

OPIS TECHNICZNY

NA CHARAKTERYSTYKA TEMATU.

Przedmiotem opracowania jest inwentaryzacja architektoniczno - budowlana istniejącego – siedziby Urzędu Miasta Kołobrzeg (wraz z pawilonem bocznym mieszczącym dodatkowo Wydział Pracy) usytuowanego w Kołobrzegu przy ul. Ratuszowej 13, na dz. nr 239.

OPIS TECHNICZNY.

wybudowano w 1860r. Początkowo mieściło się w nim gimnazjum – średnia szkoła męska. W 1900 od strony podwórza dobudowano salę gimnastyczną z cegły klinkierowej (budynek ten istnieje do dzisiaj). Współczesna ulica Ratuszowa wyłożona była wówczas drewnem a nie kostką brukową - miało to na celu zniwelowanie ulicznego hałasu, który przeszkadzał wychowankom szkoły w nauce. W centralnej części budynku znajdowała się niegdyś aula szkoły, wysoka na 2 kondygnacje (po II wojnie światowej dobudowano strop nad 2 piętrem - teraz mieści się tam Wydział Urbanistyki i Inżynierii oraz Wydział Gospodarki Nieruchomościami). Aula posiadała okna na wysokość całej kondygnacji. W dniu 2 listopada 1932 roku przeniesiono gimnazjum do nowej siedziby przy ul. E. Łopuskiego 42-44, ZSO im. Mikołaja Kopernika). Wówczas budynek przeznaczono na siedzibę urzędu i mieściła się w nim siedziba jednostki wojskowej. W roku 1938 odbył się kapitalny remont i adaptacja na pomieszczenia biurowe. (Nastąpił podział sal na mniejsze pomieszczenia).

II Wojny Światowej do roku 1945 budynek pełnił funkcję lazaretu - ze względu na dużą ilość pomieszczeń w wielu budynkach uzdrowskich Kołobrzegu mieściły się polowe lazarety.

Budynek nie został uszkodzony w czasie działań wojennych. Był on jednak częścią północnej pierzei Pl. Rynek (Rynku), która została doszczętnie zniszczona.

W 1945 r. w remoncie w budynku dawnego gimnazjum utworzono Prezydium Powiatowej Rady Miejskiej (odpowiednik starostwa). Po zmianie administracyjnej (likwidacja jednostek Powiatowej Rady Miejskiej) w budynku zlokalizowano Urząd Miejski.

OPIS BUDYNKU.

Obecna siedziba Urzędu Miasta objęta niniejszym opracowaniem składa się z dwóch części - z jednej strony z pawilonu, z drugiej z budynku głównego. Budynek główny mieszczący miejskie funkcje administracyjne i biurowe, usytuowany bezpośrednio przy ul. Ratuszowej, to obiekt podpiwniczony (jedna kondygnacja) liczący 4 kondygnacje użytkowe nadziemne oraz nieużytkowe poddasze skryte pod dachem. Prostopadle do budynku głównego, w głębi względem ul. Ratuszowej, usytuowany jest pawilon kondygnacyjny, niepodpiwniczony, który swoją główną elewacją zwrócony jest na południe - park i katedrę. Pawilon ten mieści obecnie Powiatowy Urząd Pracy (parter) i sale konferencyjne Urzędu Miasta (piętro). Utrzymany w modernistycznej manierze obiekt przekryty jest dachem dwuspadowym i wraz z innymi budynkami (garaże, magazyny, sala gimnastyczna) zamyka dziedziniec - utwardzone podwórze służące jako plac parkingowy dla pracowników urzędu. Budynek prowadzi bezpośrednie wejście do głównego budynku, który na półpiętrze między parterem a pierwszym piętrem łączy się wąskim przejściem z pawilonem bocznym. Budynek główny to obiekt historyczny, utrzymany w architektonicznym stylu charakterystycznym dla XIX-wiecznej zabudowy śródmiejskiej, pełniący funkcje użyteczności publicznej.

OPIS TECHNICZNY I OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU.

