



STUDIO MN PRACOWNIA PROJEKTOWA

40-693 KATOWICE UL. WIDŁAKÓW 10

TEL./FAX (032) 2523 368

NIP: 634-103-77-34

REGON: 272335793

OBIEKT/ TEMAT: Dokumentacja projektowa na wykonanie robót budowlanych oraz zmianę sposobu użytkowania lokalu nr 6 usytuowanego na II piętrze w budynku przy ul. 3-go Maja 55 w Zabrzu (działka ewid. nr 4205/122 i 3832/122) z przeznaczeniem na lokal mieszkalny

Kategoria obiektu budowlanego: XIII
Obręb: Zabrze
Jednostka ewidencyjna: Zabrze

EKSPERTYZA TECHNICZNA W ZAKRESIE MOŻLIWOŚCI ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA

INWESTOR: Miasto Zabrze
41-800 Zabrze, ul. Powstańców Śl. 5-7

**AUTORZY
OPRACOWANIA:** mgr. inż. arch Mariusz Nazar (architektura) - nr upr. 121/93

FAZA: projekt budowlany / ekspertyza techniczna

Luty 2016

EKSPERTYZA TECHNICZNA W ZAKRESIE MOŻLIWOŚCI ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA

1. Wprowadzenie, przedmiot inwestycji, zakres opracowania

Przedmiotem inwestycji jest lokal nr 6 zlokalizowany na II piętrze w budynku przy ul. 3-go Maja 55 w Zabrze (działka ewid. nr 4205/122 i 3832/122) który podlega zmianie sposobu użytkowania z lokalu biurowego na lokal mieszkalny.

Zgodnie z umową i wytycznymi Inwestora opracowanie obejmuje zakres zakładanych robót budowlanych w lokalu nr 6. Przewidywane prace mają charakter remontu. Oprócz prac dotyczących prac wykończeniowych, zakładane prace obejmują korektę usytuowania otworów drzwiowych (np. bezpośrednie wejście do pokoju z przedpokoju, umożliwienie bezpośredniego przejścia pomiędzy pom. 08 i 09 oraz pom. 06 i 07), wydzielenie odrębnych pomieszczeń (WC i pokoi) za pomocą systemowych lekkich ścianek gipsowo-kartonowych, nieznacznego poszerzenia wybranych istniejących otworów drzwiowych, wymianę w razie konieczności nadproży drzwiowych w wypadku stwierdzenia po skuciu tynków złego stanu technicznego w/w elementów lub niedostatecznego podparcia nadproży po zakładanym poszerzeniu drzwi lub korekcie usytuowania. Na przestrzeni lat lokal podlegał zmianom funkcjonalnym (podział pomieszczeń, korekty usytuowania otworów drzwiowych itp.). Obecne prace mają na celu przywrócenie pierwotnego stanu funkcjonalnego i przeznaczenia przedmiotowego lokalu.

Pozostałe prace zakładają zmiany w zakresie wykończenia (tynki, glazura, posadzki, sufity, prace malarskie itp.). Równocześnie wymieniona zostanie wewnętrzna stolarka drzwiowa oraz stolarka okienna. Lokal wyposażone zostanie w, kuchenkę gazową z piekarnikiem elektrycznym, oraz standardowe wyposażenie takie jak: umywalki, wanny, muszle klozetowe i zlewozmywak. Wymieniona zostanie instalacja elektryczna i wodno-kanalizacyjna w obrębie przedmiotowego lokalu. Zmieni się sposób ogrzewania nowego mieszkania. Dotychczasowe ogrzewanie lokalu za pomocą pieców kaflowych grzewczych węglowych zostanie zastąpione ogrzewaniem gazowym. Kocioł gazowy dwufunkcyjny (C.O. i ciepła woda). Ogólnie zakres remontu ma na celu dostosowanie lokalu do obecnie obowiązujących standardów wykończenia i wyposażenia a także na uzupełnieniu, naprawie i wymianie wszystkich uszkodzonych i zdemontowanych elementów wyposażenia i wykończenia pomieszczeń.

