

**EKSPERTYZA TECHNICZNA STANU OBIEKTU ISTNIEJĄCEGO –BUDYNKU DOMU PRZEDPOGRZEBOWEGO
ZLOKALIZOWANEGO NA CMENTARZU KOMUNALNYM PRZY UL. OKRZEI 5 W JASTRZĘBIU - ZDROJU**

Opracowana na podstawie §206 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.0.1225)

1. DANE OGÓLNE:

1.1. PRZEDMIOT EKSPERTYZY:

Przedmiotem ekspertyzy jest część wolnostojącego dwukondygnacyjnego budynku usługowego pełniącego funkcję domu przedpogrzebowego. Budynek jest zlokalizowany na działce numer 287 położonej na terenie cmentarza komunalnego w Jastrzębiu – Zdroju, przy ulicy Okrzei 5.

Ekspertyza jest opracowywana w związku z inwestycją polegającą na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania części pomieszczeń w budynku.

Pomieszczenia podlegające opracowaniu znajdują się na kondygnacji przyziemia.

1.2. PODSTAWA OPRACOWANIA:

Podstawą opracowania są obowiązujące przepisy techniczno – budowlane (§206 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.0.1225).

Merytoryczną podstawą opracowania są:

- oględziny w terenie, wizja lokalna na obiekcie,
- wywiady z zarządcą obiektu,
- archiwalna dokumentacja projektowa,
- dokumentacja zdjęciowa sporządzona w trakcie oględzin,
- oględziny i badania widocznych elementów konstrukcyjnych budynku.

1.3. CEL OPRACOWANIA:

Ekspertyza techniczna stanu obiektu istniejącego ma na celu ocenę jego stanu bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania oraz uwzględnia oddziaływania wywołane planowanymi robotami budowlanymi związanymi z przebudową i zmianą sposobu użytkowania.

Ekspertyza stanowi podstawę do określenia warunków bezpieczeństwa konstrukcji oraz stanu bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania istniejącego budynku, a w szczególności jego części podlegającej opracowaniu. Ekspertyza dotyczy części budynku mieszczącej biura i klatkę schodową, wydzielonej funkcjonalnie i konstrukcyjnie od pozostałych pomieszczeń związanych z ceremoniałami pogrzebowymi.

2. OPIS BUDYNKU:

Budynek domu przedpogrzebowego został wzniesiony w roku 1998. Jest budynkiem wolnostojącym, dwukondygnacyjnym, składającym się z dwóch oddylatowanych od siebie segmentów.

Z uwagi na specyficzne ukształtowanie terenu każda z dwóch kondygnacji: przyziemie i piwnica jest dostępna bezpośrednio z poziomu terenu: przyziemie od strony ulicy Okrzei, piwnica – od strony placu gospodarczego.

Budynek nakryty jest stropodachem płaskim.

Bryła budynku jest zróżnicowana wysokościowo – część mieszcząca kaplicę jest wyższa.

Na kondygnacji piwnicy znajdują się pomieszczenia gospodarcze, magazynowe i sanitariaty ogólnodostępne, a także pomieszczenia związane z przygotowywaniem zwłok do pochówku.

Na kondygnacji przyziemia znajduje się kaplica cmentarna oraz pomieszczenia biurowe związane z administracją cmentarza.

Obydwie kondygnacje są połączone wewnętrzną klatką schodową.

W segmencie budynku podlegającym opracowaniu mieszczą się pokoje biurowe, zaplecze socjalne personelu, sanitariat oraz sklep z utensyliami pogrzebowymi. Sklep jest wydzielony funkcjonalnie od pozostałych pomieszczeń i nie podlega opracowaniu.

Ściany zewnętrzne budynku zostały wykonane z betonu komórkowego gr. 36 cm. Ściany wewnętrzne nośne – z cegły pełnej gr. 25 cm na zaprawie cementowo – wapiennej. Schody w wewnętrznej klatce schodowej zostały wykonane jako zabiegowe, monolityczne.

Nad kondygnacją przyziemia nie ma stropu – przekrycie stanowi dach wsparty na ażurowych dźwigarach stalowych rozpiętych pomiędzy ścianami zewnętrznymi. Do dźwigarów jest podwieszony sufit z płyt gipsowo – kartonowych.

Dźwigary nie wspierają się na wewnętrznej ścianie nośnej.

Wszystkie ściany nośne zostały spięte wieńcem obwodowym.

Nad kondygnacją piwnicy wykonano strop monolityczny żelbetowy.

