



## Urząd Miejski w Zelowie

ul. Żeromskiego 23  
97-425 Zelów  
www.zelow.pl  
umzelow@zelow.pl

tel. 44/ 634 10 00  
tel. 44/ 634 10 03  
fax: 44/ 634 13 41

~~Radny Rady Miejskiej w Zelowie~~

~~Pan Kamil Świtała~~

ZP1.7021.1.58.2023

Zelów, 24.04.2023r.

Odpowiadając na interpelację z dnia 11.04.2023r., data wpływu do tut. Urzędu 12.04.2023r., w załączeniu przedkładam ekspertyzę techniczną budynku OSP w Sobkach, jak również elementy kosztorysu inwestorskiego, z którego wynika zakres robót oraz szczegółowa kalkulacja kosztów modernizacji.

**BURMISTRZ**

*mgr Tomasz Jachymek*

Do wiadomości:

Pan Sylwester Drozdowski

Przewodniczący Rady Miejskiej

W Zelowie



PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA  
I NADZORU

„JUKON PROJEKT”

97-400 Belchatów, ul. L. i M. Kaczyńskich 14 ( budynek OCEAN), tel.: 530 480 545, email: biuro@jukon-projekt.pl, www.jukon-projekt.pl

## EKSPERTYZA TECHNICZNA

BRANŻA  
OPRACOWANIA:

KONSTRUKCYJNO-BUDOWLANA

INWESTYCJA:

GMINNA ŚWIETLICA WIEJSKA  
SOBKI gm. ZELÓW

OBIEKTY:

Budynek OSP w Sobkach



ADRES  
INWESTYCJI:

dz. nr ew. 251, obręb 31 Sobki, gmina Zelów

INWESTOR:



GMINA ZELÓW

ul. Żeromskiego 23, 97-425 Zelów

### AUTORZY OPRACOWANIA

ZAKRES:

IMIĘ, NAZWISKO, UPRAWNIENIA:

PODPIS:

Autor  
opracowania

mgr inż. JAROSŁAW JURCZAK  
upr. nr LOD/0153/POOK/04  
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej

NR EGZ

3/3

DATA:

kwiecień 2022

## Spis treści

1. DANE OGÓLNE .....	2
2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO.....	3
3. OPIS ZAŁOŻEŃ PROJEKTOWYCH .....	4
4. OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW KONSTRUKCJI.....	5
5. OCENA ZGODNOŚCI BUDYNKU I MOŻLIWOŚCI JEGO DOSTOSOWANIA DO OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW .....	7
6. WNIOSKI: .....	7

# EKSPERTYZA TECHNICZNA DOTYCZĄCA MOŻLIWOŚCI ADAPTACJI BUDYNKU OSP NA GMINNĄ ŚWIETLICĘ WIEJSKĄ

## 1. DANE OGÓLNE

### 1.1. Zlecający opracowanie.

Gmina Zelów  
97-425 Zelów, ul. Żeromskiego 23

### 1.2. Przedmiot opracowania.

Budynek Ochotniczej Straży Pożarnej w Sobkach, garaż wolnostojący, budynek gospodarczy zlokalizowany na dz. nr 251 obręb 31 Sobki, gmina Zelów

### 1.3. Jednostka opracowująca.

Przedsiębiorstwo Projektowania i Nadzoru „JUKON-PROJEKT”.  
97-400 Belchatów, ul. Lecha i Marii Kaczyńskich

### 1.4. Podstawa opracowania

- Umowa Fn.3226.65.2022 zawarta w dniu 30.03.2022r. pomiędzy stronami jak w pkt. 1.1 i 1.3.
- UCHWAŁA NR XXII/142/2004 RADY MIEJSKIEJ W ZELOWIE z dnia 20 maja 2004 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Zelów obejmującego cały obszar miasta i gminy;
- Inwentaryzacja pomieszczeń budynku OSP na potrzeby niniejszej ekspertyzy, wykonana przez autora opracowania.
- Oględziny pod kątem oceny możliwości przebudowy obiektu oraz instalacji użytkowych.
- Wykonane odkrywki zewnętrzne i wewnętrzne.
- Informacje pozyskane od użytkowników.
- Fotografie wykonane w trakcie oględzin.
- Normy, warunki techniczne, literatura techniczna.

### 1.5. Cel i zakres opracowania.

Celem opracowania jest ocena stanu technicznego budynku OSP pod kątem możliwości jego ewentualnej przebudowy i rozbudowy na potrzeby Gminnej Świetlicy Wiejskiej zarówno pod kątem możliwości technicznej jak i zasadności ekonomicznej.

