

**MODERNIZACJA BUDYNKU BASENU PRZY
UL. JANA PAWŁA II W OSTRÓDZIE
NA TERENIE OBEJMUJĄCYM DZIAŁKĘ
NR EWID 363/5, OBR. EWID. OSTRÓDA**

Adres inwestycji:

**DZ. EWID. NR 363/5
OBRĘB EWID. 8 Ostróda
JEDNOSTKA EWIDENCYJNA Ostróda**

Kategoria obiektu

XV

Inwestor:

**GMINA MIEJSKA OSTRÓDA
UL. ADAMA MICKIEWICZA 24
14-100 OSTRÓDA**

Stadium:

INWENTARYZACJA BUDOWLANA

Numer projektu:

PT- 12/2017

Jednostka Projektowa:

**PTASZYŃSKI ARCHITEKTURA ROMAN PTASZYŃSKI
UL. DR IRENY BIAŁÓWNY 9/6
15-437 BIAŁYSTOK**

Architektura:

Projektant:

mgr inż. arch. Roman Ptaszyński

BŁ-POKK-11/2003

Konstrukcja:

Projektant:

mgr inż. Dariusz Kiluk

PDL/0001/POOK/04

Instalacje sanitarne:

Projektant:

mgr inż. Maciej Sawicki

BŁ-22/00

Instalacje elektryczne:

Projektant:

mgr inż. Wojciech Grudziński

BŁ-138/92

Instalacja technologii

uzdatniania wody basenowej:

mgr inż. Tomasz Szczyrba

358/01

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

I. CZĘŚĆ OPISOWA

OPIS DO INWENTARYZACJI ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ

1. DANE OGÓLNE
2. PODSTAWA OPRACOWANIA
3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA - ANALIZA PRZESTRZENI ZASTANEJ
4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI
5. ELEMENTY KONSTRUKCYJNO – BUDOWLANE I WYPOSAŻENIA
INWENTARYZOWANYCH POMIESZCZEŃ.
6. UWAGI KOŃCOWE

II. CZĘŚĆ GRAFICZNA

Rys. Z-1	Plan sytuacyjny	skala ...1:500
Rys. I-1	Rzut podpiwniczenia	skala 1:100
Rys. I-2	Rzut parteru	skala 1:100
Rys. I-3	Rzut piętra	skala 1:100
Rys. I-4	Rzut dachu	skala 1:100
Rys. I-5	Przekrój A-A	skala 1:100
Rys. I-6	Przekrój B-B	skala 1:100
Rys. I-7	Przekrój C-C	skala 1:100
Rys. I-8	Przekrój D-D	skala 1:100
Rys. I-9	Elewacja północna- frontowa	skala 1:100
Rys. I-10	Elewacja północno- wschodnia	skala 1:100
Rys. I-11	Elewacja wschodnia	skala 1:100
Rys. I-12	Elewacje południowa	skala 1:100
Rys. I-13	Elewacje zachodnia	skala 1:100

OPIS INWENTARYZACJI

ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANEJ

1. DANE OGÓLNE

Temat:

Modernizacja budynku basenu na działce nr ewid 363/5,
obręb ewidencyjny 8 Ostróda
przy ul. Jana Pawła II w Ostródzie

Inwestor:

GMINA MIEJSKA OSTRÓDA
UL. ADAMA MICKIEWICZA 24
14-100 OSTRÓDA

Jednostka projektowa:

PTASZYŃSKI ARCHITEKTURA Roman Ptaszyński
ul. Dr Ireny Białówny 9/6, 15-437 Białystok

Architektura:

Projektant:

mgr. inż arch. Roman Ptaszyński

BŁ-POKK-11/2003

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Opis przedmiotu zamówienia przekazany przez Zamawiającego.
- Umowa o prace projektowe
- Rozpoznanie wielobranżowe wykonane przez zespół projektowy podczas wizyty lokalnej;
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz. U. 2003 r. Nr 207, poz.2016) wraz z przepisami wykonawczymi;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002r. Nr75, poz.690 z zmianami Dz. U. 2003 r., Nr 33, poz. 270, Dz. U. 2004r. Nr 109 poz. 1156.
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003r. Nr 169, poz. 1650 - tekst jednolity);
- Polskie i Europejskie Normy.
- Wytyczne Inwestora.

