

OPIS TECHNICZNY

Dotyczy inwentaryzacji budowlano-architektonicznej Urzędu Miejskiego - Ratusza w Koszalinie przy ul. Rynek Staromiejski 6-7 zlokalizowanego na działkach nr 296/1 i 296/2

Investor: Urząd Miejski Koszalin, ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin

1. Podstawa opracowania

- 1.1. umowa sporządzona z inwestorem z dnia 11.10.2010r.,
- 1.2. inwentaryzacja architektoniczno-budowlana na podstawie pomiarów z natury,
- 1.3. mapa do celów opiniodawczych,
- 1.4. obowiązujące normy i przepisy,
- 1.5. archiwalne dokumenty inwestora.

2. Informacje ogólne

Celem opracowania jest inwentaryzacja architektoniczno-budowlana Urzędu Miejskiego – Ratusza w Koszalinie przy ul. rynek Staromiejski 6-7 zlokalizowanego na działkach nr 296/1 i 296/2.

Obiekt wyposażony w instalacje:

- wodno-kanalizacyjną,
- elektryczną,
- elektrotechniczną,
- alarmową,
- klimatyzacyjną,
- obiekt wyposażony w dźwig osobowy.

3. Opis stanu istniejącego

Na działkach budowlanych nr 296/1 i 296/2 znajduje się budynek użyteczności publicznej. Obiekt wybudowany na planie litery T. W skład obiektu wchodzi: część budynku z wejściem głównym i wieżą reprezentacyjną oraz skrzydło północne. Budynek całkowicie podpiwniczony, na wieży znajduje się konstrukcja wsporcza i zamocowany na niej maszt antenowy.

Dachy obiektu - płaskie kryte papą.

Obiekt posiada 5 kondygnacji użytkowych w tym podpiwniczenie oraz podniesioną część stropodachu na części głównej, pierwotnie wykorzystywana jako gołębnik, obecnie zagospodarowana na pomieszczenia techniczne.

W części piwnicznej zlokalizowano archiwa, sale klubowe, kuchnię i jadalnię oraz pomieszczenia dla sprzątaczek i ksero, w piwnicy znajduje się również maszynownia dźwigu osobowego.

Na poszczególnych kondygnacjach nadziemnych znajdują się pomieszczenia biurowe, dodatkowo na I piętrze pomieszczenia z-ców prezydenta miasta, na II piętrze gabinet prezydenta, na III sala konferencyjna.

W wieży znajduje się główna klatka schodowa, w wyniesionej części wieży zlokalizowano pomieszczenie zegara oraz wyłaz na konstrukcję wsporczą pod maszt.

W skrzydle północnym umieszczono pomieszczenia sanitariatów.

Obiekt posiada w sumie trzy klatki schodowe, główna w wieży oraz po jednej w północnym skrzydle i w części zachodniej skrzydła głównego.

4. OPIS ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Teren działek objętych inwentaryzacją znajduje się w centralnej części miasta Koszalin.

Niweleta terenu od strony Rynku opada łagodnie w kierunku zachodnim, od podwórza znajduje się parking (działka nr 297/3) dla pracowników – teren ukształtowany ze spadkiem do budynku z istniejącymi wpustami ulicznymi. Przy skrzydle północnym od strony ulicy Młyńskiej oraz przed wejściem głównym znajdują się parkingi dla petentów.

Działki nie są ogrodzone, wjazd na parking od podwórza posiada bramę wjazdową.

Budynek posiada wejście główne w części południowej od strony ulicy Rynek Staromiejski z wjazdem dla osób niepełnosprawnych, wejście w części północnej od strony ul. Młyńskiej oraz wejście od strony podwórza.

4.1. Dane ogólne budynku

Jako punkt wyjściowy do obliczenia powierzchni użytkowej budynku przyjęto dokumentację archiwalną inwestora odnośnie części nowszej i określenie w niej powierzchni na podstawie Normy PN-ISO 9836:1997

Powierzchnia zabudowy	1257,81 m ²
Powierzchnia użytkowa budynku	4692,30 m ²

5. OPIS ARCHITEKTONICZNO-KONSTRUKCYJNY OBIEKTU

5.1. Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe

Obiekt Urzędu Miejskiego – Ratusz w Koszalinie realizowany był w latach 1960-1962 w technologii murowo-prefabrykowanej z elementami żelbetowymi monolitycznymi.

