

Real - Invest Nieruchomości
Biuro pośrednictwa, wycen i projektowania
Bożenna Radziszewska
ul. Dębowa nr 48, 11-200 Bartoszyce

2

OPIS TECHNICZNY

KAT. XVII

ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA DWÓCH LOKALI MIESZKALNYCH
NA JEDEN LOKAL USŁUGOWY (pomieszczenia biurowe)
W BUDYNKU MIESZKALNO - USŁUGOWYM
przy ul. Jagiellończyka nr 1 w Bartoszycach, obręb nr 4 Miasta Bartoszyce.

STAROSTWO POWIATOWE
w BARTOSZYCACH
11-200 Bartoszyce, ul. Grota Roweckiego 1
REGON 510750367
NIP 743-16-43-516

Niniejszy załącznik Nr. 1
stanowi integralną część pozwania -
właśnie - decyzji Nr. 2809/11
Starosty Bartoszyckiego
z dnia 28.09.2011 r.

Z up. STAROSTY
Starosty Bartoszyckiego
Katarzyna Chmielowska

Nazwa i adres inwestycji: - Budynek mieszkalno - usługowy, ul. Jagiellończyka nr 1
11-200 Bartoszyce

Branża opracowania: - PROJEKT BUDOWLANY + TECHNOLOGIA

Właściciel: Gmina Miasta Bartoszyce
ul. Bohaterów Monte Cassino nr 1, 11-200 Bartoszyce.

Nr ewidencyjny działki: 35/3 i 35/4

Autor opracowania: inż. Bożenna Radziszewska

inż. Bożenna Radziszewska
tel. (89) 762 27 79
Upr. Budl. Nr 99/84/OL
95 ust.1, 66 ust.1, 67 i 613 ust.1 pkt 2

Bartoszyce, 7 sierpień 2017 r.

inż. Bożenna Radziszewska
Upr. Bud. Nr 99/84/OL
tel. (89) 762 27 79
Upr. Bud. Nr 99/84/OL
inż. Bożenna Radziszewska

przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Ze projekt budowlany sposobu użytkowania dwóch lokali mieszkalnych na lokal usługowy (pokoje biurowe), przy ul. Jagiellońskiej 1

OŚWIADCZAM

Na podstawie art. 20 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2003r. Nr 207, Poz. 2016 z późniejszymi zmianami)

OŚWIADCZENIE

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Opis techniczny.

2. Projekt budowlany inwentaryzacja i zmiana sposobu użytkowania dwóch lokali mieszkalnych na jeden lokal usługowy.

- rzut piwnicy
- rzut parteru
- rzut I piętra i poddasza
- rzut strychu
- projekt architektoniczny sposobu użytkowania rzut parteru
- projekt architektoniczny sposobu użytkowania rzut I piętra i poddasza
- projekt technologiczny sposobu użytkowania rzut parteru
- projekt technologiczny sposobu użytkowania rzut I piętra i poddasza

3. Fragment mapy ewidencyjnej.

4. Decyzja o stwierdzeniu przygotowania zawodowego.

5. Zaświadczenie o numerze weryfikacyjnym WAM-ECR-CYG-KT2.

STARSZYSTWA
W BARTOSZACH
ul. 280 Bartoszyce, ul. Grota Roweckiego
REGON 510750367
NIP 742 40 10

OPIS TECHNICZNY

do projektu zmiany sposobu użytkowania dwóch lokali mieszkalnych na jeden lokal usługowy w budynku mieszkalno - usługowym przy ul. Jagiellończyka nr 1, obręb nr 4 Miasta Bartoszyce, dz nr 35/3 i 35/4, gmina Mijska Bartoszyce.

1. Podstawy formalno - prawne:

1.1 Zleceniodawca

Gmina Miasta Bartoszyce, ul. Bohaterów Monte Cassino nr 1, 11-200 Bartoszyce.

