

Przedsiębiorstwo Robót Budowlanych „Anbud“

Ul. Śląska 132A

32-080 Zabierzów

e-mail: prb.anbud@wp.pl, tel: 882-069-499

EKSPERTYZA TECHNICZNA

DOTYCZĄCA ROZBUDOWY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO PRZY UL. RUMIANKOWEJ 4 MIESZKANIE 1 W ŁODZI.

ZAMAWIAJĄCY: Administracja Zasobów Komunalnych Łódź-Bałuty
Ul. Wielkopolska 53
90-024 Łódź

PROJEKTANT: **mgr inż. Mariusz Kosalka**
nr ewid członka MAP/BO/0028/12

mgr inż. Katarzyna Halek
nr ewid członka MAP/IS/2393/01

mgr inż. Jerzy Halek
nr ewid członka MAP/IE/0236/03

OPRACOWAŁ: **mgr inż. Anna Kosalka**
św. Kwal. D Gr.1 242/53/1D/2014
św. Kwal. D Gr.2 242/432/2D/2013
św. Kwal. D Gr.3 242/433/3D/2013

mgr inż. Mariusz Kosalka
Uprawnienia budowlane do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
MAP/BO/0028/12

mgr inż. Katarzyna Halek
Upr. bud. Nr ewid. 98/2001
do projektowania i kierowania robotami
budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności instalacyjnej w zakresie:
sieci, instalacji i urządzeń: wod., kan.,
ciepnych, wentylacyjnych i gazowych

mgr inż. Jerzy Halek
Upr. bud. Nr ewid. 217/2002
do projektowania i kierowania robotami
budowlanymi bez ograniczeń w zakresie:
sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych
i elektroenergetycznych

Zabierzów, luty 2016 r.

2. DANE OGÓLNE.

2.1. ZLECENIODAWCA.

Administracja Zasobów Komunalnych Łódź-Bałuty ul. Wielkopolska 53 91-024 Łódź

2.2. PODSTAWA OPRACOWANIA.

Podstawa opracowania obejmuje:

- Umowa nr AZK1/80/U/2015
- Dokumentację fotograficzną sporządzoną przez autorów niniejszej dokumentacji podczas wizji lokalnych
- Wizje lokalne, które miały miejsce w dniach od 20.10.2015r do 20.01.2016r.
- Normy budowlane, instrukcje i aprobaty ITB, w tym m.in.:
- Rysunki za pomocą programu Allplan firmy Nemetschek (nr licencji 2738)
- Obowiązujące przepisy budowlane w tym m.in. Prawo budowlane – ustawa z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. Nr 89, poz. 414), tekst jednolity Dz.U. 2013r. Nr 1256 poz. 984.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz.U.Nr 75,poz 690), tekst jednolity Dz.U.2013r poz. 926.

PN-IEC 60364-1:2000 Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Zakres, przedmiot i wymagania podstawowe

PN-IEC 60364-4-41:2000 Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa - Ochrona przeciwporażeniowa

PN-IEC 60364-4-42:1999 Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa - Ochrona przed skutkami oddziaływania ciepłego

PN-IEC 60364-4-43:1999 Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa - Ochrona przed prądem przetężeniowym

PN-IEC 60364-4-45:1999 Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa - Ochrona przed obniżeniem napięcia

PN-IEC 60364-4-46:1999 Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa - Odłączanie izolacyjne i łączenie

PN-IEC 60364-4-47:2001 Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa - Stosowanie środków ochrony dla zapewnienia bezpieczeństwa - Postanowienia ogólne -środki ochrony przed porażeniem prądem elektrycznym

PN-IEC 60364-4-442:1999 Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa - Ochrona przed przepięciami - Ochrona instalacji

niskiego napięcia przed przepięciami i uszkodzeniami przy doziemieniach w sieciach wysokiego napięcia

PN-IEC 60364-4-473:1999 Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych - Ochrona dla zapewnienia bezpieczeństwa - Stosowanie środków ochrony

PN-EN ISO 6946 „Komponenty budowlane i elementy budynku. Opór cieplny i współczynnik przenikania ciepła. Metoda obliczenia”

