

**Inwentaryzacja architektoniczna wraz z opinią techniczną i analizą możliwości rozbudowy i przebudowy przedszkola znajdującego się w Smolnicy na działce numer 650/114, obręb 6 Smolnica, jednostka ewidencyjna Sośnicowice.**



**INWESTOR:**

Gmina Sośnicowice, Urząd Miejski, ul. Rynek 19, 44-153 Sośnicowice

**JEDNOSTKA PROJEKTOWA:**

BAAVSTUDIO, ul. Olszańska 12/10, 31-513 Kraków

**AUTOR:**

mgr inż. arch Paweł Curzytek , Upr. numer: RZ/A -17/09

mgr inż. Dorota Doroszevska, Upr. numer: 388/85

## SPIS TREŚCI

1. Przedmiot opracowania, cel i zakres opracowania
2. Podstawa opracowania
3. Przeprowadzona inwentaryzacja
4. Ocena stanu technicznego budynków
5. Analiza funkcjonalna
6. Analiza zagospodarowania terenu
7. Podsumowanie
8. Wnioski
9. Zalecenia
10. Dokumentacja fotograficzna
11. Inwentaryzacja architektoniczna – część rysunkowa

## **1. Przedmiot opracowania, cel i zakres opracowania**

Przedmiotem opracowania jest przedszkole w Smolnicy znajdujące się na działce numer 650/114 obręb 6 Smolnica, jednostka ewidencyjna Sośnicowice.

Przedmiotowa działka oraz budynki znajdujące się na działce są własnością gminy.

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego i potencjału architektonicznego (możliwości rozbudowy lub przebudowy) działającego przedszkola. Przedszkole zlokalizowano w dwóch budynkach połączonych funkcjonalnie (mniejszym i większym). Większy z budynków oprócz przedszkola zawiera też część mieszkalną. Zakres opracowania obejmuje części budynków zawierające pomieszczenia przedszkola.

Na przedmiotowej działce znajdują się jeszcze dwa budynki mieszkalne, nie objęte zakresem opracowania.

## **2. Podstawa opracowania**

- umowa nr RGG/2720/144/2017 zawarta między Gminą Sośnicowice a Pawłem Curzytkiem

- wizja lokalna

- inwentaryzacja architektoniczna sporządzona w dniu 24.11.2017

- dokumentacja fotograficzna sporządzona w dniu 24.11.2017

- kopia mapy sytuacyjno – wysokościowej

- wytyczne Zamawiającego

- ustalenia z Zamawiającym

## **3. Przeprowadzona inwentaryzacja**

W dniu 24.11.2017 przeprowadzono wizję lokalną oraz inwentaryzację architektoniczną istniejącego przedszkola. Na przedmiotowej działce numer 650/114 znajdują się cztery budynki.

Najstarszy, dwukondygnacyjny budynek zawierający część pomieszczeń przedszkola jest położony w układzie wschód- zachód. Parterowy budynek z pozostałymi pomieszczeniami przedszkola został dobudowany do przedmiotowego budynku od strony zachodniej. Piętrowy budynek mieszkalny został dobudowany od strony południowej. W południowej części działki znajduje się czwarty budynek.

Budynki mają różną wysokość, formę architektoniczną i sprawiają wrażenie zestawionych w sposób przypadkowy. Dwa budynki mieszkalne są poza zakresem opracowania.

W zakresie opracowania jest parterowy budynek przedszkola oraz część dwukondygnacyjnego, najstarszego budynku, zawierająca pomieszczenia przedszkolne.

Młodszy, parterowy budynek nie jest budynkiem zabytkowym, technologia budowy oraz kształt budynku wskazuje na to że był wybudowany po II Wojnie Światowej. Starszy budynek był wybudowany na początku XX wieku i znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków.

#### Większy budynek:

Budynek posiada dwie kondygnacje nadziemne i poddasze. Budynek został wymurowany z cegły, przekryty dachem dwuspadowym o znacznym spadku, poddasze zostało doświetlone oknami w ścianach szczytowych. Budynek jest nieocieplony, częściowo otynkowany. Dach jest pokryty dachówką. Do budynku, od strony frontowej (północnej) dostawiono jednokondygnacyjną niewielką bryłę stanowiącą hol wejściowy do przedszkola oraz pochylnię dla niepełnosprawnych. Na parterze budynku znajdują się pomieszczenia przedszkola. Na pierwszym piętrze znajdują się pomieszczenia mieszkalne. Do pomieszczeń mieszkalnych prowadzi klatka schodowa i wejście zlokalizowane od tyłu budynku (od strony południowej). Wyjście ewakuacyjne z przedszkola odbywa się przez klatkę schodową na parterze budynku a następnie drzwi zewnętrzne. Budynek znajduje się w gminnej ewidencji zabytków i jest objęty ochroną ustaloną w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Smolnica.