3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA- ANALIZA PRZESTRZENI ZASTANEJ

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja basenu w Ostródzie przy ul. Jana Pawła II wraz z zagospodarowaniem działki i niezbędną infrastrukturą techniczną, działki nr ew. 363/5, obr. ewid. nr 8, miasta Ostróda, gm. Ostróda.

Teren, na którym znajduje się przedmiotowa inwestycja, zlokalizowany jest w obrębie struktury urbanistycznej miasta Ostróda z sąsiadującymi działkami z zabudową wielorodzinną oraz działkami usługowymi. Całość inwestycji ograniczona jest ulicami Jana Pawła II, Wyszyńskiego oraz drogą dojazdową do hotelu. Miejsca parkingowe wspólne z galeria handlową. Bezpośrednio przy wejściu do budynku wyznaczone jest miejsce parkingowe dla osoby niepełnosprawnej.

Działka ma kształt regularny o wym. ok. 74,5x35,2 m i pow. 2592,0 m². Teren działki jest płaski, o różnicy poziomów terenu do ok. 0,3 m, a różnice wysokościowe pomiędzy najniższym punktem działki, a najwyższym sięgają ok. 50 cm. Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej tj. ul. Jana Pawła II za pośrednictwem działki nr geod. 121/8.

Obecnie na przedmiotowym terenie znajduje się istniejący budynek krytej pływalni wraz z komunikacją obsługującą. Obiekt od strony południowo-zachodniej przylega bezpośrednio do budynku Galerii Mazurskiej. Od strony południowej działka sąsiaduje ze Stadionem Miejskim, natomiast od strony południowo-wschodniej z hotelem Platinum. Od strony wschodniej znajdują się tereny z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Budynek basenu o wysokości ok. 8,0m i powierzchni zabudowy 454,70 m² to obiekt dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony z dachem płaskim. W podpiwniczeniu znajdują się pomieszczenia techniczne, w których znajduje się technologia przygotowania wody basenowej, pomieszczenia z urządzeniami wentylacji mechanicznej basenu, węzeł cieplny.

Na parterze zlokalizowany jest główny hol, który jest głównym miejscem rozdziału kierunków ruchu wewnątrz budynku. Centralnym miejscem holu głównego jest kasa i szatnia. Z holu poprzez przeszklenie jest wgląd na halę basenową.

Przy wejściu znajduje się również szatnia ogólna, suszarnia i schody prowadzące do gabinetu kosmetycznego i siłowni zlokalizowanych w piwnicy budynku.

Hol główny prowadzi użytkowników do zespołu szatniowego, który składa się z dwóch zespołów przebieralni z wc-tami i natryskowniami i wejściem poprzez brodziki (tzw. mokra stopa) na halę basenową.

Halę basenową stanowi basen główny (25 x 12,5 m) połączony ze strefami relaksu, zespołem saun i pomieszczeniami przeznaczonymi dla ratownika.

Zespół szatniowy wraz z węzłem sanitarnym jest całkowicie przystosowany dla osób niepełnosprawnych, na hali pływalni znajduje się specjalny mobilny podnośnik umożliwiający wejście do niecki osobom niesprawnym ruchowo.

W hali basenowej znajdują się schody, które prowadzą na piętro do pomieszczenia słonecznej łąki, pomieszczeń sanitarnych i pomieszczenia technicznego- wentylatorni. Do wentylatorni zapewniony jest bezpośredni dostęp z zewnątrz budynku poprzez stalowe schody znajdujące się przy budynku.

Hol główny, poprzez korytarz, połączony jest również z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i pomieszczeniami na chemię basenową, które posiadają również wejście z zewnątrz. Poprzez korytarz przy pomieszczeniach gospodarczych zapewniony jest dostęp do pomieszczeń technicznych zlokalizowanych w piwnicy budynku.

