

**OPIS DO INWENTARYZACJI
Z OCENĄ STANU TECHNICZNEGO**
z oceną stanu technicznego budynku Posterunku Policji w Damnicy

Inwestor:

Komenda Wojewódzka Policji w Gdańsku
ul. Okopowa 15
80-819 Gdańsk

Adres budynku:

Posterunek Policji w Damnicy
ul. Szkolna 2
76-231 Damnica
nr ewid. działki 173

Podstawa opracowania

- umowa zawarta z Inwestorem,
- dokumentacja archiwalna udostępniona przez Inwestora:
 - „Inwentaryzacja Posterunku MO w Damnicy” opracowane w roku 1981 przez Zakład Projektowania Zakładów Remontowo-Budowlanych KWMO w Koszalinie
- wizja i pomiary w terenie,
- dokumentacja zdjęciowa,

Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja budynku policji wraz z oceną stanu technicznego celem opracowania audytu energetycznego i dokumentacji projektowej.

Obiekt zlokalizowany na działce nr ewid. 173 w Damnicy.

Charakterystyka budynku

Przedmiotowy budynek został wybudowany w 1922r. jest obiektem dwukondygnacyjnym, częściowo podpiwniczony, wolnostojącym usytuowanym na rzucie prostokąta o wymiarach zewnętrznych 10,30x9,43m.

Budynek wykonany w technologii tradycyjnej murowanej z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Grubość ścian zewnętrznych wynosi w piwnicy 44cm, na parterze 32cm i na piętrze 40cm wraz z warstwami wykończeniowymi (tynk wapienny i cem-wapienny).

Strop nad piwnicą typu Kleina, międzykondygnacyjny żelbetowy o grubości 28cm z warstwami wykończeniowymi.

Stropodach niewentylowany dwuspadowy o spadku 7%, prefabrykowany betonowy pokryty papą.

W budynku na parterze znajduje się posterunek policji, na piętrze nieużytkowane mieszkanie służbowe.

Wejście do posterunku znajduje się od strony południowej, do mieszkania od strony północnej.

Dane wielkościowe budynku :

– powierzchnia zabudowy	97,13 m ²
– powierzchnia piwnicy	42,77m ²
– powierzchnia użytkowa parteru	75,14 m ²
– powierzchnia użytkowa I-go piętra	72,73 m ²
– łączna powierzchnia użytkowa	147,87 m ²
– wysokość piwnicy	1,68 m

– wysokość parteru	2,86 m
– wysokość piętra	2,54 m
– kubatura brutto budynku	764,62 m ³
– ilość kondygnacji nadziemnych	2
– ilość kondygnacji podziemnych	1
– długość budynku	10,30 m
– szerokość budynku	9,43 m
– wysokość do kalenicy	7,42 m
– wysokość do okapu	7,12 m
– procentowe nachylenie dachu	7%

Infrastruktura techniczna

Budynek wyposażony w wewnętrzne instalacje:

- wodno-kanalizacyjną,
- C.O.,
- C.W.U.,
- elektryczną,
- instalację odgromową,
- wentylację grawitacyjną.

Opis konstrukcji budynku.

- Ściany nośne grubości 25 cm – z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej,
- ściany zewnętrzne piwnicy - wylewane betonowe
warstwy od zewnątrz:
 - tynk cementowo-wapienny,
 - ściana betonowa 40cm,
 - tynk wapienny ,
- Ściany zewnętrzne parteru – z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej,
warstwy od zewnątrz:
 - tynk cementowo-wapienny z wyprawą malarską,
 - mur z cegły pełnej grubości 25 cm,
 - tynk wapienny,
- Ściany zewnętrzne piętra – z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej,
warstwy od zewnątrz:
 - tynk cementowo-wapienny z wyprawą malarską,
 - mur gr. 25 cm z cegły pełnej,
 - izolacja termiczna – suprema,
 - tynk wapienny,
- Ściany zewnętrzne klatki schodowej na parterze z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej
warstwy od zewnątrz:
 - tynk cementowo-wapienny z wyprawą malarską,
 - mur z cegły pełnej 38cm
 - tynk wapienny
- Ściany zewnętrzne klatki schodowej na piętrze z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej
warstwy od zewnątrz:
 - tynk cementowo-wapienny z wyprawą malarską
 - mur z cegły pełnej 25 cm
 - tynk wapienny
- ścianki działowe kondygnacji nadziemnych – cegła dziurawka 12cm,
- biegi klatki schodowej – wylewana płyta żelbetowa wsparta na belkach,
- sStrop nad piwnicą – typu Kleina o grubości 28cm z warstwami wykończeniowymi,