1.2. Zleceniobiorca.

Zleceniobiorcą jest inż. Bożenna Radziszewska, zam. w Bartoszycach przy ul. Dębowej 48, rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości 1972, uprawnienia budowlane Nr 99/84/OL.

1.3. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt zmiany sposobu użytkowania dwóch lokali mieszkalnych, na jeden lokal usługowy (pomieszczenia biurowe) w budynku mieszkalno - usługowym. Budynek przy ul. Jagiellończyka nr 1 w Bartoszycach stanowi zabudowę działki nr 35/3 o pow. 3.846 m² i nr 35/4 o pow. 125 m² w 4 obrębie geodezyjnym Miasta Bartoszyce, będącej własnością Gminy Mijskiej Bartoszyce i będącej składnikiem księgi wieczystej KW nr OLIY/00011500/5 prowadzonej w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bartoszycach. Zakres opracowania obejmuje uproszczoną inwentaryzację budowlaną lokalu, oraz projekt architektoniczny - konstrukcyjny zmiany sposobu użytkowania i technologii.

1.4. Cel opracowania

Celem opracowania jest przygotowanie załącznika do wniosku o zmianę sposobu użytkowania dwóch lokali mieszkalnych na jeden lokal usługowy - biurowy. ~~określenie i zmiana sposobu użytkowania w księdze wieczystej K w nr OLIY/00011500/5, przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bartoszycach.~~

1.5. Podstawy opracowania

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. Nr 46 z 2001 r. poz. 543), z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać pomieszczenia Zakładów Opieki Zdrowotnej - Dz. U. z 2006r. Nr 213
- Uchwała nr 7/2014 z dnia 03.06 własności lokali w nieruchomości przy ul. Kętrzyńskiej nr 8, Kopernika nr 10 i 10A w Bartoszycach.
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jednolity tekst Dz. U nr 80 z 2000 r. poz. 903), z późniejszymi zmianami.

WYKONSTWOWO POWIATOWE
W BARTOSZYCACH
1-200 Bartoszyce, ul. Grota Roweckiego 1
REGON 510750367

2. Opis, położenie i stan prawny nieruchomości budynkowej

2.1. Stan prawny nieruchomości budynkowej

Nieruchomość gruntowa zabudowana działki nr 35/3 o pow. 3.846 m² i nr 35/4 o pow. 125 m² w 4 obrębie geodezyjnym Miasta Bartoszyce, będącej własnością Gminy Mijskiej Bartoszyce i będącej składnikiem księgi wieczystej KW nr OLIY/00011500/5 prowadzonej w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Bartoszycach. Opracowanie obejmuje projekt architektoniczny - budowlany z projektem technologicznym, zmiany dotyczą części wewnątrz lokalu, bez zmian elewacji i istniejących przyłączy.

2.2. Opis położenie i stan użytkowy

Nieruchomość gruntowa położona przy ul. Jagiellończyka nr 1 w Bartoszycach, jest zabudowana budynkiem mieszkalno - usługowym wolnostojącym. Nieruchomość lokalowa, samodzielny lokal usługowy nr 1 jest usytuowany na parterze i I piętrze budynku. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Bartoszyce: oznaczenie nieruchomości 5UF, teren projektowanych usług rekreacyjno - sportowych w oparciu o istniejąc budynek. Budynek w części jednokondygnacyjny z poddaszem częściowo użytkowym, niepodpiwniczony, w technologii tradycyjnej z cegły ceramicznej, pełnej z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej, pokrytym dachówką ceramiczną. W części budynek dwukondygnacyjny z poddaszem używanym jako strych ogólnie dostępny, również w technologii tradycyjnej z cegły ceramicznej, pełnej z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej, pokrytym dachówką ceramiczną. Kominy mrowane z cegły ceramicznej pełnej, stolarka okienna PCV z żaluzjami antywłamaniowymi, wymieniona przez poprzednich właścicieli. Budynek wyposażony w instalację elektryczną, wodno - kanalizacyjną i gazową. Ogrzewanie centralne gazowe, odrębne dla każdego lokalu, wg odrębnego projektu instalacji gazowej i centralnego ogrzewania. Wysokość pomieszczeń 3,00 m. Pomieszczenia nadają się do adaptacji ze zmianą sposobu użytkowania, zgodnie z zamierzeniem inwestora.

