

**I. OPIS TECHNICZNY DO INWENTARYZACJI BUDOWLANEJ
W ZAKRESIE ARCHITEKTONICZNYM I KONSTRUKCYJNYM**

Spis treści:

1. Przedmiot opracowania.	3
2. Lokalizacja budynku.	3
3. Opis przedmiotowego budynku.	4
4. Podstawowe dane gabarytowe budynku i program użytkowy.	5
5. Rozwiązania architektoniczno – budowlane.	12
6. Instalacje wewnętrzne	17

1. Przedmiot opracowania.

Opracowanie dotyczy części budynku Miejskiego Centrum Kultury w Aleksandrowie Kujawskim. Obiekt położony jest na działce nr 2 i 3 w Aleksandrowie Kujawskim przy ul. Parkowej 3. Główny budynek Miejskiego Centrum Kultury w Aleksandrowie Kujawskim w całości mieści się na działce nr 2, natomiast na działce nr 3 znajduje się budynek gospodarczy nie podlegający niniejszemu opracowaniu.

2. Lokalizacja budynku.

Działka, na której zlokalizowany jest budynek jest częściowo zabudowana zarówno budynkami Miejskiego Centrum Kultury jak i budynkiem gospodarczym. Przedmiotowa działka jest uzbrojona w urządzenia infrastruktury technicznej.

Infrastruktura techniczna przedmiotowej działki:

- ❖ przyłącze wodociągowe wA50 – z sieci miejskiej z wodociągu w100 zlokalizowanego w linii ulicy Parkowej,
- ❖ kablowe przyłącze energetyczne eAN – z istniejącej sieci zlokalizowanej w linii ulicy Parkowej,
- ❖ przyłącze kanalizacyjne k200 – do przebiegającej w linii ulicy Parkowej kanalizacji miejskiej,
- ❖ przyłącze telekomunikacyjne – z linii telekomunikacyjnej w ulicy Parkowej.

Położona jest przy drodze publicznej, gminnej ul. Parkowej i posiada zjazd publiczny z tej drogi. Przedmiotowy obiekt graniczy od strony północnej i wschodniej z parkiem. Park jest zespołem dworsko-parkowym wpisanym do rejestru zabytków pod numerem 161/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Włocławku z dnia 16.10.1984r.

Dodatkowo znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta Aleksandrowa Kujawskiego.

Działka jest zadrzewiona pojedynczymi drzewami. Na terenie działki znajdują się dojścia piesze i chodniki do każdej części istniejącego budynku. W części południowej zlokalizowane są miejsca parkingowe dla samochodów, a od strony wschodniej dojazd do części gospodarczej.

3. Opis przedmiotowego budynku.

Inwentaryzacja dotyczy części budynku Miejskiego Centrum Kultury w Aleksandrowie Kujawskim. Obiekt położony jest na działce nr 2 i 3 w Aleksandrowie Kujawskim przy ul. Parkowej 3. Główny budynek Miejskiego Centrum Kultury w Aleksandrowie Kujawskim w całości mieści się na działce nr 2, natomiast na działce nr 3 znajduje się budynek gospodarczy nie podlegający niniejszemu opracowaniu.

Bryła budynku jest nieregularna. Część frontowa stanowiąca w tej chwili Miejskie Centrum Kultury sprawia wrażenie budynku na bazie prostokąta. Idealnie prosta elewacja frontowa posiada jedynie wykusz na środku, który na parterze stanowi osłonięcie wejścia przed czynnikami atmosferycznymi. Główna część jest schowana za elewacją frontową. Od strony zachodniej zlokalizowane są trzy wejścia na salę widowiskową, wejście na klatkę schodową prowadzącą na balkon kinoteatru oraz zewnętrzne wejście do pomieszczeń pomocniczych zlokalizowanych za sceną. Zewnętrzne wejście do pomieszczeń pomocniczych znajduje się w dobudowanej części parterowej, które zaczyna się na stronie zachodniej i rozciąga dodatkowo na całą elewację północną. Dodatkowo na elewacji północnej dostawiono do zaniżonej dobudowy parterowej podpiwniczenie. Na elewacji wschodniej znajduje się zewnętrzne wejście bezpośrednio na scenę kinoteatru. Zlokalizowana jest tu też kolejna dobudowa parterowa, która nigdy nie została wykończona.