Część główna ze strychem przekryta jednosпадkową, prefabrykowaną konstrukcją żelbetową złożoną z typowych prefabrykowanych belek DMS i indywidualnie zaprojektowanych płyt dachowych. Segment północny przekryty został zamkniętym, dwuspadkowym stropodachem żelbetowym wentylowanym, wykonanym z identycznych elementów konstrukcyjnych (belki DMS oraz prefabrykowane, drobnowymiarowe płyty dachowe).

Oba segmenty budynku posiadają poprzeczny układ konstrukcyjny, założony na modularnej siatce ścian nośnych.

Ściany nośne piwnic wykonane zostały z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej oraz częściowo wylewane na mokro z betonu.

Ściany nośne nadziemia z cegły ceramicznej pełnej, wzmocnione zewnętrznymi żelbetowymi pilastrami, tworzącymi również modularny pionowy podział elewacji budynku.

Ściany działowe z cegły ceramicznej pełnej, dziurawki oraz płyt gipsowo-kartonowych.

Nad wszystkimi kondygnacjami budynku zastosowano typowe belkowo-pustakowe, prefabrykowane stropy DMS. W miejscach występowania ścianek korytarzowych oraz ścianami loggii sali konferencyjnej zastosowano podwójne belki stropowe lub żelbetowe wylewki.

– WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE

- Podłogi i posadzki – płytki marmurowe, terakota, wykładzina dywanowa, parkiet.
- Ściany: tynki cementowo-wapienne, gładzone malowane, oklejone glazurą.
- Sufity – tynkowane i malowane.

– WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE

- Ściany tynkowane i malowane, obłożone płytka klinkierową na cokole.
- Rynny i rury spustowe z blachy aluminiowej powlekane.
- Obróbki blacharskie: blacha ocynkowana.

5.2. Zestawienie powierzchni pomieszczeń

5.2.1. PIWNICA

Nr. pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
0 / 1	Kuchnia	21,56
0 / 2	Archiwum nr 1	10,96
0 / 3	Archiwum nr 2	10,88
0 / 4	Archiwum nr 3	64,17

0 / 5	Archiwum nr 4	15,04
0 / 6	Biuro Zarządzania Kryzysowego	33,67
0 / 7	Maszynownia Dźwigu	12,46
0 / 8	Główny Zawór Wody	4,52
0 / 9	Rozdzielnica Główna	7,73
0 / 10	UPS	9,09
0 / 11	Magazyn Promocji	16,94
0 / 12	Magazyn Komputerów	17,06
0 / 13	Archiwum Komunikacji	17,03
0 / 14	WC	1,14
0 / 15	Garaż nr 1	35,59
0 / 16	Garaż nr 2	36,03
0 / 17	Garaż nr 3	36,13
0 / 18	Garaż nr 4	18,79
0 / 19	Pomieszczenie Techniczne	16,47
0 / 20	Archiwum WSO	22,77
0 / 21	Magazyn	18,29
0 / 22	WC	4,36
0 / 23	Jadalnia	35,85
0 / 24	Sala Klubowa A	63,84
0 / 25	Sala Klubowa B	62,27
0 / 26	Ksero	16,81
0 / 27	Kotłownia	10,50
0 / 28	Archiwum Architektury	60,4
0 / 29	Foto	8,23
0 / 30	WC	4,67
0 / 31	Pomieszczenie Sprzątaczek	6,72
0 / 32	Pomieszczenie Techniczne	7,18
0 / 33	Pomieszczenie Techniczne	9,89
0/a	Klatka Schodowa Główna - piwnica	20,75
0/b	Hol Zachodni - piwnica	51,03
0/c	Hol Wschodni - piwnica	16,23
0/d	Hol Jadalni	12,94
0/e	Hol Północny - piwnica	33,55
0/f	Klatka Schodowa Północna - piwnica	20,60
0/g	Klatka Schodowa zachodnia - piwnica	11,67
0/h	Pomieszczenie konserwatora	6,51
0/i	Schowek	3,75
Suma		894,07