Zakres zmian związanych ze zmianą sposobu użytkowania jest bardzo ograniczony i dotyczy jednego lokalu na II piętrze budynku.

Nie wpływa w żadnym stopniu na obecny stan funkcjonowania budynku i sposób ochrony p.pożarowej przedmiotowego obiektu. W ramach przewidywanej inwestycji przywrócona zostanie pierwotna funkcja lokalu tzn. funkcja mieszkalna.

2. Stan istniejący, ocena stanu technicznego przedmiotowego lokalu

2.1. Charakterystyka ogólna i budowlana budynku i przedmiotowego lokalu.

Budynek, w którym zlokalizowane jest przedmiotowy lokal nr 6 został wzniesiony na przełomie XIX i XX w. Posiada cztery kondygnacje nadziemne (parter i trzy piętra) oraz podpiwniczenie. Wysokość obiektu jest zróżnicowana. Główny fragment kamienicy zlokalizowanej od strony ul. 3-go Maja jest wyższy w stosunku do oficyny znajdującej się od strony zachodniej zasadniczego fragmentu budynku. Oficyna posiada trzy kondygnacje nadziemne. Całość (budynek główny + oficyna) wzniesiona została na rzucie zbliżonym do litery L.

Budynek wybudowany został w technologii tradycyjnej. Ściany wymurowano z cegły. Grubości ścian zróżnicowane – zewnętrzne od 45 do 58 cm, wewnętrzne konstrukcyjne od 27 do 46 cm, działowe od 10 do 15 cm. Ścianki działowe częściowo wykonano jako lekkie w technologii drewnianej. Stropy kondygnacji nadziemnych konstrukcji drewnianej belkowe, wzmocnione najprawdopodobniej częściowo elementami stalowymi. Na fragmentach strop nad parterem i I piętrzem w rejonie pom. sanitarnych wykonany został w formie stropu typu Kleina na belkach stalowych. Nad piwnicą strop wykonany w formie stropu odcinkowego łukowego. Dach konstrukcji drewnianej. Schody wewnętrzne konstrukcji drewniano-stalowej. Nadproża - ceglane, wykonane z belek stalowych oraz częściowo z elementów prefabrykowanych typu L-19. Stolarka okienna drewniana (przedmiotowy lokal) i PCV (w wyremontowanych lokalach). Stolarka drzwiowa w większości pomieszczeń obiektu drewniana. Wymienione drzwi do mieszkań i lokalu użytkowego na parterze (stomatologia) – wzmocnione systemowe metalowe np. typu Gerda.

W budynku głównym na parterze znajduje się lokal użytkowy (gabinet stomatologiczny) i mieszkanie z niezależnym wejściem od zewnątrz od strony północnej. Na I piętrze przewidziano jedno duże mieszkanie (lokal nr 2) które zajmuje całe piętro budynku głównego. W/w mieszkanie będzie. Na II piętrze znajduje się przedmiotowy lokal nr 6 i jedno pomieszczenie z niezależnym wejściem z klatki schodowej pełniące funkcję mieszkalną (mieszkanie nr 5). Przedmiotowy lokal zgodnie z informacją uzyskaną od Inwestora w ostatnim czasie pełnił funkcję lokalu biurowego. Na III piętrze zlokalizowano dwa lokale mieszkalne. Obydwa lokale znajdują się w wyższej części poddasza (III piętra) tj. od strony ul. 3-go Maja.

Oprócz w/w mieszkań na trzecim piętrze przewidziano trzy pomieszczenia strychowe zlokalizowane od strony zachodniej budynku głównego tj. od strony podwórza.