W trakcie inwentaryzacji przeprowadzono ekspertyzę techniczną obiektów istniejących. W budynku głównym stwierdzono dobry stan techniczny ścian zewnętrznych i wewnętrznych. Stropy z nie wykazują zużycia technicznego. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne, konstrukcyjne i wykończeniowe, dach, podłogi na gruncie nie wykazują śladów zawilgocenia ani żadnych spękań lub innych uszkodzeń, które mogłyby świadczyć o nieprawidłowej pracy mechanicznej budynku. Miejscowe uszkodzenia wewnątrz spowodowane są starością i zużyciem.

zaniedbaniem zewnętrznych instalacji odprowadzających wody opadowe oraz brakiem zabiegów konserwacyjnych. Podobnie jest ze ścianami zewnętrznymi budynku będącymi w dobrej kondycji technicznej. Największemu zawilgoceniu uległy ściany piwnic, które pozbawione są szczelnej izolacji zewnętrznej przeciwwilgociowej i termoizolacji. Pomieszczenia piwniczne pozbawione są wentylacji a okna nie są w stanie wystarczająco wietrzyć tychże pomieszczeń co sprzyja rozwojowi wilgoci i grzybów. Niestety pawilon boczny jest w znacznie gorszym stanie technicznym co wynika głównie z braku prac remontowych i zaniedbania budynku w kondygnacji parteru. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne poprzez brak właściwych izolacji przeciwwodnych a głównie termoizolacji wykazują liczne ślady zawilgocenia i spękań. Brak właściwej wentylacji, zużyta stolarka okienna oraz niewłaściwy sposób ogrzewania skutkują nieprzyjemną atmosferą w części parterowej i niewłaściwym komfortem (jego brakiem) pracy. Inaczej wygląda sytuacja na piętrze gdzie reprezentacyjne sale konferencyjne urzędu oraz pomieszczenia im towarzyszące są zadbane, właściwie ogrzewane i wentylowane, a stale prowadzone bieżące prace remontowe i konserwacyjne skutkują obecnie dobrą jakością obiektu w kondygnacji piętra.

W trakcie badania materiałów historycznych stwierdzono, że budynek główny posadowiony jest głęboko na ławach kamiennych i betonowych oraz na murowanych ścianach fundamentowych z cegły pełnej ceramicznej. Na etapie inwentaryzacji nie wykonywano odkrywek fundamentów. Ściany posiadają częściową zewnętrzną izolację przeciwwilgociową bez izolacji termicznej.

Stwierdzono tradycyjne posadowienie pawilonu bocznego - płytkie na ławach żelbetonowych z odsadzkami i żelbetowymi ścianami fundamentowymi. Ściany te są w dobrym stanie technicznym.

Istniejące w budynkach sieci wewnętrzne wymagają miejscowych napraw i konserwacji.

Podobnie elewacje budynków oraz pokrycia dachowe wymagają miejscowych napraw i konserwacji.

Budynki pozbawione są zewnętrznej izolacji termicznej ścian gwarantującej energooszczędne ogrzewanie (niewielka ilość styropianu wewnątrz ścian pawilonu bocznego – prawdopodobnie 5 - nie gwarantuje właściwych parametrów). Termoizolacji pozbawione są dachy obu budynków.

ANALIZA MOŻLIWOŚCI PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY.

Oba budynki są w dobrym stanie technicznym pozwalającym na rozbudowę, nadbudowę czy przebudowę. Jednakże w przypadku podjęcia decyzji o powiększeniu budynku koniecznym będzie wykonanie badań geologicznych, odkrywek fundamentów oraz wykonanie obliczeń statycznych nośności istniejących elementów konstrukcyjnych.

Wszystkie części urzędu wymagają dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów budowlanych, głównie ochrony pożarowej. W szczególności w pomieszczeniach Urzędu Pracy zmianie musiałyby (w przypadku przebudowy) ulec warunki ewakuacji, drzwi z pokoiów na drogę ewakuacyjną, połączenia komunikacyjne i ewakuacyjne, oddymianie i instalacja wentylacyjna. Niezbędną byłaby ekspertyza przeciwpożarowa wykonana przez właściwego rzeczoznawcę, odstępstwo od przepisów wydane przez Komendanta Wojewódzkiego oraz zastosowanie środków zastępczych – w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejące w obiekcie klatki schodowe nie spełniać będą obecnie obowiązujących przepisów.

Budynek należałoby bezwzględnie przystosować dla osób niepełnosprawnych a w szczególności poruszających się na wózkach inwalidzkich – jedynie parter pawilonu bocznego jest dostępny z poziomu chodnika ale już we wnętrzu szerokości korytarzy, drzwi lub pomieszczeń higieniczno – sanitarnych uniemożliwiają jakiegokolwiek korzystanie osobom niepełnosprawnym. W budynkach brak windy, pochylni lub jakichkolwiek innych urządzeń trwale zabezpieczających dostępność dla osób niepełnosprawnych.

2. DANE WYJŚCIOWE DO PROJEKTOWANIA.

2.1. Zlecenie Inwestora.

2.2. Podkłady geodezyjne.

2.3. Inwentaryzacja fotograficzna.

2.4. Opracowania i projekty archiwalne.

ostępne źródła historyczne.

Wiedza przekazana przez Pana dr. Hieronima Kroczyńskiego.

STAWIENIE POWIERZCHNI I KUBATUR.

wnica (budynek główny).....406.49m²

ter (budynek główny).....466.14m²

tro 1 (budynek główny).....471.81m²

tro 2 (budynek główny).....485.18m²

tro 3 (budynek główny).....493.10m²

ter (pawilon boczny).....309.70m²

tro (pawilon boczny).....328.48m²

VI powierzchnia budynku głównego.....2322.72m²

VI powierzchnia pawilonu bocznego.....638.18m²

VI kubatura budynku głównego.....7969.97m³

VI kubatura pawilonu bocznego.....1862.14m³

EM POWIERZCHNIA.....2960.90m²

EM KUBATURA.....9832.11m³

a!

bliczaniu powierzchni uwzględniono całkowitą powierzchnię podłogi w pomieszczeniach.

powierzchni i kubatur nie uwzględnia poddasza nieużytkowego.

NE KONSTRUKCYJNO – MATERIAŁOWE.

OSADOWIENIE.

kie badania materiałów historycznych stwierdzono, że budynek główny posadowiony jest głęboko wach kamiennych i betonowych oraz na murowanych ścianach fundamentowych z cegły pełnej icznej. Na etapie inwentaryzacji nie wykonywano odkrywek fundamentów. Ściany posiadają ową zewnętrzną izolację przeciwwilgociową bez izolacji termicznej.

dzono tradycyjne posadowienie pawilonu bocznego - płytkie na ławach żelbetowych z odsadzkami etowymi ścianami fundamentowymi. Ściany te są w dobrym stanie technicznym. Ze względów onalnych, w trakcie inwentaryzacji, nie wykonywano odkrywek, wkuć czy odwiertów badawczych a ie informacje pochodzą wyłącznie z wywiadu środowiskowego oraz z organoleptycznej analizy istniejącego.

CIANY KONSTRUKCYJNE. WIEŃCE, SŁUPY I PODCIĄGI.

ek główny wykonany jest w tradycyjnej technologii murowanej (cegła pełna) z współczesnymi ntami żelbetowymi (wzmocnienia ścian, część podciągów i stropów nad drugim piętrem). Pawilon y pobudowany współcześnie wykonany jest z w technologii tradycyjnej łączącej mury z cegły z em (słupy, stropy, wieńce). Ze względów funkcjonalnych, w trakcie inwentaryzacji, nie ywano odkrywek, wkuć czy odwiertów badawczych a opisane informacje pochodzą wyłącznie z du środowiskowego oraz z organoleptycznej analizy stanu istniejącego.

CIANY OSŁONOWE.

osłonowe wykonano podobnie jak ściany konstrukcyjne. Ściany budynku głównego są warstwowe o znacznej (zróżnicowanej) grubości i pozbawione są termoizolacji. Ściany pawilonu

Budynek Urzędu Miasta w Kołobrzegu - ul. Ratuszowa 13.

3.1. ZESTAWIENIE POW. CAŁKOWITYCH I KUBATUR BRUTTO.

1. Piwnica (budynek główny)....607.62m²
2. Parter (budynek główny)....599.13m²
3. Piętro 1 (budynek główny)....600.16m²
4. Piętro 2 (budynek główny)....602.30m²
5. Piętro 3 (budynek główny)....600.75m²
6. Poddasze (budynek główny)....600.13m²
7. Parter (pawilon boczny).....381.61m²
8. Piętro (pawilon boczny).....411.38m²

Razem powierzchnia całkowita budynku głównego.....3608.09m²
Razem powierzchnia całkowita pawilonu bocznego.....792.99m²

Razem kubatura brutto budynku głównego..... 11400m³
Razem kubatura brutto pawilonu bocznego.....2741.08m³

RAZEM POWIERZCHNIA CAŁKOWITA.....4401.08m²
RAZEM KUBATURA BRUTTO.....14141.08m³

bocznego posiadają cieką warstwę termoizolacyjną (prawdopodobnie 5cm styropianu, wełny mineralnej lub supremacy), która po wielu latach zaniknęła i nie stanowi żadnej termoizolacji.

