

TYTUŁ:

OCENA TECHNICZNA
dotycząca stanu technicznego budynku dawnej Synagogi
w Koninie



**ADRES
OBIEKTU:**

Konin, ul A. Mickiewicza 2

ZAMAWIAJĄCY:

Urząd Miasta Konina

AUTOR:

mgr inż. Przemysław Błaszkowski
upr. konstrukcyjno-budowlane
bez ograniczeń

Przemysław Błaszkowski
upr. konstrukcyjno-budowlane
bez ograniczeń
upr nr B 17342 27/98
Al. Piłsudskiego 100 61-000 Konin

DATA:

02 sierpnia 2024 r.

SPIS ZAWARTOŚCI

1. PODSTAWA I PRZEDMIOT OPRACOWANIA.....	3
1.1. Podstawa prawna	3
1.2. Przedmiot opracowania	3
1.3. Dane formalne obiektu	3
1.4. Zakres opracowania	3
1.5. Materiały wykorzystane w opracowaniu	3
2. OCENA TECHNICZNA	4
2.1. Lokalizacja budynku dawnej Synagogi.....	4
2.2. Informacje ogólne o obiekcie.....	5
2.3. Badania makroskopowe	6
2.4. Analiza warunków geotechnicznych.....	7
2.5. Ocena techniczna elementów budynku i budowli:.....	7
3. OCENA STANU TECHNICZNEGO.....	30
4. PODSUMOWANIE I WNIOSKI W ZAKRESIE OBJĘTYM OCENĄ TECHNICZNĄ	31
5. ZAŁĄCZNIKI:.....	31

1. PODSTAWA I PRZEDMIOT OPRACOWANIA

1.1. Podstawa prawna

Ocena techniczna została opracowana na zlecenie Użytkownika.

Podstawy prawne:

- 1) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane ze zm.
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.);
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2004 r. nr 202 poz. 2072 ze zm.)
- 4) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2004 r. nr 92 poz. 881 ze zm.)
- 5) Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiające zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylające dyrektywę Rady 89/106/EWG 305/2011
- 6) Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 13 czerwca 2019 r. w sprawie kontroli wyrobów budowlanych wprowadzonych do obrotu lub udostępnianych na rynku krajowym (Dz. U. z 2019 poz. 1230)

1.2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest wykonanie oceny technicznej dot. stanu technicznego budynku dawnej Synagogi zlokalizowanej w Koninie przy ul. A. Mickiewicza 2.

1.3. Dane formalne obiektu

Przedmiot badania i oceny: budynek dawnej Synagogi

Adres obiektu budowlanego: Konin, ul. Adama Mickiewicza 2

Nr działek: nr ewid.275/1, 1023; obręb Starówka, gmina: miasto Konin, powiat: Konin, województwo: wielkopolskie

1.4. Zakres opracowania

Zakres opinii technicznej:

- 1) Rozpoznanie zakresu objętej opinią (wizja lokalna)
- 1) Podsumowanie i wnioski
- 2) Dokumentacja fotograficzna

Metodyka badań i ocen

Przy ocenie stanu technicznego obiektu przyjęto następującą metodykę badań:

- badania makroskopowe stanu istniejącego,
- zgodność z projektem i założeniami.

Opinia została opracowana na podstawie:

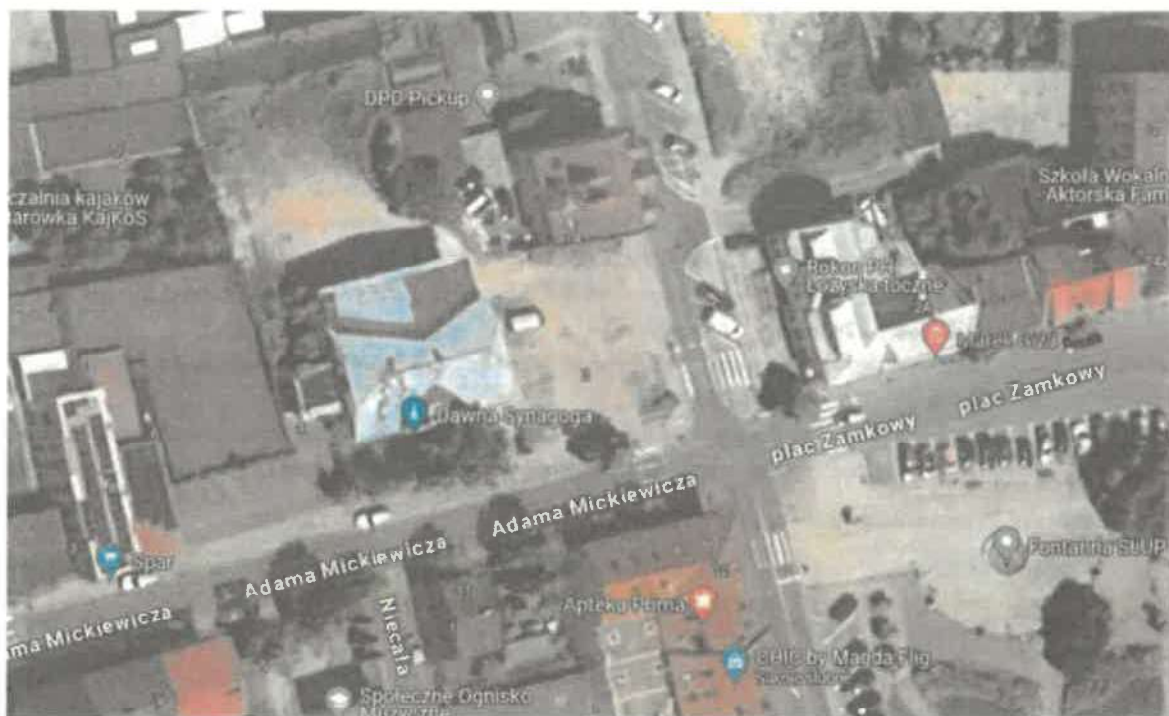
- ✓ badań i analizy
- ✓ przepisów prawnych i literatury związanej z opiniowanym przedmiotem badań i oceny