Przedmiotowy lokal (nr 6) na II piętrze jest w chwili obecnej nieużytkowany podobnie jak lokal na I piętrze (mieszkanie nr 2). W lokalu nr 6 większość urządzeń i wyposażenia została zdemontowana. Zachowały się piece kaflowe grzewcze (4 szt.). Częściowo zdemontowano instalacje.

Na przestrzeni lat w lokalu dokonano kilku zmian funkcjonalnych. Wydzielono pomieszczenia sanitarne, lokal został tymczasowo podzielony na dwa odrębne fragmenty (w korytarzu zamontowano ściankę drewnianą z drzwiami). Zdemontowano ścianki działowe dzielące większe pomieszczenia na mniejsze. Przeprowadzono prace budowlane związane ze zmianami funkcjonalnymi. Aby zmodernizować pomieszczenia sanitarne drewniane stropy zostały wymienione na stropy typu Kleina na belkach stalowych.

Lokal nr 6 posiada balkon od strony północno-wschodniej (od strony ul. 3 Maja).

Ogólnie można stwierdzić iż ze względu na postępującą degradację lokalu nr 6 pomieszczenia wymagają natychmiastowego remontu polegającego na naprawie i odtworzeniu uszkodzonych i zdemontowanych elementów, instalacji a także na wymianie istniejącej zniszczonej stolarki okiennej i drzwiowej. Ze względu na przewidywane nowe przeznaczenie lokalu (funkcja mieszkalna) należy przywrócić pierwotny układ funkcjonalny z zachowaniem wydzielonych pomieszczeń sanitarnych.

2.2. Istniejący stan wykończeniowy przedmiotowego lokalu (nr 6), ocena stanu technicznego

- **Ściany:**

W przedmiotowym lokalu zastosowano tynki cementowo-wapienne i częściowo wapienne na trzcinie. Na małych fragmentach ścian w rejonie pom. sanitarnych i pom. kuchennego zachowało się pokrycie glazurą. Stwierdzono liczne pęknięcia i odspojenia oraz ubytki tynków. Na dużych fragmentach pomieszczeń ściany pokryte

tapetą. Pozostałe fragmenty ścian malowane farbą emulsyjną, częściowo pokryte tapetą. Ogólny stan wykończenia ścian – zły.

- **Sufity:**
W większości pomieszczeń zastosowano tynki cementowo-wapienne i wapienne na siatce i trzcinie przymocowanej do desek drewnianych spodniej części stropu. Stwierdzono liczne ubytki i pęknięcia tynków. Szczególnie widoczne są ubytki tynków na suficie w pom. sanitarnym przy drzwiach wejściowych w rejonie pionu kanalizacyjnego. W jednym pomieszczeniu na suficie zamontowano kasetony styropianowe. Najprawdopodobniej część desek drewnianych sufitu nadaje się do wymiany. Nie wyklucza się konieczności wymiany pojedynczych belek stropowych stropu nad II piętrem. Ogólnie należy stwierdzić iż stan tynków na suwitach jest zły. Podczas przewidywanych prac po dokonaniu odkrywek należy sprawdzić stan konstrukcji stropu nad przedmiotowym lokalem.
- **Posadzki / podłogi:**
W większości pomieszczeń górną warstwę stanowi gumolit i wykładzina PCV, która została położony najprawdopodobniej na płytach paździerzowych. Płyty zostały ułożone na deskach drewnianych stanowiących wierzchnią warstwę stropu konstrukcji drewnianej. Na małych fragmentach wykładzina PCV została częściowo zdemonstowana. W miejscach tych posadzkę stanowią w chwili obecnej płyty paździerzowe. W pomieszczeniach sanitarnych posadzkę wykończono terakotą lub wylewką betonową. Ogólnie stan wykończenia podłóg wewnątrz lokalu jest zły. Najprawdopodobniej część desek drewnianych nadaje się do wymiany. Nie wyklucza się konieczności wymiany pojedynczych belek stropowych. Po dokonaniu odkrywek należy ocenić stan techniczny konstrukcji stropu. W razie konieczności dokonać wymiany uszkodzonych elementów. Zaleca się skucie tynków na sufitach.
- **Stolarka okienna – wszystkie okna - drewniane. Stan techniczny zły.**
Uwaga: nad drzwiami wejściowymi z klatki schodowej do przedmiotowego lokalu nr 6 nad drzwiami zachowało się naświetle z luksferów. Podczas przewidywanych robót należy przewidzieć wymianę stolarki okiennej w całości.
- **Stolarka drzwiowa – drewniana.**
Stolarka drzwiowa częściowo zdemonstowana (zachowały się tylko ościeżnice). Ościeżnice drewniane. Ogólnie można stwierdzić iż stan techniczny stolarki jest zły. Wyjątek stanowią drzwi wejściowe do pomieszczeń nr 09, 11 oraz pomiędzy pomieszczeniem nr 11 i 10. W/w stolarka jest w średnim stanie technicznym. Nadaje się do renowacji. Pozostała stolarka – do wymiany

