

EKSPERTYZA TECHNICZNA

dotycząca stanu technicznego i możliwości przebudowy budynku KPP w Kołobrzegu

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. Kilińskiego

Zespół budynków Komendy Powiatowej Policji zlokalizowany jest na działkach nr 64,107,121 w obrębie 12 przy ul. Kilińskiego 1 w Kołobrzegu.

Powierzchnia działek wynosi 2513,37 m².

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

2.0 Projekt zagospodarowania terenu – stan istniejący

Działki są zabudowane wzdłuż granic zachodniej, południowej i wschodniej budynkiem o 2 i 4 kondygnacjach nadziemnych oraz parterowym budynkiem garażowym i warsztatowym w części centralnej. W narożniku północno-wschodnim do budynku głównego przylega parterowy budynek garażowy.

Teren od strony północnej jest ogrodzony.

Wszystkie obiekty związane są z działalnością służb policyjnych w Kołobrzegu.

Na placu w narożniku północno-zachodnim znajdują się zbiorniki na paliwo oraz kanał najazdowy dla samochodów osobowych, przeznaczone do likwidacji.

Wewnętrzny plac utwardzony pełni również rolę parkingu.

Wjazd na teren działki istnieje od strony północnej z ulicy Strzeleckiej.

Teren jest płaski z niewielkim spadkiem w kierunku zachodnim.

Działka posiada uzbrojenie w przyłącza wodociągowe, energetyczne, telefoniczne i kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej odprowadzonej do sieci miejskiej.

Budynek podlega ochronie konserwatorskiej i jest wpisany do gminnego rejestru.

3.0 Parametry techniczno - użytkowe budynku głównego

–	Kubatura	51 132 m ³
–	Powierzchnia zabudowy	1 042,11m ²
–	Powierzchnia użytkowa	3203,62 m ²

4.0 Opis stanu technicznego budynku głównego

Budynek objęty opracowaniem składa się z 3 części o zróżnicowanej bryle.

Część główna od strony ul. Kilińskiego jest czterokondygnacyjna ze stromym dachem i poddaszem nieużytkowym. Część wzdłuż ulicy Walki Młodych jest dwukondygnacyjna z dachem stromym i poddaszem nieużytkowym, a część od strony wschodniej przyległa do budynku mieszkalnego wielorodzinnego, czterokondygnacyjna z poddaszem użytkowym. Wszystkie części posiadają całkowite podpiwniczenie.

Więźba dachowa drewniana o ustroju wieszarowym i płatwiowo-kleszczowym. Obiekt w całości pełni funkcję Komendy Powiatowej Policji.

W podpiwniczeniu znajdują się pomieszczenia techniczne i magazynowe, a na wyższych kondygnacjach pomieszczenia związane bezpośrednio funkcją obiektu, (dyżurka, pokoje biurowe, pomieszczenia techniczne, pomieszczenia sanitarne i socjalne).

Budynek realizowany był w technologii tradycyjnej.

Ławy fundamentowe betonowe. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z elementów drobnowymiarowych.

Strop nad piwnicą ceramiczny typu Kleina i odcinkowy na belkach stalowych, stropy powyżej murowane ceglane łukowe i w części ceramiczne typu Kleina.

Dach wielospadowy, kryty dachówką ceramiczną karpiówką.
Schody wewnętrzne - w piwnicy i między kondygnacjami nadziemia żelbetowe.
Stolarka okienna - drewniana
Stolarka drzwiowa - drzwi zewnętrzne aluminiowe i drewniane
- wewnętrzne drewniane

Układ części 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 ich degradację.

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

Stolarka okienna - okna drewniane są w złym stanie technicznym - ramy zmurzałe, skrzydła wypaczone, nie spełniają obecnych norm cieplnych

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

Znacząca większość pomieszczeń nie posiada wentylacji grawitacyjnej ani mechanicznej.

Posadzki w pomieszczeniach biurowych i na korytarzach kondygnacji nadziemnych z deszczulek parkietowych, częściowo zakrytych wykładziną pcv.

Stan posadzek w części pomieszczeń w złym stanie. Wykładzina PCV przetarta, dziurawa. W pomieszczeniach sanitarnych posadzki z płytek ceramicznych.

W pomieszczeniach piwnicy posadzka betonowa i z płytek ceramicznych.

Balustrady na klatkach schodowych stalowe, o wysokości 90 cm.

Elewacje z cegły klinkierowej z elementami z żółtego piaskowca. Na elewacji liczne detale architektoniczne w postaci gzymsów, zworników, boni, w wielu miejscach uszkodzone. Parapety zewnętrzne z piaskowca w złym stanie technicznym- spękane po długości co może przyczyniać się do zawilgocenia murów.

Pas cokołowy obłożony kamieniem, częściowo spękany z ubytkami.

Pokrycie dachu ze względu na stan techniczny kwalifikuje się do wymiany.

Rynny i rury spustowe z blachy stalowej ocynkowanej z licznymi ogniskami korozji należy wymienić.

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 należy ocenić jako 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. Jerzy Kužel