1.5. Materiały wykorzystane w opracowaniu

1. Dokumentacja realizacji inwestycji
2. Badania i pomiary
3. Ustawy i Rozporządzenia
4. WOIB - Materiały szkoleniowe dla rzeczoznawców budowlanych
5. Literatura naukowo-techniczna

2. OCENA TECHNICZNA

2.1. Lokalizacja budynku dawnej Synagogi.



Budynek Synagogi znajduje się na działce nr 275/1 oraz 1023 w Koninie, przy ul. Mickiewicza 2. Teren jest ogrodzony, zagospodarowany, w głębi działki znajdują się parterowe budynki inwentarskie i garażowe. Synagoga znajduje się w pobliżu Placu Zamkowego w Koninie. Teren jest ograniczony ogrodzeniem murowanym częściowo (od strony ulicy) z kutymi przesłami stalowymi



2.2. Informacje ogólne o obiekcie

BUDYNEK DAWNEJ SYNAGOGI			
			
Rodzaj obiektu	BUDYNEK KULTU RELIGIJNEGO – KAT. X		
Adres obiektu	ul. Adama Mickiewicza 2, Konin		
Ogólne dane			
Powierzchnia zabudowy ok. 420 m ²			
Długość obiektu: 24,50 m			
Szerokość: 20,21m			
Rodzaj konstrukcji	Place składowe i drogi o nawierzchni betonowej- monolityczne i trylinka, boksy wykonane z prefabrykowanych bloków betonowych tzw. lego.		
Kondygnacje	2	nadziemne	2
Instalacje	Wod-kan, centralnego ogrzewania (ciepłik miejski), elektryczna, SSP		

Synagoga została zbudowana w latach 1825-1829 na miejscu starej synagogi. Prace wykończeniowe trwały do 1844. W latach 1878–1883 przeprowadzono prace remontowe z gruntowną przebudową w stylu neomauretańskim, podczas których dodano orientalną dekorację elewacji, słupy bimy, sklepienie oraz dobudowano dwukondygnacyjne pomieszczenie, w którym umieszczono na piętrze babiniec, a na parterze od strony zachodniej przedsionek. Połączył on ze sobą synagogę główną oraz sąsiadujący z nią nowy budynek synagogi ze szkołą talmudyczną^[2].

Podczas II wojny światowej w październiku 1939 Niemcy zdewastowali synagogę, w której następnie urządzili magazyn. Po wojnie budynek synagogi przez wiele lat stał opuszczony. W latach 80. przeprowadzono gruntowny remont, podczas którego synagoga odzyskała swój dawny oryginalny wygląd. Od tego czasu do 2008 znajdowała się w niej Biblioteka Wojewódzka. W 2010 budynek

przejął Związek Gmin Wyznaniowych Żydowskich RP, który sprzedał go w ręce prywatne. Biblioteka została zlikwidowana. Po 10 latach miasto przejęło synagogę. Zaczęto w niej organizować spotkania kulturalne.

Murowany budynek synagogi wzniesiono na planie prostokąta, w stylu neomauretańsko-neogotyckim. Wewnątrz w jednoprzestrzennej sali głównej znajduje się kolebkowe sklepienie czterokierunkowe wsparte na czterech kolumnach, pomiędzy którymi dawniej stała bima. Sklepienie pierwotnie malowane było ornamentem zbliżonym do okuciowego, zaś obecnie jest wykonane z drewna modrzewiowego.

Na ścianie wschodniej znajdował się bogato zdobiony Aron ha-kodesz, który pierwotnie znajdował się również w starej synagodze. Obecnie pozostaje zamkniętą drewnianymi drzwiczkami wnęką. Na tej ścianie oraz kolumnach zachowała się piękna, zakonserwowana dekoracja malarska. Przed synagogą zachował się oryginalny, stylizowany kuty płot z licznymi gwiazdami Dawida.

Budynek Synagogi jest objęty ochroną konserwatorską. Obiekt wpisany jest do rejestru zabytków pod nr 96/246 z dn. 17.09.1968 r.

2.3. Badania makroskopowe

Wizja lokalna:

Przeprowadzono wizję lokalną na terenie dawnej Synagogi w Koninie zlokalizowanej przy ul. A. Mickiewicza 2.

Wykonano w budynku udokumentowanie przez dokumentację fotograficzną.

Celem badań makroskopowych było uzyskanie informacji niezbędnych do wykonania oceny.

Elementy podlegające badaniom i ocenie:

- ✓ Konstrukcja nawierzchni dróg i placów
- ✓ ściany zewnętrzne
- ✓ ściany wewnętrzne
- ✓ stropy
- ✓ elementy elewacji
- ✓ elementy instalacji

Załącznik do wizji lokalnej:

- Plan sytuacyjny skala 1:500
- Dokumentacja fotograficzna

Badania wykonane bezpośrednio na obiekcie:

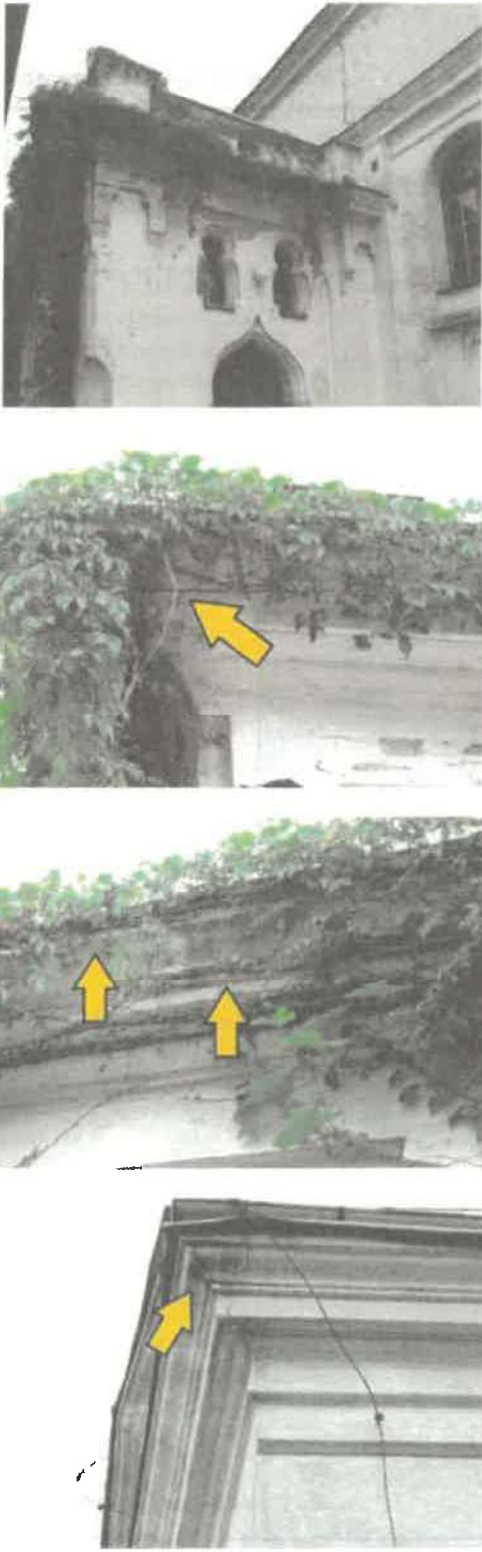
Konstrukcja nawierzchni i placów	Drogi i place wykonano częściowo jako utwardzone: kostka betonowa, kostka granitowa oraz nieutwardzone.
Konstrukcja budynki	W stanie istniejącym konstrukcja budynku kształtuje się następująco: - fundamenty: prawdopodobnie ławy z kamienia i cegły, - ściany: murowane z kamienia i z cegły pełnej, - stropy kondygnacji: ceramiczne, typu Kleina, - schody: betonowe i drewniane, - dach: drewniana więźba dachowa z elementami podciągów stalowych, kryta blachą cynkową, na rąbek, na deskowaniu.

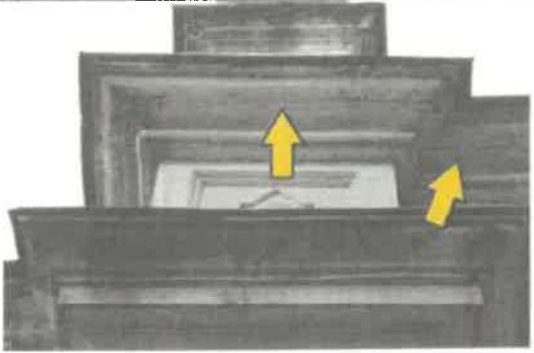
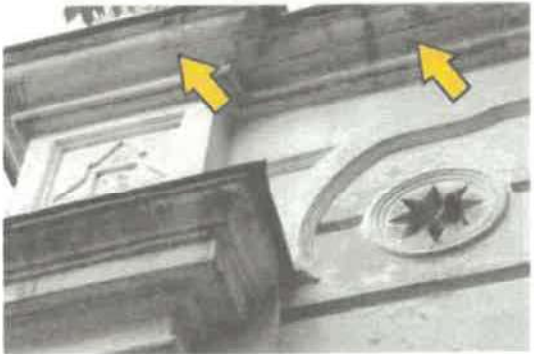
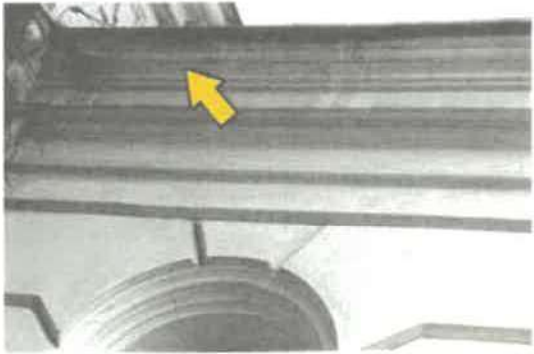
2.4. Analiza warunków geotechnicznych.

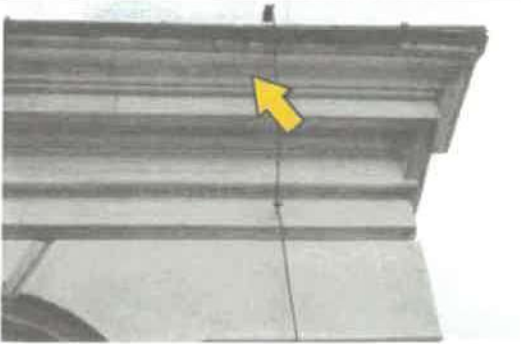
Na terenie nie przeprowadzono badań geotechnicznych, właściciel nie jest w posiadaniu także materiałów archiwalnych dot. tego terenu .

2.5. Ocena techniczna elementów budynku i budowli:

Elementy budowli	Opis stwierdzonych wad i usterek	Dokumentacja fotograficzna
Nawierzchnie dróg i placów	Część placów i dróg wewnętrznych nieutwardzona. Istniejące utwardzenie z kostki brukowej betonowej i płyt chodnikowych w złym stanie technicznym	
		
	Część nawierzchni zarośnięta	
	Od strony północnej brak nawierzchni <i>Stan nawierzchni niedostateczny</i>	