2.2. Orzeczenie o stanie technicznym lokalu i zakres remontu

W związku ze zmianą użytkowania pomieszczeń, stanem technicznym lokalu i budynku zachodzi konieczność wykonania remontu pomieszczeń dostosowując je do nowych warunków użytkowania. Fundamenty budynku z kamienia polnego, stan zadawalający. Ściany konstrukcyjne i ścianki działowe wykonane z cegły ceramicznej pełnej, stan zadawalający, bez zmian. Adaptacja pomieszczeń do funkcji usługowej polega na demontażu drzwi do jednego pokoju, zamurowaniu otworu i wykonaniu wejścia zgodnie z projektem w którym jest również zaprojektowany otwór z wykonaniem typowego nadproża 2L i osadzeniu drzwi pomiędzy istniejącym wc,

- wysokość pomieszczeń - 3,00 m
- posadzki we wszystkich pomieszczeniach z materiałów nie słiskich i łatwych w utrzymaniu czystości
- ściany i sufity malowane
- drzwi wejściowe do pomieszczeń gładkie dostosowane do zmywania wodą
- narożniki ścian zabezpieczone przed uszkodzeniem mechanicznym
- w wc glazura do wysokości 2,0 m

3.2. Wytyczne budowlane

W wyniku obecnego programu użytkowego postanowiono zmienić sposób użytkowania dwóch lokali mieszkalnych, na lokal usługowy z dostosowaniem pomieszczeń do aktualnych wymogów techniczno - technologicznych, sanitarnych i zdrowotnych, przy prowadzeniu zamierzonej działalności. Lokal przeznaczony będzie na ogólnie rozumiane usługi biurowe dla organizacji społecznych i indywidualnych inwestorów, w zakresie usług rekreacyjnych - sportowych.

Wykaz pomieszczeń w tym: komunikacja

komunikacja
pokój biurowy
kotłownia
pokój biurowy
lokal usługowy nr 1, o funkcji usługowej
komunikacja
pomieszczenie porządkowe
pokój biurowy
wc

3.1. Opis ogólny zmiany sposobu użytkowania

3. Projekt zmiany sposobu użytkowania

a nowo zaprojektowanym wc, oraz wykonanie zgodnie z projektem ścianek z płyty kartonowo – gipsowej na stelażu metalowym, wydzielając dodatkową kabinę sanitarną i wydzieloną kotłownię z piecem gazowym zgodnie z projektem instalacji. Kominy ponad dachem zostały wyremontowane. Konstrukcja dachu nie wymaga nadmiernej uszkodzeń i wypaczeń. Remontowi będą podlegać instalacje - elektryczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i gazowa. Remont instalacji gazowej wg odrębnego opracowania. Instalacja elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna, wewnętrzna, remont pod nadzorem osób z uprawnieniami. Teren wokół budynku jest właściwie zagospodarowany i prawidłowo utrzymany.

3.3. Wytczne instalacyjne, dotyczące ogrzewania, instalacji elektrycznej i wentylacji pomieszczeń.

Pomieszczenia technologiczne - usługowe (pomieszczenia biurowe)