W najwyższej części budynek posiada dwie kondygnacje naziemne oraz częściowe podpiwniczenie. Część budynku, w którym znajduje się Miejskie Centrum Kultury jest wykończona i zaadoptowana do obecnych potrzeb ośrodka. Pozostała część budynku objęta zakresem opracowania po części nigdy nie została wykończona (brakuje tynków, stolarki okiennej i drzwiowej, instalacji), a część była wcześniej użytkowana, ale zaprzestano użytkowania pomieszczeń budynku.

W związku z brakiem ogrzewania tych pomieszczeń ściany budynku uległy zawilgoceniu, a wewnętrzne wykończenia typu okładziny ściennie, farby, podłogi czy stolarka okienna uległy degradacji i wymagają wymiany bądź odnowienia. Sala kino-teatru mieści się w środkowej części budynku. Przeznaczona była na ok. 310 osób. Sala posiada balkon oraz pomieszczenia zaplecza technicznego (toalety, garderoby i pomieszczenia techniczne). Sala jest zaniedbanym pomieszczeniem. W chwili obecnej na sali głównej zostały zerwane wszystkie warstwy wykończeniowe podłogi łącznie z fotelami widowni. Na posadzce widnieje tylko beton. Ściany pokryte są okładzinami i farbą, które uległy zawilgoceniu w skutek nieogrzewania pomieszczenia. Balkon został pozbawiony warstw posadzkowych oraz miejsc siedzących. Po wejściu na niego ukazuje się tylko konstrukcja nośna balkonu oraz barierka, która pozostała w stanie nienaruszonym od czasów użytkowania. Sala kino-teatru nie spełnia przepisów przeciwpożarowych w związku z czym został wydany zakaz jej użytkowania do momentu dostosowania jej do obowiązujących przepisów.

4. Podstawowe dane gabarytowe budynku i program użytkowy.

Powierzchnia zabudowy.....	1181,81 m ²
Powierzchnia zabudowy garażu	51,41 m ²
Powierzchnia całkowita.....	1633,40 m ²
Powierzchnia całkowita garażu	64,20 m ²

Projekt: Inwentaryzacja Miejskiego Centrum Kultury w Aleksandrowie Kujawskim.

Inwestor: Miejskie Centrum Kultury, ul. Parkowa 3, 87-700 Aleksandrów Kujawski

POMIESZCZENIA PIWNIC

Pomieszczenia nieużytkowane i niewykończone:

0/01	Pomieszczenia gospodarcze.....	16,84 m ²
0/02	Klatka schodowa.....	5,46 m ²
0/03	Komunikacja.....	2,61 m ²
0/04	Dawne pomieszczenia orkiestry.....	8,64 m ²
0/05	Pomieszczenie gospodarcze.....	51,61 m ²
0/06	Pomieszczenie gospodarcze.....	116,46 m ²
0/07	Pomieszczenie gospodarcze.....	107,03 m ²
0/08	Pomieszczenie gospodarcze.....	35,98 m ²
0/09	Pomieszczenie gospodarcze.....	28,74 m ²
0/10	Pomieszczenie gospodarcze.....	6,73 m ²
0/11	Pomieszczenie gospodarcze.....	7,17 m ²
0/12	Pomieszczenie gospodarcze.....	20,68 m ²
0/13	Pomieszczenie gospodarcze.....	7,90 m ²
0/14	Pomieszczenie gospodarcze.....	5,37 m ²
0/15	Pomieszczenie gospodarcze.....	4,16 m ²
0/16	Komunikacja.....	4,08 m ²
0/17	Pomieszczenie gospodarcze.....	2,12 m ²
0/18	Pomieszczenie gospodarcze.....	1,90 m ²
0/19	Komunikacja.....	10,34 m ²
0/20	Komunikacja.....	7,98 m ²
0/21	Pomieszczenie gospodarcze.....	3,58 m ²
0/22	Pomieszczenie gospodarcze.....	2,98 m ²
0/23	Pomieszczenie gospodarcze.....	2,11 m ²

Projekt: Inwentaryzacja Miejskiego Centrum Kultury w Aleksandrowie Kujawskim.