4.4. ŚCIANY DZIAŁOWE.

Ściany działowe pomurowano z cegły ceramicznej dziurawki na zaprawie cementowo – wapiennej, cegły silikatowej. Część ścian wykonano w technologii GK lub w formie boazerii na stelażu.

4.5. STROPY.

W budynku głównym stwierdzono stropy odcinkowe, kolebowe i kopułowe wykonane z cegły pełnej (stropy Kleina) – głównie w pomieszczeniach komunikacyjnych i piwnicach, oraz stropy na konstrukcji drewnianej. Z przeprowadzonego rozpoznania wynika, że nad pomieszczeniami biurowymi, w całym budynku, wykonane są stropy na belkach drewnianych z szalowaniem z desek lub płyty wiórowej i OSB, wypełnieniem połapu w postaci mieszanki trocin i gipsu. Stropy od spodu podbite są deskami z tynkiem gipsowym lub cementowo – wapiennym na tradycyjnej siatce trzcinowej lub współcześnie zamontowanymi płytami GK. Ze względów funkcjonalnych, w trakcie inwentaryzacji, nie wykonywano odkrywek, wkuć czy odwiertów badawczych a opisane informacje pochodzą wyłącznie z wywiadu środowiskowego oraz z organoleptycznej analizy stanu istniejącego.

W budynku bocznym wykonano stropy z prefabrykowanych płyt kanałowych oraz żelbetowe monolityczne.

4.6. NADPROŻA.

W budynku głównym wykonano ceglane łukowe nadproża typu Kleina.

W pawilonie bocznym wykonano nadproża L19, żelbetowe, oraz stalowe.

4.7. DACH.

Budynek główny przekryto dachem stromym mieszczącym nieużytkowe poddasze. Dach pokryty blacho - dachówką stanowi skomplikowany ustrój elementów drewnianych (krokwie, płatwie i ściany stolcowe z kleszczami i jętkami) rozparty na ścianach zewnętrznych a poprzez układ ścian stolcowych i stolców zastrzałowych oparty także na poprzecznych ścianach konstrukcyjnych. Dach pozbawiony jest termoizolacji a pokrycie podszalowano deskami.

Nad całym budynkiem pawilonu bocznego wykonany jest stropodach płaski z pokryciem z papy termozgrzewalnej wykorzystujący jako konstrukcję wysokoprofilowe płyty korytowe. Nie stwierdzono izolacji termicznej.

4.8. SCHODY.

W budynkach wykonano schody betonowe i żelbetowe pokryte okładzinami kamiennymi, płytkami ceramicznymi i lastrico.

4.9. TRZONY WENTYLACYJNE I KOMINOWE.

W budynkach zastosowana jest szczątkowa wentylacja grawitacyjna o niewielkiej skuteczności. Mała drożność kanałów i ich niewystarczająca ilość nie gwarantują właściwej wymiany powietrza (szczególnie w Urzędzie Pracy). W salach konferencyjnych pawilonu bocznego oraz w niektórych powieszczeniach budynku głównego zastosowano klimatyzację.

4.10. IZOLACJA TERMICZNA.

Oba budynki cierpią z braku właściwych termoizolacji (ściany fundamentowe, podłogi na gruncie, ściany zewnętrzne i dachy).

4.11. IZOLACJA AKUSTYCZNA.

Nie stwierdzono. Zaleca się wykonanie izolacji akustycznych.

4.12. IZOLACJA PRZECIWWILGOCIOWA.

W budynku zastosowano izolacje przeciwwilgociowe z papy. Zaleca się wykonanie nowych izolacji w pomieszczeniach mokrych oraz wykonanie nowej izolacji pionowej ścian zagłębionych w gruncie poprzez zastosowanie mas bitumicznych.

DOBÓT WYKOŃCZENIOWE WEWNĘTRZNE.

TYNKI.

W wszystkich pomieszczeniach użytkowych wykonano tynki cem. – wap., gipsowe i z płyt GK. Tynki w czasie Pracy na dzień wykonywania inwentaryzacji charakteryzowały się znacznym zużyciem i niską jakością.

ŚCIANY WC I CIĄGÓW KUCHENNYCH W POM. SOCJALNYCH.