- warstwy wykończeniowe są opisane w użytych materiałach wykończeniowych.
- strop nad parterem – żelbetowy o grubości 28cm z warstwami wykończeniowymi, warstwy wykończeniowe są opisane w użytych materiałach wykończeniowych.
- podłoga na gruncie
 - posadzka betonowa
 - papa termozgrzewalna
 - podbudowa betonowa
- stropodach – niewentylowany dwuspadowy o spadku 7%
 - Warstwy od zewnątrz
 - papa asfaltowa na lepiku
 - szlichta cementowa
 - warstwa kształtująca spadek
 - strop żelbetowy
 - tynk wapienny

Użyte materiały wykończeniowe.

Podłogi i posadzki:

- Piwnica – posadzki betonowe
- Korytarze, pomieszczenia biurowe i mieszkalne – wykładzina PCV
- Łazienki i kuchnie – płytki ceramiczne,

Izolacje wodoszczelne:

- izolacja pionowa ścian fundamentowych – brak danych
- izolacja pozioma fundamentów – brak danych

Izolacje termiczne: brak

Tynki, cokoły, malowanie:

- tynki wewnętrzne - wapienne,
- tynki zewnętrzne – cem.-wapienne,
- glazura w łazienkach i kuchni.
- malowanie emulsyjne oraz olejne.
- cokół – cementowo-wapienny.

Rynny, rury spustowe oraz obróbki blacharskie:

- orynnowanie z blachy ocynkowanej, rury spustowe i Ø120, rynny i Ø150, odprowadzenie wody na teren własny nieutwardzony,
- obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej.

Stolarka okienna: z PCV i drewniana,

Stolarka drzwiowa: z aluminium, stalowa i drewniana.

Dostępność dla osób niepełnosprawnych:

W przedmiotowym budynku wejście jest usytuowane na poziomie gruntu co umożliwia korzystanie z obiektu przez osoby niepełnosprawne.

Warunki ochrony p.poż.

Po przeprowadzonej analizie oraz zgodnie z §212, ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z 2002 r. z późniejszymi zmianami) budynek zaliczany do niskich (N)

Dla przedmiotowego budynku wymagana jest klasa odporności pożarowej „C”.

Biorąc pod uwagę zakres przewidywanych robót w tym zmianę sposobu użytkowania piętra budynku z mieszkalnego na Posterunek Policji oraz związaną z tym przebudowę wewnętrzną dla przedmiotowego budynku należy opracować warunki ochrony p.poż. na etapie projektu budowlanego.

Instalacja C.O.:

Kotłownia

W kotłowni znajduje się jednofunkcyjny piec na paliwo stałe zabezpieczający ciepło dla potrzeb ogrzewania budynku. Piec wyposażony jest w pompę obiegową i regulator temperatury.

Przewody

Całość instalacji co wykonana jest z rur stalowych. Z węzła wychodzi jeden obwód grzewczy. Przewody rozprowadzające poziome rozprowadzone są przy ścianach zewnętrznych piwnic pod stropem. Piony prowadzone przy ścianach zewnętrznych.

Elementy grzejne

W budynku zastosowane są grzejniki członowe żeliwne TA1 (15 szt.). Grzejniki zaznaczone na rysunkach inwentaryzacji.

Izolacja cieplna

Instalacja c.o. nie posiada izolacji.

Instalacja C.W.U.

Ciepła woda przygotowywana jest za pomocą elektrycznego pojemnościowego podgrzewacza wody znajdującego się w łazience na parterze. Ze względu na brak użytkownika mieszkania znajdującego się na piętrze brak c.w.u..

Instalacja wod. kan.

Zimna woda doprowadzona jest do budynku przez piwnicę. W Kotłowni usytuowany jest wodomierz Dn50. Zgodnie z obowiązującymi przepisami należy na przyłączy zamontować dodatkowo, filtr, kształtkę montażowo-demontażową, zasuwę, zawór antyskażeniowy.

Wentylacja

Obiekt wyposażony jest w wentylację grawitacyjną. Kanały grawitacyjne mają wymiar 14 x14cm. Przy wykonanej termomodernizacji należy zwrócić uwagę na montaż nawiewników higrosterowalnych w oknach w celu zapewnienia obowiązujących norm.