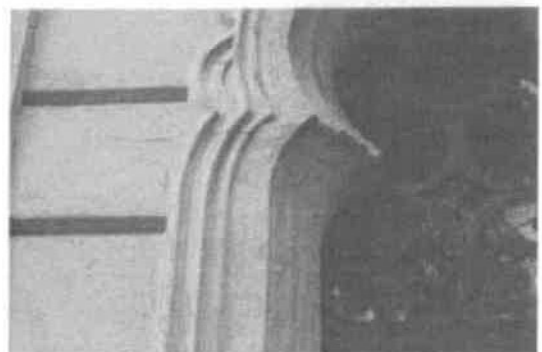
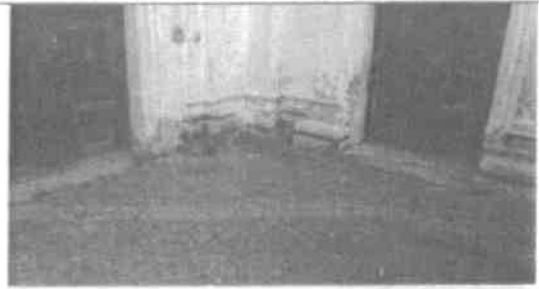
Elewacja - gzymsy	Gzymsy przekryte obróbką blacharską, porośnięte pnączami utrzymującymi wilgoć w obrębie elementu. Spękania gzymsów z powodu nieszczelnej obróbki blacharskiej i działania czynników atmosferycznych szczególnie cykli zamrażania i odmrażania Uszkodzone obróbki blacharskie – pas podrynnowy - powodujące zawilgoccenie gzymsów i ich degradacje	
---------------------------------	--	---

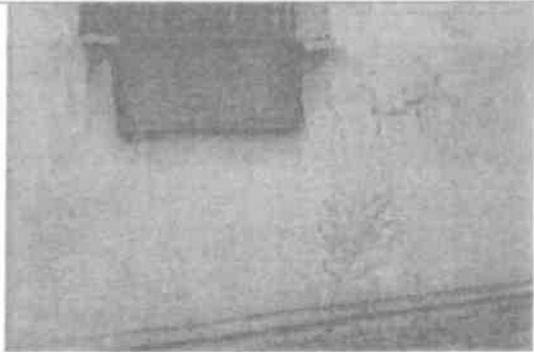
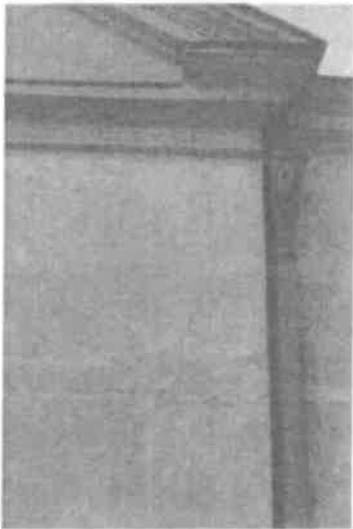
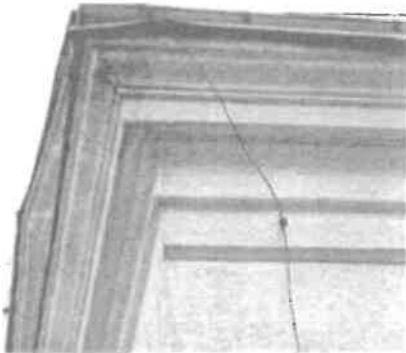
	Spękania gzymsów	 
	Spękania i degradacja gzymsów	 

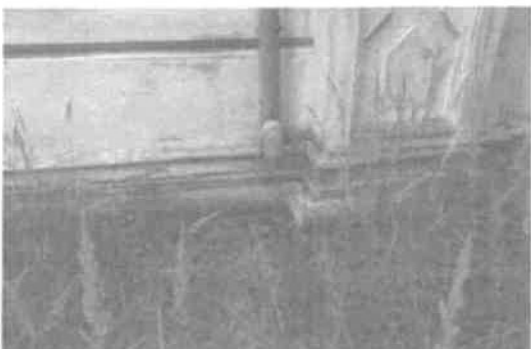
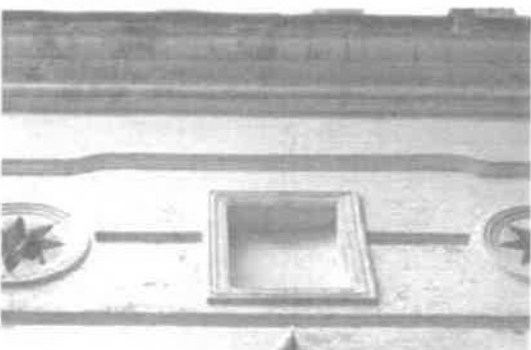
	Spękania gzymsów Niedostateczny stan techniczny gzymsów	
Elewacja - tynki	Tynk spękany i odparzony, złuszczone powłoka malarska. Widoczne spękania i rysy skośne Liczne spękania	   

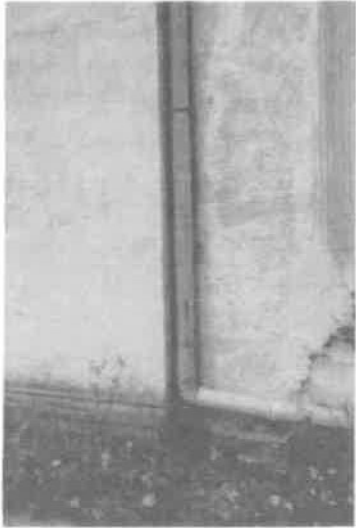
Zawilgocenie w rejonie cokołów ,
odparzenia tynku i złuszczenie
powłoki malarskiej.