W pomieszczeniach WC ściany do wysokości min. 200cm. od poziomu posadzki zabezpieczono przedaniem wilgoci i zapewniono ścianom zmywalność poprzez zastosowanie wykładzin ceramicznych. W pomieszczeniach kuchennych wykonane są okładziny ceramiczne.

POSADZKI.

W wszystkich pomieszczeniach posadzki wg. opisów na rysunkach – stan dobry (w Urzędzie Pracy techniczny).

MALOWANIE ŚCIAN. SUFITY.

Ściany oraz sufity pomalowano we wszystkich pomieszczeniach farbą krycia wewnętrznego, emulsyjną.

STOLARKA.

W budynku głównym i na piętrze pawilonu bocznego okna wykonano z profili PCV. Okna są w dobrym stanie technicznym. Drewniane okna Urzędu Pracy są w bardzo złym stanie technicznym – podobnie jak stolarka w stalowych profilach. Stolarka drzwiowa w budynku głównym drewniana – jest w złym stanie technicznym ale wymaga miejscowych napraw, konserwacji i regulacji.

WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE.

Budynek jest otynkowany tynkiem cem. – wap., tradycyjnym.

Prace konserwacyjne i obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej tradycyjne.

INSTALACJE.

Podłączenie do sieci wodociągowej miejskiej.

Przewodzenie ścieków sanitarnych do sieci kanalizacyjnej miejskiej.

Podłączenie do sieci grzewczej miejskiej (węzeł cieplny w piwnicy budynku głównego).

Przewodzenie energii elektrycznej z zewnętrznej sieci elektroenergetycznej.

Przewodzenie wód opadowych do sieci istniejącej miejskiej.

Budynek wyposażony jest w sieć niskoprądową oraz instalacje związane z bezpieczeństwem i ochroną przeciwpożarową.

Budynki posiadają instalację odgromową.

OPRZĘDZENIE PRZECIWPOŻAROWE.

Budynek wyposażony jest w podstawowe urządzenia czynnej ochrony przeciwpożarowej. W przypadku podjęcia decyzji o przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie koniecznym byłoby dostosowanie całości instalacji do aktualnie obowiązujących przepisów.

PRzystosOWANIE OBIEKTU DO POTRZEB OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH.

Budynek należy bezwzględnie przystosować dla osób niepełnosprawnych a w szczególności dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich – jedynie parter pawilonu bocznego jest dostępny z poziomu terenu, natomiast wejście na piętro jest dostępne tylko dla osób niepełnosprawnych. W budynku brak windy, pochylni oraz innych urządzeń trwale zabezpieczających dostępność dla osób niepełnosprawnych.

10. ZAGOSPODAROWANIE TERENU.

Obecnie teren działki 239 przy ulicy Ratuszowej 13 w Kołobrzegu w granicach opracowania jest zagospodarowany i silnie zurbanizowany. Budynki Urzędu Miasta wraz z budynkami pomocniczymi zamykają wewnętrzny dziedziniec – utwardzone płytami betonowymi (trylinka) podwórze służące jako plac parkingowy dla pracowników urzędu. Wjazd na parking usytuowany jest przy ul. Katedralnej (równoległa do Ratuszowej) i posiada zamknięcie w postaci szlabanu. Część parkingu wygradzona jest niewielkim murem.

Całość terenu wymaga konserwacji, odnowienia oraz przycinek i wycinek poprawiających żywotność i jakość istniejącej zieleni.

Teren działki leży w granicach centrum Kołobrzegu, którego układ urbanistyczny wpisany jest do rejestru zabytków.

Teren nie podlega wpływom eksploatacji górniczej a projektowany obiekt nie stanowi zagrożenia dla środowiska i zdrowia użytkowników.

11. OCHRONA ŚRODOWISKA.

Zgodnie z ROZPORZĄDZENIEM RADY MINISTRÓW z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z dnia 3 grudnia 2004 r.) budynek Urzędu Miasta nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie kwalifikuje się do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

PRAWA AUTORSKIE ZASTRZEŻENIE

Przedmiotowy projekt / utwór architektoniczny jest chroniony Prawem Autorskim zgodnie z art. 1 Ustawy o Prawie Autorskim i Prawach Pokrewnych z dnia 4 lutego 1994 roku (D.U. nr 24, poz. 83 z dn. 23 lutego 1994).

Opracował
Jacek Sudak
Architekt