W holu głównym znajdują się reprezentacyjne schody, które prowadzą na piętro I budynku.

Na I piętrze znajdują się pomieszczenia administracyjno- biurowe (pom. kierownika obiektu) i pomieszczenia socjalno- sanitarne pracowników.

Wejście główne do budynku usytuowano od strony północnej. Oprócz tego zlokalizowane są trzy wejścia do strefy pomieszczeń technicznych oraz wejście na główną strefę basenu od strony południowo-zachodniej. Do wszystkich wejść istniejącego budynku prowadzą utwardzone ciągi piesze.

Budynek obecnie jest nieużytkowany.

Budynek posiada wszystkie niezbędne przyłącza i instalacje:

- przyłącze energetyczne
- przyłącze wody, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej
- przyłącze do sieci c.o
- instalację elektryczną
- instalację wodociągową
- instalację kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej
- instalacje co

UKŁAD FUNKCJONALNY OBIEKTU:

W skład obiektu wchodzi następujące zespoły pomieszczeń:

Na poziomie piwnicy:

- zaplecze techniczne – wentylatornie, pom. technologiczne basenu (filtry zbiorniki przelewowe, pompy i inne pomieszczenia techniczne i gospodarcze (np. węzeł cieplny) – dostępne z klatki schodowej.
- część piwnicy została zaadaptowana na pomieszczenia siłowni i gabinetu kosmetycznego.

Na poziomie parteru:

- strefa wejścia - hol główny z recepcją, reprezentacyjne schody prowadzące na piętro do pomieszczeń administracyjno- biurowych i pomieszczeń socjalno- sanitarnych dla pracowników, z holu komunikacją odbywa się rozprowadzenie użytkowników do strefy szatniowej (szatnie przystosowane dla osób niepełnosprawnych), strefa wejściowa ma połączenie z istniejącą galerią handlową;
- strefa szatni (przebieralnie, natryski, pom. sanitarne, (szatnie dost. dla osób niepełnosprawnych);

- strefa hali basenowej- obecnie na hali basenowej znajduje się:
 - niecka sportowa 6 torowa o wym. 12.5x25m i gł. 1.20-1.80m, wyposażona w wejścia do niecki poprzez drabinki ze stali nierdzewnej zamontowane na ścianach bocznych i podnośnik dla osoby niepełnosprawnej ruchowo ,
 - niecka o wym 15,25x2,0m i gł. 1.4m
 - brodzik dla dzieci wyposażony w urządzenia do zabaw z wodą, brodzik o głębokości 0,3m
 - niecka rekreacyjna dla dorosłych z wbudowanymi atrakcjami o głębokości 1,15m
 - strefa relaksu, w której skład wchodzi: 2 wanny jacuzzi, rwąca rzeka połączona z niecką rekreacyjną o gł. 1,2m.
 - pomieszczenie ratownika wraz z pomieszczeniem gospodarczym,
 - bezpośrednio przy pom. ratownika znajduje się zespół saun wraz z natryskami;
 - bezpośrednio przy hali basenowej znajduje się strefa saun: sauna sucha, sauna fińska, sauna inferno, grota lodowa, natryski do chłodzenia się, kubel przelewowy z zimną wodą tzw. wiadro Kneipp'a;
 - schody prowadzące na piętro do pomieszczeń rekreacyjnych- słoneczna łąka, pomieszczenie słonecznej łąki połączone z pomieszczeniami socjalnymi.
- pom. magazynowe chemii basenowej i inne pomieszczenia techniczne (np. rozdzielnia elektryczna)

Na poziomie piętra:

- pom. biurowe pracowników administracyjnych,
- zaplecze sanitarne i socjalne, szatnia dla ratowników,
- pom. techniczne- wentylatornia
- pomieszczenie rekreacyjne- słoneczna łąka wraz z sanitariatami.