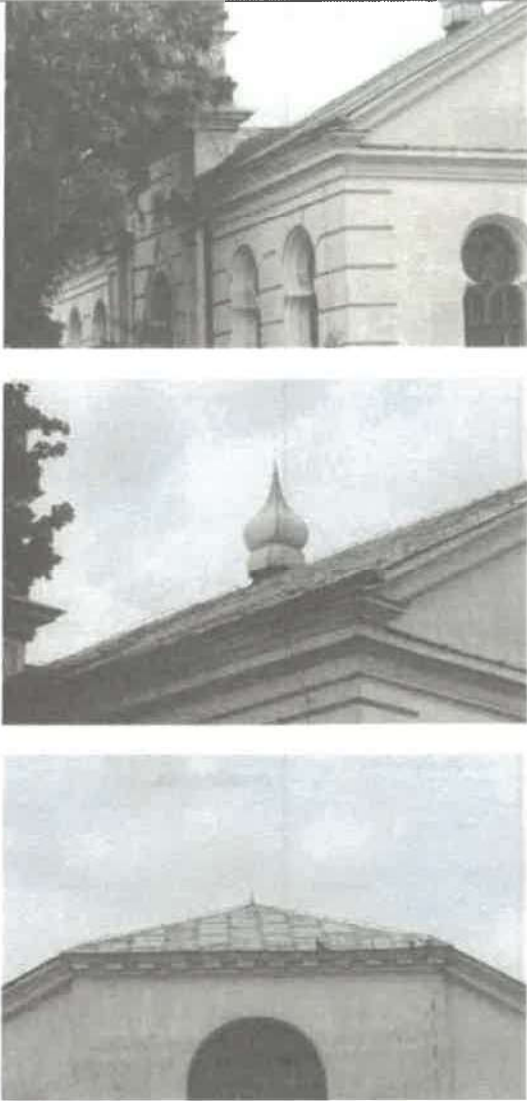
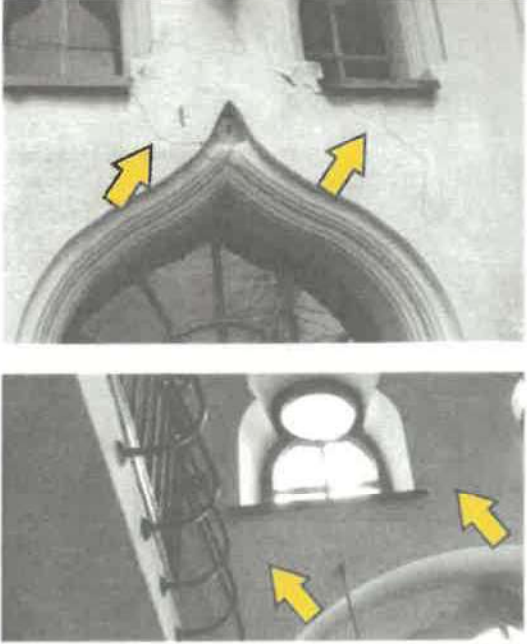
Spękanie i odspojenie tynku pod
wpływem naprężeń.



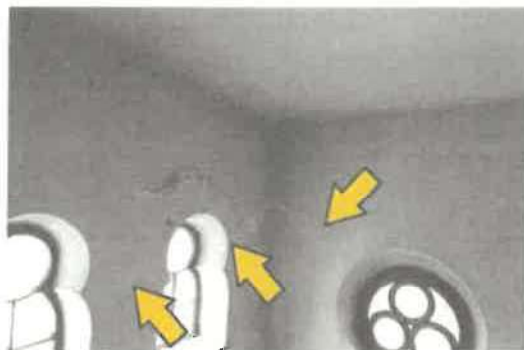
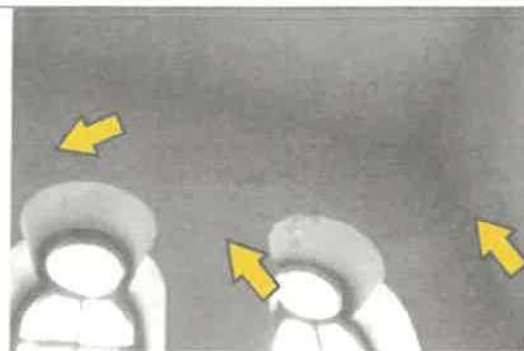
	Rysy pionowe	
	Rysy skośne	
	Zawilgocenie i odspojenie tynku w strefie cokołowej	
	Niedostateczny stan techniczny tynków zewnętrznych	
Odwodnienie dachu	Uszkodzone obróbki blacharskie szczególnie w pasie podrynnowym	

	Woda z dachu odprowadzana poprzez rynny i rury spustowe wykonane z blachy ocynkowanej.	   
	Uszkodzenia obróbek blacharskich i spustów z rynien – widoczne zacieki i degradacja gzymsów.	
	Woda deszczowa odprowadzona wprost pod fundament budynku.	
	Uszkodzenia rynien oraz obróbek blacharskich – widoczne liczne zacieki oraz degradacja gzymsów.	

		   
	Uszkodzenia obróbek blacharskich Część wody deszczowej odprowadzana na teren, nie do kanalizacji deszczowej. Niedostateczny stan techniczny odwodnienia dachu.	

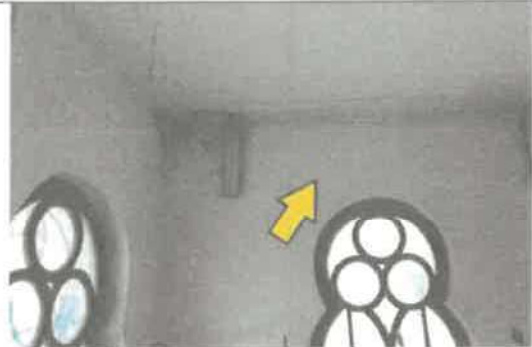
dach	Pokrycie dachu wykonane z blachy ocynkowanej układanej na rąbek stojący. Widoczne ogniska korozji. Nie możliwe było dokonanie szczegółowych oględzin elementu	
Ścian zewnętrzne	Ściana zewnętrzna od strony wejścia do przedsionka zarysowana – rysy skośne. Rysy skośne widoczne od wewnętrznej strony muru	

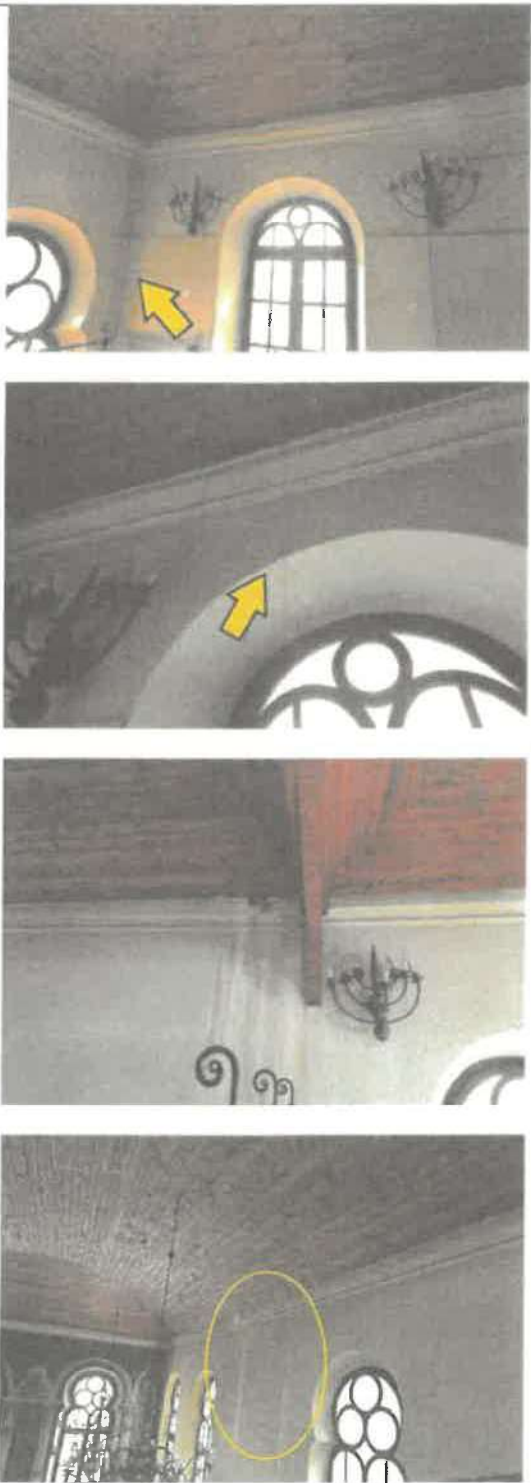
Rysa pionowa powstała na styku
ściany budynku głównego i
przedsionka.



Rysa pionowa widoczna od strony
wewnętrznej



Rysa skośna widoczna os trony wewnętrzne muru	
Rysa pionowa nad wejściem głównym do synagogi	
Liczne spękania i rysy skośne na tympanonie od strony zachodniej	
	
Rysa pionowa w narożu ścian.	

	Rysa nad oknem w sali głównej Liczne zacieki na ścianie spowodowane niewłaściwie funkcjonującym odwodnieniem dachu	
--	--	---

Spękania w narożu ścian –
uszkodzone plomby kontrolne
świadczące o postępującym
procesie osiadania.



Zawilgocenia dolnej części muru od
strony południowej, odspojony
tynk i złuszczone powłoka
malarska.



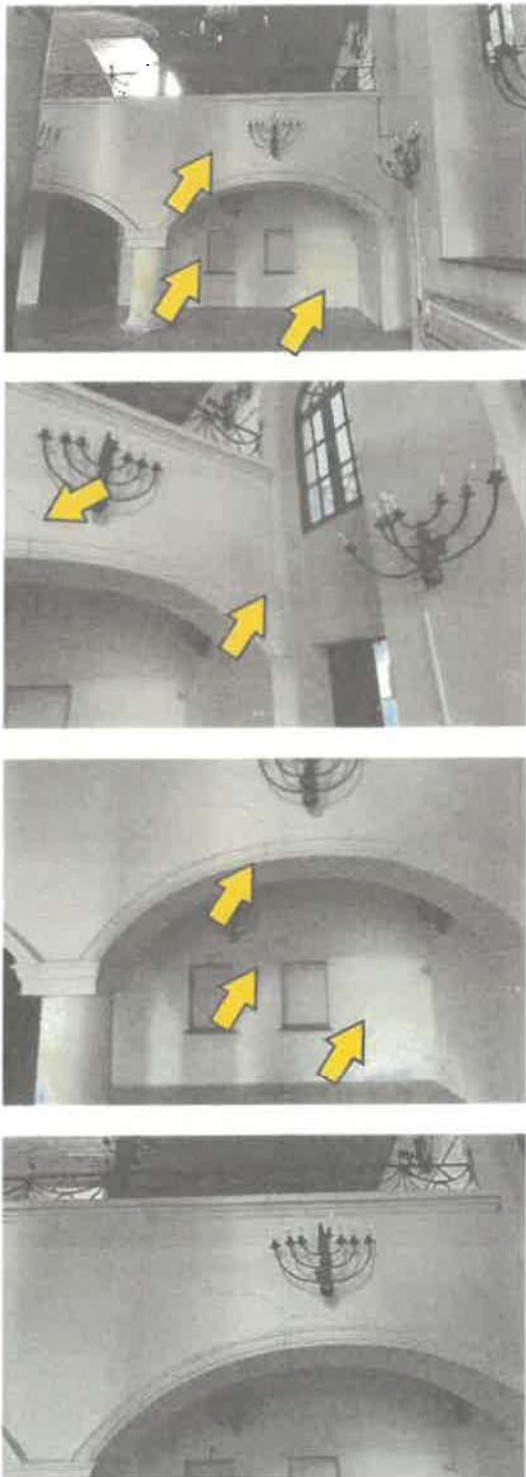
		
	Rysa skośna na ścianie wschodniej	
	Pęknięcie pionowe w narożu ścian pomiędzy ścianą wschodnią, a przybudówką. Uszkodzony gzyms.	

	Pęknięcie pionowe ww. ściany	
	Powyższe pęknięcie widoczne od strony wewnętrznej.	
	Uszkodzone plomby kontrolne świadczące o postępującym procesie osiadania.	

