

INWENTARYZACJA BUDOWLANA

PRZEBUDOWA (MODERNIZACJA) KOMPLEKSU OBIEKTOWEGO SIEDZIBY KOMENDY POWIATOWEJ POLICJI W LUBLIŃCU

----- Lubliniec, ul. Oświęcimska 6

opracowanie

An Archi Group ul. Chorzowska 64 44-100 Gliwice biuro@a-ag.com.pl tel. 331.16.17 fax. 331.16.15

inwestor

Wojewódzka Komenda Policji w Katowicach

----- **Gliwice lipiec 2004**

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA:**I. Część tekstowa****Podstawowe dane ogólne**

1. Podstawa opracowania
2. Przedmiot opracowania
3. Zakres opracowania
4. Uzasadnienie potrzeby inwestycji
5. Etapowanie inwestycji
6. Charakterystyczne dane terenu o przydatności dla celów budowy
7. Opis rozwiązania komunikacyjnego, uzbrojenia terenu
8. Ogrodzenie
9. Kojce dla psów
10. Podjazd naprawczy dla samochodów
11. Wiata magazynowa
12. Zieleń + bilans działki

Opis budynku administracyjno-biurowego**II. Część rysunkowa**

00. Sytuacja - zagospodarowanie terenu
01. Rzut piwnic
02. Rzut parteru
03. Rzut piętra
04. Rzut poddasza
05. Rzut dachu
06. Rzut więźby dachowej
07. Elewacje
08. Elewacje
09. Przekrój
010. Podjazd naprawczy dla samochodów oraz kojce dla psów

PODSTAWOWE DANE OGÓLNE

1. Podstawa opracowania:

- 1.2. Zlecenie i Umowa z inwestorem – Wojewódzka Komenda Policji w Katowicach
- 1.3. Wizja lokalna w terenie i dokumentacja fotograficzna
- 1.4. Uzgodnienia i konsultacje z Inwestorem
- 1.5. Rozpoznanie układu konstrukcyjnego obiektów
- 1.6. Mapa sytuacyjna w skali 1.500
- 1.7. Rozmowy i uzgodnienia z właścicielami infrastruktury technicznej, przechodzącej przez teren zainwestowania i z nim sąsiadującej
- 1.8. Wiedza techniczna i przepisy Prawa Budowlanego

2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja budowlana dla dokumentacji projektowo-wykonawczej i kosztorysowej przebudowy (modernizacji) kompleksu obiektowego siedziby Komendy Powiatowej Policji w Lublińcu przy ul. Oświęcimskiej 6.

3. Zakres opracowania

Opracowanie obejmuje inwentaryzację budowlaną adaptowanych budynków i terenu.

4. Uzasadnienie potrzeby inwestycji

Potrzeby administracyjno-biurowe i socjalne inwestora.

5. Etapowanie inwestycji

Nie przewiduje się etapowania inwestycji.

6. Charakterystyczne dane terenu o przydatności dla celów budowy (stan istniejący)

Teren na którym istnieją adaptowane budynki jest prawie płaski, występują niewielkie różnice wysokości związane z ukształtowaniem terenu dla odprowadzania wody deszczowej oraz nieznaczny spadek w kierunku południowym - różnice wysokości na całym inwestowanym terenie mieszczą się w granicach do 100cm. Podłoże gruntowe (wg wstępnego rozeznania) nadaje się do posadawiania na nim obiektów budowlanych i nie wymaga niestandardowego wzmocnienia do celów budowy.

Znaczna część adaptowanego terenu posiada utwardzone powierzchnie.

Utwardzenie wykonane jest częściowo jako kostka brukowa oraz jako płyty betonowe. Zasadniczo na terenie przedmiotowych działek nie wykazano elementów zieleni, dla których należałoby przewidzieć szczególne zapisy, dotyczące ich ochrony.