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI:

Zestawienie powierzchni– PIWNICA		
-1/ 01	KOMUNIKACJA	15,51
-1/02	WĘŻEŁ CIEPLNY	28,69
-1/03	NATRYSKI	0,99
-1/04	POM. TECH.- WENTYLATORNIA	127,54
-1/05	KOMUNIKACJA	13,24
-1/06	POM. TECH.- MAGAZYN	18,63
-1/07	POM. TECH.- FILTR	44,39
-1/08	KOMUNIKACJA	20,76
-1/09	POM. TECHNICZNE	31,77
-1/10	POM. TECHNICZNE	29,55
-1/11	POM. TECHNICZNE	12,85
-1/12	KOMUNIKACJA	27,26
-1/13	SALON KOSMETYCZNY	32,14
-1/14	GABINET KOSMETYCZNY	6,80
-1/15	GABINET KOSMETYCZNY	7,18
-1/16	GABINET KOSMETYCZNY	8,16
-1/17	GABINET KOSMETYCZNY	8,20
-1/18	TOALETA	1,53

-1/19	WC	1,14
-1/20	NATRYSK	1,22
-1/21	POM. SOCJALNE	5,98
-1/22	TOALETA	2,20
-1/23	WC	1,50
-1/24	HOL SIŁOWNI	55,19
-1/25	SZATNIA MĘSKA	16,63
-1/26	NATRYSKI	5,08
-1/27	WC	1,47
-1/28	SAUNA	7,62
-1/29	NATRYSKI	3,12
-1/30	SZATNIA DAMSKA	22,31
-1/31	NATRYSKI	5,28
-1/32	WC	1,52
-1/33	POM. GOSP.	4,51
-1/34	SAUNA	13,11
-1/35	POM. GOSP.	2,19
-1/36	POM. SOCJALNE	4,37
-1/37	TOALETA	1,82
-1/38	WC	1,47
SUMA		592,94

Zestawienie powierzchni– PARTER		
0/ 01	KOMUNIKACJA- HOL	154,24
0/02	SUSZARNIA	10,05
0/03	SZATNIA	47,66
0/04	NATRYSKI	10,05
0/05	UMYWALKI	5,31
0/06	WC NP	2,95
0/07	WC	1,45
0/08	KOMUNIKACJA	1,98
0/09	KOMUNIKACJA	6,55
0/10	SZATNIA	47,87
0/11	NATRYSKI	10,29
0/12	UMYWALKI	5,12
0/13	KOMUNIKACJA	1,89
0/14	WC NP	3,07
0/15	WC	1,86
0/16	SZATNIA	56,00
0/17	WC	2,99
0/18	WC	2,99
0/19	KOMUNIKACJA	22,69

0/20	WC	2,81
0/21	POM. GOSP.	14,50
0/22	KOMUNIKACJA	5,03
0/23	MAGAZYN KOREKTORA PH	7,03
0/24	MAGAZYN CHLORU	7,07
0/25	KOMUNIKACJA	7,37
0/26	POM. GOSP.	3,32
0/27	MAGAZYN CHLORU	4,38
0/28	MAGAZYN KOREKTORA PH	4,40
0/29	KOMUNIKACJA	270,97
0/30	NIECKA BASENU	312,50
0/31	STREFA RELAKSU	152,37
0/32	STREFA RELAKSU	29,85
0/33	JACUZZI	31,23
0/34	RWAŁA RZEKA	42,74
0/35	KOMUNIKACJA	49,94
0/36	BASEN H=140CM	58,15
0/37	POM. RATOWNIKA	9,39
0/38	POM. GOSP.	5,45
0/39	NATRYSKI	9,76
0/40	SAUNA	6,52
0/41	SAUNA	7,25
0/42	KOMUNIKACJA	26,22
0/43	SAUNA SUCHA	8,79
0/44	SAUNA FIŃSKA	3,46
0/45	NATRYSKI	2,31
0/46	SAUNA INFERNO	3,91
0/47	SAUNA FIŃSKA	4,84
0/48	NATRYSKI	1,04
0/49	GROTA SOLNA	4,68
0/50	KOMUNIKACJA	4,87
0/51	WC	2,73
SUMA		1499,18