Instalacje

W przedmiotowym lokalu nr 6 znajdują się następujące instalacje:

- wodna (wodomierz w pom. 05 wg stanu istniejącego),
- kanalizacyjna – piony w pom. sanitarnym 03, 05 i na korytarzu 02 (wg stanu istniejącego).
- elektryczna. Tablica zlokalizowana na klatce schodowej w rejonie wejścia do lokalu.
- gazowa – instalacja gazowa w lokalu została w większości zdemonstowana. Zdemonstowany został licznik. Główny pion gazowy przebiega przez klatkę schodową w rejonie wejścia do lokalu. W pobliżu zlokalizowano licznik przynależny do sąsiedniego lokalu mieszkalnego.
- w lokalu brak instalacji CO. Ogrzewanie pomieszczeń stanowią piece węglowe kaflowe (4 szt.) podłączone do przewodów dymowych.

- wentylacja - grawitacyjna części pomieszczeń.
- przewody dymowe – w przedmiotowym lokalu znajdują się przewody dymowe. Są one wykorzystywane przez piece grzewcze kaflowe.

Ogólnie należy stwierdzić iż ze względu na zły stan techniczny instalacji, podczas przewidywanych prac należy przewidzieć wymianę w obrębie przedmiotowego lokalu instalacji wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej. Zakłada się rezygnację z pieców grzewczych węglowych i montaż nowego ogrzewania gazowego z wykorzystaniem kotła dwufunkcyjnego (ogrzewanie + ciepła woda)

2.3. Ocena stanu technicznego przedmiotowego lokalu

Tematem opracowania jest lokal nr 6 na II piętrze budynku zlokalizowanego w Zabrze przy ul. 3 maja 55. Lokal w ostatnim czasie pełnił funkcję biurową, wcześniej mieszkalną. Zakres planowanej inwestycji jest ograniczony i ma charakter remontu. Oprócz prac ściśle remontowych związanych z wykończeniem lokalu należy przyjąć konieczność wykonania robót budowlanych związanych z wymianą nadproży drzwiowych ze względu na korektę usytuowania otworów drzwiowych ze względu na stan techniczny pozostałych nadproży których położenie nie ulega zmianie. W miejscach tych poszerzone zostaną otwory drzwiowe. Po skuciu tynków i odsłonięciu w/w nadproży należy dokonać oceny podparcia (w trakcie realizacji inwestycji) i podjąć ostateczną decyzję związaną z koniecznością wymiany w/w nadproży.

