

## OCENA STANU TECHNICZNEGO

### 1. Część formalno – prawna.

Dane ewidencyjne :

#### INWESTYCJA:

Zmiana sposobu użytkowania budynku handlowo-usługowego na budynek żłobka gminnego wraz z jego remontem, przebudową i **termomodernizacją**, w miejscowości Łubowo.

#### ADRES INWESTYCJI:

Łubowo, dz. nr 203, ark. mapy 1, gm. Łubowo.

#### INWESTOR:

Gmina Łubowo z siedzibą Łubowo 1, 62-260 Łubowo.

#### 1.1. Podstawa opracowania:

- Szczegółowe wytyczne Inwestora, uzgodnienia, spotkania robocze, uzgodnienia międzybranżowe,
- Wizja lokalna na terenie,
- Inwentaryzacja wraz oceną stanu technicznego,
- Aktualna mapa do celów projektowych 1:500,
- Przepisy prawa budowlanego i pokrewne, rozporządzenia wykonawcze, normy budowlane i branżowe oraz dane z literatury fachowej,
- Opinia kominiarska nr 11/2019 z dnia 01.02.2019r.
- **Protokół odpowiedniej wydajności Hydrantu zewnętrznego**

#### 1.2. Zakres oceny stanu istniejącego

- Ocenę stanu zagospodarowania działki
- Ocenę stanu zachowania konstrukcji murowych / spękania / ubytki / zawilgocenia
- Podanie sposobu zabezpieczenia murów na okoliczność pojawienia się po rozpoczęciu użytkowania budynku grzyba pleśniowego.
- Ocenę stanu zachowania stropów.
- Ocenę stanu zachowania instalacji.
- Wnioski końcowe

### 2. Opis i ocena stanu zagospodarowania działki

Opracowanie obejmuje zagospodarowanie działki nr 2033 ark.1, położonej w miejscowości Łubowo, gm. Łubowo.

## 2.1. Zabudowa działki

Omawiana działka jest zabudowana przedmiotowym budynkiem przeznaczonym do zmiany sposobu użytkowania i przebudowy oraz dwoma budynkami gospodarczymi i budynkiem śmietnika przeznaczonymi do rozbiórki.

## 2.2. Bilans terenu

Powierzchnia działki nr 203 ark. 1: **1 600,00 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia zabudowy - stan istniejący: **381,79 m<sup>2</sup>**

- przedmiotowy budynek handlowy: 307,45 m<sup>2</sup>
- budynek gospodarczy (murowany) nr 2 przeznaczony do rozbiórki: 27,32 m<sup>2</sup>
- budynek śmietnika (murowany) nr 3 przeznaczony do rozbiórki: 30,51 m<sup>2</sup>
- budynek gospodarczy ( w konstrukcji stalowej) nr 4 przeznaczony do rozbiórki: 16,51 m<sup>2</sup>

Powierzchnia utwardzona: **195,00 m<sup>2</sup>**

- plac utwardzony o nawierzchni betonowej: 172,00 m<sup>2</sup>
- kostka brukowa przeznaczona do rozbiórki: 23,00 m<sup>2</sup>

Powierzchnia zielona: **1 023,21 m<sup>2</sup>**

Procent zabudowy: **19,65%**

Procent powierzchni biologicznie czynnej: **63,95%**

## 2.3. Układ komunikacyjny oraz utwardzenia terenu

- Dostęp do drogi publicznej oznaczonej na mapie dz. nr 219, jest możliwy z frontowej części działki oraz poprzez drogę wewnętrzną, działkę nr 204.
- Plac utwardzony we frontowej części działki wykonany z nawierzchni betonowej. Stan utwardzenia placu określa się na **dobry**.
- Podest wejściowy wraz z pochylnią we frontowej elewacji do wejścia głównego, wykonany jest z kostki brukowej w stanie dobry. Ze względu na zmianę parametrów podestu oraz kąta nachylenia pochylni, należy zdemonstować kostkę i zastąpić ją nową.
- Utwardzenie terenu przy wejściach od strony tylnej budynku, wykonany jest z kostki brukowej w stanie dobry. Ze względu na projektowane poszerzenie placu przed budynkiem w celu stworzenia przestrzeni dla dostaw cateringowych do przedszkola, należy wykonać nową nawierzchnię z kostki brukowej szarej.

## 2.4. Ogrodzenie

Istniejące ogrodzenie z siatki ogrodzeniowej w bardzo złym stanie technicznym, zlokalizowane jest poza obrysem granicy działki budowlanej, należy je zdemonstować oraz wykonać nowe w linii granicy działki.