Zestawienie powierzchni– PIWNICA		
2/ 01	KOMUNIKACJA	28,72
2/02	POM. BIUROWE	31,24
2/03	KOMUNIKACJA	53,34
2/04	SZATNIA PRACOWNIKÓW	17,32
2/05	KOMUNIKACJA	4,65
2/06	POM. SOCJALNE	13,75
2/07	NATRYSKI	2,36

2/08	WC	2,74
2/09	KOMUNIKACJA	9,68
2/10	STREFA RELAKSU- SŁONECZNA ŁĄCZKA	83,63
2/11	KOMUNIKACJA	7,58
2/12	WC	2,71
2/13	WC	2,69
2/14	POM. GOSP.	2,64
2/15	POM. GOSP.	3,84
2/16	POM. GOSP.	2,45
2/17	WENTYLATORNIA	22,35
SUMA		291,68

Dane metryczne:

-powierzchnia użytkowa pomieszczeń

-piwnica -592,94m²

-przyziemie -1499,18m²

-piętro -291,68m²

RAZEM -2383,8m²

5. Istniejące elementy konstrukcyjno – budowlane

5.1. Elementy posadowienia:

Budynek niemal w całości posadowiono na płycie fundamentowej żelbetowej. Konstrukcja obudowy basenu, konstrukcja rwącej rzeki, konstrukcja żelbetowa jakuzzi, konstrukcja strefy relaksu posadowione są za pośrednictwem płyty żelbetowej. Nie wykonano odkrywek płyty fundamentowej.

5.2. Ściany

Ściany piwnic

Ściany konstrukcyjne piwnic wykonano jako żelbetowe wylewane połączone z płytą fundamentową i stropem żelbetowym nad piwnicą. Konstrukcje wsporcze jakuzzi wykonano jako żelbetowe wylewane. Konstrukcja niecki basenowej, konstrukcja rwącej rzeki wykonano jako żelbetową wylewaną. Dodatkowo do podparcia mis jakuzzi wykonano konstrukcje stalowe z kątowników i profili zimnogiętych ustawione na płycie fundamentowej. Ściany wewnętrzne nośne wykonano grubości 25cm.

Ściany nadziemia

Ściany nośne nadziemia wykonano jako murowane z gazobetonu na zaprawie cementowej. Ściany usztywnione układem rdzeni żelbetowych.

5.3. Niecka basenu

Nieckę basenu głównego wykonano jako konstrukcję żelbetową posadowioną na płycie dennej. Po obwodzie wykonano wspornik do wykonania styku z płytą plaży basenu. W konstrukcji niecki zabetonowane są liczne elementy wyposażenia technologicznego oraz wykończeniowe (przewody hydrauliczne, drabinki, poręcze, dysze itp.

5.4. Konstrukcja dachu, stropodachu:

Konstrukcja dachu składa się z dźwigarów i płatwi usztywniających z drewna klejonego oraz blachy trapezowej stanowiącej usztywnienie dachu i poszycie dla warstw pokrycia dachu. Dźwigary dachowe główne o wymiarach 130x16cm, rozpiętość w osiach podpór 18,0m. Dźwigary rozmieszczono co 6,0m i opierają się jednym końcem na słupie żelbetowym o wymiarach 40x40cm, drugim końcem na słupie żelbetowym okrągłym (średnicy 50cm) za pośrednictwem stalowych okuć. Dźwigary nad strefą relaksu o wymiarach 59x16cm rozstawione osiowo co 6,0m. Opierają się one jednym końcem na dźwigarze głównym, a drugim końcem na słupie żelbetowym 40x50cm za pośrednictwem okuć stalowych. Nad komunikacją przy wejściu do budynku zamontowano dźwigar o wymiarach 16x130cm. Nad pomieszczeniami szatni zamontowano dźwigar o wymiarach 16x145cm. Skrajne pola i jedno pole wewnętrzne przy zmianie kształtu dachu zostało stężone za pomocą płatwi skrajnych o wymiarach 12x31cm. Warstwy pokrycia dachu ułożono na blasze trapezowej TR136.