PN-EN ISO 13370 „Właściwości cieplne budynków – Wymiana ciepła przez grunt- Metody obliczenia”

PN-EN ISO 14683 „Mostki cieplne w budynkach – Liniowy współczynnik przenikania ciepła – Metody uproszczone i wartości orientacyjne”

PN-EN 12831 „Instalacje ogrzewcze w budynkach. Metoda obliczania projektowego obciążenia cieplnego”

PN-94/B-03406 „Ogrzewnictwo. Obliczanie zapotrzebowania na ciepło pomieszczeń o kubaturze do 600 m³”

PN-B-02025 „Obliczanie sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego”

PN-82/B-02403 „Ogrzewnictwo. Temperatury obliczeniowe zewnętrzne”

PN-82/B-02001. Obciążenia budowli. Obciążenia stałe.

PN-82/B-02003. Obciążenia budowli. Obciążenia zmienne technologiczne.

Podstawowe obciążenia technologiczne i montażowe.

PN-EN 1990:2004. Eurokod. Podstawy projektowania konstrukcji.

PN-EN 1990:2004/AC 2010. Eurokod. Podstawy projektowania konstrukcji.

PN-EN 1990:2004/NA 2010. Eurokod. Podstawy projektowania konstrukcji.

PN-EN 1991-1-1: Eurokod 1: Oddziaływania na konstrukcje.

Część 1-1: Oddziaływania ogólne. Ciężar objętościowy, ciężar własny, obciążenia użytkowe w budynkach.

2.3. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES DOKUMENTACJI TECHNICZNEJ.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest:

Sporządzenie:

- inwentaryzacji zagospodarowania terenu (składającej się z części opisowej i graficznej sporządzonej na kopii aktualnej mapy do celów projektowych)
- inwentaryzacji budowlanej wraz z ekspertyzą techniczną prawidłowości wykonanych robót budowlanych we wszystkich branżach
- aktualnych protokołów kontroli instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej i przewodów kominowych
- ewentualnie projektu budowlanego zmian lub przeróbek niezbędnych do doprowadzenia obiektu budowlanego do stanu zgodnego z przepisami prawa, uzgodnionego z Miejskim Konserwatorem Zabytków

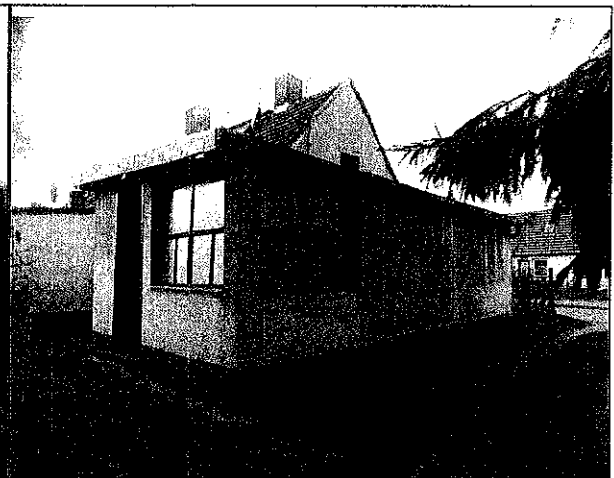
dotyczących rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Rumiankowej 4/1 w Łodzi (działka ewidencyjna nr 159/19, obręb ewidencyjny B-7) o pomieszczenia: pokój, wiatrołap, przedpokój o wymiarach po największym obrysie 4,55 x 8,80m.

3. OCENA TECHNICZNA

3.1. DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA



Fot. 01. Widok ogólny budynku z przybudówką.



Fot. 02. Widok budynku –stan elewacji, pokrycia dachowe budynku głównego i przybudówki



Fot. 03. Pomieszczenie wiatrołapu



Fot. 04. Pomieszczenie w.c.