Inwestor: Miejskie Centrum Kultury, ul. Parkowa 3, 87-700 Aleksandrów Kujawski

0/24	Pomieszczenie gospodarcze.....	19,81 m ²
0/25	Pomieszczenie gospodarcze.....	10,28 m ²
0/26	Pomieszczenie gospodarcze.....	15,93 m ²
0/27	Pomieszczenie gospodarcze.....	7,45 m ²
0/28	Pomieszczenie gospodarcze.....	4,90 m ²

518,84 m²

**Pomieszczenia związane z użytkowaniem pomieszczeń Miejskiego
Centrum Kultury, obecnie użytkowane:**

0/29	Pomieszczenie firmy sprzątajacej.....	11,61 m ²
0/30	Istniejąca kotłownia.....	37,91 m ²
0/31	Pomieszczenie gospodarcze.....	3,97 m ²
0/32	Pomieszczenie gospodarcze.....	33,50 m ²
0/33	Pomieszczenie gospodarcze.....	7,03 m ²
0/34	Pomieszczenie gospodarcze.....	7,17 m ²
0/35	Pomieszczenie gospodarcze.....	12,03 m ²
0/36	Pomieszczenie gospodarcze.....	52,48 m ²

165,70 m²

Pomieszczenie piwnicy w obiekcie garażowym:

0/37	Pomieszczenie gospodarcze.....	21,66 m ²
-------------	--------------------------------	----------------------

POMIESZCZENIA PARTERU

Pomieszczenia nieużytkowane i niewykończone:

1/01	Wiatrołap.....	8,83 m ²
-------------	----------------	---------------------

Projekt: Inwentaryzacja Miejskiego Centrum Kultury w Aleksandrowie Kujawskim.

Inwestor: Miejskie Centrum Kultury, ul. Parkowa 3, 87-700 Aleksandrów Kujawski

1/02	Schody do piwnicy.....	8,55 m ²
1/03	Komunikacja.....	21,28 m ²
1/04	Łazienka.....	2,66 m ²
1/05	WC.....	1,33 m ²
1/06	Łazienka.....	3,87 m ²
1/07	WC.....	1,68 m ²
1/08	WC.....	1,37 m ²
1/09	Garderoba.....	11,13 m ²
1/10	Garderoba.....	4,95 m ²
1/11	Garderoba.....	5,00 m ²
1/12	Garderoba.....	11,13 m ²
1/13	Scena.....	112,82 m ²
1/14	Sala widowiskowo-kinowa.....	198,57 m ²
1/15	Pomieszczenie techniczne.....	13,45 m ²
1/16	Hol.....	9,66 m ²
1/17	Rozdzielnia elektryczna.....	13,33 m ²
1/18	Zaplecze pracowni.....	7,78 m ²
1/19	Pracownia.....	58,65 m ²
1/20	Komunikacja.....	19,67 m ²
1/21	Pracownia.....	19,78 m ²
1/22	Pracownia.....	12,87 m ²
1/23	Pracownia.....	10,28 m ²
1/24	Komunikacja.....	19,81 m ²
1/25	Toaleta męska.....	4,98 m ²
1/26	Toaleta damska.....	3,96 m ²

Projekt: Inwentaryzacja Miejskiego Centrum Kultury w Aleksandrowie Kujawskim.