- dach płaski, osłonięty ze wszystkich stron attyką, zaopatrzony w wewnętrzne wpusty dachowe, dach pokryty papą asfaltową termozgrzewalną.

5.6. Schody i pochylnie:

- klatki schodowe istniejące – biegi i spoczniki – żelbetowe, monolityczne, wylewane,
- klatka schodowa w holu głównym- konstrukcja stalowa, stopnie z płyt kamiennych,

5.7. Kanały wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej:

- kanały wentylacyjne grawitacyjne – z bloczków silikatowych
- kanały wentylacji mechanicznej – z elementów stalowych, ocynkowanych,

Istniejące elementy wykończeniowe:

5.8. Stolarka okienna i ślusarka zewnętrzna:

- stolarka okienna – zestawy dwuszybowe energooszczędne, szyby, profile i okucia antywłamaniowe.
- ślusarka zewnętrzna i drzwi zewnętrzne z profili aluminiowych w systemie profili ciepłych z przekładkami termicznymi

Stolarka i ślusarka drzwiowa wewnętrzna:

- ścianki i drzwi wewnętrzne z profili aluminiowych zimnych, szkło bezpieczne, (samo zamykacz, zamek).

5.9. Balustrady

- klatki schodowe– balustrada z profili stalowych, na wys. ca 110cm nad stopniami; pochwyt d=50mm, elementy stalowe malowane proszkowo.

5.10. Wykończenie ścian wewnętrznych:

- hala basenowa– okładziny ceramiczne, klejone, fugowane, powyżej tynkowane i malowane w kolorze białym i kremowym,
- pomieszczenia higieniczno– sanitarne – płytki gresowe do sufitu podwieszanego lub do wysokości 2,5m powyżej malowanie farbą lateksową w kolorze;
- szatnie, pomieszczenia mokre – płytki gresowe do wysokości 2,5m powyżej malowanie farbą w kolorze białym;
- pozostałe pomieszczenia tynkowane, gipsowane i malowane farbami;
- hol główny- częściowo ściany tynkowane, gipsowane następnie malowane, częściowo obudowa z płyt drewnianych w kolorze brązowym,

5.11. Posadzki:

- hala basenów – nawierzchnia gresowa z płytek basenowych antypoślizgowych
- szatnie i sanitariaty – nawierzchnia gresowa antypoślizgowa
- pomieszczenia socjalne – nawierzchnia gresowa antypoślizgowa
- komunikacja ogólna – nawierzchnia gresowa antypoślizgowa
- niecka basenu sportowego- folia basenowa

- niecki basenów rekreacyjnych- płytki basenowe porcelanowe
- pomieszczenia techniczne w piwnicy – nawierzchnia gresowa antypoślizgowa- stan zły,
- pomieszczenia techniczne na parterze i piętrze– nawierzchnia gresowa antypoślizgowa
- wanny jakuzzi kolor biały,

5.12. Sufity:

- na hali basenowej konstrukcja nośna z dźwigarów z drewna klejonego, sufity akustyczne podwieszane wodoodporne.
- na korytarzach sufit podwieszany systemowy
- w pomieszczeniach technicznych sufit tynkowany, gipsowany i malowany farbą akrylową w kolorze białym,

5.13. Wyposażenie:

- armatura w sanitariatach, stan zły
- szafki, ławki, przebieralnie- stan dobry

5.14. Rozwiązania kolorystyczne elewacji:

- ściany zewnętrzne– elewacja wykończona tynkiem w kolorze szarym (jasnym i ciemnym) i kolorze żółtym,
- fragmenty elewacji pokryte blachą stalową w kolorze pomarańczowym i płytkami klinkierowymi w kolorze brązowym,
- cokół płytki klinkierowe w kolorze brązowym,
- obróbka blacharska dachu– w kolorze szarym,
- elementy architektoniczne stalowe zewnętrzne (maszty, barierki, drabinki itp.) – w kolorze szarym,
- stolarka i ślusarka w kolorze szarym i niebieskim;