3.2. INFORMACJE OGÓLNE O OBIEKCIE.

Nieruchomość zlokalizowana przy ul. Rumiankowej 4/1 w Łodzi objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonego przez Radę Miasta w Łodzi w dniu 21.11.2012r. – uchwała nr LII/1075/12 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic:

Trawiastej, Żywokostowej, Nagietkowej, Ziołowej i Piolunowej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony już po dokonanej samowolnej budowie.

Według informacji zawartych w Postanowieniu PINB nr 381/2015 Urząd Miasta Łodzi Departamentu Architektury i Rozwoju Wydziału Urbanistyki i Architektury stwierdził w piśmie (I.dz. 2407/15) brak dokumentów potwierdzających legalność wykonania robót budowlanych w przedmiotowym lokalu. W postanowieniu również otrzymujemy informację uzyskaną przez PINB z Urzędu Miasta Łodzi – Biura Architekta Miasta, że osiedle mieszkaniowe, w którym usytuowany jest budynek wielorodzinny przy ul. Rumiankowej 4/1 w Łodzi wzniesione zostało pod koniec okupacji w latach 1943-1945. Rozbudowa wzniesionego przez Niemców osiedla domów mieszkalnych trwała w latach powojennych.

Budynek zlokalizowany jest na działce o nr ewid.159/19, obręb B-7.

Opis obiektu:

Budynek mieszkalny wielorodzinny jest parterowym budynkiem składającym się z czterech lokali mieszkalnych. Lokal składa się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, w.c oraz wiatrołapu. Przedmiotowy budynek został rozbudowany dwukrotnie tj. w 1969r. powiększono o pokój, w.c i korytarz oraz wykonano zadaszony taras od strony południowej. W 1993r. dokonano zabudowy tarasu pełniącego funkcję wiatrołapu.

Z postanowienia PINB uzyskujemy informację, że inwestorem robót dokonanych w 1969r. jak i w 1993r. byli poprzedni najemcy lokalu.

3.3. ZESTAWIENIE POMIESZCZEŃ.

Lokal mieszkalny nr 1 przy ul. Rumiankowej 4 w Łodzi.

- Zestawienie powierzchni mieszkania - stan obecny:

Pokój	18,15 m ²
Pokój	5,26 m ²
Pokój	8,34 m ²
Kuchnia	5,26 m ²
wc	3,90 m ²
Przedpokój	3,59 m ²
Wiatrołap	8,71 m ²
<u>RAZEM</u>	<u>53,21m²</u>

3.4. OCENA STANU TECHNICZNEGO

3.4.1. CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

1. Budynek objęty jest nadzorem Konserwatora Zabytków.
2. Nieruchomość zlokalizowana przy ul. Rumiankowej 4/1 w Łodzi objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonego przez Radę Miasta w Łodzi w dniu 21.11.2012r. – uchwała nr LII/1075/12 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Trawiastej, Żywokostowej, Nagietkowej, Ziołowej i Piołunowej.
3. Budynek główny został budowany w latach 1943-1945. Z postanowienia PINB uzyskujemy informację, że rozbudowa lokalu mieszkalnego nr 1 o pomieszczenia: pokój, w.c, przedpokój i wiatrołap, została dokonana dwukrotnie tj. w 1969r.(pokój, w.c, korytarz) i w 1993r. (wiatrołap- z zabudowanego tarasu). Inwestorami byli poprzedni najemców lokalu.

Budynek główny – parterowy, częściowo podpiwniczony. Poddasze nieużytkowane – dostęp do poddasza od strony ściany szczytowej.

Fundamenty ceglane. Ściany nośne gr. około 50cm ceglane.

Strop pomiędzy mieszkaniem, a poddaszem użytkowym – drewniany. Ścianki działowe z cegły pełnej. Więźba dachowa o konstrukcji krokwiowej z ramą stolcową i płatwią kalenicową. Elementy drewniane łączone na dyble drewniane. Dach kryty dachówką ceramiczną koloru czerwonego. Kominy wybudowano z cegły. Kominy otynkowane. Rynny i rury spustowe ocynkowane.

Przybudówka – parterowa, niepodpiwniczona. Fundamenty jako betonowe monolityczne. Ściany gr. około 25cm z cegły pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej. Pokrycie dachu papą.