5.2.2. PARTER

Nr. pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
1/11	Wydział Organizacyjno - Administracyjny	24,64
1/12	Wydział Organizacyjno - Administracyjny	11,73
1/13	Zespół Radców Prawnych	12,17
1/14	Wydział Kultury i Spraw Społecznych	12,06
1/15	Wydział Organizacyjno - Administracyjny	11,52
1/16	Wydział Kultury i Spraw Społecznych	11,95
1/17	Wydział Kultury i Spraw Społecznych	12,02
1/18	Referat Egzekucji	24,40
1/19	Wydział Organizacyjno - Administracyjny	23,41
1/20	Ochrona	12,05
1/21	Dyrektor Wydziału Komunikacji	11,81
1/22	Wydział Komunikacji	11,98
1/23	Pełnomocnik ds. Osób Niepełnosprawnych	11,64
1/24	Wydział Komunikacji	11,87
1/25	Wydział Komunikacji	24,07
1/26	Wydział Komunikacji	12,01
1/27	Referat Rejestracji Pojazdów	24,46
1/28	Wydział Komunikacji	24,09
1/29	Wydział Komunikacji	11,76
1/30	Wydział Komunikacji	11,92
1/30a	Kierownik Wydziału Rejestracji Pojazdów	11,89
1/31	Wydział Komunikacji	11,85
1/38	Wydział Księgowości	11,89
1/39	Referat Dochodu Budżetu Miasta	12,02
1/40	Referat Egzekucji	12,11
1/41	Wydział Finansowy	12,25
1/42	Referat Windykacji	12,12
1/43	Referat Wymiaru Podatków	12,06
1/44	Wydział Księgowości	12,10
1/45	Referat Wymiaru Podatków	10,60
1/46	Kasy	63,71
1/49	Kierownik Referatu Windykacji	12,11
1/50	Referat Windykacji	11,95
1/51	Referat Windykacji	11,90
1/52	Referat Windykacji	11,88
1/53	Ewidencja Działalności Gospodarczej	24,16
1/54	Biuro Działalności Gospodarczej	11,58
1/55	Kierownik Biura Działalności Gospodarczej	11,72
1/a	WC damskie	9,99

1/b	WC męskie	19,94
1/c	WC dla niepełnosprawnego	5,64
1/d	Hol Główny	53,91
1/e	Hol Zachodni	53,03
1/f	Hol Północny	60,27
1/g	Hol Wschodni	40,80
1/h	Klatka Schodowa Główna -parter	26,00
1/i	Klatka Schodowa Zachodnia - parter	17,78
1/j	Klatka Schodowa Północna -parter	18,45
1/k	Wiatrołap główny	10,76
1/l	Pomieszczenie techniczne	4,30
1/ł	Wiatrołap zachodni	2,96
1/m	Wiatrołap północny	6,51
1/n	Wiatrołap północny	7,51
Suma		927,31

5.2.3. I PIĘTRO

Nr. pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
2/101	Zespół Radców Prawnych	12,30
2/102	Zespół Radców Prawnych	12,13
2/103	Zastępca Prezydenta Miasta	24,69
2/104	Sekretarz Miasta	21,28
2/105	Sekretariat	26,23
2/106	Sekretariat	21,76
2/107	Sekretariat	23,48
2/108	Zespół Radców Prawnych	11,73
2/109	Zespół Radców Prawnych	11,82
2/110	Wydział Spraw Obywatelskich - udostępnianie danych osobowych	23,90
2/111	Wydział Spraw Obywatelskich - sprawy wojskowe	11,66
2/112	Wydział Spraw Obywatelskich - odbiór dowodów osobistych	11,48
2/113	Wydział Spraw Obywatelskich - składanie wniosków o wydanie d. o.	11,81
2/114	Wydział Spraw Obywatelskich - składanie wniosków o wydanie d. o.	11,95
2/115	Wydział Spraw Obywatelskich - składanie wniosków o wydanie d. o.	12,03
2/116	Wydział Spraw Obywatelskich - składanie wniosków o wydanie d. o.	12,03
2/117	Stanowisko ds. BHP	6,50
2/118	Biuro Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego	24,26
2/119	Wydział Spraw Obywatelskich	24,56
2/120	Wydział Spraw Obywatelskich - biuro meldunkowe	12,09
2/121	Wydział Spraw Obywatelskich - biuro meldunkowe	12,05
2/122	Wydział Spraw Obywatelskich	24,35
2/125	Wydział Spraw Obywatelskich - ewidencja ludności	12,06