- ogrzewanie centralne dla każdego z lokali z istniejącego pieca i

projektowanego wg odrębnego opracowania na gaz miejski

- wentylacja grawitacyjna z każdego pomieszczenia

- temperatura pomieszczeń + 20 stopni

- oświetlenie elektryczne pokoi biurowych o natężeniu 300 Lux, 500 Lux

- ściany i sufit malowane farbami emulsyjnymi

- drzwi wejściowe do pokoi i wc o szerokości od 0,90 - 1,36 m

- oświetlenie dzienne bezpośrednie, przy głębokości pokoi do 4,50 m

- okna w lokalu podwójnie skłone o powierzchni otworu w stosunku do

powierzchni podłogi jak: $n = 1:5, 1:7$

- wysokość pomieszczeń 3,00 m

- wyposażenie pomieszczeń jak na załączonym szkicu technologicznym

Pomieszczenie sanitarne:

Instalacja wodno - kanalizacyjna, temperatura obliczeniowa 18 stopni

C, wentylacja grawitacyjna. Wyposażenie - muszla ustępowa i umywalka

przystosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne. Ogrzewanie

centralne, gazowe. Oświetlenie 150 lux.

Pomieszczenie gospodarczo - porządkowe:

Dla lokalu nr 1, zlokalizowane w pomieszczeniu z wc na poddaszu.

4.1 Parametry techniczne - eksploatacyjne nieruchomości w wyniku zmiany sposobu użytkowania budynku:

Rok budowy

Powierzchnia zabudowana

Powierzchnia ogółem

Powierzchnia użytkowa ogółem

w tym: powierzchnia ogółem lokalu usługowego nr 1

z tego: powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nr 1

komunikacja 3,64 m²

sanitariat 6,31 m²

komunikacja 10,14 m²

pokój biurowy 10,43 m²

kołownia 2,15 m²

pokój biurowy 34,76 m²

powierzchnia usługowa pomieszczeń przynależnych do

lokalu usługowego nr 1, o funkcji usługowej

z tego: komunikacja

pomieszczenie porządkowe

pokój

32,14 m²

wc

3,75 m²

65,97 m²

67,43 m²

133,40 m²

249,99 m²

378,26 m²

195,00 m²

- przed 1945

STANOWO POWIATOWE
W BARTOSZCACH
ul. Głota Rowockiego 1
REGON 510750367

61,61 m²

powierzchnia użytkowa lokalu usługowego nr 2

5,78 m²

z tego: komunikacja

wc

2,93 m²

pokój biurowy

26,85 m²

pokój biurowy

10,27 m²

pokój biurowy

15,78 m²

w tym: powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nr 4

54,98 m²

z tego: przedpokój

1,49 m²

pomieszczenie porządkowe

0,87 m²

pokój

21,90 m²

kuchnia

7,02 m²

pokój

14,49 m²

pokój

6,80 m²

łazienka

2,41 m²

Powierzchnia usługowa

w tym: piwnica lokalu nr 1

piwnica lokalu nr 2

piwnica lokalu nr 1

piwnica lokalu nr 4

pomieszczenie z licznikiem wody

4,68 m²

pomieszczenie gospodarcze lokalu nr 2

0,82 m²

pomieszczenie gospodarcze lokalu nr 2

1,10 m²

pomieszczenie gospodarcze – strych

7,66 m²

pomieszczenie gospodarcze – strych

2,04 m²

pomieszczenie gospodarcze – strych

2,67 m²

strych

Powierzchnia ruchu

w tym: komunikacja - piwnica

komunikacja – parter

komunikacja – I piętro

Kubatura budynku

15,12 m²

8,01 m²

10,02 m²

33,15 m²

1.850,00 m³

4.2. Obszar oddziaływania obiektu.

Przewidywany rodzaj robót nie stwarza uciążliwości projektowanych obiektów na teren przyлегłe i nie wykracza poza granice działki inwestycyjnej nr 35/3 i 35/4, obrębu nr 4 miasta Bartoszyce.

