

**OCENA STANU TECHNICZNEGO BUDYNKU UŻYTECZNOŚCI
PUBLICZNEJ (PRZYCHODNIA)
WRAZ Z OCENĄ MOŻLIWOŚCI PRZEBUDOWY I ZMIANY
SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA FUNKCJĘ ŻŁOBKA**

ADRES: działka nr 1026/1 w m. Lubcza, gmina Ryglice

WŁAŚCICIEL: **GMINA RYGLICE**
RYNEK 9, 33-160 RYGLICE

OPRACOWAŁA: **mgr inż. Maria Wojakiewicz**
nr upr.: MAP/0172/OWOK/14
w spec. konstrukcyjno-budowlanej

Podstawa opracowania

- Zlecenie inwestora oraz oględziny obiektu dokonane w VIII 2023 r.,
- Zalecenie wykonania oceny technicznej przez Projektanta
- Informacje uzyskane od Projektanta
- Dokumentacja fotograficzna
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi zmianami,
- Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 2004r. z późniejszymi zmianami.
- Polskie Normy Budowlane,
- Literatura techniczna

Przedmiot, zakres i cel opracowania

Celem niniejszego opracowania jest określenie stanu technicznego przedmiotowego budynku położonego w m. Lubcza, na działce nr 1026/1. Przewidziano przebudowę budynku oraz zmianę funkcji parteru na żłobek.

Planowane prace spowodują zmianę warunków bezpieczeństwa pożarowego i sanitarnych, nie zmieniają natomiast warunków bezpieczeństwa powodziowego, ochrony środowiska, ani wielkości i układu obciążeń.

Lokalizacja budynku

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest na działce nr 1026/1 w miejscowości Lubcza. Działka posiada dostęp do drogi publicznej, poprzez istniejący zjazd. Na działce znajduje się budynek będący podmiotem oceny technicznej. Niezabudowaną część działki stanowi zieleń niska oraz wysoka oraz utwardzenia terenu.

Charakterystyka budynku

Istniejący budynek trzykondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym, przekryty jest dachem dwuspadowym, krytym blachą. Budynek wzniesiony jest w konstrukcji tradycyjnej murowanej (ściany trójwarstwowe) ok 2000r. Fundamenty budynku murowane, a ściany piwnic wykonano z pustaków betonowych. Budynek jest w całości podpiwniczony. Budynek posiada stropy żelbetowe. Na połączeniu łąwy fundamentowej ze ścianą fundamentową wykonana jest izolacja pozioma z papy asfaltowej na lepiku. Ściany fundamentowe od zewnątrz są zaizolowane przeciwwilgociowo. W piwnicy wykonana została wylewka betonowa. Przy wejściu do piwnicy wybudowana została ściana oporowa z pustaków betonowych. W piwnicy znajduje się pomieszczenie techniczne oraz pomieszczenia gospodarcze. W pom. technicznym znajduje się piec gazowy CO i c.w.u. oraz instalacje elektryczne. Ściany parteru i piętra a także ściany szczytowe ocieplone są styropianem i wykończone tynkiem.. Okna i drzwi z PVC. Dach o konstrukcji drewnianej pokryty został blachą stalową dachówkopodobną. Wokół budynku wykonana jest opaska z płyt chodnikowych.

Ocena podłoża gruntowego

W wyniku dokonanej analizy podłoża gruntowego stwierdzono, że poziom wód gruntowych znajduje się w poniżej poziomu posadowienia (ok 1,57 poniżej poziomu terenu), nośność gruntu jest wystarczająca, podłoże gruntowe jest jednorodne, w terenie nie występują zjawiska geodynamiczne.

Ocena stanu technicznego poszczególnych elementów budynku:

Technologia ocenianego obiektu – tradycyjna, murowana.

Oględzinom i ocenie poddano wszystkie ustroje budynku. W wyniku oględzin, odkrywek i zeznań inwestora stwierdzono:

- **Fundamenty** – ławy fundamentowe żelbetonowe, wylewane na budowie, brak zmurszenia, spękań i zarysowań. Stan fundamentów oceniam jako dobry.
- **Ściany piwnic:** ściany piwnic murowane z pustaków betonowych, pod względem konstrukcyjnym, ich stan techniczny należy ocenić jako dobry. Ściana oporowa znajdująca się przy wejściu do piwnicy wymaga remontu. Ściany kondygnacji nadziemnych bez spękań i zarysowań, więźba dachowa bez ubytków i zawilgoceń.
- **Ściany kondygnacji naziemnych:** stan ścian oceniam pod względem konstrukcyjnym jako b. dobry.
- **Strop nad piwnicą:** - żelbetowy, nie wykazuje ugięć. Pod względem konstrukcyjnym stan techniczny stropu należy ocenić jako dobry.
- **Strop nad parterem:** - żelbetowy, nie wykazuje ugięć. Pod względem konstrukcyjnym stan techniczny stropu należy ocenić jako b. dobry.
- **Przewody dymowe i wentylacyjne** – przewód dymowy i przewody wentylacyjne murowane, wykonane z cegły, stan oceniam jako dobry.
- **Dach** - o konstrukcji płatwiowo słupowej, drewnianej pokryty blachą. Konstrukcja drewniana jest w dobrym stanie technicznym. Obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe są w dostatecznym stanie technicznym.. Pod względem konstrukcyjnym stan techniczny dachu należy ocenić jako dobry.
- **Inne elementy:** Instalacje elektryczne (gniazd i oświetleniowa) znajdujące się w piwnicy należy zdemontować i wymienić. Z uwagi na zmianę sp. użytkowania parteru zaleca się wymianę instalacji elektrycznej.

Ocena ogólna, podsumowanie, wnioski, zalecenia:

Po dokonaniu oględzin oraz analizie stwierdza się, że pod względem konstrukcyjnym fundamenty, ściany i strop budynku są w **dobrym stanie technicznym**. Zaleca się wykonanie nowej izolacji pionowej ścian piwnicy. Należy także poddać remontowi ścianę oporową znajdującą się koło wejścia do piwnicy (z pustaków). Prace budowlane przewidują likwidację ścianek działowych na parterze oraz miejscowe wyburzenia ściany konstrukcyjnej oraz montaż nadproży celem wykonania otworów drzwiowych. Budynek może być eksploatowany bez uszczerbku dla zdrowia i życia użytkowników **pod warunkiem spełnienia zaleceń**.

Uwzględniając wyniki analiz stanu budynku, wyniki kontroli można stwierdzić, że na dzień dzisiejszy nie występuje zagrożenie bezpieczeństwa, życia i mienia mieszkańców budynku. Budynek spełnia kryteria bezpieczeństwa i możliwa jest jego przebudowa i zmiana sposobu użytkowania na żłobek.

Wszystkie przewidywane prace budowlane należy przeprowadzić zgodnie z obowiązującymi normami, udzielonymi pozwoleniami, sztuką budowlaną, a także wymaganiami technicznymi dla poszczególnych rodzaju robót, pod nadzorem uprawnionego inżyniera pełniącego samodzielne funkcje techniczne w budownictwie. Materiały użyte do wykonywania prac powinny posiadać aktualne atesty i dopuszczenia do stosowania. Za jakość wykonywanych robót oraz zastosowanych elementów i materiałów odpowiedzialny będzie Wykonawca robót. Budynek nie pozbawia dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach sąsiednich, a jego użytkowanie nie powoduje hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych i promieniowania, a także zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby.

Dokumentacja fotograficzna



Widok od strony wschodniej, elewacja frontowa



Wejście do przychodni



Wejście do przychodni



Wnętrze budynku, parter, przychodnia