Ocena stanu technicznego budynku uwzględnia stan elementów konstrukcyjnych, ocenę ich nośności, zużycia i uszkodzeń pod kątem możliwości ich dalszego użytkowania. W związku z faktem, że zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi przy przebudowie i rozbudowie dany budynek należy dostosować do obowiązujących przepisów analizie poddano także jego możliwości pod kątem jego zgodności z obowiązującymi przepisami higieniczno-sanitarnymi, BHP i Ppoż..

Zakres opracowania obejmuje:

- opis stanu istniejącego;
- ocenę stanu technicznego konstrukcji budynku;
- ocenę stanu technicznego izolacji przeciwwilgociowych i izolacji termicznych;

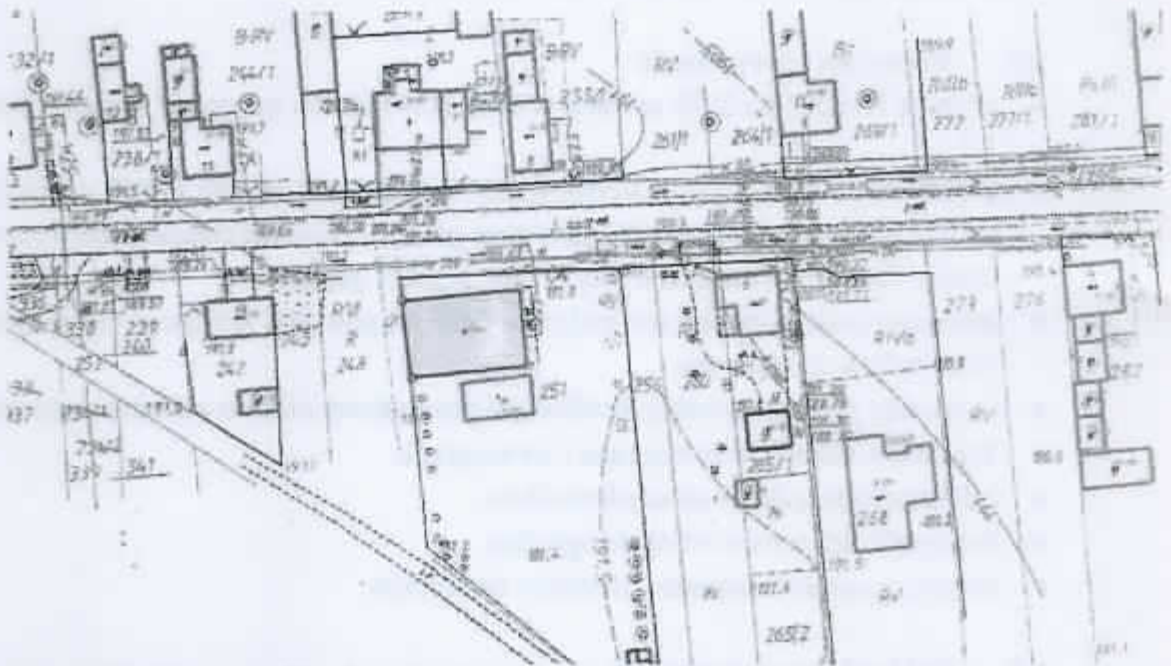
- ocenę stanu technicznego instalacji użytkowych;
- ocenę konieczności wprowadzenia zmian w celu dostosowania budynku do nowej funkcji i obowiązujących przepisów;
- ocenę istniejących w budynku materiałów budowlanych pod kątem ich wpływu na zdrowie;
- ocenę opłacalności wykonania inwestycji;
- wnioski i zalecenia

## 2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

### 2.1. Lokalizacja obiektu.

Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest na terenie OSP w miejscowości Sobki. Działka nr 251 obręb 31 Sobki na której jest umiejscowiony budynek jest uzbrojona i zagospodarowana.

Istniejące zagospodarowanie działki przedstawia poniższy szkic lokalizacyjny:



Fot. źródło Geoportal Powiatu Bełchatowskiego.

### 2.2. Dane geometryczne budynku OSP

#### Podstawowe dane gabarytowe:

- powierzchnia zabudowy	301,00 m <sup>2</sup> ;
- kubatura	1130,00 m <sup>3</sup> ;
- ilość kondygnacji	1
- długość	21,50 m
- szerokość	14,10 m
- wysokość budynku	5,30 m (kalenica);
- wysokość okapu	3,00 m

### 2.3. Opis rozwiązań konstrukcyjnych

#### Fundamenty

Budynek o posadowieniu bezpośrednim na gruncie. Ściany fundamentowe ceglane, ławy z betonu żwirowego. Głębokość posadowienia ok. -1,00 m poniżej poziomu terenu.