Inwestor: Miejskie Centrum Kultury, ul. Parkowa 3, 87-700 Aleksandrów Kujawski

1/27	Klatka schodowa.....	14,41 m ²
1/28	Klatka schodowa.....	9,52 m ²

611,32 m²

**Pomieszczenia związane z użytkowaniem pomieszczeń Miejskiego
Centrum Kultury, obecnie użytkowane i nie objęte zakresem
opracowania:**

1/29	Pomieszczenie gospodarcze.....	4,30 m ²
1/30	Komunikacja.....	15,42 m ²
1/31	Sala dydaktyczna nr 3.....	16,36 m ²
1/32	Sala dydaktyczna nr 2.....	21,30 m ²
1/33	Kuchnia.....	8,60 m ²
1/34	Archiwum.....	4,34 m ²
1/35	Sala dydaktyczna nr 1.....	24,85 m ²
1/36	Kasa.....	5,23 m ²
1/37	WC męskie.....	7,32 m ²
1/38	WC damskie oraz osób niepełnosprawnych.....	7,41 m ²
1/39	Rozdzielnia.....	7,03 m ²
1/40	Wiatrołap.....	2,18 m ²
1/41	Szatnia.....	7,26 m ²
1/42	Hol główny.....	45,80 m ²
1/43	Salon taneczno-kinowy.....	69,62 m ²
1/44	Zaplecze kina.....	21,67 m ²
1/45	Pomieszczenie techniczne.....	12,22 m ²
1/46	Klatka schodowa.....	2,83 m ²

Projekt: Inwentaryzacja Miejskiego Centrum Kultury w Aleksandrowie Kujawskim.

Inwestor: Miejskie Centrum Kultury, ul. Parkowa 3, 87-700 Aleksandrów Kujawski

1/47	Kawiarnia.....	47,40 m ²
1/48	Kuchnia kawiarni.....	7,55 m ²
1/49	Zaplecze kuchni.....	5,43 m ²
1/50	Magazyn.....	8,50 m ²

352,62 m²

Pomieszczenie w obiekcie garażowym:

1/51	Garaż.....	20,70 m ²
1/52	Pomieszczenie gospodarcze.....	21,66 m ²

42,36 m²

POMIESZCZENIA PIĘTRA

Pomieszczenia nieużytkowane:

3/01	Klatka schodowa.....	14,56 m ²
3/02	Balkon (żelbetowy).....	39,63 m ²
3/03	Balkon (wspornikowy podwieszany).....	25,50 m ²
3/04	Klatka schodowa.....	14,41 m ²
3/05	Kabina projekcyjna.....	23,92 m ²
3/06	Zaplecze.....	2,16 m ²

120,18 m²

Pomieszczenia I piętra nie objęte zakresem opracowania:

3/07	Komunikacja.....	4,33 m ²
3/08	Klatka schodowa.....	1,80 m ²
3/09	Komunikacja.....	17,57 m ²

Projekt: Inwentaryzacja Miejskiego Centrum Kultury w Aleksandrowie Kujawskim.

Inwestor: Miejskie Centrum Kultury, ul. Parkowa 3, 87-700 Aleksandrów Kujawski

3/10	Sala spotkań.....	11,04 m ²
3/11	Biuro.....	9,60 m ²
3/12	Kuchnia.....	13,92 m ²
3/13	Hol główny.....	38,24 m ²
3/14	Klatka schodowa.....	13,44 m ²
3/15	Pracownia plastyczna.....	19,36 m ²
3/16	Sala wystaw.....	74,36 m ²
3/17	Gabinet dyrektora.....	30,07 m ²
3/18	Komunikacja.....	7,74 m ²
3/19	Sekretariat/Kadry.....	23,76 m ²
3/20	Komunikacja.....	10,15 m ²
3/21	Dział finansowy.....	13,41 m ²
3/22	Główna księgowość.....	12,65 m ²
3/23	Świetlica.....	22,09 m ²
3/24	Śluza sanitarna.....	4,41 m ²
3/25	WC.....	0,97 m ²
3/26	WC.....	0,97 m ²
3/27	Śluza sanitarna.....	2,51 m ²
3/28	WC.....	1,17 m ²
3/29	WC.....	1,17 m ²

334,73 m²

5. Rozwiązania architektoniczno – budowlane.

Budynek Miejskiego Centrum Kultury w Aleksandrowie Kujawskim został wykonany w technologii tradycyjnej, murowanej.