5. Uwagi końcowe

5.1. Zagadnienia BHP

Urządzenia elektryczne użytkowane w zakładzie powinny posiadać instrukcje użytkowania. Podczas obsługi urządzeń elektrycznych i technologicznych stanowiących wyposażenie pomieszczeń należy przestrzegać przepisów bezpieczeństwa podanych przez producentów w instrukcji obsługi poszczególnych urządzeń. Zabrania się wykonywać napraw urządzeń oraz instalacji elektrycznych przez nieupoważnione osoby. Wszystkie osoby dopuszczone do pracy powinny być przeszkolone w zakresie BHP.

5.2. Zagrożenie dla środowiska

Przedmiotowa działalność nie stanowi zagrożenia dla środowiska roślinnego i powietrza. Poziom dźwięku nie przekroczy - 45 dB.

5.2.Gospodarka wodno - ściekowa, śmieci

Budynek jest zaopatrywany w wodę zdatną do picia z wodociągu miejskiego. Podczas funkcjonowania obiektu powstające ścieki komunalne odprowadzone będą do sieci miejskiej kanalizacji sanitarniej. Powstające podczas działalności zakładu śmieci, będą gromadzone w śmietniku i wywożone na wysypisko, przez wyspecjalizowane firmy.

5.3. Zagadnienia ochrony przeciwpożarowej

Omawiany budynek jest obiektem murtowanym z cegły pełnej ceramicznej w zabudowie zwartej, niepodpiwniczony. Z uwagi na funkcję budynek kwalifikuje się do kategorii zagrożenia III ZL, z uwagi na zmianę sposobu użytkowania dwóch lokali mieszkalnych nr 1 i 3, na lokal usługowy nie się nie zmienia, ponieważ lokal usługowy już istniejący na parterze w tym budynku, jest własnością tego samego właściciela. W pomieszczeniach będzie przebywać jednocześnie 5 - 10 osób. Elementy konstrukcji nośnej są wykonane z elementów niepalnych. Należy przestrzegać obowiązujące ogólne przepisy przeciwpożarowe. Na widocznym miejscu należy umieścić tablice z instrukcjami postępowania na wypadek pożaru. Pomieszczenia należy wyposażać zgodnie z instrukcją p. pożarową i zaleceniem Państwowej Straży pożarnej w podłączny sprzęt gaśniczy. Główny wyłącznik prądu należy oznakować zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Pracownicy powinni być przeszkoleni w zakresie zachowania się w sytuacji zaistnienia pożaru.

5.4. Podjazd dla niepełnosprawnych

Dostęp do lokalu usługowego nr 1 poprzez wejście ogólne na komunikację z klatką schodową, na parterze przystosowane dla niepełnosprawnych.