## 2.5. Miejsce gromadzenia odpadów stałych

Śmietnik murowany zlokalizowany w południowej części budynku, ze względu na zły stan techniczny przeznaczony został do rozbiórki. Projektuje się nowe miejsce przeznaczone na gromadzenie odpadów stałych, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu rys. A-1.

## 2.6. Ukształtowanie terenu i zieleni

Teren działki z lekkim spadkiem w kierunku północnym, w części nieutwardzonej pokryty trawnikiem.

Dwa istniejące wysokie drzewa przeznaczono do rozbiórki (zgodnie ze zgodą ochrony środowiska).

## 2.6. Uzbrojenie techniczne związane z budynkiem

- Kanalizacja: We wschodniej części działki zlokalizowane są dwa zbiorniki bezodpływowe. Ze względu na projekt nowej instalacji kanalizacyjnej wraz z podłączeniem do kanalizacji sanitarnej, zbiorniki należy zdemontować.
- Ogrzewanie: ...
- Odprowadzenie wód opadowych: Powierzchniowo na teren działki.
- Zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągu gminnego na warunkach technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej, zgodnie z pismem nr z dnia. Wydany przez UG w Łubowie.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną: Na wschodniej elewacji budynku istnieje przyłącze napowietrznej linii energetycznej. Ze względu na projekt podziemnego przyłącza instalacji elektrycznych, napowietrzną linię elektryczną należy zdemontować. zgodnie z zapewnieniem dostawy energii elektrycznej wydanym pismem nr.zgodnie. Projektuje się nową instalację wg opracowania załączonego do projektu.

## 3. Opis i ocena zachowania stanu technicznego budynku

Dla ustalenia sposobu postępowania i zakresu koniecznych wzmocnień, w celu poprawy bezpieczeństwa konstrukcji. Przeprowadzono kompleksową ocenę stanu technicznego zachowania poszczególnych elementów budynku.

### 3.1. Charakterystyka budynku:

Przedmiotowy budynek jest obiektem parterowym, niepodpiwniczonym, wykonanym w technologii tradycyjnej, murowany z **bloczków gazobetonowych** ze stropodachem płaskim z płyt kanałowych wielootworowych, kryty papą. Budynek był użytkowany przez cały okres swojego funkcjonowania, jest w dobrym stanie technicznym.

### 3.2. Zestawienie powierzchni budynku

- Powierzchnia zabudowy: 307,45 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa: 249,73 m<sup>2</sup>
- Wysokość do murków ogniowych: 4,05 m
- Kubatura brutto: 1'206,74 m<sup>3</sup>



### 3.3. Wykaz pomieszczeń po przebudowie:

- 0.01 przedsionek: 1,95 m<sup>2</sup>
- 0.02 przedsionek: 1,95 m<sup>2</sup>
- 0.03 pomieszczenie sklepu: 94,67 m<sup>2</sup>
- 0.04 stanowisko z wędliną: 12,58 m<sup>2</sup>
- 0.05 komunikacja: 3,46m<sup>2</sup>
- 0.06 przedsionek: 2,85m<sup>2</sup>
- 0.07 wc: 1,04 m<sup>2</sup>
- 0.08 magazyn: 1,52 m<sup>2</sup>
- 0.09 magazyn: 10,79 m<sup>2</sup>
- 0.10 magazyn: 8,61m<sup>2</sup>
- 0.11 magazyn: 34,39 m<sup>2</sup>
- 0.12 magazyn: 44,99 m<sup>2</sup>
- 0.13 magazyn: 5,25 m<sup>2</sup>
- 0.14 magazyn: 5,35m<sup>2</sup>
- 0.15 kabina ustępowa: 1,07 m<sup>2</sup>
- 0.16 kabina ustępowa: 1,55 m<sup>2</sup>
- 0.17 przedsionek toalety: 2,49 m<sup>2</sup>
- 0.18 komunikacja: 2,90 m<sup>2</sup>
- 0.19 stanowisko z chemią: 12,32 m<sup>2</sup>
- RAZEM: 249,73 m<sup>2</sup>**

### 3.4. Opis techniczny elementów budowlanych

#### Fundamenty

Nie dokonano odkrywek fundamentów lecz można stwierdzić, że są zachowane w stanie dobrym z uwagi na brak widocznych spękań ścian nośnych, które świadczyłyby o ich nierównomiernym osiadaniu. Izolacje fundamentów wykonane najprawdopodobniej z asfaltów bitumicznych.

#### Ściany

- Ściany konstrukcyjne murowane z bloczków gazobetonowych o grubości 28 - 51 cm, ocieplone od strony zewnętrznej styropianem grubości 10 cm, w części cokołowej gr. 8 cm.