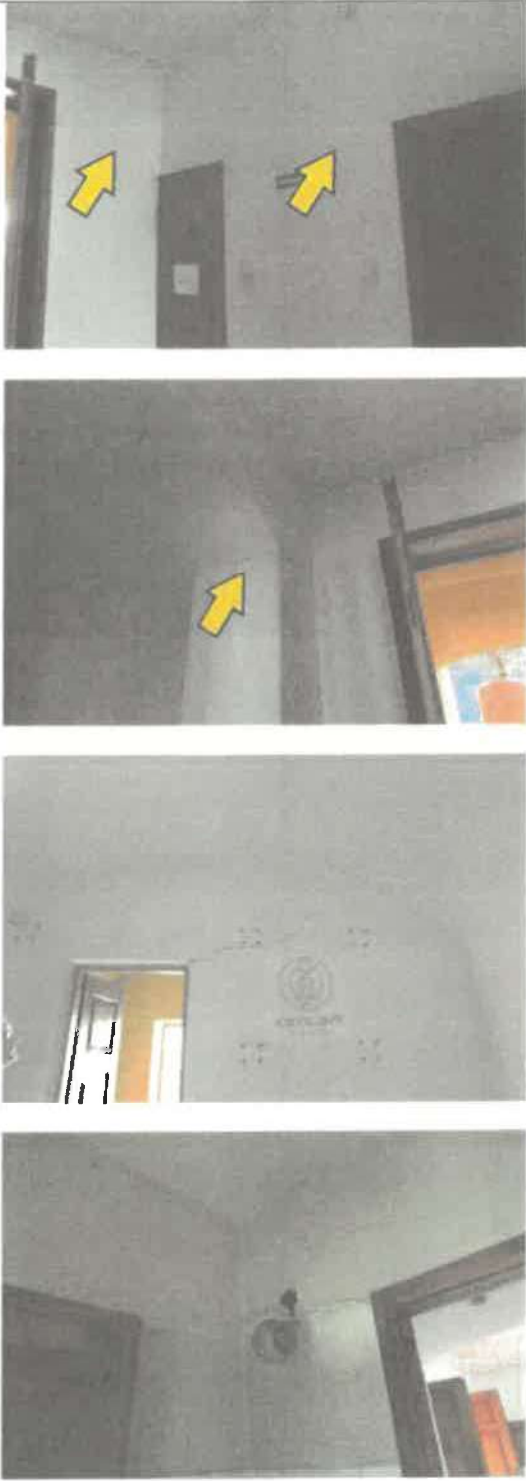
	Zawilgocona ściana wschodnia i północna, odspojony tynk i złuszczone powłoka malarska Stan techniczny grożący awarią	
Ściany nośne wewnętrzne	Rysy pionowe na połączeniu ścian nośnych wewnętrznych i zewnętrznych . Rysy pionowe – uszkodzone plomby kontrolne świadczące o trwającym procesie nierównomiernego osiadania budynku.	 

		  
--	--	---

	Rysy pionowe na połączeniu ścian	
	Uszkodzone plomby kontrolne	
	Rysy pionowe	

	Rysy skośne powstałe na arkadzie oraz ścianie poprzecznej. Rysa skośna arkady i odspojenie arkady od ściany nośnej wzdłużnej Rysy skośne arkady i ściany poprzecznej	
--	---	---

	Zarysowana arkada	
	Zarysowana ściana poprzeczna	  
	Odspojenie arkady i ściany podłużnej	

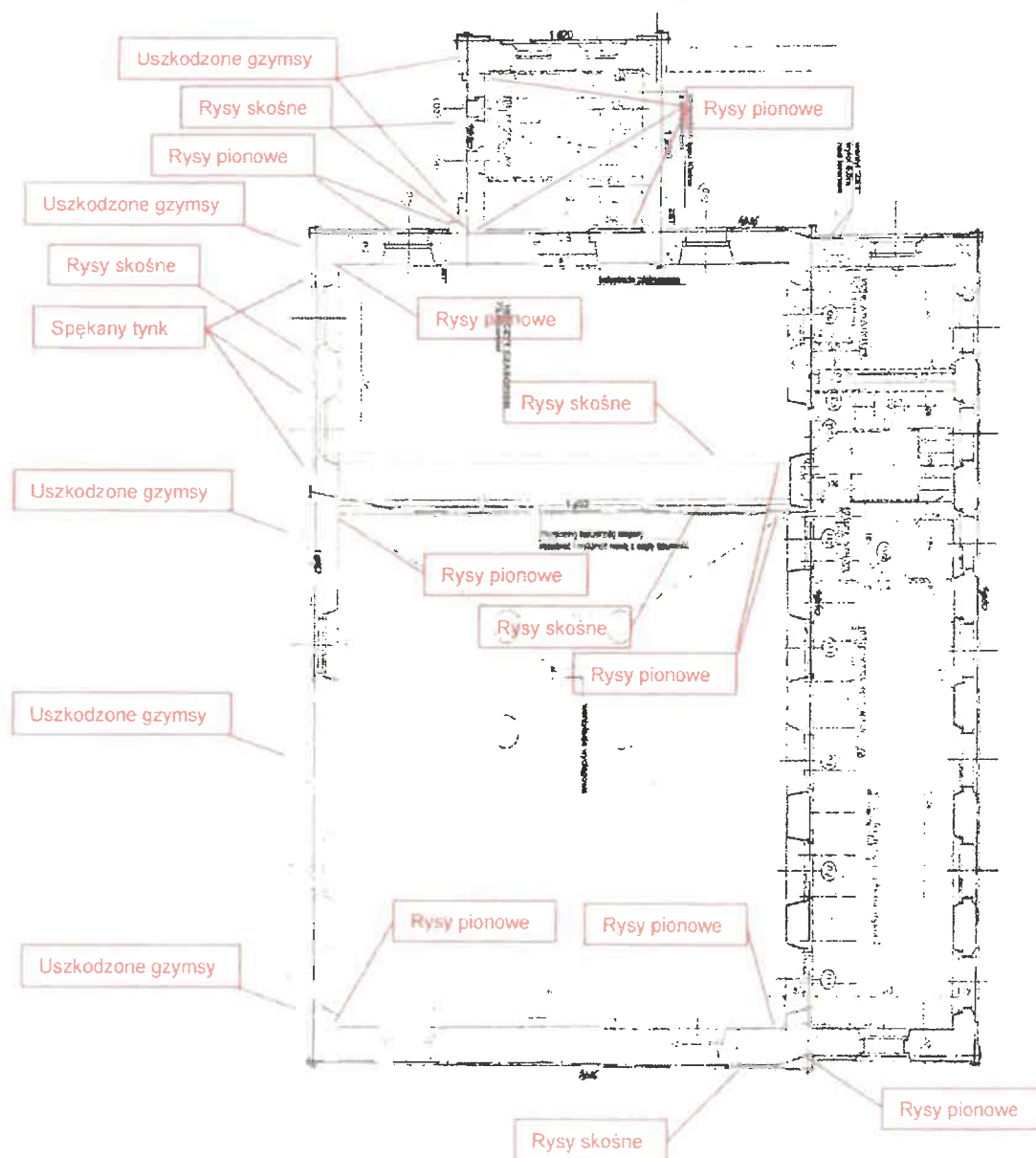
	Rysy skośne na ścianach zaplecza	
--	---	---

Stan techniczny zagrażający awarią.

