

## **OPIS TECHNICZNY**

**określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego oraz jego konstrukcję, wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń**

### **1. Podstawa prawna**

Zmiana sposobu użytkowania i remont remizy OSP na świetlicę wiejską na działce nr 142/25 w obr. ew. Górsko gmina Postomino obejmuje remont pomieszczenia gospodarczego, sali i garażu w celu utworzenia świetlicy wiejskiej składającej się z sali, holu, łazienki, osobnych ubikacji dla kobiet i mężczyzn i ubikacji przystosowanej dla osób niepełnosprawnych wyposażonej w miskę ustępową i umywalkę. Łączna powierzchnia projektowanej świetlicy wiejskiej wynosi 155,14 m<sup>2</sup>.

Zakres robót obejmuje wykonanie remontu polegającego na pracach rozbiórkowych, wyburzeniowych, naruszeniu elementów konstrukcyjnych, zmiany kubatury i architektury obiektu oraz zagospodarowania terenu wokół budynku

Planowana zmiana sposobu użytkowania z remontem remizy OSP na świetlicę wiejską obejmuje zakres prac, które na podstawie art. 71 ust.6 pkt. 1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118) objęte są obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę, a rozstrzygnięcie w sprawie zmiany sposobu użytkowania następuje w decyzji o pozwoleniu na budowę

### **2. Charakterystyka obiektu wraz z danymi techniczno-użytkowymi**

Obiekt, który wykorzystywany był jako budynek remizy Ochotniczej Straży Pożarnej jest budynkiem parterowym niepodpiwniczonym przykryty dachem dwupołaciowym stanowiącym własność Gminy Postomino, która użyczyła go dla Centrum Kultury i Sportu w Postominie. Obecnie obiekt od kilku lat jest opuszczony i niewykorzystywany na remizę OSP.

Budynek wybudowany został w latach 1950-1960 metodą tradycyjną. Ściany konstrukcyjne z cegły pełnej czerwonej wymurowano częściowo na fundamentach kamiennych i częściowo na ceglanych z cegły pełnej czerwonej. Budynek nie posiada stropu. Dach stanowi więźba konstrukcji drewnianej krokwiowo-płatwiowej, na której ułożono na łątach pokrycie dachowe z płyt azbestowo-cementowych. Sufit wykonano z płyt pilśniowych przymocowanych do konstrukcji więźby dachowej.

Zmiana sposobu użytkowania obejmuje cały budynek, które nie funkcjonuje, posiada instalację elektryczną (bez możliwości sprawdzenia jej sprawności). Obiekt nie posiada instalacji wodno-kanalizacyjną, gazowej oraz centralnego ogrzewania.

### **3. Opis stanu istniejącego wraz oceną techniczną**

#### **3.1 Fundamenty**

Ściany fundamentowe częściowo kamienne i częściowo ceglane z cegły pełnej czerwonej posadowione poniżej terenu ok.90cm. Brak ławy fundamentowej. Widoczne są liczne ubytki zapraw cementowej w spoinach pomiędzy kamieniami i cegłą. Większe ubytki uzupełnione pustakiem ceramicznym kratówką. Liczne otwory z rur ceramicznych drenarskich średnicy 75mm w celu wentylacji przestrzeni podpodłogowej.

Nie stwierdzono izolacji przeciwwilgociowej pionowej i poziomej. Widoczne spękanie od strony południowo- zachodniej i północno-wschodniej

Stan techniczny - dostateczny

#### **3.2 Ściany i kominy**

Zewnętrzne ściany budynku wykonane z cegły pełnej czerwonej obustronnie otynkowane tynkiem cementowo-wapiennym. W dużej części ubytki i spękania tynku, a przede wszystkim w dolnej warstwach ściany spowodowane brakiem izolacji przeciwwilgociowej poziomej jak też nieodpowiednim odprowadzeniem wód opadowych z dachu (brak rur spustowych). Ściana północno-zachodnia zawilgocona spowodowane przede wszystkim przyleganiem do niej gruntu bez wykonania izolacji przeciwwilgociowej pionowej.

W ścianach konstrukcyjnych widoczne są spękania od strony południowo- zachodniej i północno-wschodniej.