Przedmiotowy teren nie posiada obecnie obowiązujących zapisów planu zagospodarowania przestrzennego - dla inwestycji jest przygotowywana decyzja o Lokalizacji Inwestycji Celu Publicznego. Jednak określa się, że planowana inwestycja nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia i funkcjonowania terenu.

7. Opis rozwiązania komunikacyjnego, uzbrojenia terenu (media)

7.1 Układ komunikacyjny

Włączenie ruchu z działek (dojazd i dojście) odbywa się do istniejących dróg publicznych (ulicy Bosackiej i ulicy Paderewskiego) dwoma niezależnymi zjazdami oraz przejściami. W obrębie inwestowanych działek występuje nawierzchnia utwardzona jako ciąg pieszo-jezdny. Utwardzenie wykonane jest z różnorodnych materiałów - płyty betonowe wylewane na miejscu, kostka betonowa, bloczki i drobnowymiarowe elementy betonowe,

7.2 Uzbrojenie terenu

W pobliżu przedmiotowej działki oraz na samej działce znajdują się przewody uzbrojenia terenu, które zapewniają pełną obsługę dla planowanej inwestycji w media. Obecnie, można wykazać, że istniejące obiekty mają zapewnioną obsługę w media. Zgodnie ze stanem faktycznym oraz w oparciu o wywiady branżowe określa się, że:

7.3.1 gaz - przewody sieciowe g32 i g90 znajdują się na sąsiedniej działce (od strony zachodniej),

7.3.2 woda - przewody sieciowe znajdują się w ulicy Oświęcimskiej i Paderewskiego; do budynku wprowadzone są dwa przyłącza wody,

7.3.3 kanalizacja sanitarna - przewody sieciowe znajdują się w ulicy Oświęcimskiej i Paderewskiego; budynek przyłączony jest do przewodów sieciowych w ulicy Oświęcimskiej,

7.3.4 kanalizacja deszczowa - przewody sieciowe znajdują się w ulicy Oświęcimskiej i Paderewskiego; budynek przyłączony jest do przewodów sieciowych w ulicy Oświęcimskiej,

7.3.5 energetyka - w bezpośrednim sąsiedztwie budynku znajdują się przewody sieciowe energetyczne niskiego napięcia; do budynku doprowadzone są dwa niezależne przyłącza energetyczne, zapewniające zasilanie zasadnicze i awaryjne; ponadto w budynku znajduje się przenośny spalinowy generator prądu,

7.3.6 ciepło - budynki posiadają ogrzewanie z zewnętrznej sieci ciepłej (firma Harpen Polska) z gazowej kotłowni niskoparametrowej,

7.3.7 teletechnika i łączność - w bezpośrednim sąsiedztwie budynku znajdują się przewody teletechniczne; do budynku doprowadzone jest przyłącze teletechniczne; budynek posiada również łączność radiową, zapewnioną przez antenę nadawczo-odbiorczą, umieszczoną na dachu budynku,

8. Ogrodzenie

Ogrodzenie zasadniczo wykonane jest w trzech systemach: od strony ul. Paderewskiego siatka druciana w ramach stalowych na słupkach stalowych, od strony ul. Oświęcimskiej znajduje się jedynie wjazdowa brama stalowa, na pozostałym fragmencie funkcjonuje ogrodzenie pełne murowane i z blachy trapezowej na słupkach stalowych. Istniejące ogrodzenia są zróżnicowane

wysokościowo i wahają się w granicach od 1,2m do ok. 2,8m. Większość fragmentów ogrodzenia wymaga wymiany lub gruntownego remontu.

9. Kojce dla psów

Budynek zlokalizowany w północno-zachodniej części działek. Nie spełnia obecnie obowiązujących dla tego typu obiektu norm. Posiada osiem wydzielonych kójców, które zamykane są drzwiami z siatki stalowej. Wykonany jest z płyt betonowych, wsuwanych w słupy betonowe, przekryty dachem z blachy falistej opartej na drewnianej konstrukcji nośnej.

10. Podjazd naprawczy dla samochodów

Istniejący podjazd wykonany jest z elementów stalowych, osadzonych na postumentach betonowych. Podjazd posiada część do poruszania się pieszego w formie podestu, dostępnego ze schodków. Konstrukcja podestu i schodków jest słaba i wymaga wymiany.

11. Wiata magazynowa

Na terenie działki znajduje się wiata magazynowo-garażowa wykonana na ruszcie stalowym, obłożona blachą trapezową. Jest w dobrym stanie technicznym - wymaga niewielkich prac remontowych.

12. Zielen + bilans działki:

Zasadniczo na terenie inwestycji nie ma zieleni zorganizowanej. Jest wydzielony tylko niewielki fragment w pobliżu ogrodzenia przy ul. Paderewskiego. Prawie cały teren inwestowanych działek posiada nawierzchnie utwardzone lub zainwestowanie obiektami.

Bilans działek nr 673/179, 675/179, 748/177, 1930/177 w Lublińcu przy ul. Oświęcimskiej 6

Powierzchnia działek (0,2236 ha)	2236,0 m ²
Powierzchnia zabudowy obiektami istniejącymi	1086,5 m ²
Powierzchnie utwardzone - wewnętrzny plac manewrowy ze stanowiskami parkingowymi i podjazdem do istniejących garaży oraz ciągami pieszymi	1111,6 m ²
Trawniki, zielen (teren nieinwestowany):	17,0 m ²

OPIS BUDYNKU ADMINISTRACYJNO-BIUROWEGO

Adaptowany budynek jest obiektem powstałym w trzech etapach. W pierwszym została wykonana część z dachem wielospadowym przy skrzyżowaniu ul. Oświęcimskiej i ul. Paderewskiego, w następnych obiekt rozbudowano wzdłuż ul. Paderewskiego i w głąb działki. Cały budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej, jednak poszczególne części różnią się rozwiązaniami materiałowymi. Część wykonana pierwotnie posiada wszystkie ściany murowane z cegły, (łącznie ze ścianami fundamentowymi), posadzki w piwnicach betonowe, stropy na belkach stalowych z wypełnieniem z cegły (stropy Kleina), schody żelbetowe, dach wielospadowy o konstrukcji drewnianej, przekryty dachówką ceramiczną (na niewielkiej części budynku dach płaski – wejściowa dobudówka, pomieszczenia dla zatrzymanych), przewody kominowe z cegły pełnej o wymiarach w świetle 14x14cm i większych.

Pozostała część budynku posiada ściany zewnętrzne murowane z pustaków betonowych, wewnętrzne z pustaków betonowych i cegły, ściany fundamentowe wykonane jako monolityczne betonowe, posadzki w piwnicach betonowe, stropy na belkach betonowych (fragmentarycznie stalowych) z wypełnieniem z pustaków, schody żelbetowe, przewody kominowe z cegły pełnej o wymiarach w świetle 14x14cm i większych oraz jako przewody z PCV i typu GAGI. Na znacznym fragmencie tej części obiektu ułożono dach płaski kryty papą (stropodach pełny). Na skrzydle biegnącym w głąb działki (na części trzykondygnacyjnej) znajduje się dach dwuspadowy o nieznacznym nachyleniu kryty blachą trapezową, konstrukcja dachu wykonana jako więzary drewniane (deskownice) do których podwieszono sufit z cienkowarstwowych elementów drewnopodobnych. Ściany działowe na ostatniej kondygnacji tego fragmentu skrzydła wykonane jako szkieletowe na ruszcie drewnianym, obłożone płytami drewnopodobnymi.

Na podstawie rozpoznania określa się, że budynek jest w dobrym stanie technicznym i nie wymaga znaczących prac remontowych.

Obecnie wejście do budynku odbywa się schodami zlokalizowanymi w dobudówce. Istnieje również wejście od strony skrzyżowania w/w ulic, które obecnie jest nieużytkowane. Poza tym w obiekcie jest kilka otworów drzwiowych, przeznaczonych do „ruchu służbowego” oraz do ewakuacji.