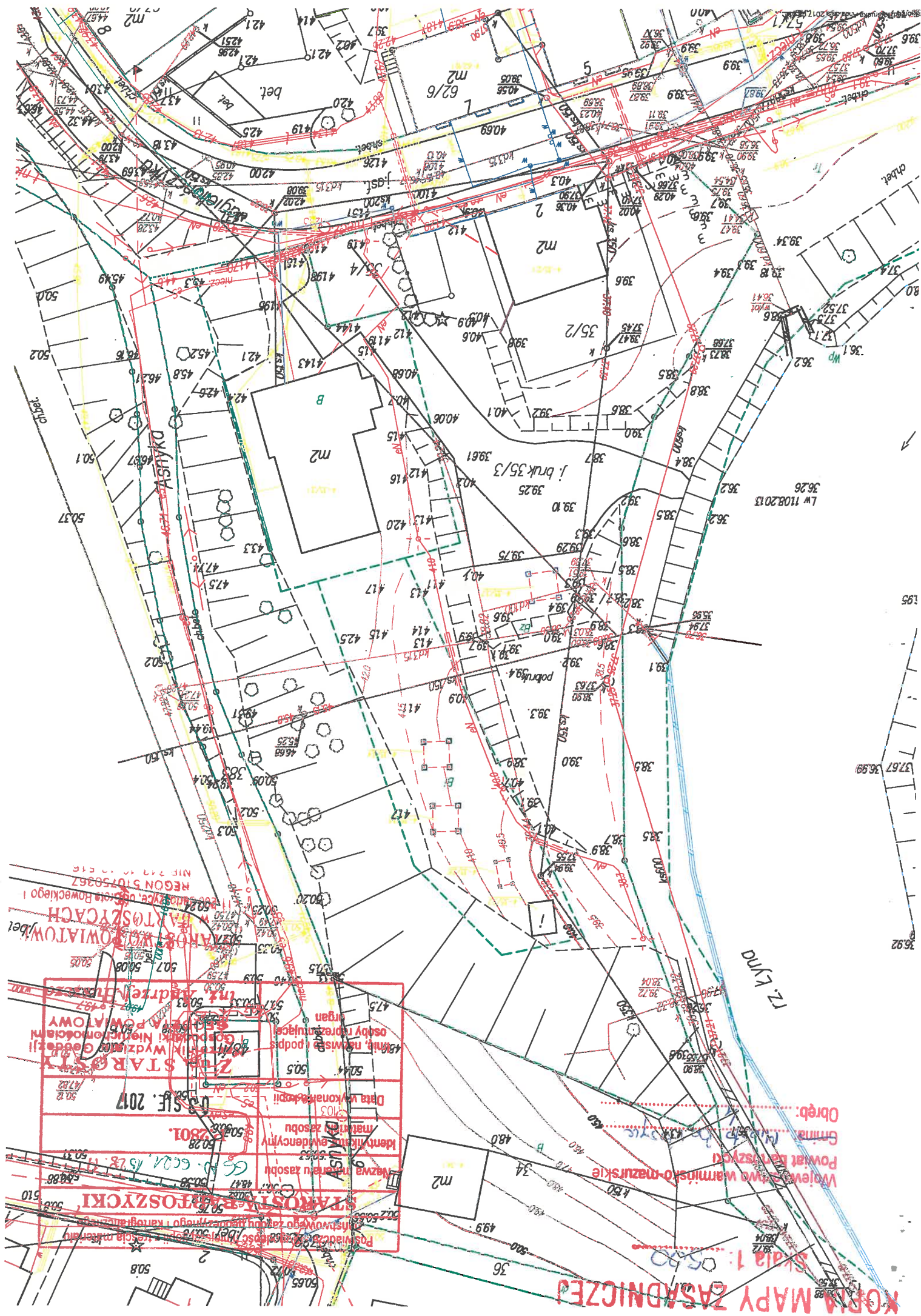
6. Uwagi dotyczące realizacji obiektu.

Niezbędne roboty remontowe należy wykonywać pod nadzorem osób posiadających uprawnienia budowlane o odpowiedniej specjalności. Należy w szczególności sposób zwracać uwagę na bezpieczeństwo konstrukcji podczas wykonywania rozbiórek i przemurowania ścian, zapewniając odpowiednie zabezpieczenia stępiowaniem. Roboty protokolarnego odbioru powinny wykonywać osoby posiadające uprawnienia budowlane i należy je zakończyć odpowiednim protokołem powykonawczym.

OPRACOWAŁA:

inż. Bożenna Radziszewska
tel. (85) 762 27 79
Up. Bud. Nr 99/84/OL
§5 ust. 1, §6 ust. 1, §7 i §13 ust. 1 pkt 2

STAROSTWO POWIATOWE
W BARTOSZCACH
1-200 Bartoszyce, ul. Grola Rowackiego 1
REGON 510750367



LEGENDA



Budynek obiektu projektu

ABCD

Granica opracowania

Obręb:

Województwo warmińsko-mazurskie

Powiat bartoszycki

Gmina

Stary Bartoszyce

Forma zbierania danych (Data collection form) with fields for:

- Imię i nazwisko podmiotu (Name of the entity)
- Adres siedziby (Address of the office)
- Adres obiektu (Address of the object)
- Opis obiektu (Description of the object)
- Podpis (Signature)
- Data wykonania (Date of execution)