5.15. Izolacje

Izolacje termiczne:

- ściany zewnętrzne powyżej fundamentowych ocieplone styropianem, gr. 15cm i 20cm,
- ściany piwnic - ocieplone twardym styropianem gr. min. 12cm;
- dach- styropian gr.20cm

5.16 Instalacje

Budynek wyposażony jest we wszystkie instalacje niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu tj.:

- instalację wodno-kanalizacyjną,
- instalację c.o. i ciepła technologicznego,
- instalacja wentylacji mechanicznej, wentylacji grawitacyjnej
- instalację uzdatniania wody basenowej,
- instalacja elektryczna,
- instalacja teletechniczna,
- instalacja niskoprądowa,

Ocena stanu technicznego poszczególnych elementów budynku:

W celu prawidłowego przeprowadzenia prac modernizacyjnych dokonano przeglądu technicznego obiektu w ujęciu branżowym i określono wstępne potrzeby remontowe. Przeglądy odbyły się w czerwcu 2017r. W trakcie wizji lokalnych na terenie dokonano

szczegółowych oględzin wszystkich pomieszczeń wchodzących w skład zespołu i otoczenia , wraz ze wszystkimi systemami mającymi znaczenie dla prawidłowego funkcjonowania obiektu. W ocenie stanu technicznego przyjęto następującą klasyfikację:

Klasyfikacja stanu technicznego elementu	Procentowe zużycie elementu	Kryteria oceny
dobry	0% - 15%	Element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) – jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów odpowiadają wymaganiom normowym.
zadowalający	16% - 30%	Element budynku utrzymany jest należycie. Celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach, konserwacji, impregnacji.
średni	31% - 50%	W elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki nie zagrażające bezpieczeństwu użytkowania. Celowy jest częściowy remont.
zły	>50%	W elementach budynku występują znaczne uszkodzenia i ubytki. Cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę. Wymagany jest kompleksowy remont kapitalny, względnie wymiana.

Element, urządzenie, instalacja	Materiał, sposób wykonania, mocowania, wyposażenie	Stan techniczny, zużycie,	Uwagi
Elementy konstrukcyjne			
fundamenty	płyty fundamentowej żelbetowej	dobry	
Ściany piwnic	Żelbetowe wylewane połączone z płytą fundamentową i stropem żelbetowym nad piwnicą	dobry	
ściany	Murowane murowane z gazobetonu, i bloczków wapienno- piaskowych na zaprawie cementowej	dobry	
filary, słupy	Słupy żelbetowe,	dobry	
stropy, płyty	Strop żelbetowy- nie zaobserwowano nadmiernych ugięć i spękań	dobry	
belki, dźwigary	Wiązary dachowe z drewna klejonego,	dobry	
dach	Konstrukcja dachu składa się z dźwigarów i płatwi usztywniających z drewna klejonego oraz blachy trapezowej stanowiącej usztywnienie dachu i poszycie dla warstw pokrycia dachu	dobry	