Ścianka działowa z cegły pełnej. Więźba dachowa o konstrukcji krokwiowej. Krokwie oparte na płatwi kalenicowej. Elementy drewniane łączone na dyble drewniane.

3.4.2. ANALIZA TECHNICZNA PRZEDMIOTU OPRACOWANIA

1. Konstrukcja więźby dachowej – budynek główny

- krokwie 7x14cm
- płatwie 12x12cm
- jętki – deska 32mm
- słupki – 12x12cm

Konstrukcja daszku przybudówki

- krokwie 7x14cm
- płatwie 12 x 12cm

Na budynku głównym nie stwierdzono korozji drewna w zakresie zniszczeń przez grzyby, owady. Miejscowo (przy kominie) widać ślady starych zacieków poprzez nieuszczelnności obróbek blacharskich. Na budynku przybudówki elementy więźby w przeważającej części zostały zakryte. Jednak wizualnie na podstawie oględzin można stwierdzić, że zacieki nie występują, nie widać ugięć konstrukcji dachu. Stan techniczny określono jako zadowalający.

Pokrycie dachowe – na budynku głównym – pokrycie z dachówki ceramicznej koloru czerwonego nosi ślady zużycia technicznego pod postacią przebarwień, miejscowych spękań. Jednakże można stwierdzić, że według relacji lokatorów (oraz wizji lokalnej w mieszkaniach) nie stwierdzono przecieków w mieszkaniach z dachu. Określa się, że stan pokrycia dachowego jest zadowalający.

Pokrycie dachowe – na przybudówce(wiatrolapu) – pokrycie dachowe z papy. Pokrycie przybudówki wykonane prawidłowo. Stan pokrycia dobry. Ogólnie dach ocenia się na jako stan zadowalający. Występują jednak miejscowe przecieki z dachu.

2. Budynek główny - Strop drewniany – belka 10x20cm – Belki zaimpregnowane środkiem do impregnacji drewna. Nie widać korozji drewna. Nie stwierdza się nadmiernych ugięć belek i zarysowań na tynku.

3. Ściany budynku głównego i przybudówki

Ściany budynku głównego – gr. około 50cm. Nośność ścian odpowiednia. Na ścianach wykonano tynki cem.-wap. Od strony zarówno wewnętrznej, jak i zewnętrznej brak widocznych zarysowań.

Ściany przybudówki – wykonane z cegły gr. około 25 cm, otynkowane obustronnie tynkiem cem.-wap. Nie zaobserwowano zarysowań i ubytków tynku od strony zewnętrznej. Nie występuje destrukcja muru.

Ogólnie stan pod względem konstrukcji ocenia się jako dobry.

4. Nadproża okienne i drzwiowe – nie wykazują zarysowań na tynkach, brak objawów ich niedostatecznej nośności.
5. Fundamenty – Fundamenty w budynku głównym ceglane w przybudówce betonowe monolityczne – ze względu na brak występujących spękań w budynku głównym oraz w przybudówce – nie ma podstaw do dokonywania szczegółowych badań fundamentów. Stwierdzono, że izolacja pozioma i pionowa była wykonana.

Ogólnie fundamenty pod względem konstrukcyjnym określa się jako stan zadowalający.

3.4.3. ANALIZA PRZEDMIOTOWEGO LOKALU W OPARCIU O ASPEKTY PRAWNE

ZGODNOŚĆ WYKONANEJ ROZBUDOWY POD WZGLĘDEM WARUKÓW TECHNICZNYCH – ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY W SPRAWIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH, JAKIM POWINNY ODPOWIADAĆ BUDYNKI I ICH USYTUOWANIE Z DNIA 12 KWIECZNIA 2002R. ((Dz.U. Nr 75, poz. 690) tj. z dnia 17 lipca 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422) A TAKŻE MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO UCHWALONEGO PRZEZ RADĘ MIASTA W ŁODZI W DNIU 21.11.2012R. – UCHWAŁA NR lll/1075/12 W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: TRAWIASTEJ, ŻYWOKOSTOWEJ, NAGIETKOWEJ, ZIOŁOWEJ I PIOŁUNOWEJ.