1) Fundamenty:

- ❖ Starej części budynku wykonane jako monolityczne betonowe z wtopionym gruzem ceglany i betonowym.
- ❖ W dobudowanej części parterowej od strony wschodniej żelbetowe ławy i stopy fundamentowe z uwagi na istnienie słupów żelbetowych.

2) Ściany fundamentowe:

- ❖ Starej części budynku – betonowe wylewane na mokro
- ❖ Dobudowy od strony wschodniej – fundamentowe bloczki betonowe.

3) Zewnętrzne ściany kondygnacji nadziemnych:

- ❖ W starej części budynku murowane z cegły pełnej.
- ❖ W dobudowanej części budynku od strony wschodniej z cegły kratówki.

4) Wewnętrzne ściany konstrukcyjne – wykonane z cegły pełnej lub kratówki.

5) Wewnętrzne ściany działowe – wykonane z cegły pełnej lub cegły kratówki grubości 12 cm.

6) Stropy międzykondygnacyjne:

- ❖ Nad salą widowiskową i sceną stropodach w formie płyt z wykończeniem gipsowym oraz supremy podwieszonych do konstrukcji drewnianej.
- ❖ Nad pomieszczeniami zaplecza sceny – stropodach w formie stropowych płyt żerańskich.
- ❖ Nad pomieszczeniami dobudowanymi od strony wschodniej – stropodach w formie stropowych płyt żerańskich.

7) Konstrukcja więźby dachowej – stropodach z dwoma spadkami o kącie nachylenia 5°. Główną konstrukcję dachu stanowią stalowe dźwigary kratowe. Przenoszą one obciążenia zarówno z połaci dachu jak i są konstrukcją nośną (pas dolny) dla drewnianego szkieletu podwieszanego sufitu nad salą widowiskową. Na dźwigarach stalowych oparte są płyty korytkowe pokryte papą termozgrzewalną.

8) Stolarka okienna i drzwiowa:

- ❖ W użytkowanych pomieszczeniach PCV w kolorze białym.
- ❖ W nieużytkowanych pomieszczeniach:
 - Piwnica – w większości otworów okiennych i drzwiowych podpiwniczenia zauważa się brak stolarki. Otwory okienne zostały zamurowane. Drzwi zewnętrzne do pomieszczeń piwnicznych stanowią drzwi stalowe, z wyjątkiem wejścia do podpiwniczenia pod balkonem od strony wschodniej. W tym miejscu nie ma drzwi wejściowych, a otwory zostały jedynie zabezpieczone stalową blachą i kratami zamykanymi na kłódki. W pomieszczeniach piwnicznych podlegających zakresowi opracowania drzwi wewnętrzne nie występują. Pozostawiono

na surowo otwory drzwiowe. W części użytkowanej m. in. pomieszczeniach kotłowni występują drzwi stalowe.

➤ Parter:

- Sala widowiskowo-kinowa – sala widowiskowo-kinowa nie posiada otworów okiennych. Prawdopodobnie posiadała kiedyś duże naświetla od strony wschodniej i zachodniej. Wskazuje na to pierwotna dokumentacja techniczna oraz blendy, które pozostały od strony zachodniej budynku. Otwory drzwiowe od strony zachodniej mają formę dwuskrzydłowych drzwi. Wejście na salę główną pod balkonem zostało zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych.
- Scena kino-teatru – bezpośrednie wejście z zewnątrz na scenę od strony wschodniej jest w formie dwuskrzydłowych drzwi drewnianych.
- Pomieszczenia zaplecza sceny i zejście do piwnicy – wejście zewnętrzne do pomieszczeń odbywa się bezpośrednio z tarasu od strony wschodniej. Do pomieszczeń prowadzą stalowe, okratowane drzwi z naświetlem nad otworem drzwiowym. Drzwi wewnętrzne stanowią drewniane drzwi o różnych wymiarach pomalowane białą farbą emulsyjną. Otwory okienne stanowi drewniana stolarka w kolorze białym. W każdym otworze okienny widnieją kraty stalowe.
- Pomieszczenia dobudowy parterowej od strony wschodniej – Jedyna stolarka drzwiowa jaka jest w tej części budynku to drewniane drzwi w kolorze brązowym stanowiące wejście z zewnątrz oraz drzwi oddzielające użytkowaną część budynku od przedmiotowej dobudowy. Otwory okienne w dużej części zabezpieczone i pozostawiane są różnego