	Rysa podłużna stropu antresoli	 
	Stan techniczny dostateczny	

3. OCENA STANU TECHNICZNEGO

Obiekt dawnej Synagogi nie jest obecnie użytkowany. Rozpoczęto roboty budowlane związane z remontem elewacji, oraz wymianą stolarki okiennej i drzwiowej – etap I. W kolejnym etapie zostanie wymienione pokrycie dachowe. Po dokonaniu oględzin stwierdzam, iż obecny stan techniczny może grozić awarią. Świadczą o tym liczne pęknięcia i zarysowania. Na rysunku poniżej zaznaczono elementy konstrukcyjne, które uległy uszkodzeniom.



Taki układ rys i uszkodzeń świadczy o trwającym procesie nierównomiernego osiadania budynku, a zawilgocenia ścian wskazują na kapilarne podciąganie wody gruntowej. Mając na uwadze okres, w którym powstał budynek, jego fundamenty oraz ściany fundamentowe nie posiadają izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej. Na ten stan techniczny może mieć wpływ zmiana warunków wodnych w gruncie, co niekorzystnie wpłynęło na jego nośność czego skutkiem jest osiadanie. Ponadto część wody opadowej jest odprowadzana bezpośrednio pod ścianę fundamentową, co także niekorzystnie wpływa na nośność podłoża gruntowego. Dodatkowo zły stan techniczny obróbek blacharskich powoduje zawilgocenie ścian, a w szczególności gzymsów,

które pod wpływem czynników atmosferycznych w szczególności procesom zamrażania i odmrażania ulegają degradacji.

4. PODSUMOWANIE I WNIOSKI W ZAKRESIE OBJĘTYM OCENĄ TECHNICZNĄ

Obiekt znajduje się w złym stanie technicznym i nie może być użytkowany. Podczas oględzin zaobserwowano jedynie uszkodzenia widoczne „gołym okiem” nie przeprowadzono odkrywek i badań. Na taki stan techniczny wpłynęło wiele czynników, przede wszystkim nierównomierne osiadanie budynku, zawilgocenie powstające przez niewłaściwe odprowadzenie wód opadowych, uszkodzony system odprowadzania wody z dachu, uszkodzone obróbki blacharskie oraz brak izolacji przeciwwilgociowych pionowych i poziomych ścian. Aby określić dokładne przyczyny powstawania procesu osiadania budynku, który ma istotny wpływ na stateczność obiektu, konieczne jest przeprowadzenie wnikliwych badań m.in. badań geotechnicznych, aby rozpoznać procesy zachodzące w podłożu gruntowym. Po ich rozpoznaniu można określić środki zaradcze.

Aby obiekt nie stanowił zagrożenia dla osób mogących znajdować się w pobliżu należy w pierwszej kolejności:

- zabezpieczyć teren przed dostępem osób postronnych,
- zabezpieczyć spękaną gzymsy przed spadaniem oderwanych od nich fragmentów (np. siatką),
- odprowadzić wodę opadową z rur spustowych z dala od budynku,
- założyć nowe płomby kontrolne w celu obserwacji powstałych rys
- założyć repery kontrolne w celu obserwacji procesu osiadania budynku

5. ZAŁACZNIKI:

- Uprawnienia budowlane i zaświadczenia o przynależności do PIIB

Nr uprawnień

GPB. I.7342 - 27/98

Konin, 1998 -12 - 01



Wojewoda Koninowski

DECYZJA

o nadaniu uprawnień budowlanych

Na podstawie art. 12 ust.1 pkt. 2 - 6, art. 13 ust.1 pkt. 2, art. 14 ust.1 pkt.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414, z późn.zm.), w związku z § 9 ust.1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. Nr 8, poz. 38) stwierdza się, że :

Pan Przemysław Błaszkowski

magister inżynier

syn Daniela i Krystyny

urodzony 20 marca 1971r. w Koninie

zdał w dniu 18 listopada 1998 r. egzamin przed Komisją Egzaminacyjną i otrzymał uprawnienia budowlane :

**do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno - budowlanej**

Pan Przemysław Błaszkowski w zakresie swojej specjalności
jest uprawniony do :

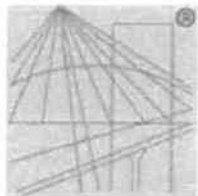
- kierowania budową i robotami budowlanymi,
- kierowania wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzoru i kontroli technicznej wytwarzania tych elementów,
- sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych,
- wykonywania nadzoru inwestorskiego,
- wykonywania państwowego nadzoru budowlanego.

Od decyzji niniejszej przysługuje odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego za pośrednictwem Wojewody Koninowskiego w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.



z up. WOJEWODY

Marek Józefiak
Dyrektor Wydziału Gospodarki
Przestrzennej i Nadzoru Budowlanego



P O L S K A
I Z B A
INŻYNIERÓW
BUDOWNICTWA

Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

WKP-YHC-BRB-T7P *

Pan Przemysław Błaszowski o numerze ewidencyjnym WKP/BO/0308/01
adres zamieszkania Żychlin ul. Staromiejska 46, 62-571 Stare Miasto
jest członkiem Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2024-04-01 do 2024-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2024-03-12 roku przez:

Andrzej Kulesa, Przewodniczący Rady Wielkopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

(Zgodnie z art. 78¹ K.c.

§ 1. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarcza złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go
kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§ 2. Oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.)

* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na
stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa www.piib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów
Budownictwa.