Ogólnie w trakcie wizji lokalnej nie stwierdzono złego stanu technicznego elementów konstrukcyjnych w obrębie przedmiotowego lokalu. Nie dokonano jednak na obecnym etapie odkrywek stropów konstrukcji drewnianej. W trakcie realizacji inwestycji należy dokonać w/w odkrywek aby w sposób jednoznaczny określić stan elementów konstrukcyjnych (belek). Na podstawie oględzin konstrukcji, wieku budynku, braku pęknięć ścian i stropu można stwierdzić, że konstrukcja nośna w sposób właściwy spełnia swoje zadanie, bezpiecznie przenosząc obciążenia z budynku na grunt. Podłoże gruntowe jest nośne i nie odkształcone, w związku z czym brak na konstrukcji nośnej budynku oznak nierównomiernego osiadania (brak pęknięć ukośnych, odchyłń ścian od pionu). Podczas wizji lokalnej stwierdzono pęknięcia, ubytki i odwarstwienia tynków wewnętrznych. Ich stan w wielu miejscach jest nieodpowiedni. Podobnie można ocenić stan tynków na sufitach. Stwierdzono liczne zawilgocenia, ubytki i odwarstwienia. Szczególnie w złym stanie są tynki w rejonie pionu kanalizacyjnego w pom. 03 (wg. stanu istniejącego). W miejscu tym widoczny jest zły stan techniczny deskowania na suficie. Nie wykluczone jest również iż w rejonie tym uszkodzeniu uległy belki drewniane konstrukcyjne stropu nad w/w pomieszczeniem sanitarnym. Podczas przewidywanych prac należy dokonać odkrywek w celu dokonania pełnej oceny stanu technicznego elementów konstrukcyjnych stropu.

Ogólnie można stwierdzić iż na podstawie aktualnych ustaleń i posiadanej wiedzy elementy nośne budynku poza w/w miejscami znajdują się w zadowalającym stanie technicznym i mogą dalej spełniać swoje funkcje. Wszystkie przewidziane prace remontowe i budowlane w obrębie przedmiotowego lokalu nie będą niekorzystnie wpływać na konstrukcję, w związku z czym konstrukcja nośna w dalszym ciągu będzie spełniać swoje zadanie. Ścianki działowe zostaną wykonane jako lekkie systemowe gipsowo-kartonowe na ruszcie stalowym. W wypadku wykonania ścianki działowej murowanej należy zastosować rozwiązania które zabezpieczą strop przed obciążeniami. W trakcie przewidywanych prac zdemontowane zostaną częściowo istniejące ścianki działowe konstrukcji murowanej i drewnianej. W związku z tym należy stwierdzić iż nie zwiększy się w sposób znaczący obciążenie na strop pochodzące z usytuowania lekkich ścianek systemowych gipsowo-kartonowych. Wykonanie i

zamontowanie elementów wyposażenia wnętrza również nie zwiększy obciążeń (nie zmienia się miejsce usytuowania elementów wyposażenia sanitarnego itp.). Podłoże gruntowe nie zostanie obciążone bardziej niż w chwili obecnej, a co za tym idzie nie wystąpią zmiany które mogłyby wpłynąć na konstrukcję obiektu. W miejscach istniejących otworów drzwiowych podczas wymiany stolarki drzwiowej, po skuciu tynków należy sprawdzić stan istniejących nadproży i głębokość oparcia. W razie konieczności należy wymienić w/w nadproża stosując elementy prefabrykowane L-19, które przeniosą obciążenia i zabezpieczą ściany obiektu. Podczas prac remontowych w obrębie stropów, po demontażu deskowania należy ocenić stan techniczny belek drewnianych konstrukcji stropu. Sprawdzenia należy dokonać szczególnie w obrębie pomieszczeń kuchennych, usytuowania pieców kaflowych grzewczych oraz w miejscu oparcia belek przy ścianach zewnętrznych a także w rejonie pionów wodno-kanalizacyjnych. Po dokonaniu odkrywek należy skonsultować się z Inwestorem i projektantem celem dokonania oceny stanu technicznego elementów konstrukcyjnych stropu i sprawdzenia wymiarów przekrojów elementów konstrukcyjnych. Po pozytywnej weryfikacji konstrukcji stropu drewnianego można przystąpić do przewidywanych prac.