W budynku są instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej (istniejący osadnik ścieków), kanalizacji deszczowej i instalacja gazowa (własna kotłownia na paliwo gazowe – gaz ziemny).

Budynek jest użytkowany zgodnie z jego przeznaczeniem.

3. ODDZIAŁYWANIE WYWOŁANE PLANOWANYMI ROBOTAMI BUDOWLANYMI:

Planowane roboty budowlane będą przeprowadzone w części budynku mieszczącej biura administracji cmentarza. Funkcja budynku nie ulegnie zmianie.

Planowany zakres robót:

1. rozbiórka fragmentu wewnętrznej ściany nośnej wykonanej z cegły pełnej o grubości 25 cm, z pozostawieniem pośredniego filarka o szerokości 41 cm. Ściana zostanie rozebrana do dolnego poziomu wieńca obwodowego, tj. do rzędnej +2,70 m.
2. rozbiórka ścianki działowej pomiędzy pokojami biurowymi;
3. demontaż drzwi wewnętrznych wraz z ościeżnicami;
4. rozbiórka schodów żelbetowych z pozostawieniem belki w poziomie stropu nad piwnicą;
5. demontaż urządzeń sanitarnych w istniejącym pomieszczeniu socjalnym,
6. skucie wszystkich posadzek za wyjątkiem istniejącego w.c.
7. wykonanie stropu w miejscu zlikwidowanej klatki schodowej,
8. wykonanie nowych posadzek (jasny gres szklwiony),
9. wykonanie ścianek działowych w lekkiej zabudowie systemowej,
10. montaż urządzeń sanitarnych w nowoprojektowanym pomieszczeniu socjalnym oraz w toalecie ogólnodostępnej,
11. montaż drzwi wewnętrznych i witryn szklanych wraz z roletami – szklenie do wysokości 2,70 m.
12. dostosowanie- przebudowa wewnętrznych instalacji wodno – kanalizacyjnej i instalacji c.o. oraz instalacji elektrycznej i wentylacyjnej do nowego układu pomieszczeń i urządzeń sanitarnych,
13. malowanie ścian.

Planowany zakres robót nie wpłynie negatywnie na bezpieczeństwo konstrukcji budynku. Wewnętrzna ściana podlegająca częściowemu wyburzeniu nie przenosi obciążeń z dachu (zgodnie z dokumentacją archiwalną przekazaną przez inwestora)- nie znajdują się na niej żadne elementy oparcia dachu. Wieniec obwodowy wieńczący ścianę zostanie zachowany- zgodnie z wykonanymi obliczeniami sprawdzającymi nie wymaga dodatkowego wzmocnienia, przebudowy lub podparcia. Otwory powstałe po wyburzeniu fragmentów ściany zostaną zabudowane stolarką wewnętrzną.

Rozbiórka schodów wewnętrznych- likwidacja klatki schodowej nie pogorszy warunków użytkowych budynku, gdyż cała kondygnacja piwnicy jest dostępna bezpośrednio z zewnątrz, od strony placu gospodarczego. Biorąc pod uwagę funkcję budynku nie ma potrzeby bezpośredniego połączenia parteru z piętrem. Przestrzeń powstała w miejscu obecnej klatki schodowej pozwoli wydzielić dodatkowe pomieszczenia, w tym toaletę ogólnodostępną dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Planowane roboty budowlane nie będą negatywnie oddziaływać na konstrukcję budynku ani na jego wartość użytkową. Nie pogorszą się warunki bezpieczeństwa użytkowania obiektu ani warunki bezpieczeństwa pożarowego w budynku.

4. OCENA STANU TECHNICZNEGO POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW BUDYNKU.

4.1. Kryteria oceny:

W ocenie stanu technicznego przyjęto następującą klasyfikację ocen:

- **stan techniczny dobry** - element budynku (lub rodzaj konstrukcji, wykończenia, wyposażenia) jest dobrze utrzymany, konserwowany, nie wykazuje zużycia i uszkodzenia; cechy i właściwości materiałów odpowiadają wymaganiom normy (0- 15 % zużycia technicznego),
- **stan techniczny zadowalający** - element budynku utrzymany jest należycie; celowy jest remont bieżący polegający na drobnych naprawach; uzupełnieniach, konserwacji, itp. (16 – 30 % zużycia technicznego),
- **stan techniczny średni** - w elementach budynku występują niewielkie uszkodzenia i ubytki, nie zagrażające bezpieczeństwu publicznemu; celowy jest remont kapitalny poszczególnych elementów (31-50 % zużycia technicznego)
- **stan techniczny mierny (niezadowalający)** - w elementach budynku występują silne lokalne uszkodzenia, ubytki, celowy jest remont kapitalny (51-70 % zużycia technicznego)
- **stan techniczny zły** - w elementach budynku występują znaczne uszkodzenia, ubytki, cechy i właściwości wbudowanych materiałów mają obniżoną klasę 71-100 % zużycia technicznego.

