

**Załącznik nr 10**  
do Regulaminu konkursu

**Inwentaryzacja oraz opis nieruchomości**

[rzuty kondygnacji w formacie dwg, pdf oraz jpg w pliku elektronicznym  
Rybnicka\_29\_inwentaryzacja.zip]

Nieruchomość stanowi działka nr 286 (obręb Trynek) o powierzchni 5163 m<sup>2</sup>, położona w strefie śródmiejskiej miasta Gliwice przy ul. Rybnickiej 29.

Nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami wolnostojącymi: budynkiem głównym (zabytkowa willa) oraz niewielkim budynkiem mieszkalnym.

Budynek mieszkalny wraz z obiektami gospodarczo-technicznymi są przeznaczone do wyburzenia.

Przybliżona powierzchnia użytkowa głównego budynku – ok. 662,4 m<sup>2</sup>

Działka ma kształt wydłużonego prostokąta, którego krótszy bok o długości ok. 40 m przylega do ul. Rybnickiej. Teren działki jest lekko nachylony w kierunku zachodnim. Wjazd na posesję – bezpośrednio z ul. Rybnickiej.

Sąsiedztwo nieruchomości stanowi:

- od strony północnej – zabytkowa willa – obecnie siedziba Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o;
- od strony południowej – stacja benzynowa;
- od strony wschodniej – bloki mieszkalne przy ul. Zubrzyckiego
- od strony zachodniej - 3-kondygnacyjna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Rybnickiej.

## **Inwentaryzacja budynku głównego**

Niepełna inwentaryzacja obiektu została wykonana w 2007 r. niezależnie przez dwa zespoły. Opracowanie udostępnione przez UM w Gliwicach, zawiera jedynie rzuty obiektu (bez poddasza). Opracowanie przekazane przez byłego zarządcę obiektu, tj. Młodzieżowy Dom Kultury zawiera rzuty (bez poddasza), elewacje oraz dwa przekroje nieuwzględniające fundamentów oraz dachu obiektu. Obecny właściciel dokonał w pewnym stopniu aktualizacji inwentaryzacji, z zastrzeżeniem, że ma ona jedynie charakter poglądowy i na etapie projektu budowlanego, niezbędne będzie wykonanie pełnej inwentaryzacji budowlanej. Do prac przy koncepcji należy przyjąć inwentaryzację przekazaną w formacie DWG.

Dane przedstawione w niniejszym opracowaniu pochodzą z wizji lokalnej, informacji uzyskanych od byłego zarządcy budynku (Młodzieżowy Dom Kultury), oraz analizy opracowania pod tytułem: „Opinia techniczno – ekonomiczna cz.1. Ocena stanu technicznego pod kątem planowanej modernizacji i adaptacji dla celów biurowych” oraz „Opinia techniczno – ekonomiczna cz.3. Ocena stanu technicznego pod kątem planowanej modernizacji i adaptacji dla celów biurowych. Odkrywki” wykonanego przez mgr inż. Lecha Grabowskiego (marzec - maj 2013r.).

## **Charakterystyka techniczna obiektu**

Przedmiotowy budynek pochodzi z pierwszej połowy XX w. Jest to obiekt wolnostojący, wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowanej, z cegły pełnej.

Przed wojną był własnością prywatną (właścicielem był najprawdopodobniej zarządca kopalni w Gliwicach). Po wojnie budynek został przeznaczony na siedzibę Stacji Młodego Technika, przekształconą w 1975 r w Młodzieżowy Dom Kultury. Funkcję tę pełnił do roku 2012.

Modernizację budynku przeprowadzono po roku 1976. W 2006 roku wymieniona została stolarka okienna (okna PCV). W 2007 roku przeprowadzono naprawę dachu oraz kominów, a także wykonano częściową pionową izolację ścian piwnicznych.

Budynek jest całkowicie podpiwniczony, piwnice z uwagi na wysokość (2,70 m) oraz połowiczne zagłębienie w gruncie mogą pełnić funkcje użytkowe. Obiekt posiada kondygnację parteru, pierwszego piętra oraz poddasza nieużytkowego.

Wysokość pomieszczeń parteru wynosi 3,25 m, piętra 3,10 m.

Budynek posiada trzy klatki schodowe. Poszczególne kondygnacje połączone są niezależnymi klatkami schodowymi, z których jedynie schody z parteru na pierwsze piętro spełniają wymagania techniczne dla obiektów użyteczności publicznej.

Budynek wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodną, kanalizacji sanitarnej oraz co z zasilaniem własnym na opał stały.

## **KONSTRUKCJA BUDYNKU**

### **FUNDAMENTY**

Brak danych.

### **ŚCIANY PIWNIC**

Wszystkie ściany znajdujące się na kondygnacji piwnicy wykonano z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej.

### **ŚCIANY KONDYGNACJI NAZIEMNYCH**

Ściany parteru, pierwszego piętra oraz ściany na poddaszu wraz z lukarną wieńczącą fronton budynku wykonano z cegły ceramicznej pełnej. Grubości ścian zewnętrznych wynoszą 500÷380 mm (w zależności od kondygnacji), a ścian wewnętrznych 450÷250 mm.