Charakterystyka ogólna instalacji elektrycznej istniejącej

Instalacja wykonana przewodami aluminiowymi w izolacji PCV pod tynkiem. Po przeprowadzeniu oględzin stwierdza się, jak niżej:

- w natynkowych (wpuszczonych w tynk na głęb. ok. 10cm) rozdzielnicach piętrowych dla odbiorów ogólnego przeznaczenia (TE) zastosowano bezpieczniki topikowe, w dedykowanych komputerowych (TK), modułowych, IP55, II kl. izolacyjności jako zabezpieczenia przed dotykiem pośrednim zastosowano wyłączniki różnicowoprądowe o ch-ce AC i wyłączniki nadprądowe jako zabezpieczenia zwarciove i przeciążeniowe,
- ciągi komunikacyjne (bez światła dziennego) oświetlone oprawami świetłówkowymi,
- instalacja odbiorcza wykonana przewodami aluminiowymi w izolacji PCV:
- wydzielona instalacja dedykowana do zasilania stanowisk komputerowych wykonana przewodami YDY3x2,5 pod tynkiem na dzień dzisiejszy spełnia wymagania użytkownika
- instalacja sygnalizacji włamania i napadu (SWiN) wykonana przewodami YTKSY 1x2x0,5 z czujkami PIR rozmieszczonymi na ciągach komunikacyjnych i w wydzielonych pomieszczeniach na dzień dzisiejszy spełnia wymagania użytkownika
- instalacja kontroli dostępu (KD) ograniczająca ruch osób postronnych po budynku na dzień dzisiejszy spełnia wymagania użytkownika
- instalacja piorunochronna wykonana drutem stalowym ocynkowanym w systemie naciągowym i na uchwytach, uziom otokowy z płaskownika.

Ocena stanu technicznego:

Obiekt wybudowano na początku XX wieku, użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.

Ogólny stan techniczny budynku ocenia się jako „zadowalający”. Eksploatacja budynku nie stwarza zagrożenia dla użytkowników i środowiska.

Przedmiotowy budynek nadaje się do wykonania planowanej inwestycji, tj. zmiany sposobu użytkowania i termomodernizacji,

Podczas inwentaryzacji nie stwierdzono gniazd ptasich.

Podczas przeprowadzonej inwentaryzacji stwierdzono:

- **Ściany zewnętrzne:** zawilgocenie ścian piwnicy od strony wewnętrznej, spękania i odspojenia tynków, odspojenia cokołu.

- **Stropy:** odspojenia tynku w piwnicy,

- **Konstrukcja stropodachu:** elementy nośne w dobrym stanie, pokrycie z papy w stanie zadowalającym,

- **Stolarka okienna:** drewniana wykazuje duży zużycie, w stolarnie PCV brak nawiewników,

- **Stolarka drzwiowa:** drzwi zewnętrzne z widocznymi śladami zużycia, nie spełniające norm izolacyjności cieplnej, drzwi zewnętrzne stalowe – bez izolacji termicznej
- nie spełniają norm izolacyjności cieplnej,

- **Kominy:** odspojenia tynków, brak zabezpieczeń przewodów kratkami,

- **Orynnowanie i obróbki blacharskie:** liczne ogniska korozji,

- **Instalacja odgromowa:** zbyt małe przekroje (druć FeZn fi 6mm – daje przekrój 28,8mm²) zwodów poziomych i przewodów odprowadzających (dla stali ocynkowanej min. 50mm²).

- Wysokość pomieszczeń piwnicznych i kotłowni nie spełnia obowiązujących warunków technicznych.

- Budynek nie spełnia przepisów przeciwpożarowych,

- Z uwagi na realizację obiektu na początku XX w. budynek nie spełnia obowiązujących obecnie norm izolacyjności cieplnej.

Zalecenia:

W wyniku analizy oraz oceny stanu technicznego ustalono z Inwestorem następujący zakres robót :

- docieplenie przegród zewnętrznych,
- przebudowa klatki schodowej,
- zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń mieszkalnych na cele biurowe policji,
- remont kominów oraz budowa nowych kominów,
- wymiana drzwi i okien w całym budynku zgodnie z zestawieniem stolarki,
- wymiana źródła ciepła,
- modernizacja instalacji c.o. i c.w.u.,
- wymiana instalacji odgromowej, zwody pionowe instalacji odgromowej umieścić pod warstwą docieplenia,
- wymiana opraw oświetleniowych na oprawy typu LED przy wejściach do budynku oraz w częściach wspólnych,
- wykonanie oświetlenia nocnego połączonego z funkcją oświetlenia awaryjnego,
- wykonanie opaski wokół budynku,
- prace towarzyszące.

Opracował:	Nr uprawnień	Podpis:
mgr inż. arch. Zbigniew Doktor	227/KL/72	
mgr inż. Michał Suta	-----	