Po demontażu ścianki działowej w pomieszczeniu sanitarnym i zerwaniu wierzchniej warstwy podłogi (terakota) przed wykonaniem nowych ścianek systemowych gipsowo-kartonowych (wydzielenie WC) należy dokonać odkrywki istniejącego stropu typu Kleina aby jednoznacznie stwierdzić stan techniczny w/w stropu. Po dokonaniu odkrywki należy ocenić stan konstrukcji stropu i skonsultować się z projektantem (nadzór autorski). Po pozytywnej ocenie stanu konstrukcji stropu można przystąpić do wykonania w/w ścianek systemowych działowych gipsowo-kartonowych a także do wymurowania przewidywanej ścianki działowej z bloczków betonowych (np.. Ytong) w miejscu istniejącej ścianki w rejonie łazienki i kuchni. Należy dokonać remontu balkonów ze względu na zły stan ich wykończenia.

Ogólnie można stwierdzić, iż stan techniczny budynku jest zadowalający, a planowane zmiany związane ze zmianą sposobu użytkowania lokalu nr 6 na II piętrze nie wpłyną negatywnie na przedmiotowy obiekt i są dopuszczalne. W ramach przewidywanych prac zostanie przywrócona pierwotna funkcja lokalu (mieszkalna).

3. Charakterystyka funkcjonalna.

Przedmiotowy budynek posiada cztery kondygnacje nadziemne. Pomieszczenia (lokale) mieszkalne usytuowano na parterze, I piętrze, II piętrze i III piętrze tj. poddaszu. Oprócz lokali mieszkalnych, na parterze i II piętrze zlokalizowano również lokale użytkowe tj. gabinet dentystyczny (parter) i lokal biurowy nr 6 (II piętro). Wszystkie mieszkania i lokale użytkowe dostępne są od strony klatki schodowej umiejscowionej od strony południowo-zachodniej budynku. Przedmiotowy lokal nr 6 będący tematem opracowania zajmuje praktycznie całe II piętro budynku głównego. Lokal posiada powierzchnię (netto) wg stanu istniejącego 198,43 m². Komunikację pomiędzy pomieszczeniami w/w lokalu umożliwia centralnie usytuowany korytarz (przedpokój). Od strony podwórza (od strony zachodniej) w pobliżu wejścia do lokalu usytuowano dwa pomieszczenia sanitarne. Dalej przewidziano pomieszczenie kuchenne. Od strony ul. 3 Maja przewidziano cztery pokoje biurowe. Dodatkowo dwa pokoje usytuowano od strony podwórza tj. od strony zachodniej. Pokój od strony północno-wschodniej posiada balkon. W skład przedmiotowego lokalu nr 6 w chwili obecnej wchodzi 12 pomieszczeń. Na przestrzeni lat układ funkcjonalny pomieszczeń podlegał zmianom. Zmiany dotyczyły przede wszystkim podziału pomieszczeń. W ramach prac stawiano lub demontowano ścianki działowe. Oprócz przedmiotowego lokalu nr 6 na II piętrze usytuowano również pomieszczenie mieszkalne (lokal nr 5) który posiada niezależne wejście z klatki schodowej.

Przewidywane prace budowlane związane ze zmianą sposobu użytkowania lokalu

nr 6 mają na celu przywrócić pierwotną funkcję oraz pierwotny układ funkcjonalny pomieszczeń mieszkania.

4. Warunki w zakresie sytuacji geologiczno – górniczej

- planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie poza granicami terenów górniczych

5. Wpływ planowanej inwestycji na środowisko i zdrowie ludzi:

Przedmiotowa inwestycja, nie kwalifikuje się do przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010r Nr 213, poz.1397).