#### Ściany

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne wykonane z cegły pełnej na zaprawie cementowo wapiennej.

Grubości ścian:

- ściany zewnętrzne 38 cm
- ściany wewnętrzne 25 cm
- ściany wewnętrzne działowe 12 cm.

#### Konstrukcja dachu

Dach wielospadowy. Konstrukcja tradycyjna, drewniana.

#### Pokrycie dachowe

Pokrycie dachu na pełnym deskowaniu. W zależności od danej połaci dach pokryty papą, onduliną i blachą na rąbek.

#### Posadzki

Posadzka w budynku w części betonowa z wylewką i terakotą podłogową w części z podłogą drewnianą na legarach.

### 2.4. Opis istniejącego zagospodarowania terenu

Na przedmiotowej działce nr 251 w obecnym stanie zagospodarowania znajduje się budynek Ochotniczej Straży Pożarnej w Sobkach, budynek garażowy oraz budynek gospodarczy. Przy budynku OSP wykonany jest chodnik betonowy. Oprócz budynków na działce znajdują się jeszcze maszty i słupy od infrastruktury technicznej. Resztę powierzchni stanowią tereny zielone z drzewami przy granicy wschodniej i południowo-zachodniej. Całość działki jest ogrodzona. Od strony północnej wykonany jest istniejący zjazd z drogi powiatowej.

W skład infrastruktury technicznej wliczyć można:

- infrastrukturę podziemną w postaci przyłącza instalacji wodociągowej, zewnętrznej kanalizacji sanitarnej wraz z podziemnym zbiornikiem na nieczystości ciekłe,
- infrastrukturę nadziemną w postaci napowietrznego, przyłącza elektroenergetycznego i napowietrznej linii telekomunikacyjnej.

## 3. OPIS ZAŁOŻEŃ PROJEKTOWYCH

Przedmiotowy budynek świetlicy wiejskiej stanowić będzie zaplecze wykorzystywane na potrzeby okolicznych mieszkańców. Powiązany będzie z usługami Ochotniczej Straży Pożarnej w Sobkach. Znajdować się będzie bezpośrednio przy istniejącym budynku garażowym należącym do OSP.

W skład jego pomieszczeń powinny wchodzić: wiatrołap przy wejściu głównym, szatnię odzieży wierzchniej, salę świetlicy, komunikację wewnętrzną, toalety ogólnodostępne odpowiednio dla kobiet i mężczyzn (z uwzględnieniem toalety przystosowanej dla osób niepełnosprawnych), zaplecze kuchenne z indywidualną szatnią i pomieszczeniem WC dla

obsługi, pomieszczenie zmywalni, magazynek na żywność (wyposażony w chłodnie), magazynek na naczynia, pomieszczenie porządkowe, a także pomieszczenia gospodarczo-magazynowe na potrzeby OSP oraz pomieszczenie techniczne.

W budynku należy przewidzieć możliwość odbywania uroczystości i spotkań dla okolicznych mieszkańców w związku z funkcjonowaniem sołectwa Sobki oraz działalnością Ochotniczej Straży Pożarnej. Zaplecze kuchenne i sanitarne powinno zapewnić obsługę i przygotowywanie posiłków indywidualnie lub za pośrednictwem cateringu zewnętrznego. Zakłada się, iż sala świetlicy powinna zapewnić możliwość organizacji zgromadzeń do około 80 osób nie będących ich stałymi użytkownikami. W związku z powyższym wymagana klasą odporności pożarowej dla przedmiotowego budynku dla którego przyjęto kategorię zagrożenia ludzi ZLI jest klasa „D”

Dodatkowo należy przewidzieć pomieszczenia gospodarczo-magazynowe przeznaczone dla OSP Sobki będą które wykorzystywane będą dla składowania sprzętu i wyposażenia strażaków w związku z prowadzonymi usługami służb ratowniczych.

#### 4. OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEMENTÓW KONSTRUKCJI.

##### Konstrukcja dachu wraz z pokryciem

Konstrukcja dźwigarowa w technologii drewnianej wykazująca znaczne przekroczenia ugięć elementów nośnych dla połaci. Niedostateczne przekroje elementów drewnianych dla przeniesienia aktualnych obciążeń klimatycznych nie uwzględniając obciążeń od dodatkowych elementów instalacyjnych jak panele fotowoltaiczne czy instalacja wentylacyjno-klimatyzacyjna. Pokrycie dachu wraz z deskowaniem w złym stanie technicznym.



Fot. Widoczne znaczne ugięcia połaci dachu ( elewacja frontowa )

##### Fundamenty i ściany fundamentowe.

Ściany konstrukcyjne posadowione bezpośrednio na gruncie. Ściany fundamentowe ceglane, ławy fundamentowe z betonu żwirowego. Głębokość posadowienia ok. -1,00 m poniżej terenu. Brak izolacji termicznej i przeciwwilgociowej poziomej i pionowej.

##### Ściany budynku

Ściany wewnętrzne i zewnętrzne murowane z elementów drobnowymiarowych ( cegła, pustak ) o grubościach:

- ściany zewnętrzne 38 cm
- ściany wewnętrzne 25 cm
- ściany wewnętrzne działowe 12 cm

Ściany budynku wznoszone w różnych etapach bez przewiązania, brak pionowości ścian i równoległości. Widoczna zawilgocenia w wyniku podciągania kapilarnego spowodowanego brakiem właściwej izolacji poziomej przeciwwilgociowej.



Fot. Elewacja tylna

#### Podłogi i posadzki

Posadzki w części budynku betonowe bez izolacji w części drewniane na legarach bez izolacji. Nie nadają się do remontu.



Fot. Widok wnętrza sali

#### Instalacje użytkowe:

Brak zgodnej w wymaganiami instalacji oświetleniowej dziennej i ewakuacyjnej, ogólny stan techniczny instalacji elektrycznej bliski awaryjnego. Pomieszczenia higieniczno-sanitarne wraz z wyposażeniem niezgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami techniczno-budowlanymi, instalacja sanitarna wraz z lokalizacją szamba niegodna z przepisami.

#### Stolarka okienna i drzwiowa

Stan techniczny niedostateczny, brak możliwości spełnienia obowiązujących wymagań dla tych elementów.



## 5. OCENA ZGODNOŚCI BUDYNKU I MOŻLIWOŚCI JEGO DOSTOSOWANIA DO OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW

W obecnym układzie funkcjonalnym budynek

- a) nie spełnia wymagań przepisów higieniczno-sanitarnych pod względem:
- dostępności dla osób niepełnosprawnych
  - zapewnienia właściwej ilości toalet, ich wymiarów i układu, oddzielnie dla gości i użytkowników
  - zapewnienia właściwych warunków komunikacji, w tym wymagań dróg czystych i brudnych dla zaplecza kuchennego
  - brak właściwej wentylacji
  - brak spełnionych wymagań doświetlenia światłem dziennym pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
  - brak zapewnienia właściwego natężenia oświetlenia
- b) nie spełnia wymagań przepisów ppoż. w zakresie:
- wymaganych odporności pożarowych dla ZLI głównych elementów budynku
  - brak wymaganego oddzielenia pożarowego strefy ZLI i garażu
  - brak oświetlenia ewakuacyjnego
  - brak zapewnienia właściwych dróg ewakuacyjnych
  - brak zgodnego z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowego wyłącznika prądu
  - brak instalacji hydrantowej wewnętrznej
- c) nie spełnia wymagań cieplno-wilgotnościowych w zakresie
- izolacyjności wszystkich przegród budowlanych w tym posadzek
  - izolacyjności elementów stolarki okiennej i drzwiowej
  - braku izolacji przeciw wilgotnościowych ścian i posadzek

Dla większości wskazanych nieprawidłowości brak możliwości dostosowania obiektu w istniejącym obrysie budynku dla przyjętych założeń funkcjonalno-użytkowych.

## 6. WNIOSKI:

- Stan techniczny dachu nie pozwala na jego remont.
- Brak izolacji przeciwwilgociowej poziomej i pionowej dla ścian, zbyt niska wysokość ścian, konieczność ich zwieńczenia i napraw, w reszcie brak możliwości potwierdzenia zastosowania na ściany elementów gwarantujących wymaganą dla stref oddzielenia ppoż. odporność pożarową z sąsiadującym garażem sprawiają, że koszty iniekcji, ocieplenia, remontu i ekspertyz ppoż. stają się ekonomicznie nieuzasadnione.
- Posadzki ze względu na swoją konstrukcję i brak właściwych izolacji nie pozwalają na ich remont, konieczna jest wymiana.
- Konieczna jest kompleksowa wymiana instalacji użytkowych sanitarnych i elektrycznych.
- Stolarka okienna i drzwiowa wymaga wymiany
- Aktualna odległość ściany zachodniej od graniczy wynosząca 2,29m jest niezgodna z warunkami technicznymi w świetle zapisów planu miejscowego.
- Za rozbiórką istniejącego budynku przemawia także fakt, że w istniejącym obrysie ścian brak możliwości dostosowania obiektu dla przyjętych założeń funkcjonalno-użytkowych.

AUTORZY OPRACOWANIA		
PROJEKTANT:	mgr inż. JAROSŁAW JURCZAK LOD 0153/POOK/04	PODPIS: 