rodzaju płytami kartonowymi czy drewnianymi. Stolarka okienna, która została osadzona została kupiona w fazie zużycia i osadzona w celu zabezpieczenia otworów i budynku przed czynnikami atmosferycznymi. Otwory okienne są pozmnieszane w celu dopasowania otworu do okna przez częściowe podmurowania z dołu i z boków, a także zastawienie części otworu, na które zabrakło okna płytami. Wewnętrzne otwory drzwiowe zostały pozostawione w fazie surowej i stolarka drzwiowa nigdy nie była tam montowana. Wyjątkiem jest jedno pomieszczenia stanowiące magazyn na meble - krzesła czy stoliki, które posiada dwuskrzydłowe drzwi stalowe w kolorze brązowym.

9) Posadzka:

- ❖ Piwnica – pomieszczenia piwnicy nie posiadają warstw posadzkowych, wyjątkiem są pomieszczenia piwniczne posiadające wejście od strony zachodniej (podpiwniczenie sceny), gdzie warstwę wykończeniową stanowi lastryko.
- ❖ Parter:
 - Scena i pomieszczenia zaplecza - scena, komunikacja i garderoby posiadają drewnianą podłogę. W pomieszczeniach sanitarnych i stanowiących wejście zewnętrzne do zaplecza oraz zejście do piwnicy podłoga wykończona jest lastrykiem.
 - Sala kinowo-widowiskowa – na sali widnieje tylko wylewka betonowa. Warstwy wykończeniowe wraz z miejscami siedzącymi zostały pozrywane i usunięte o czym świadczą znaki pozostawione na ścianach zewnętrznych.

- Parterowa dobudowa od strony wschodniej – brak warstw wykończeniowych. Dobudowa posiada posadzkę w formie stropu nad piwnicą.

10) Wykończenia sufitów:

- ❖ Piwnica – tynk cementowo-wapienny lub strop z płyt żerańskich.
- ❖ Parter:
 - Nad salą widowiskowo-kinową – strop podwieszany wykończony pomalowany na szary kolor.
 - Nad sceną – strop podwieszany w kolorze białym.
 - W pomieszczeniach zaplecza sceny widowiskowej – tynk cementowo-wapienny w kolorze białym.
 - W dobudowanej części od strony wschodniej – płyty stropowe żerańskie.

11) Wykończenia wewnętrzne ścian:

- ❖ Sala widowiskowo-kinowa – farba emulsyjna w odcieniach bieli, szarości, brązu i pomarańczowego.
- ❖ Scena – farba emulsyjna w kolorze szarym.
- ❖ Pomieszczenia zaplecza sceny – farba emulsyjna w kolorze białym oraz częściowo płytki ceramiczne.
- ❖ Pomieszczenia dobudowanej części od strony wschodniej – stan surowy bez tynku, niektóre ściany otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym.

12) Wentylacja – pomieszczenia wentylowane grawitacyjnie.

6. Instalacje wewnętrzne

Obiekt wyposażony w instalacje wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną oraz centralnego ogrzewania z własnej kotłowni na paliwo stałe. Instalacja centralnego ogrzewania jest odłączona. W budynku widać tylko odłączone grzejniki naścienne. Instalacja wodociągowa, kanalizacyjna i elektryczna do przebudowy i dostosowania do obowiązujących przepisów i warunków technicznych.

Brodnica, czerwiec 2017 r.

Opracowanie:

.....