Ze względu na charakter inwestycji (zmiana sposobu użytkowania lokalu biurowego na II piętrze budynku na lokal mieszkalny) nie przewiduje się negatywnego wpływu w/w inwestycji na środowisko. Zakres planowanej inwestycji nie przewiduje zmiany sposobu zagospodarowania przylegającego terenu. Nie planuje się żadnej wycinki drzew i krzewów. Z uwagi na planowany sposób ogrzewania lokalu (ogrzewanie gazowe) nie będą przekroczone normy związane z zanieczyszczeniem powietrza. Usuwanie odpadów stałych odbywać się będzie poprzez wywożenie. Odpady tak jak dotychczas będą gromadzone w pojemnikach opróżnianych okresowo poprzez koncesjonowany zakład oczyszczania. Dla założonego programu użytkowego nie występuje związana z eksploatacją lokalu emisja hałasu, wibracji i promieniowania, w tym jonizującego, jak również nie powstaje pole elektromagnetyczne czy inne zakłócenia. Charakter, program użytkowy i zakres wprowadzanych zmian a także przewidywane elementy i instalacje nie wpłyną negatywnie na powierzchnię ziemi, glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne.

6. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego:

Inwestycja nie podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach. Budynek przy ul. 3 Maja 55 w Zabrze nie jest wpisany do rejestru zabytków. Zgodnie z zakresem prac określonym przez Inwestora planowana inwestycja na obecnym etapie ogranicza się do jednego lokalu na II piętrze.

7. Zabezpieczenie p. poż.

- Grupa wysokościowa – budynki średniowysokie (wysokość budynku około 17 m)
- kategoria zagrożenia ludzi ZLIV
- klasa odporności pożarowej budynku C
- Powierzchnia zabudowy budynku (część główna + oficyna) około 388,00 m²
- powierzchnia wewnętrzna przedmiotowego II piętra: 267,35 m²

Obiekt (budynek mieszkalny) nie jest poddawany na obecnym etapie przebudowie. Zakres opracowania jest ograniczony zgodnie z wytycznymi Inwestora tylko do prac związanych z przedmiotowym lokalem. Zakres prac budowlanych jest ograniczony. Przewidywane prace są kolejnym etapem stopniowego dostosowywania obiektu do obecnie obowiązujących standardów. Kompleksowe dostosowanie konstrukcji budynku do wymagań obowiązujących przepisów zgodnie z założeniami Inwestora będzie tematem odrębnej inwestycji i opracowań. Przewidywany zakres robót budowlanych dotyczących przedmiotowego lokalu ma charakter remontu. Planowana inwestycja, zakres oraz charakter planowanych prac nie wpływa na warunki ochrony p.pożarowej przedmiotowego budynku.

Dojazd pożarowy do budynku zapewnia ul. 3 Maja.

8. Ogólne dane liczbowe dotyczące całego budynku:

Powierzchnie i kubatura dotycząca przedmiotowego fragmentu II piętra

- Powierzchnia netto II piętra razem: 197,12 m²
- Powierzchnia całkowita II piętra (z balkonem): 305,59 m²
- Powierzchnia wewnętrzna II piętra 267,35 m²
- Kubatura II piętra : 1122,06 m³
- Powierzchnia zabudowy budynku głównego (bez oficyny) w którym znajduje się przedmiotowy lokal: 301,60 m²
- Kubatura budynku głównego (bez oficyny) w którym znajduje się przedmiotowy lokal: 7355,00 m³

9. Wnioski końcowe:

Planowany zakres prac budowlanych jest kolejnym etapem stopniowego dostosowywania przedmiotowego obiektu do obecnie obowiązujących standardów. Na obecnym etapie inwestycji zakres robót budowlanych został ograniczony do przedmiotowego lokalu na II piętrze budynku.

Można też stwierdzić, iż stan techniczny budynku pod względem budowlanym jest dobry, a planowana inwestycja (zmiana sposobu użytkowania lokalu biurowego na II piętrze obiektu na lokal mieszkalny) nie wpłynie negatywnie na przedmiotowy obiekt i jest dopuszczalna