Ściany wewnętrzne z pustaka ceramicznego i cegły czerwonej pełnej. W środku sali wymurowany od poziomu gruntu słup z cegły pełnej w celu podparcia więźby dachowej.

Brak wieńca żelbetowego.

Pomieszczenia nie posiadają wentylacji. Występuje jeden komin prawdopodobnie wykorzystywany w przeszłości jako dymowy do ogrzewania pomieszczeń.

Stan techniczny – dostateczny

### **3.3 Konstrukcja dachu, pokrycie dachowe.**

Konstrukcja dachu krokwiowo-płatwiowa składa się z krokwi drewnianych w rozstawie osiowym co 114 cm podpartych płatwią kalenicową i dwoma płatwiami na całej długości budynku. Pod krokwiami ułożono drewniane belki stropowe oparte na dwóch ścianach zewnętrznych i podparte w środku rozpiętości dwuteownikiem IPN140 ułożonym na całej długości sali. Dwuteownik oparty został na ścianach szczytowych, wewnątrz sali na wymurowanym słupie ceglany i ścianach nośnych wewnątrz budynku. Na belkach stropowych ustawiono słupki drewniane podpierające płatwie.

Pokrycie dachowe z płyt azbestowo-cementowych na łątach drewnianych. W więźbie widoczne znaczne ugięcia – nie nadająca się do dalszego użytkowania. Kąt nachylenia dachu 19°  
Stan techniczny – nie nadający się do użytku

### **3.4 Tynki i okładziny ścian**

Ściany wewnętrzne i zewnętrzne tynkowane tynkiem cementowo-wapiennym. Liczne ubytki tynku w ścianach zewnętrznych i wewnętrznych spowodowane brakiem izolacji przeciwwilgociowej poziomej pomiędzy fundamentem i ścianami nośnym jak też brakiem odpowiedniego odprowadzenia wód opadowych z dachu (niewyprofilowane, pozarywane rynny i ubytki rur spustowych).

Stan techniczny – nie nadający się do użytku

### **3.5 Posadzki.**

W pomieszczeniu sali występuje podłoga drewniana ułożona z desek na legarach w rozstawie osiowym co 100cm opartych na murowanych z cegły pełnej słupkach posadowionych bezpośrednio na podsypce piaskowej. Podłoga zniszczona z licznymi ubytkami. W pomieszczeniu gospodarczym posadzka cementowa. W garażu posadzka cementowa zniszczona, popękana, rozwarstwiona brak izolacji przeciwwilgociowej poziomej.

Stan techniczny posadzek - nie nadający się do dalszego użytkowania.

### **3.6 Stolarka okienna i drzwiowa.**

Stolarka okienna drewniana okna skrzynkowe – 3 szt. i warsztatowe pojedyncze w ramach stalowych – 2 szt. Drzwi wejściowe i brama garażowe drewniane z klepek .  
Stan techniczny – nie nadające się do użytku.

### **3.7 Rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie.**

Rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej. Elementy do wymiany przy planowanym remoncie.

## **4. Wnioski o zalecenia.**

Na podstawie przeprowadzonych oględzin, badań stanu technicznego elementów konstrukcyjnych, przeanalizowaniu zebranych materiałów przedstawia się następujące wnioski: Stan techniczny obiektu ocenia się na dopuszczający, nie stwarzający w chwili obecnej zagrożenia dla ludzi i mienia. Należy jednak wykonać przede wszystkim:

- paski kontrolne na rysach i spękaniach w celu określenia czy ruchy ścian ustabilizowały się,
- wzmocnienie fundamentów dwóch ścian zewnętrznych nośnych - szczegóły powinien określać projekt techniczny,
- izolację poziomą przeciwwilgociową ścian konstrukcyjnych,
- wieniec żelbetowy na ścianach nośnych konstrukcyjnych – szczegóły powinien określać projekt techniczny,
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
- wymienić więźbę dachową z pokryciem,
- termomodernizację ścian zewnętrznych, ściany fundamentowej i sufitu podwieszanego,
- przystosowanie budynku, wejścia, podjazdu dla osób niepełnosprawnych do obecnie obowiązujących warunków technicznych