### **STROPY**

Belkowe stropy konstrukcji drewnianej.

### **DACH**

Nad budynkiem głównym wykonano czterospadowy dach z lukarnami. Konstrukcja dachu drewniana. Wysokość poddasza w kalenicy wynosi około 4,30 m. Pokrycie dachu stanowi dachówka ceramiczną.

### **SCHODY**

Do piwnicy prowadzą zabiegowe schody o stopniach drewnianych. Kondygnację parteru z I piętrzem łączą reprezentacyjne, zabiegowe schody o konstrukcji drewnianej, oparte na ceglanej ścianie, usytuowane częściowo nad schodami do piwnicy. Na poddasze prowadzą nienormatywne zabiegowe schody o konstrukcji drewnianej.

### **POSADZKI I PODŁOGI**

W pomieszczeniach piwnic znajdują się posadzki wykonane z wylewki betonowej i pokryte wykładziną PCV lub płytkami ceramicznymi.. Na korytarzach parteru i piętra podłogi wyłożone panelami drewnopodobnymi. W niektórych pokojach podłogi wyłożone parkietem bądź pokryte wykładziną PCV. W łazienkach na posadzkach zastosowano płytki ceramiczne. Podłogę poddasza stanowią deski drewniane.

## TYNKI

Budynek zarówno na zewnątrz jak i w środku jest otynkowany – tynk cementowo wapienny.

## STOLARKA

Pomieszczenia piwnic, parteru i I piętra są wyposażone w drewnianą stolarkę drzwiową (drzwi płycinowe lub płytowe). Stolarka okienna w całym budynku – PCV.

## INSTALACJE

Budynek wyposażony jest w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną oraz centralne ogrzewanie – piec na węgiel w kotłowni. Wentylacja grawitacyjna.

## Zestawienie przybliżonych powierzchni pomieszczeń

### Piwnica

0.1	Pomieszczenie użytkowe	-	19,7 m <sup>2</sup>
0.2	Pomieszczenie użytkowe	-	26,1 m <sup>2</sup>
0.3	Pomieszczenie użytkowe	-	19,5 m <sup>2</sup>
0.4	Pomieszczenie użytkowe	-	19,5 m <sup>2</sup>
0.5	Pomieszczenie użytkowe	-	24,1 m <sup>2</sup>
0.6	Kotłownia	-	29,9 m <sup>2</sup>
0.7	Korytarz	-	22,6 m <sup>2</sup>
0.8	Pomieszczenie użytkowe	-	12,3 m <sup>2</sup>
0.9	Pomieszczenie użytkowe	-	19,6 m <sup>2</sup>
0.10	Pomieszczenie gospodarcze	-	6,9 m <sup>2</sup>
0.11	Pomieszczenie magazynowe	-	0,5 m <sup>2</sup>
0.12	WC	-	2,7 m <sup>2</sup>
			-----
	<b>Razem</b>	-	<b>203,4m<sup>2</sup></b>

### Parter

1.1	Hol wejściowy	-	15,6 m <sup>2</sup>
1.2	Hol	-	51,9 m <sup>2</sup>
1.3	Magazyn	-	12,2 m <sup>2</sup>
1.4	Archiwum	-	6,3 m <sup>2</sup>
1.5	Sekretariat	-	13,6 m <sup>2</sup>
1.6	Pokój dyrektora	-	13,0 m <sup>2</sup>
1.7	WC	-	3,6 m <sup>2</sup>
1.8	Pokój socjalny (portiernia)	-	3,7 m <sup>2</sup>
1.9	Pomieszczenie użytkowe	-	25,3 m <sup>2</sup>
1.10	Świetlica	-	42,3 m <sup>2</sup>
1.11	Biblioteka	-	20,5 m <sup>2</sup>
1.12	Pracownia rękodzieła	-	27,6 m <sup>2</sup>
			-----
	<b>Razem</b>	-	<b>235,6 m<sup>2</sup></b>

### **I Piętro**

2.1	Klatka schodowa i Korytarz	-	43,5 m <sup>2</sup>
2.2	WC	-	2,6 m <sup>2</sup>
2.3	Pomieszczenie (wejście na strych)	-	7,6 m <sup>2</sup>
2.4	Pokój wicedyrektora	-	22,0 m <sup>2</sup>
2.5	Biuro	-	15,6 m <sup>2</sup>
2.6	Księgowość	-	19,6 m <sup>2</sup>
2.7	Pracownia komputerowa	-	42,3 m <sup>2</sup>
2.8	Pracownia plastyczna	-	35,4 m <sup>2</sup>
2.9	Rękodzieło artystyczne	-	34,8 m <sup>2</sup>

**RAZEM** - **223,4 m<sup>2</sup>**

### **Poddasze**

3.1	Poddasze – powierzchnia o wysokości powyżej 2,20 m	-	<b>94,4 m<sup>2</sup></b>
-----	--	---	---------------------------

## **Inwentaryzacja fotograficzna (kwiecień 2013r.)**