#### Mniejszy budynek:

Budynek jest murowany, nieocieplony, otynkowany. Posiada parter i poddasze nieużytkowe. Budynek jest przekryty dachem dwuspadowym, poddasze zostało doświetlone oknami w ścianie szczytowej. Dach pokryto blachą, co jest niezgodne z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Sośnicowice dla terenu zurbanizowanego w sołectwie Smolnica.

Mniejszy budynek został dostawiony do ściany szczytowej większego budynku od zachodu. Nie wzniesiono osobnej ściany szczytowej dla budynku mniejszego ani nie zdylatowano konstrukcji budynków, co jest niezgodne ze sztuką budowlaną i może powodować nierównomierne osiadanie budynku, oraz pęknięcia ścian.

Przedszkole znajduje się na parterze mniejszego budynku i w wydzielonej części parteru większego budynku (przyziemia obu budynków są połączone funkcjonalnie). W skład przedszkola wchodzi pomieszczenia: hol, szatnia, trzy sale pobytowe, korytarz, pomieszczenie biurowe, kuchnia, magazyn i sanitariaty. Powierzchnia użytkowa przedszkola wynosi 183m<sup>2</sup>.

Pomieszczenia przedszkola mają niewielkie różnice w poziomach posadzek, wysokość pomieszczeń waha się od 276 cm do 318cm.

Zestawienie powierzchni użytkowej przedszkola:

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI			
NR	NAZWA POMIESZCZENIA	WYKOŃCZENIE POSADZKI	POW.(m <sup>2</sup> )
1	HOL, SZATNIA	wykładzina	11.2
2	S. POB. DZIENNEGO	podłoga z desek	56.0
3	KORYTARZ	płytki ceramiczne	7.6
4	KL. SCHODOWA	płytki ceramiczne	7.9
5	KUCHNIA	płytki ceramiczne	14.6
6	S. POB. DZIENNEGO	panele podłogowe	19.1
7	MAGAZYN	płytki ceramiczne	9.0
8	S. POB. DZIENNEGO	panele podłogowe	28.1
9	SANITARIATY	płytki ceramiczne	11.3
10	BIURO	płytki ceramiczne	18.2
ŁĄCZNIE POW. UŻYTKOWA PRZEDSZKOLA			183.00

#### 4. Ocena stanu technicznego budynków

Ściany wewnątrz budynków są otynkowane i malowane, miejscami obłożone płytkami. Posadzki wykończono parkietem, płytkami gresowymi i wykładziną. W obrębie przedszkola są nieznaczne różnice poziomu posadzek wynikające z różnych okładzin. Część instalacji sanitarnych jest nieobudowana, biegnie wzdłuż ścian lub posadzki (dokumentacja fotograficzna). W budynkach znajduje się wentylacja mechaniczna wywiewna bez rekuperacji, nie ma instalacji klimatyzacji. W budynkach znajdują się instalacje wody, kanalizacji, centralnego ogrzewania, elektryczne.

Większy budynek jest w zadowalającym stanie technicznym. Ściany i stropy są w dobrym stanie bez widocznych ubytków i pęknięć. Budynek jest murowany, nieocieplony, miejscowo otynkowany. W celu dalszej aranżacji należałoby wykonać charakterystykę energetyczną i w razie konieczności zaizolować ściany fundamentowe (wykop metodą odcinkową), ściany zewnętrzne oraz posadzki (ewentualnie dach) a także przebudować instalacje w obrębie przedszkola.