W kilku częściach budynku pojawiają się miejsca z różnicą wysokości pokonywaną jednym lub dwoma stopniami oraz zaniżoną wysokością przejścia (lokalne obniżenie przejścia na klatce schodowej do wysokości 198cm).

Istniejący obiekt składający się z kilku części jest ogólnie w dobrym stanie technicznym. Powstałe na przestrzeni czasu części obiektu nie wykazują istotnych z konstrukcyjnego punktu widzenia uszkodzeń. Nie stwierdzono pęknięć i zarysowań. Istniejące stropy nie wykazują nadmiernych ugięć. Budynek nie jest w istotny sposób zawilgocony i nie ma uszkodzeń wynikających z zawilgocenia, ani śladów niewłaściwej eksploatacji. Istniejąca na najstarszej części obiektu drewniana więźba dachowa w niektórych miejscach posiada ślady uszkodzeń wynikających z wpływu wilgoci i upływu czasu.

Instalacje wewnętrzne w budynku umożliwiają odpowiednie funkcjonowanie obiektu. W budynku istnieją instalacje: elektryczna, teletechniczna, łącznościowa, węzeł

radiowy, wodna, kanalizacyjna, centralnego ogrzewania. Określa się, że stan techniczny i substandardowość występujących w budynku instalacji i funkcjonujących systemów instalacyjnych wymuszają podjęcie znaczących prac remontowych i modernizacyjnych.

Wszystkie ściany w budynku wykończone są podobnie - tynk cementowo-wapienny malowany farbą emulsyjną we wszystkich pomieszczeniach biurowych, lamperie na wszystkich korytarzach, klatkach schodowych i w niektórych sanitariatach; wyjątek stanowi wykończenie pomieszczeń: sanitariaty na kondygnacji piwnicy w pobliżu szatni - płytki ceramiczne do wysokości 2,0m, sanitariaty na parterze i na piętrze w pobliżu klatki schodowej pomiędzy segmentami B i C - płytki ceramiczne do wysokości 1,5m, pomieszczenia biurowe na I piętrze w segmencie C budynku - ścianki działowe wykonane są jako okładane płytami drewnopodobnymi na ruszcie stalowym na pełną wysokość kondygnacji.

Wszystkie sufity wykończone są tynkiem cementowo-wapiennym i malowane farbą emulsyjną - wyjątek stanowi fragment pomieszczenia szatni na kondygnacji piwnicy, który wykończony jest jako sufit podwieszony z płyt z wełny mineralnej.

W budynku występuje kilka rodzajów posadzek: lastriko - głównie w korytarzach, klatkach schodowych i w sanitariatach, posadzka betonowa - pomieszczenia piwniczne oraz część garażowo-magazynowa budynku, wykładzina przemysłowa na wylewce betonowej oraz na płytach wiórowych - wszystkie pomieszczenia administracyjno-biurowe oraz korytarz na II kondygnacji północnej części budynku oraz korytarz na piętrze w segmencie C budynku.

Stolarka okienna w budynku jest w większości przypadków w dobrym stanie technicznym - okna były niedawno wymieniane na okna z profili PCV. Wymieniona wcześniej stolarka okienna nadaje się do zaadaptowania i pozostawienia.

Stolarka drzwiowa w budynku w większości przypadków nadaje się do wymiany - drzwi płycinowe w ościeżach stalowych.

Pomieszczenia sanitarne w budynku, ich wykończenie i układ funkcjonalny nie spełniają obecnie obowiązujących przepisów oraz norm wykonania i wykończenia. Nie występuje czytelny rozdział na część damską i męską.

Układ budynku, jego podział oraz podstawowe elementy infrastruktury technicznej zostały przedstawione na rysunkach.

CZĘŚĆ RYSUNKOWA