

OPINIA TECHNICZNA DOT. ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU

1. Podstawa opracowania

- * Zlecenie Inwestora
- * Wizja lokalna w terenie
- * Oględziny pomieszczeń i elementów konstrukcyjnych
- * Polskie normy i przepisy
- * Prawo budowlane – ustawa z dnia 7 lipca 1994r
- * Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- * PN-B/03264-1999 Konstrukcje betonowe, żelbetowe i sprężone
- * PN-87/B-03002 Konstrukcje murowe. Obliczenia statyczne i projektowanie
- * PN-68/B-10020 Roboty murowe z cegły. Wymagania i badania przy odbiorze.

2. Cel i zakres opracowania

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego budynku i zgodności z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki.

Zakresem opracowania objęto:

- analizę istniejących elementów
- wnioski i zalecenia

OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

3.0 Stan formalno-prawny nieruchomości przy ul. Krakusa i Wandy

II Komisariat Policji w Koszalinie zlokalizowany jest na działce nr 46/2 w obrębie 0022 m.Koszalin.

Powierzchnia działki, usytuowanej przy ul. Krakusa i Wandy w Koszalinie, wynosi 9 573 m². Nieruchomość posiada księgę wieczystą nr 8074.

Nieruchomość, stanowiąca własność Skarbu Państwa, znajduje się pod trwałym zarządem Komendy Wojewódzkiej Policji w Szczecinie.

2.0 Projekt zagospodarowania terenu – stan istniejący

Działka nr 46/2 obręb 22 zlokalizowana jest w Koszalinie przy ul. Krakusa i Wandy.

Teren działki jest płaski z lekkim spadkiem w kierunku wschodnim, z rzędnymi na poziomie 31,4 – 33,70 m npm.

Działka zabudowana jest częściowo budynkiem głównym Komendy Policji i budynkami technicznymi oraz magazynowymi. Obok planowanej myjni znajduje się budynek magazynowy i budynek z kojcami dla psów.

Drogi dojazdowe i place manewrowe posiadają nawierzchnię asfaltową. Nawierzchnia, w przeważającej części mineralno-bitumiczna jest w złym stanie technicznym- liczne dziury, niewłaściwe spadki.

Na działce rosną drzewa w grupach i pojedynczo, a w części przeznaczonej na stanowisko myjni znajduje się jedno drzewo.

Działka uzbrojona jest w przyłącza i instalacje zewnętrzne kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowe, gazowe i energetyczne.

Działka zabudowana jest następującymi obiektami o podanych powierzchniach użytkowych:

<i>Lp.</i>	<i>Budynek</i>	<i>Ogólna pow. użytkowa (m²)</i>
1.	Budynek biurowy	4324,80
2.	Budynek garażowy (22 boksy)	359,26
3.	Budynek warsztatowy	111,83
4.	Magazyn materiałów łatwopalnych	14,21
5.	Budynek garażowy (6 boksów)	124,87
6.	Budynek gospodarczy	39,99
7.	Boksy dla psów	95,76

3.0 Parametry techniczno - użytkowe budynku głównego

– Kubatura	40 908,65m ³
– Powierzchnia zabudowy	1 560,00m ²
– Powierzchnia użytkowa	4324,80m ²
w tym:	
powierzchnia użytkowa piwnic	991,50m ²
powierzchnia użytkowa parteru	1035,30m ²
powierzchnia użytkowa I piętra	1072,90m ²
powierzchnia użytkowa II piętra	947,20m ²
powierzchnia komunikacji pionowej	277,90m ²

4.0 Opis stanu technicznego budynku głównego

Ławy fundamentowe betonowe. Ściany budynku murowane z cegły pełnej. Grubość ścian zewnętrznych konstrukcyjnych wynosi 60 cm, ścian konstrukcyjnych wewnętrznych 33 cm, ścian działowych 25cm. Stropy budynku typu Ackermana, nad piwnica i częścią korytarzy strop odcinkowy ceramiczny na belkach stalowych. Konstrukcja dachu drewniana płatwiowo-kleszczowa. Dach skośny o nachyleniu 40°, kryty blachą stalową ocynkowaną na pełnym deskowaniu. Klatki schodowe żelbetowe.

Układ pomieszczeń nie spełnia aktualnie obowiązujących norm dla tego rodzaju obiektów.

Wieloletnia eksploatacja obiektu oraz brak wystarczających nakładów finansowych na remont istniejącego budynku oraz infrastruktury technicznej spowodowały znaczną ich degradację.

Żadna z zewnętrznych przegród budynku nie spełnia obecnie obowiązujących norm z zakresie ochrony cieplnej.

Stolarka okienna w latach ubiegłych częściowo została wymieniona na pcv. Pozostałe okna drewniane (około 50 % całości) są w złym stanie technicznym - ramy zmurszałe, skrzydła wypaczone, nie spełniają obecnych norm cieplnych

Stan murów wewnętrznych wskazuje na brak izolacji poziomej i podciąganie kapilarne wody

Nie wszystkie pomieszczenia posiadają wentylację grawitacyjną. Istniejące przewody wentylacyjne murowane nie są wyprowadzone ponad dach, lecz kończą się na poddaszu nieużytkowym, co zakłóca wentylację pomieszczeń. Posadzki w pomieszczeniach biurowych i na korytarzach kondygnacji nadziemnych z deszczulek parkietowych, częściowo zakrytych wykładziną pcv. Stan posadzek w bardzo złym stanie. Wykładzina PCV przetarta, dziurawa. Deszczułki parkietowe ruchome, w wielu miejscach deszczułki wypaczone i wyłamane, co stanowi zagrożenie użytkowania. W pomieszczeniach sanitarnych posadzki z płytek ceramicznych. W pomieszczeniach piwnicy posadzka betonowa i z płytek ceramicznych, zawilgocona .

Balustrady na klatkach schodowych stalowe, o wysokości 90 cm.

Elewacja z cegły klinkierowej malowana farbą olejną. Ne elewacji liczne detale architektoniczne w postaci gzymsów, zworników, boni, w wielu miejscach uszkodzone. Parapety zewnętrzne betonowe w złym stanie technicznym- spękane po długości co może przyczyniać się do zawilgocenia murów. W pasie cokołowym liczne ubytki tynku, cokoły zawilgocone, zmurszałe i spękane cegły.

Pokrycie z blachy stalowej ocynkowanej kwalifikuje się do wymiany. Rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej z licznymi ogniskami korozji.

5.0 Wnioski

Analizując powyższy obiekt pod względem stanu technicznego i zgodności obiektu z obowiązującymi warunkami technicznymi, należy stwierdzić, że wszelkie warunki wynikające z przepisów szczegółowych dotyczące;

- wysokości pomieszczeń
- wielkości pomieszczeń i przestrzeni komunikacyjnych
- naświetlenia pomieszczeń
- są zgodne z obowiązującymi warunkami technicznymi.
- stan techniczny zasadniczych elementów konstrukcyjnych jest zgodny z wymogami, a stan elementów nie stwarza w chwili obecnej zagrożenia dla ludzi i mienia.
- stan techniczny elementów wykończeniowych jest niezgodny z wymogami.

Należy wykonać remont elementów wykończeniowych i izolacje termiczne w celu doprowadzenia do zgodności z obowiązującymi warunkami technicznymi.

Stan techniczny obiektu jest średni, nadający się do przebudowy, przy zachowaniu zasad sztuki budowlanej i bezpieczeństwa prowadzonych robót,

Roboty powinny być prowadzone w oparciu o zatwierdzoną dokumentację i nadzorowane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia.

Opracował

mgr inż. arch. Mikołaj Krajewski