Mniejszy budynek jest w złym stanie technicznym. Budynek jest murowany, otynkowany, nieocieplony. Ściany budynku są zawilgocone, tynk zewnętrzny odpierzony miejscami odpada. Opaska betonowa przy ścianach zewnętrznych budynku jest popękana, między ścianą frontową a opaską betonową jest wyraźna szczelina, przy bocznej ścianie opaska jest zupełnie zniszczona. Pęknięcia opaski umożliwiają wsiąkanie wody przez grunt przy ścianie fundamentowej. Przez brak izolacji poziomej ścian zewnętrznych woda podsiąka w górę ściany powodując jej zawilgocenie, wyczuwalną woń wilgoci wewnątrz budynku oraz erozję i odpadanie tynku (dokumentacja fotograficzna). Budynek został dostawiony do wzniesionego

wcześniej, większego budynku bez koniecznej dylatacji konstrukcji, bez własnej ściany szczytowej co oznacza że został połączony konstrukcyjnie z istniejącym budynkiem. Taki układ może powodować nierównomierne osiadanie budynku i pękanie ścian oraz jest bardzo problematyczny przy ewentualnej przebudowie.

W celu dalszego użytkowania należałoby skuć zawilgocony tynk, wykonać izolacje poziome przeciwwodne metodą iniekcji, osuszenie ścian, izolację termiczną ścian fundamentowych (wykop metodą odcinkową), izolację termiczną ścian zewnętrznych, posadzki i dachu, naprawę opaski betonowej wokół budynku, ewentualnie drenaż opaskowy po sprawdzeniu poziomu wód gruntowych, rodzaju gruntu i możliwości odprowadzenia wody opadowej z pobliża ścian fundamentowych budynku.

## **5. Analiza funkcjonalna przedszkola**

Układ funkcjonalny przedszkola nie jest prawidłowy. Część sal jest przechodnia, przejście do sal znajdujących się w mniejszym budynku prowadzi przez kuchnię. Największa sala pobytowa ma okna wychodzące na wschód, mniejsza – na południe i północ. Główne wejście do przedszkola prowadzi przez hol do szatni, następnie do największej sali pobytowej. Za salą znajduje się korytarz prowadzący do pokoju dyrekcji oraz kuchni. Wejście do pozostałych dwóch sal pobytowych odbywa się przez kuchnię, co jest niezgodne z wytycznymi Państwowego Inspektoratu Sanitarnego oraz niefunkcjonalne. Przy jednej z sal znajduje się niewielki magazyn, przy drugiej sanitariaty. Dodatkowe wyjście ewakuacyjne z przedszkola prowadzi z wymienionego korytarza przez klatkę schodową nie będącą częścią przedszkola na zewnątrz. Klatka schodowa jest w złym stanie technicznym.

Pomieszczenia przedszkola mają niewielkie różnice w poziomach posadzek, co wynika z różnych materiałów wykończeniowych i jest niefunkcjonalne (niebezpieczeństwo potknięcia się przez dzieci oraz personel przedszkola).

Wysokość pomieszczeń jest różna i wynosi od 2,76m do 3,18m. Wysokość dwóch sal pobytowych jest niższa niż 3,0m, co jest niezgodne z wytycznymi Państwowego Inspektoratu Sanitarnego. Szerokość drzwi do pomieszczeń oraz sanitariatów jest za mała, i niezgodna z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz. U. Nr 75 poz.690 z późniejszymi zmianami).

Powierzchnia okien w dwóch z trzech sal pobytowych oraz w gabinecie dyrekcji jest zbyt mała i niezgodna z §57 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz. U. Nr 75 poz.690 z późniejszymi zmianami).

Drzwi do przedsionka WC oraz do kabin mają szerokość niezgodną z §85 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz.690 z późniejszymi zmianami).

Przedszkole nie ma czytelnego układu funkcjonalnego oraz prawidłowo rozwiązanej komunikacji. W przedszkolu nie ma jadalni dla dzieci, sali wielofunkcyjnej, WC ogólnodostępnego, dostosowanego dla osób niepełnosprawnych, pomieszczenia socjalnego dla personelu ani pomieszczenia gospodarczego. Sanitariaty dla personelu mają wejście przez przedsionek sanitariatów dla dzieci. Przedsionek toalety dla personelu jest jednocześnie pomieszczeniem porządkowym w którym znajduje się pralka. Rozwiązanie funkcjonalne sanitariatów jest niezgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz. U. Nr 75 poz.690 z późniejszymi zmianami). Droga dla dzieci z dużej sali pobytowej do toalety prowadzi przez kuchnię oraz dwie pozostałe sale pobytowe co jest rozwiązaniem niefunkcjonalnym.

## 6. Analiza zagospodarowania terenu

Na przedmiotowej działce numer 650/114 znajdują się cztery istniejące budynki, przyłącza i instalacje zewnętrzne wody, kanalizacji oraz elektroenergetyczne napowietrzne.

Z uwagi na wielkość i położenie istniejących budynków oraz wielkość działki rozbudowa przedszkola na działce numer 650/114 nie jest możliwa.

Na sąsiedniej działce numer 649/114 znajduje się droga wewnętrzna. Droga wewnętrzna obsługuje istniejącą zabudowę na działkach numer 650/114 i 651/114 oraz zapewnia dojazd do niezabudowanych działek numer 652/114, 653/114 i 654/114.

Na działce numer 649/114 znajdują się dwa budynki gospodarcze w złym stanie technicznym (dokumentacja fotograficzna). Działka jest przewężona do szerokości mniejszej niż 4,0m przy istniejącym budynku przedszkola, dobudowanym do granicy działki.

## 7. Podsumowanie

I. Na podstawie wizji lokalnej i wykonanej inwentaryzacji w zakresie oceny technicznej można stwierdzić że:

- stan techniczny większego budynku jest zadowalający
- stan techniczny mniejszego budynku jest zły
- mniejszy budynek nie nadaje się do dalszej adaptacji bez gruntownego remontu
- większy budynek nadaje się do dalszej adaptacji ale wymaga wykonania charakterystyki energetycznej i w razie konieczności wykonania izolacji termicznej
- budynki gospodarcze znajdujące się na sąsiedniej działce numer 649/114 są w złym stanie technicznym

II. Na podstawie wizji lokalnej i wykonanej inwentaryzacji w zakresie analizy funkcjonalnej i oceny potencjału architektonicznego istniejącego przedszkola można stwierdzić że:

- istniejąca powierzchnia zajmowana przez pomieszczenia przedszkola jest niewystarczająca
- istniejący rozkład pomieszczeń jest нефunkcjonalny
- pomieszczenia są źle oświetlone, część pomieszczeń jest za niska
- część rozwiązań funkcjonalno – architektonicznych jest niezgodna z przepisami prawa oraz wytycznymi Państwowego Inspektoratu Sanitarnego
- w obrębie istniejących pomieszczeń nie ma możliwości wprowadzenia prawidłowych rozwiązań funkcjonalnych (brak powierzchni)
- przebudowa istniejących budynków jest ekonomicznie nieuzasadniona - bardzo duże nakłady finansowe nie przyniosły by zadowalającego efektu z uwagi na umiejscowienie budynków i wielkość działki oraz możliwości techniczne przebudowy
- działka na której znajdują się budynki oraz ich umiejscowienie nie pozwala na rozbudowę obiektów w celu utworzenia większego (dwuoddziałowego lub trzyoddziałowego) przedszkola

## **8. Wnioski**

Na podstawie wizji lokalnej, wykonanej inwentaryzacji architektonicznej oraz analizy funkcjonalnej istniejącego przedszkola można stwierdzić że:

**I. Przebudowa istniejących budynków przedszkola jest nieuzasadniona ekonomicznie**

**II. Rozbudowa istniejącego przedszkola w tej samej lokalizacji jest niemożliwa z uwagi na wielkość działki nr 650/114 i umiejscowienie istniejącej zabudowy**

**III. Istniejący, parterowy budynek przedszkola z uwagi na jego stan techniczny i zbyt duże koszty generalnego remontu powinien zostać wyburzony. Wyburzenie należy uzgodnić ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach oraz wystąpić o Pozwolenie na rozbiórkę.**

**IV. W celu powiększenia przedszkola oraz dostosowania go do obowiązujących przepisów najkorzystniejsze będzie wybudowanie nowego budynku przedszkola na działce nr 654/114, należącej do gminy**



## **9. Zalecenia**

**I. Zaleca się budowę nowego budynku przedszkola na działce numer 654/114**

**II. Zaleca się wyburzenie istniejącego, parterowego budynku przedszkola na działce numer 650/114 z uwagi na jego stan techniczny oraz konieczność wykonania drogi pożarowej do projektowanego budynku przedszkola**

**III. Zaleca się wykonanie drogi pożarowej na działkach numer 650/114, 649/114, 654/114, 653/114, 652/114, będącej jednocześnie drogą dojazdową do przedszkola projektowanego na działce 654/114 o parametrach zgodnych z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.**

**IV. Zaleca się wyburzenie istniejących budynków gospodarczych na działce nr 649/114, zgodnie z § 12.2.3 MPZP („...Obowiązuje nakaz uporządkowania i starannej pielęgnacji elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym likwidacji obiektów nietrwałych i nieestetycznych oraz obiektów o złym stanie technicznym”) w celu wykonania drogi pożarowej.**

mgr inż. arch. Paweł Curzytek

mgr inż. Dorota Doroszevska

## 10. Dokumentacja fotograficzna



Zdjęcie 1. Istniejące budynki przedszkola oraz budynkiem mieszkalnym znajdujące się na działce 650/114



Zdjęcie 2. Istniejący budynki przedszkola z budynkiem mieszkalnym



Zdjęcie 3. Istniejący, większy budynek przedszkola



Zdjęcie 4. Ściana większego budynku – brak większych pęknięć, uszkodzeń etc.





Zdjęcie 5. Ściana większego budynku z fragmentem dobudowanej pochylni



Zdjęcie 6. Ściana większego budynku z fragmentem dobudowanej pochylni i holu – główne wejście do istniejącego przedszkola



Zdjęcie 7. Istniejący, mniejszy budynek przedszkola



Zdjęcie 8. Połączenie budynków – brak dylatacji konstrukcji





Zdjęcie 9. Opaska betonowa przy mniejszym budynku – widoczna szczelina między ścianą budynku a opaską



Zdjęcie 10. Widoczne wysolenia i ubytki w tynku na ścianie zewnętrznej mniejszego budynku





Zdjęcie 11. Ściana zewnętrzna mniejszego budynku – widoczne znaczne ubytki w tynku, wysolenia, pozostałości zniszczonej opaski betonowej



Zdjęcie 12. Ściana zewnętrzna mniejszego budynku – widoczne znaczne ubytki w tynku, wysolenia, zniszczony cokół





Zdjęcie 13. Zwężenie drogi dojazdowej znajdującej się na działce 649/114.



Zdjęcie 14. Wnętrze przedszkola – nieobudowane instalacje





Zdjęcie 15. Wnętrze przedszkola – nieobudowane instalacje



Zdjęcie 16. Wnętrze przedszkola – nieobudowane instalacje



Zdjęcie 17. Wnętrze przedszkola – nieobudowane instalacje



Zdjęcie 18. Wnętrze przedszkola – nieobudowane instalacje



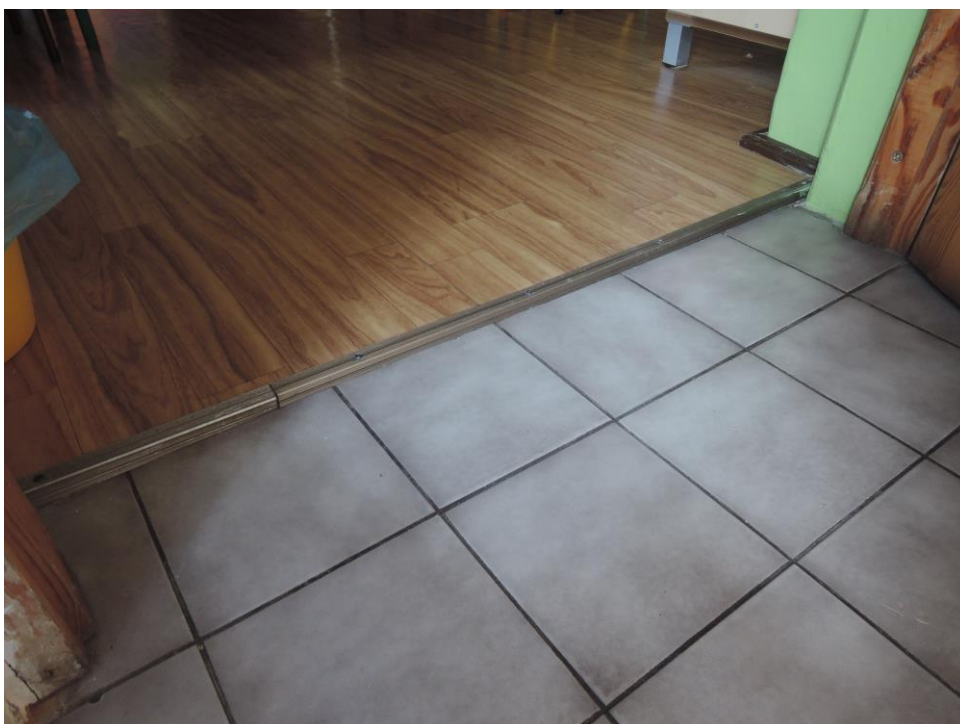
Zdjęcie 19. Wnętrze przedszkola – nieobudowane instalacje