2/126	Dyrektor Wydziału Spraw Obywatelskich	12,06
2/127	Skarbnik Miasta	23,87
2/128	Skarbnik Miasta	12,12
2/129	Dyrektor Wydziału Księgowości	12,03
2/130	Referat Dochodów Budżetu Miasta	12,42
2/131	Kierownik Referatu Wydatków	10,70
2/132	Wydział Księgowości	18,28
2/134	Wydział Księgowości	42,98
2/135	Wydział Księgowości	11,10
2/136	Wydział Finansowy	11,51
2/137	Dyrektor Wydziału Finansowego	11,90
2/138	Wydział Finansowy	11,92
2/139	Wydział Finansowy	11,96
2/140	Referat Dochodów Budżetu Miasta	12,29
2/141	Kierownik Referatu Dochodów Budżetu Miasta	12,11
2/142	Referat Dochodów Budżetu Miasta	11,77
2/143	Zespół Radców Prawnych - Sekretariat	11,59
2/a	WC damskie	9,99
2/b	WS męskie	19,94
2/c	WC dla niepełnosprawnych	5,64
2/d	Hol Główny	83,69
2/e	Hol Zachodni	55,56
2/f	Hol Północny	64,13
2/g	Hol Wschodni	17,97
2/h	Klatka Schodowa Główna - I piętro	26,00
2/i	Klatka Schodowa Zachodnia - I piętro	13,58
2/j	Klatka Schodowa Północna - I piętro	18,45
Suma		941,71

5.2.4. II PIĘTRO

Nr. pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
3/201	Rzecznik Miasta	12,21
3/202	Biuro Promocji i Informacji	12,17
3/203	Biuro Promocji i Informacji	11,89
3/204	Sekretariat	18,35
3/204 A	Pomieszczenie Socjalne	12,21
3/204 B	Prezydent Miasta	63,19
3/205	Zastępca Prezydenta Miasta do Spraw Polityki Społecznej	46,30
3/211	Biuro Rady Miejskiej	36,06
3/212	Dyrektor Biura Rady Miejskiej	11,85
3/213	Biuro Rady Miejskiej	11,84

3/214	Pomieszczenie Gospodarcze	11,88
3/215	Pokój Radnych	11,86
3/216	Wydział Administracyjno - Organizacyjny	11,90
3/217	Wydział Administracyjno - Organizacyjny	5,09
3/218	Wydział Administracyjno - Organizacyjny	12,22
3/219	Wydział Administracyjno - Organizacyjny	12,25
3/220	Dyrektor Wydziału Administracyjno - Organizacyjnego	12,22
3/221	Wydział Administracyjno - Organizacyjny	12,22
3/221 A	Wydział Administracyjno - Organizacyjny	12,09
3/222	Wydział Administracyjno - Organizacyjny - Kadry	11,88
3/223	Wydział Administracyjno - Organizacyjny - Kadry	12,27
3/224	Pomieszczenie Informatyków	12,45
3/225	Kierownik Referatu Obrotu Nieruchomościami	12,04
3/226	Wydział Nieruchomości - Referat Obrotu Nieruchomościami	12,36
3/227	Wydział Nieruchomości - Referat Gospodarki Nieruchomościami	11,93
3/228	Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami Skarbu Państwa	12,30
3/229	Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami Miasta	12,03
3/230	Wydział Nieruchomości - Referat Gospodarki Nieruchomościami Miasta	11,95
3/231	Wydział Nieruchomości - Referat Gospodarki Nieruchomościami Miasta	23,09
3/232	Biuro Informatyki	62,97
3/233	Kierownik Biura Informatyki	10,71
3/234	Wydział Nieruchomości - Referat Gospodarki Nieruchomościami Miasta	24,66
3/235	Wydział Nieruchomości - Referat Gospodarki Nieruchomościami Miasta	24,67
3/236	Wydział Nieruchomości - Referat Obrotu Nieruchomościami	12,19
3/237	Wydział Nieruchomości - Referat Obrotu Nieruchomościami	12,28
3/238	Wydział Nieruchomości - Referat Obrotu Nieruchomościami	24,84
3/a	WC damskie	9,99
3/b	WS męskie	19,94
3/c	WC dla niepełnosprawnych	14,59
3/d	Hol Główny	83,86
3/e	Hol Zachodni	53,17
3/f	Hol Północny	67,35
3/g	Hol Wschodni	20,02
3/h	Klatka Schodowa Główna - I piętro	26,00
3/i	Klatka Schodowa Zachodnia - I piętro	14,93
3/j	Klatka Schodowa Północna - I piętro	18,82
Suma		971,09