Elementy ścian zewnętrznych.			
wyprawy tynkarskie i malarskie	Cementowo – wapienne, farby silikatowe	Średni- na elewacji widoczne graffiti, uszkodzenia elewacji mechaniczne	Skucie odspojonych tynków cem.-wap., wykonanie nowych, malowanie. Elewację pokryć bezbarwną powłoką antygraffitti do wysokości ok. 2 m nad poziomem terenu
okładziny	Płytki klinkierowe, blacha falista	średni	
Balustrady, kraty, schody	stalowe	średni	Odczyścić i odtłuścić powierzchnię, pomalować farbami gruntującymi a następnie dwukrotnie pokryć emalią poliwinylową przeznaczoną do danego materiału i na zewnątrz
Zadaszenie nad wejściem głównym	Zadaszenie systemowe	średni	Daszek do demontażu, odczyścić
Ściany wewnętrzne			
materiał	Cegła silikatowa, dziurawka, bloczki gazobetonowe, ścianki działowe z profili aluminiowych	dobry	
tynki	Cementowo – wapienne, zatarte gładzią	dobry	
malowanie	Farby emulsyjne i ftalowe	dobry	
okładziny	Płytki ceramiczne, granitowe	średni	Ubytki fugowania
Hala basenu			
podłogi, posadzki	Płytki ceramiczne	średni	Ubytki fugowania, odpryski i odspojenia
niecki	Płytki ceramiczne	średni	Ubytki fugowania, odpryski i odspojenia
stolarka	aluminiowa	średni	
balustrady	Ze stali nierdzewnej	średni - miejscowa korozja powierzchniowa profili stalowych	Profile stalowe odczyścić mechanicznie i zabezpieczyć antykorozyjnie
Klatki schodowe, hol, korytarze,			
podłogi, posadzki	gres	dobry	
schody	Konstrukcja stalowa, stopnice z płyt kamiennych	dobry	
poręcze, balustrady	Ze stali nierdzewnej	dobry	
tynki	Cementowo – wapienne, zatarte gładzią	dobry	

malowanie	Farby emulsyjne i ftalowe	dobry	
stolarka	Aluminiowa,	średni	
ślusarka	Bezpieczna	średni	
Pomieszczenia techniczne, gospodarcze, socjalne.			
podłogi, posadzki	Gres, posadzka betonowa zatarta na gładko	dobry	
tynki	Cementowo – wapienne	dobry	
okładziny	Płytki ceramiczne	dobry	
malowanie	Farby emulsyjne i ftalowe	dobry	
stolarka	Aluminiowa	średni	
ślusarka	Bezpieczna	średni	
Dach.			
poszycie	Papa termozgrzewalna	średni	Widoczne oznaki niedostatecznego uszczelnienia między wpustem a rurą wpustową
rynny, rury spustowe	Rynny z blachy powlekanej	dobry	
obróbki blacharskie	Blacha powlekana	dobry	

W trakcie przeglądu stwierdzono, że budynek poddany przeglądowi jest w stanie technicznym dobrym. Nie wykazuje nadmiernego zużycia, a tylko wyniki z normalnego użytkowania, wymagają one remontu i konserwacji.

Na elewacji widoczne są liczne ubytki w tynkach i dociepleniu, widoczne są elementy instalacji odgromowej. W przypadku planowanej naprawy elewacji zaleca się ukrycie funkcjonujących instalacji.

Według wymagań izolacyjności cieplnej i innych wymagań związanych z oszczędnością energii określonych w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku, budynek nie spełnia standardów obowiązujących od 1 stycznia 2021 roku określających wartości współczynnika przenikania ciepła $U_{c(max)}$ [W/(m²·K)] dla ścian, stropów i stropodachów, a także $U_{(max)}$ [W/(m²·K)] okien, drzwi balkonowych i drzwi zewnętrznych.

UWAGI KOŃCOWE:

1. Inwentaryzację wykonano w czerwcu 2017r.
2. Wykonano odkrywki elementów konstrukcyjnych – wiercenia sondażowe dla potrzeb ekspertyzy i inwentaryzacji.
3. Wszelkie prawa autorskie dotyczące tego opracowania są własnością w/w zespołu autorskiego.

Opracował:
mgr inż. arch. Roman Ptaszyński

SERWIS FOTOGRAFICZNY

Fotografia nr 1 – zaplecze sanitarne



Fotografia nr 2 – zaplecze sanitarne- posadzka



Fotografia nr 3 – szatnia



Fotografia nr 4 – szatnia



Fotografia nr 5– pomieszczenie z węzłem cieplnym



Fotografia nr 6- wentylatornia



Fotografia nr 7- część basenowa



Fotografia nr 8- część rekreacyjna



Fotografia nr 9 – elewacja frontowa



Fotografia nr 10 – elewacja boczna



Fotografia nr 11 – elewacja



Fotografia nr 12 – elewacja