Zdjęcie 20. Wnętrze przedszkola – kuchnia - nieobudowane instalacje



Zdjęcie 21. Różnice w poziomach posadzki między pomieszczeniami



Zdjęcie 22. Różnice w poziomach posadzki między pomieszczeniami





Zdjęcie 23. Sanitariaty – nieobudowane instalacje



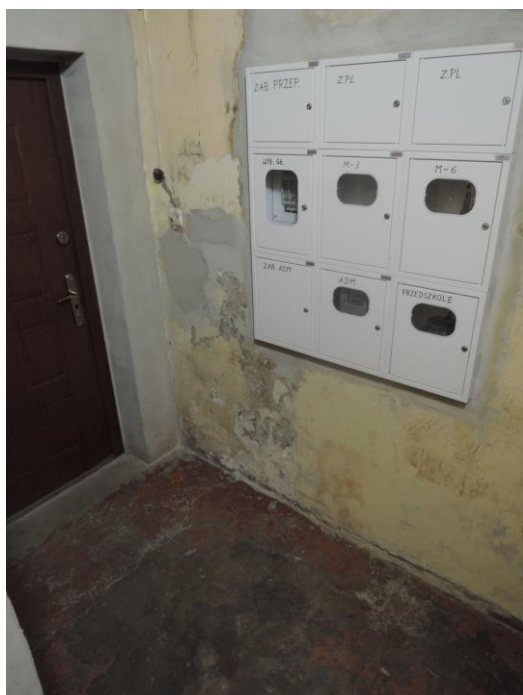
Zdjęcie 24. Wejście do WC dla pracowników z przedsionka WC dla dzieci.



Zdjęcie 25. Sanitariaty – nieobudowane instalacje



Zdjęcie 27. Drzwi przedszkola– wyjście ewakuacyjne z przez klatkę schodową.



Zdjęcie 28. Drzwi zewnętrzne – wyjście ewakuacyjne z przez klatkę schodową w złym stanie technicznym.



Zdjęcie 29. Drzwi zewnętrzne – wyjście ewakuacyjne z przez klatkę schodową w złym stanie technicznym, nieobudowane instalacje.

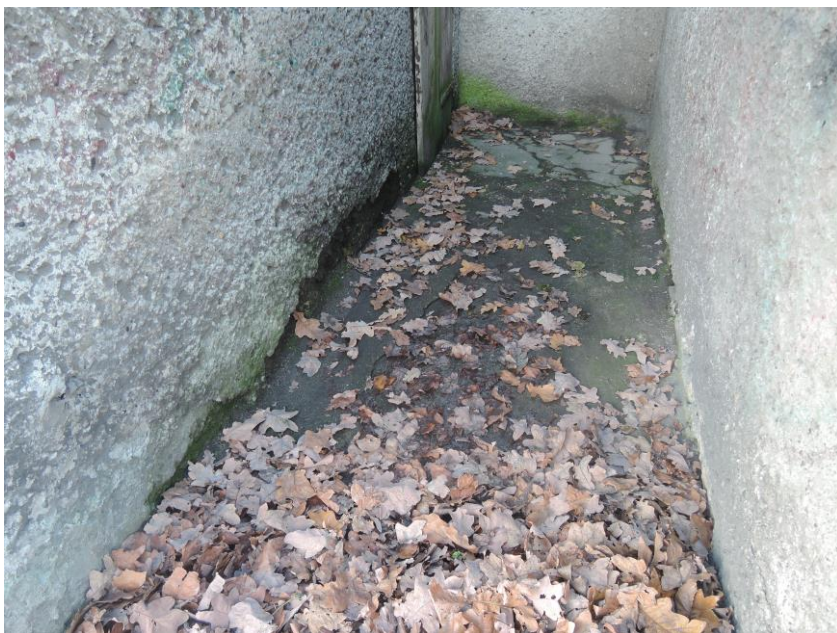


Zdjęcie 30. Budynki gospodarcze



Zdjęcie 31. Budynki gospodarcze





Zdjęcie 32. Budynki gospodarcze – widoczna erozja tynku przez podsiąkanie wody w ścianie zewnętrznej



Zdjęcie 33. Budynki gospodarcze widoczne ubytki w tynku

11. Inwentaryzacja architektoniczna – część rysunkowa