Nie stwierdzono spękań wymagających napraw i wzmocnień – stan techniczny ścian poprawny.

- Ściany wewnętrzne działowe wykonane z bloczków gazobetonowych gr. 12 cm, w stanie dobrym.

#### Zalecenia:

Zgodnie z projektem przebudowy należy przemurować odpowiednie otwory okienne i drzwiowe



oraz rozebrać ścianki działowe i kanały wentylacyjne. Pęknięcia murów, które pojawią się po skuciu tynków zewnętrznych, należy naprawić scalając metodą zszywania.

### **Tynki zewnętrzne i wewnętrzne**

- Tynki zewnętrzne cementowe, słabe.
- Tynki wewnętrzne w części handlowej budynku ...i w części magazynowej....

#### Zalecenia:

Ściany po przemurowaniu nowych otworów i drzwiowych należy zagruntować i przygotować do termomodernizacji. Ze względu na termomodernizację obiektu należy wykonać nowe tynki zewnętrzne na całej powierzchni ścian. Proponuje się użyć tynki silikonowe zgodnie z projektem elewacji. Należy opierzyć wystające detale styropianowe.

Ściany po skuciu odpadającego tynku po wykonaniu nowych instalacji oraz przemurowań otworów okiennych i drzwiowych, należy otynkować i gipsować oraz pomalować farbami...

### **Posadzki**

Istniejące posadzki betonowe w części handlowej pokryte płytkami ceramicznym, ze względu na projekt ogrzewania podłogowego przeznaczone są do skucia. Projektuje się wykonanie nowych warstw posadzkowych zgodnych z projektem przebudowy.

### **Stropodach**

Stropodach wykonany jest z płyt kanałowych wielootworowych, kryty styropianem o gr. 6 - 26 cm, oraz w części handlowej dodatkowo osłonięty sufitem podwieszanym.

#### Zalecenia:

Strop w stanie dobrym – nie projektuje się wymiany.

Istniejące sufity podwieszane należy zdemontować i zastąpić droboelementowym sufitem podwieszanym z atestem niepalności. Stropodach należy docieplić styropapą o gr. 15 cm aby spełnić wymaganą normą izolacyjności cieplnej

**Należy zaizolować nowe otwory dla projektowanych kanałów wentylacyjnych.**

### **Stolarka okienna i drzwiowa**

- Stolarka zewnętrzna okienna i drzwiowa PCV , w stanie dobrym.
- Stolarka zewnętrzna drzwiowa stalowa , w stanie złym.
- Stolarka wewnętrzna drzwiowa płycinowa, w stanie złym.

#### Zalecenia:

Ze względu na projektowaną zmianę wielkości otworów okiennych i drzwiowych, oraz zbyt niski współczynnik izolacyjności istniejącej stolarki zewnętrznej należy wymienić stolarkę zgodnie z załączonym do projektu zestawieniem stolarki.

## K o m i n y

Istniejące murowane kominy

### Zalecenia:

Istniejące kominy należy podmurować do odpowiedniej wysokości, wykonać otwory boczne wraz z siatkami zabezpieczający dostęp przed szkodnikami, ocieplić warstwą wełny mineralnej gr. 10 cm, otynkować tynkiem silikonowym k. szary oraz wykonać czapy ze stali nierdzewnej.

## P o d e s t   w e j ś c i o w y

Istniejący podest wejściowy wraz z podjazdem wykonany z kostki brukowej – w dobrym stanie technicznym.

### Zalecenia:

Ze względu na zbyt duży kąt nachylenia pochylni oraz zbyt małą szerokość podestu należy przebudować, doprowadzając do stanu zgodnego z warunkami technicznymi.

## Z a d a s z e n i e

Nad istniejącym wejściem frontowym znajduje się żelbetowy daszek, który jest w bardzo dobrym stanie.

## O c i e p l e n i e

Ściany zewnętrzne ocieplone styropianem , gr. 10 oraz ściany fundamentowe gr. 8 cm.

Stropodach ocieplony warstwą styropianem o gr. 6-26 cm.

### Zalecenia

Termomodernizacja przegród zewnętrznych budynku dostosowana do obowiązujących przepisów.

## 4. W n i o s k i   k o ń c o w e

Przeprowadzona ocena stanu technicznego budynku oraz zagospodarowania terenu wykazała, iż należy wykonać remont generalny oraz termomodernizację obiektu.

**Oceniam stan techniczny obiektu jako dostateczny, po wykonaniu wyżej wymienionych za-  
leceń budynek może być przeznaczony do zmiany sposobu użytkowania i nie będzie stwa-  
rzać zagrożenia dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.**

Opracował: