

„MM-PROJTIK” S.C.
ul. Piaskowa 1/9, 65-204 Zielona Góra
tel. 500088420 e-mail: m_gorniak@poczta.fm

EKSPERTYZA TECHNICZNA

Zadanie: Zmiana sposobu użytkowania istniejących pomieszczeń przy sali gimnastycznej przy ul. Tkackiej w Lubsku na siedzibę Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych oraz Punkt Informacyjny – Konsultacyjny ds. uzależnień i przemocy w rodzinie
obiekt kategorii - XI

Adres inwestycji: Działki nr ewidencyjny 283/10, 283/2 i 285 położone przy ul. Tkackiej w Lubsku
obręb – 0003 Lubsko
jednostka ewidencyjna – 081106_4, Lubsko

Inwestor: Gmina Lubsko
Pl. Wolności 1,
68-300 Lubsko

Autorzy	Imię i nazwisko	Nr uprawnień	Data i podpis
Projektant:	mgr inż. Maciej Górniak	LBS/0073/ PWOK/08	28.10.2021 r.

Zielona Góra, 28 października 2021 r.

Spis treści:

I. **OPIS TECHNICZNY**

1. Podstawa opracowania – str. 2
2. Inwestor – str. 2
 3. Lokalizacja działki – str. 2
 4. Opis stanu istniejącego – str. 2
 5. Ekspertyza techniczna istniejącego budynku – str. 4

II. **RYSUNKI**

- Rzut parteru - inwentaryzacja - rys. nr 1.0 - str. 6

III. **ZAŁĄCZNIKI:**

- Oświadczenie projektanta, uprawnienia budowlane oraz zaświadczenia potwierdzające wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego – str. 7 – 9

I. OPIS TECHNICZNY

**DO EKSPERTYZY STANU TECHNICZNEGO ISTNIEJĄCYCH
POMIESZCZEŃ SALI GIMNASTYCZNEJ PRZY UL. TKACKIEJ W
LUBSKU NA SIEDZIBĘ GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA
PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH ORAZ PUNKT INFORMACJNO-
KONSULTACYJNY DS. UZALEŻNIEŃ I POMOCY W RODZINIE NA
DZIAŁKACH NR 283/10, 283/2, 285 POŁOŻONYCH PRZY
UL. TKACKIEJ W LUBSKU**

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- * zlecenie inwestora,
- * mapa sytuacyjno-wysokościowa
- * wizja w terenie oraz pomiar inwentaryzacyjny wykonany dnia 15 września 2021 r.
- * decyzja o warunkach zabudowy wydana przez Burmistrza Miasta Lubsko dnia 25 października 2021 r. nr 120/2021
- * Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 2019 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r. poz. 1065),
- * Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane ((Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późniejszymi zmianami)
- * Obowiązujące normy i normatywy

2. INWESTOR

Gmina Lubsko, Pl. Wolności 1, 68-300 Lubsko

3. LOKALIZACJA DZIAŁKI

Istniejący budynek, w którym znajdują się pomieszczenia zaplecza sali gimnastycznej zlokalizowany jest na terenie działek nr 283/10, 283/2 i 285 przy ul. Tkackiej w miejscowości Lubsko.

4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Przedmiotowe działki są zabudowane budynkiem, w którym znajduje się zaplecze socjalne sali gimnastycznej oraz pomieszczenia Zakładu Wodociągów i Kanalizacji przy drodze miejskiej – ulica Tkacka. Przedmiotowy budynek stanowi część zaplecza sali gimnastycznej przy dawnej Szkole Podstawowej w Lubsku.

Działka jest ogrodzona, a teren jest w pełni zagospodarowany. Przed budynkiem, wzdłuż ul. Tkackiej zlokalizowane są istniejące miejsca parkingowe przeznaczone dla samochodów osobowych.

Parametry techniczne obiektu:

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| - Powierzchnia zabudowy | - 149,50 m ² |
| - Powierzchnia użytkowa | - 111,17 m ² |

- Kubatura

- 530,5 m³

Na terenie działek nr 283/10, 283/2 i 285 przy ul. Tkackiej w miejscowości Lubsko znajduje się istniejący budynek, w którym znajduje się zaplecze sali gimnastycznej.

Jest to obiekt wymurowany z licowanej cegły klinkierowej. Dach nad budynkiem pokryty jest papą asfaltową, a spadek połaci dachowych wynosi około 4°. Wysokość budynku do okapu wynosi około 3,2m, a łączna wysokość budynku to około 3,8 m.

Stolarka okienna PCV.

Wykończenie ścian pomieszczeń tynkiem cementowo-wapiennym. W części pomieszczeń sanitarnych ściany i posadzki wykończone glazurą.

Wentylacja grawitacyjna. Nie dokonano odkrywek fundamentów.

Istniejąca instalacja elektryczna wymaga modernizacji – budynek jest wyposażony w instalację oświetlenia podstawowego, instalację gniazd wtykowych, instalację ochrony przeciwporażeniowej, połączeń wyrównawczych.

Instalacja centralnego ogrzewania, wod. - kan. - istniejące ogrzewanie, grzejnikowe o parametrach wody grzejnej 70/50°C z istniejącej kotłowni. Woda zimna jest dostarczana do budynku z istniejącego przyłącza wodociągowego. Woda ciepła doprowadzona jest pod wszystkie baterie umywalkowe, która wytwarzana jest w piecu zlokalizowanym w kotłowni. Kanalizacja sanitarna – istniejące piony kanalizacyjne wykonane z rur PCV z odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej.

Oświetlenie światłem dziennym - pomieszczenia posiadają oświetlenie światłem dziennym poprzez istniejące okna.

Wyposażenie obiektu w instalacje:

- instalacja zimnej wody - z istniejącego przyłącza do sieci wodociągowej,
- instalacja ciepłej wody – z istniejącej kotłowni,
- instalacja kanalizacji sanitarnej - z istniejącego przyłącza do sieci kanalizacyjnej,
- instalacja grzewcza – z istniejącego pieca zlokalizowanego w kotłowni,
- instalacja energetyczna – z istniejącego przyłącza kablowego do sieci elektroenergetycznej,

5. EKSPERTYZA TECHNICZNA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU, W KTÓRYM ZLOAKLIZOWANE JEST ZAPLECZE SOCJALNE SALI GIMNASTYCZNEJ

Na terenie działek nr 283/10, 283/2 i 285 przy ul. Tkackiej w miejscowości Lubsko znajduje się istniejący budynek, w którym znajduje się zaplecze sali gimnastycznej. Podczas wizji lokalnej w dniu 15 września 2021 r. przeprowadzono szczegółowe oględziny istniejącej części budynku przeznaczonej do zmiany sposobu użytkowania na siedzibę Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych oraz Punkt Informacyjno – Konsultacyjny ds. uzależnień i przemocy w rodzinie.

Sporządzono dokumentację fotograficzną oraz przeanalizowano dostępną dokumentację projektową.

Wykonano pomiary sprawdzające poszczególnych elementów budowlanych – ściany zewnętrzne i wewnętrzne, otwory okienne i drzwiowe.

Nie dokonano odkrywki ław fundamentowych, jednakże brak rys konstrukcyjnych na ścianach nośnych świadczą o braku osiadania budynku spowodowanego złymi warunkami geotechnicznymi.

Budynek, jego układ funkcjonalny i przestrzenny, ustrój konstrukcyjny oraz rozwiązania techniczne i materiałowe elementów budowlanych są wykonane w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia. Ponadto budynek wyposażony jest w instalację wodociągową oraz ma zapewnione odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych.

Pomieszczenia w budynku przeznaczone na pobyt ludzi wyposażone są w instalację do ogrzewania pomieszczeń w okresie obniżonych temperatur, umożliwiające utrzymanie odpowiedniej temperatury powietrza wewnętrznego.

Wysokość pomieszczeń wewnątrz budynku jest zgodna z § 72. 1. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 1333 z póź. zm. z 2019 r.).

Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi mają zapewnione oświetlenie światłem dziennym.

Pomieszczenia w budynku są wyposażone w wewnętrzną instalację elektryczną.

WIDOCZNE WADY KONSTRUKCYJNE BUDYNKU:

- **Fundamenty budynku - stan techniczny dobry**
- **Ściany fundamentowe** – z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej - **stan techniczny dobry**
- **Ściany nośne** – murowane z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Wewnętrzne ściany konstrukcyjne murowane - **stan techniczny dobry**
- **Stropodach – stan techniczny dobry,**

WNIOSKI

Wobec powyższych analiz stanu technicznego stwierdza się, że istniejący budynek, w którym zlokalizowane są pomieszczenia zaplecza socjalnego sali gimnastycznej przeznaczone na siedzibę Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych oraz Punkt Informacyjno – Konsultacyjny ds. uzależnień i przemocy w rodzinie, może być użytkowany zgodnie z przeznaczeniem.

Budynek nie stanowi zagrożenia dla środowiska, jego nowa funkcja jest zgodna z decyzją o warunkach zabudowy wydanej przez Burmistrza Miasta Lubsko.

Brak jest negatywnego wpływu na środowisko, obiekt nie powoduje niebezpieczeństwa dla ludzi lub mienia, nie pogarsza warunków zdrowotnych i użytkowych dla otoczenia.

Ponadto teren obejmujący inwestycję - działki nr 283/10, 283/2, 285 przy ul. Tkackiej w Lubsku znajduje się poza terenem działalności górniczej.

Przedmiotowy budynek stanowi część byłej Szkoły Podstawowej, która jest wpisana do ewidencji zabytków, natomiast cały teren szkoły, jak również przedmiotowa działka leży w obszarze objętym ochroną krajobrazową, zgodnie z obowiązującą Decyzją Urzędu Wojewódzkiego, Wydziału Kultury i Sztuki, Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Zielonej Górze, w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków, z dnia 13.11.1957r. (znak: KO.Kom.III-7/57, numer rejestru: 74/57). Teren położony w promieniu 500 m od ścisłej ochrony konserwatorskiej objęty został ochroną krajobrazową. Obszar ochrony krajobrazowej zespołu urbanistycznego stanowi otoczenie zabytku w rozumieniu art. 3 pkt. 15 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Tym samym ww. obszar podlega ochronie konserwatorskiej na podstawie art. 7 pkt. 1 i art. 6 ust. 1 pkt. 1 lit. b) ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Geotechniczne warunki posadowienia obiektu.

Warunki gruntowe proste – podłoże zbudowane z gruntu nośnego nadającego się do bezpośredniego posadowienia budynku, zwierciadło wody gruntowej poniżej poziomu posadowienia. Obiekt budowlany pierwszej kategorii geotechnicznej.

Elementy konstrukcyjne nie posiadają widocznych uszkodzeń oraz odkształceń. Stan techniczny ogólny budynku oprócz zużycia eksploatacyjnego nie budzi zastrzeżeń i nie stwarza niebezpieczeństwa dalszej eksploatacji.