych przez nie udostępnianych zlokalizowano sieci uzbrojenia terenu:

- Sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia
- Sieci wodociągowe,
- Sieci kanalizacji sanitarnej,
- Kanalizacja deszczowa,
- Infrastruktura telekomunikacyjna,
- Sieci ciepłownicze,

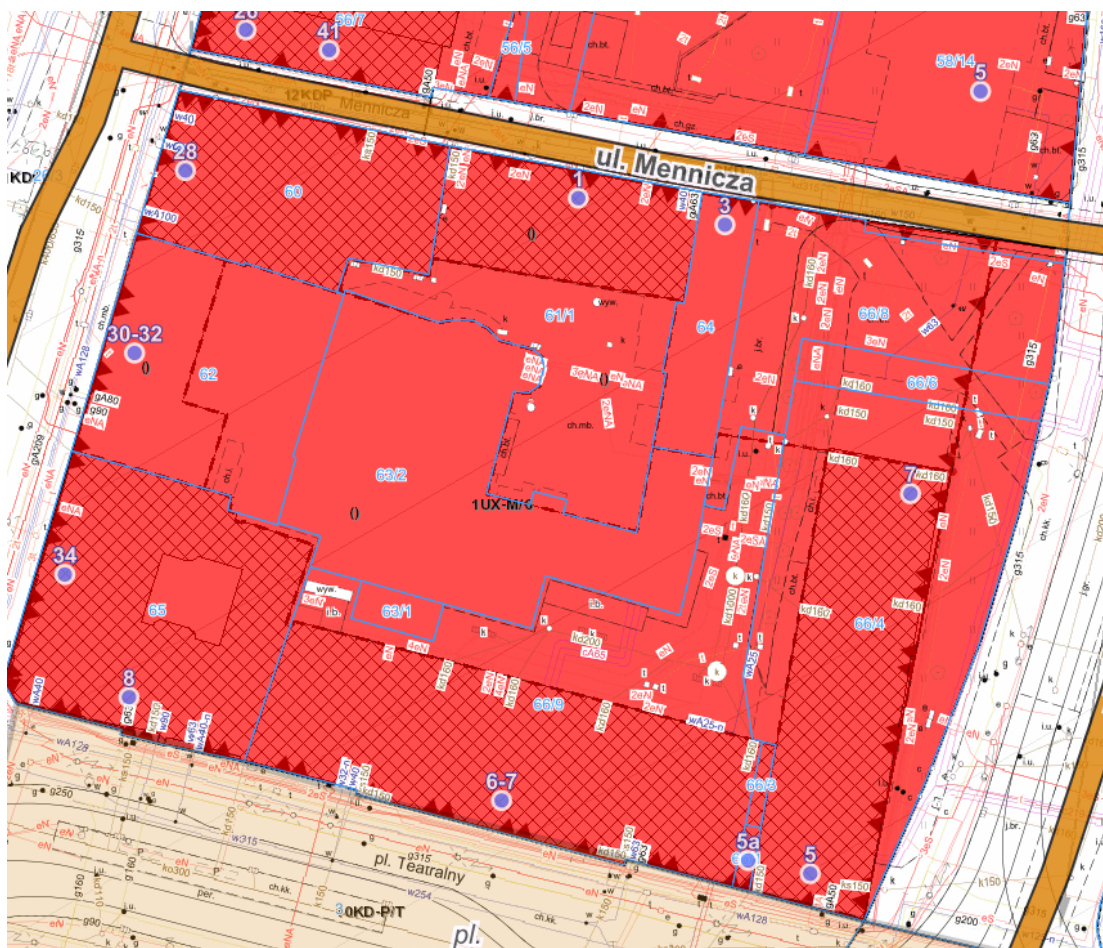
Na terenie objętym opracowaniem nie zinwentaryzowano dróg wewnętrznych, zjazd odbywa się na teren porośnięty trawą.



Szkic sytuacyjny (źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>; GRUDZIEŃ 2022 r.)

3.1.2 Przeznaczenie terenu – obowiązujące na danym terenie prawo miejscowe.

Na przedmiotowym obszarze istnieje dokument określający kierunek zagospodarowania terenu tj. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (*UCHWAŁA NR LIV/1608/10 RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA z dnia 9 września 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Placu Wolności, w części B, w obrębie Stare Miasto we Wrocławiu*). Poniżej rysunek przedstawia zakres MPZP w działkach opracowania:



Obowiązujący MPZP (źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>; GRUDZIEŃ 2022 r.)

3.1.3 Sposób dostępu do drogi publicznej, układ komunikacyjny.

Ww. działki posiadają dostęp do drogi publicznej tj. od północy ul. Mennicza droga gminna klasy dojazdowej (KDD) nr 105030D wykonana z kostki kamiennej.

3.1.4 Ukształtowanie terenu.

Ww. działki to teren względnie płaski, o rzędnych wys. ~118.95 – 119.50 m.n.p.m co przedstawia poniższa tabela i rysunek z zaznaczonym profilem terenu.





Ukształtowanie terenu (źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl>; GRUDZIEŃ 2022 r.)

Szczegółowy układ rzędnych wysokościowych, w tym dokładne ukształtowanie terenu, w razie konieczności należy zweryfikować i potwierdzić w stanie rzeczywistym poprzez wykonanie pomiarów geodezyjnych.

3.1.5 Usytuowanie obiektów kubaturowych.

Teatr, który jest przedmiotem opracowania usytuowany jest wokół innych budynków, z którymi graniczny ścianami nośnymi. W zbliżeniu ogólnym, budynek opracowania jest w rzucie równoległy do otaczających go ulic tj. Ul. Świdnicka oraz Mennicza. Skupisko obiektów otaczających budynek opracowania oraz sam budynek zdefiniowało położenie ich w terenie.

3.1.6 Elementy zagospodarowania terenu.

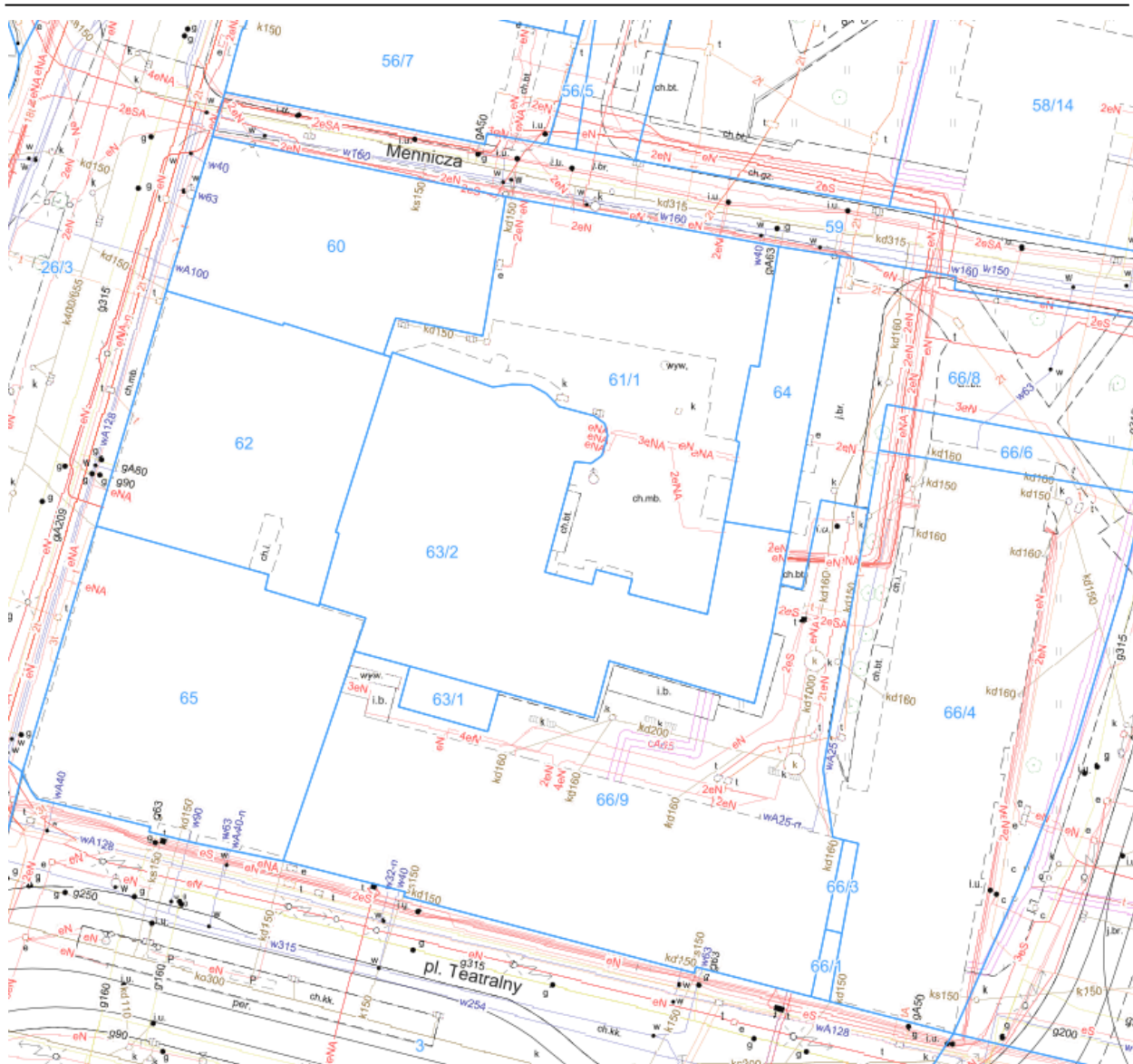
Teren wchodzący w skład niniejszego opracowania jest:

- utwardzony (drogi dojazdowe, chodniki, parkingi)

3.1.7 Zewnętrzne uzbrojenie terenu.

Przedmiotowy teren jest uzbrojony w poniższe sieci:

- infrastruktura telekomunikacyjna,
- infrastruktura sanitarna tj. sieci wodociągowe, kanalizacyjne ciepłownicze,
- kanalizacja deszczowa,
- sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia



Schemat zewnętrznego uzbrojenia terenu (źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>; GRUDZIEŃ 2022 r.)

3.2 Obiekt kubaturowy – budynek.

3.2.1 Dane ogólne.

Budynek wchodzący w skład niniejszego pracownia pełni rolę teatru który częściowo został podpiwniczony. Budynek wielokondygnacyjny, o zróżnicowanej ilości kondygnacji w zależności od części budynku.

Zagospodarowanie terenu przyległego to teren parkingów, magazyny, chodniki.

3.2.2 Forma obiektu budowlanego.

3.2.2.1 Układ przestrzenny oraz forma architektoniczna.

Układ przestrzenny nieregularny. W zbliżeniu przypominający wielobok składający się z prostokątów.

Budynek wielokondygnacyjny o zróżnicowanych wysokościach i rodzajach przekryć.

3.2.2.2 Charakterystyka materiałowa i kolorystyka zewnętrzna.

Elewacja budynku w całości składa się z tynku mineralnego o zróżnicowanej strukturze i wybarwieniu. Częściowo na budynkach można zauważyć dekoracyjne frezowania wykonane na miejscu. Kolorystyka to zieleni oraz odcienie beżu, bieli i brązy.