Procentowe zużycie techniczne oznaczono przez „Z”.

4.2. Opis stanu technicznego.

Stan podłoża gruntowego, fundamenty:

W wyniku planowanych robót budowlanych nie nastąpi zmiana warunków posadowienia fundamentów budynku istniejącego.

Podłoże gruntowe pozostanie bez zmian. Nie przewiduje się ingerencji w istniejące fundamentowanie – bez zmian.

Ściany zewnętrzne, okna, drzwi:

Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych są wykonane jako jednowarstwowe, bez ocieplenia, w dobrym stanie technicznym i estetycznym – elewacje budynku pozostaną bez zmian w odniesieniu do stanu istniejącego.

W wyniku planowanej przebudowy nie nastąpi ingerencja w istniejący układ konstrukcyjny obiektu.

Stolarka okienna jest w dobrym stanie technicznym. Drzwi wewnętrzne w większości nie spełniają obowiązujących wymagań pod względem minimalnej szerokości przejścia w świetle.

Posadzki, okładziny ceramiczne ścian:

Posadzki wykończone płytkami ceramicznymi są w średnim stanie technicznym, wykazują znaczny stopień zużycia.

Płytki są przestarzałe i ich stan estetyczny jest miejscami niezadowalający.

Malowanie:

Wszystkie powłoki malarskie wymagają odnowienia. Stan estetyczny wewnątrz poszczególnych pomieszczeń jest niezadowalający.

Instalacje wewnętrzne:

W budynku podlegającym opracowaniu znajdują się wszystkie niezbędne instalacje wewnętrzne zapewniające użytkowanie obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Instalacje wymagają dostosowania do nowego układu pomieszczeń.

4.3. Ocena stanu technicznego.

Poszczególne elementy istniejącego budynku ocenia się następująco:

Ściany zewnętrzne – stan techniczny konstrukcji ścian ocenia się jako dobry Z = 5%.

Okna – stan techniczny dachu ocenia się jako dobry Z = 10%.

Drzwi – stan techniczny mierny Z = 55%.

Posadzki, okładziny ścienne – stan techniczny okładzin ceramicznych ocenia się jako zadowalający Z = 20%.

Malowanie – stan techniczny mierny =55%.

Elewacje – stan techniczny i estetyczny elewacji budynku istniejącego ocenia się jako dobry Z = 10%.

Instalacje – stan techniczny mierny Z = 55%.

5. WNIOSKI:

W wyniku opracowanej ekspertyzy stwierdza się, co następuje:

- **Część Istniejącego budynku podlegająca opracowaniu jest użytkowana zgodnie ze swoim przeznaczeniem – jako zaplecze administracyjne cmentarza komunalnego.**
- **Stan techniczny tej części budynku oraz całego obiektu jest dobry.**

- Oddziaływania wywołane realizacją planowanego zamierzenia inwestycyjnego nie pogorszą stanu bezpieczeństwa i przydatności do użytkowania istniejącego budynku domu przedpogrzebowego.

6. ZALECENIA:

Na podstawie przeprowadzonej analizy danych dotyczących projektowanej budowy jak również stanu technicznego budynku istniejącego stwierdzam, że projektowana przebudowa i zmiana sposobu użytkowania nie stwarza zagrożenia bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa użytkowania i może być zrealizowana pod warunkiem jej wykonania zgodnie z projektem i niniejszą ekspertyzą oraz zastosowaniem się do następujących zaleceń:

1. Prace budowlane prowadzić pod nadzorem osoby uprawnionej.
2. **Prace budowlane prowadzić zgodnie z projektem budowlanym.**
3. W trakcie prac budowlanych przestrzegać zasad Bezpieczeństwa i Higieny Pracy.
4. Do budowy używać materiałów posiadających odpowiednie świadectwo dopuszczenia do stosowania w budownictwie.
5. Materiały na budowie przechowywać zgodnie z zaleceniami producenta.

Jastrzębie – Zdrój listopad 2022r.