5.2.5. III PIĘTRO

Nr. pom.	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia [m ²]
4/300	Sala Konferencyjna	196,75
4/302	Wydział Architektury i Urbanistyki	24,99
4/303	Wydział Architektury i Urbanistyki	12,14
4/304	Wydział Architektury i Urbanistyki	11,93
4/305	Wydział Architektury i Urbanistyki	12,01
4/306	Wydział Architektury i Urbanistyki	12,15
4/307	Wydział Architektury i Urbanistyki	11,9
4/308	Wydział Architektury i Urbanistyki	12,26
4/309	Schówek	5,02
4/310	Wydział Architektury i Urbanistyki	25,50
4/311	Wydział Architektury i Urbanistyki	12,16
4/312	Wydział Architektury i Urbanistyki	12,14
4/313	Wydział Architektury i Urbanistyki	24,42
4/314	Pomieszczenie Gospodarcze	12,02
4/315	Pomieszczenie informatyków	12,23
4/316	Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych	12,06
4/317	Kierownik Referatu Urbanistyki	12,06
4/318	Wydział Architektury i Urbanistyki	11,65
4/319	Wydział Architektury i Urbanistyki	11,88
4/320	Biuro Informatyki	11,86
4/321	Biuro Informatyki	11,78
4/322	Rzecznik Praw Konsumenta	11,83
4/323	Wydział Nieruchomości - Referat Obrotu Nieruchomościami	10,54
4/324	Sekretariat	18,08
4/325	Wydział Nieruchomości	17,86
4/326	Dyrektor Wydziału Nieruchomości	24,60
4/327	Wydział Nieruchomości	11,62
4/328	Kierownik Referatu Urbanistyki	12,08
4/328 A	Wydział Nieruchomości - Referat Sprzedaży Lokali	12,21
4/329	Wydział Nieruchomości - Referat Sprzedaży Lokali	12,21
4/330	Biuro Kontroli	12,08
4/331	Biuro Kontroli	12,29
4/332	Kierownik Biura Kontroli	12,25
4/333	Szatnia	12,40
4/334	Pomieszczenie gospodarcze	11,84
4/a	WC damskie	9,99
4/b	WS męskie	19,94
4/c	WC dla niepełnosprawnych	5,64
4/d	Hol Główny	83,97
4/e	Hol Zachodni	47,00
4/f	Hol Północny	67,27

4/g	Klatka Schodowa Główna - I piętro	25,73
4/h	Klatka Schodowa Zachodnia - I piętro	19,95
4/i	Klatka Schodowa Północna - I piętro	17,86
Suma		958,15

5.3. Dane techniczne szczegółowe o obiekcie

- ukształtowanie bryły wg rys. nr 11,
- wymiary gabarytowe :
 - długość skrzydła głównego – 59,12 m,
 - szerokość skrzydła głównego – 12,12 m,
 - długość skrzydła północnego – 37,96 m,
 - szerokość skrzydła północnego – 12,16 m,
 - wysokość skrzydła głównego bez wieży – 15,58 m,
 - wysokość skrzydła północnego – 14,10 m,
 - wysokość skrzydła głównego z wieżą i masztem – ca. 30,65m.

- liczba kondygnacji nadziemnych – 4 + strych w części głównej,
- całkowite podpiwniczenie,
- powierzchnia zabudowy i użytkowa – wg pkt-u 4.1,
- kubatura użytkowa budynku – 12906,00 m³.