3.2.3 Charakterystyczne parametry obiektu budowlanego.

Niżej przedstawione charakterystyczne parametry obiektu budowlanego - budynku opracowania, w odniesieniu do wymiarów gabarytowych, wysokości obiektu i liczby kondygnacji, mają charakter zasadniczy (tj. przedstawione zostały w ujęciu całościowym); ww. dane odniesiono do lokalnych ekstremów - punktów skrajnych (tj. punktów o największych parametrach):

- Powierzchnia zabudowy: ~ 866,00 m²
- Wysokość obiektu: ~ 16.66 (wysokość najwyższej bryły);
- Liczba kondygnacji nadziemnych: 4 (parter, piętro 1-3, strych);
- Liczba kondygnacji podziemnych: 1 (budynek nie w całości podpiwniczony);
- Przeznaczenie budynku: teatr
- Rodzaj konstrukcji budynku: prawdopodobnie tradycyjna – murowana

3.2.4 Funkcja obiektu budowlanego.

Budynek opracowania pełnił rolę teatru. Występowanie pokoi wyposażonych w łazienki z prysznicami oraz aneksy kuchenne / pomieszczenia kuchenne mogą wskazywać, że budynek okresowo mogli zamieszkiwać ludzie. W większości zagospodarowanie i układ funkcjonalny jest typowy dla takiego rodzaju budynków: liczne klatki schodowe, portiernia, kasa, łazienki wyposażone w wc/bidety/umywalki, szatnie, magazyny oraz pomieszczenia techniczne. W piwnicy w większości znajdują się korytarze, pom. Techniczne oraz powierzchnie magazynowe.

3.2.4.1 Program użytkowy obiektu budowlanego.

W zasadniczej bryle budynków opracowania, w zależności od poszczególnych kondygnacji wydzielone zostały m.in.:

- piwnica: pomieszczenia techniczne, magazyn, klatki schodowe;
- parter: pomieszczenia kuchenne, , łazienki, korytarze, wc, klatki schodowe, pokoje;
- 1 piętro: pomieszczenia kuchenne, zaplecza kuchenne, łazienki, korytarze, wc, klatki schodowe, pokoje, scena oraz widownia;
- 2 piętro: pomieszczenia kuchenne, zaplecza kuchenne, łazienki, korytarze, wc, klatki schodowe, pokoje, scena oraz widownia;
- 3 piętro: łazienki, korytarze, wc, klatki schodowe, pokoje, scena oraz widownia;
- Strych: pokoje, łazienki, magazyny, pomieszczenia techniczne;

Szczegółowy program użytkowy, w tym wzajemny układ przestrzenny pomieszczeń i strefowanie poszczególnych funkcji, budynku opracowania przedstawiony zostały w rysunkowej części niniejszego opracowania: na rysunkach poszczególnych rzutów i przekrojów.

3.2.4.2 Zestawienie powierzchni.

Szczegółowe zestawienie powierzchni pomieszczeń przedstawiono w części rysunkowej opracowania.

3.2.5 Rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe.

Budynek opracowania, w tym poszczególne układy konstrukcyjne (rozwiązania konstrukcyjno-materiałowe), zostały opisane w sposób schematyczny. W celu potwierdzenia powyższego oraz

zweryfikowania i potwierdzenia zastosowanych rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych dla pozostałych elementów przedmiotowego budynku, w tym oceny ich stanu technicznego, należy dokonać odkrywek w stanie rzeczywistym i pomiarów stanu zastanego.

3.2.5.1 Fundamenty.

Brak wystarczających danych w celu na podstawie których można określić i dokonać zweryfikowania i potwierdzenia zastosowanych rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych, w tym ich parametrów, oraz oceny ich stanu technicznego, należy dokonać odkrywek w stanie rzeczywistym i pomiarów stanu zastanego. Podczas inwentaryzacji piwnic zinwentaryzowano przegrody murowane z cegły pełnej.

3.2.5.2 Ściany, nadproża, podciągi.

Ściany konstrukcyjne przedmiotowego budynku podpierające stropy prawdopodobnie murowane z cegły pełnej; ściany szczytowe oraz wewnętrzne nośne murowane; nadproża drzwiowe- brak danych; nadproża okienne- brak danych; filary okienne z murowane.

Ściany działowe zinwentaryzowano o zróżnicowanej grubości wykonane prawdopodobnie z cegły pełnej.. Szczegółowy układ ścian przedstawiono w rysunkowej części niniejszego opracowania: na rysunkach poszczególnych rzutów.

W celu zweryfikowania i potwierdzenia zastosowanych rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych, w tym ich parametrów, oraz oceny ich stanu technicznego, należy dokonać odkrywek w stanie rzeczywistym i pomiarów stanu zastanego; dodatkowo należy sprawdzić w stanie rzeczywistym czy ściany działowe nie pełnią funkcji usztywniającej głównej konstrukcji (konstrukcji nośnej) budynku opracowania.

3.2.5.3 Stropy.

Szczegółowy układ stropów przedstawiono w rysunkowej części niniejszego opracowania: na rysunkach poszczególnych przekrojów. Na etapie inwentaryzacji nie napotkano odkrytych elementów stropu na podstawie, których można stwierdzić charakterystykę materiałową przegrody.

W celu zweryfikowania i potwierdzenia zastosowanych rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych, w tym ich parametrów, oraz oceny ich stanu technicznego, należy dokonać odkrywek w stanie rzeczywistym i pomiarów stanu zastanego.

3.2.5.4 Posadzki.

Zróżnicowane, uzależnione od funkcji i przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń, z wierzchnią warstwą wykończeniową w postaci m.in.: parkietu, wykładziny PCV, płytek ceramicznych, kamienia, betonu.

W celu zweryfikowania i potwierdzenia zastosowanych rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych (w zakresie warstw podkładowych i wyrównawczych posadzek), w tym ich parametrów, oraz oceny ich stanu technicznego, należy dokonać odkrywek w stanie rzeczywistym i pomiarów stanu zastanego.

3.2.5.5 Dach.

Brak dostępnych danych do opracowania charakterystyki materiałowej dachu i pokrycia dachu. Z otrzymanych materiałów wynika, że dach jest konstrukcji drewnianej.

Dach częściowo dwuspadowy, częściowo jednospadowy w zależności od części budynku którą przykrywa. Pomiędzy krokwiami w obu znajdują się łąty podtrzymujące wierzchnią warstwę wykończeniową. Na dachu zinwentaryzowano instalację odgromową, której schematyczny przebieg przedstawiono na rzutach.

3.2.5.6 Kanały wentylacyjne.

Przedmiotowy obiekt wyposażony w wentylację grawitacyjną .

Kanały wentylacyjne prawdopodobnie murowane w grubościach ścian z cegły pełnej lub z pustaków ceramicznych obudowanych ściankami ceglanymi.

3.2.5.7 Klatki schodowe.

Szczegółowy układ oraz gabaryty klatek schodowych przedstawiono w rysunkowej części niniejszego opracowania: na rysunkach poszczególnych rzutów oraz przekrojów. Posadzka klatek schodowych wykonana z kamienia/ kafelek/ betonu (w zależności od umiejscowienia klatki).

W celu zweryfikowania i potwierdzenia zastosowanych rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych (w tym m.in. grubości płyt i zastosowanego zbrojenia), w tym ich parametrów, oraz oceny ich stanu technicznego, należy dokonać odkrywek w stanie rzeczywistym i pomiarów stanu zastanego.

3.2.5.8 Stolarka zewnętrzna.

Stolarka drewniana zarówno dla okien jak i drzwi zewnętrznych i wewnętrznych. Drzwi piwnic z drewniane lub stalowe. Rozpiętości i wysokości przedstawiono na rzutach w części graficznej.

3.2.6 Elementy wyposażenia budowlano-instalacyjnego.

Budynki opracowania wyposażono w instalacje:

- elektroenergetyczną (elektryczną; w tym m.in.: instalację zasilającą, instalację gniazd wtykowych, instalację oświetlenia ogólnego)
- wodociągową (wodną; w tym m.in. instalację wody zimnej, instalację wody ciepłej),
- kanalizacji sanitarnej,
- centralnego ogrzewania,
- wentylacji grawitacyjnej,
- telekomunikacyjną.

Szczegółowy układ i przebieg oraz parametry techniczne elementów wyposażenia budowlano-instalacyjnego (w tym instalacji wewnętrznych), zweryfikować i potwierdzić w stanie rzeczywistym - dokonując odkrywek i pomiarów stanu zastanego.