- **Zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej**

WARUNKI TECHNICZNE

Według Rozdział 1. Usytuowanie budynku.

§ 12 [Warunki usytuowania]

1.

Jeżeli z przepisów § 13, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż:

- 1) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy;
- 2) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy.

2.

Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

Według punktu 8. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy dla obiektów budowlanych niebędących zabytkami oraz urządzeń budowlanych, ustala się:

- 1) dopuszczenie:

a) budowy budynku mieszkalnego, z zachowaniem warunków:

- lokalizacja w ustalonych na rysunku planu obowiązujących liniach zabudowy,

- typ na działce zgodny z typem określonym na rysunku planu,
- lokalizacja 1,5 m od granicy działki, z zastrzeżeniem tiret czwarte i piąte,
- lokalizacja budynków typu B w odległości 1,5 m od istniejących, południowych granic działek, z zastrzeżeniem tiret następne,
- lokalizacja budynków typu B na działkach o numerach ewidencyjnych 164/15, 166/22 oraz 166/27 w istniejącej południowej granicy działki,
- gabaryty i forma zgodne z określonymi w załącznikach Nr 4a i 4b do uchwały,
- wykonanie ściany szczytowej bez otworów lub lokalizacja dowolnie wybranej liczby otworów w tej ścianie zgodnie z rysunkami stanowiącymi załączniki Nr 4a i 4b z możliwością zamiennej lokalizacji otworów w odbiciu lustrzanym w stosunku do osi symetrii elewacji i z zachowaniem przepisów od-rębnych,
- lokalizacja kominów w połaci dachu w pasie o szerokości 1 m od kalenicy,
- sytuowanie okien połaciowych i kolektorów słonecznych w połaci dachu wyłącznie w elewacji kalenicowej tylnej, w rytmie nawiązującym osiowo do rozmieszczenia okien parteru lub na dachu przybudówki,
- dobudowa maksymalnie czterech w budynku typu A i maksymalnie dwóch w budynku typu B przybudówek z zachowaniem warunków: lokalizacja wyłącznie przy elewacji kalenicowej tylnej, sytuowanie jednej ze ścian w osi symetrii elewacji lub w przypadku budynku typu A sytuowanie osi symetrii przybudówki w osi symetrii otworów okiennych, wymiary określone w załączniku Nr 4d do uchwały, dach pokryty takim samym typem i kolorem dachówki jak połacie dachu budynku mieszkalnego,
- montaż zadaszenia wejścia, z zachowaniem warunków: szerokość daszku nie większa niż 260 cm, daszek jednospadowy o kącie nachylenia 20°-30°, pokryty takim samym typem i kolorem dachówki jak połacie dachu budynku mieszkalnego, wykonany w konstrukcji drewnianej, mocowany wspornikowo do ściany, wysunięty przed lico muru na odległość nie większą niż 120 cm,

**Przybudówka budynku przy ul. Rumiankowej 4 mieszkanie 1 w Łodzi jest oddalona od granic działki odpowiednio: od strony północnej-4,78m,a od strony wschodniej- 2,4m
- warunek niespełniony**

- Możliwość rozbudowy pod względem ochrony zabytków według miejscowego plan zagospodarowania

Według 3) ustalenia ochrony zabytków, w postaci:

a) dopuszczenia:

- wyłącznie przebudowy oraz rozbudowy budynków typu: A, B i S, która zapewnia formę i gabaryty określone w załączniku Nr 4a, 4b, 4c i 4d, z zachowaniem przepisów odrębnych oraz z zastrzeżeniem tiret od drugie do piąte wyłącznie
- przebudowy, o której mowa w tiret poprzednie, z zachowaniem warunków: wykonanie ścian w technologii tradycyjnej – murowanej, wykończenie elewacji wyłącznie tynkiem, kolorystyka elewacji wykonana jednoetapowo, jednorodna w kolorze białym (ściany), jasnoszarym

(cokół), szarym lub białym (kominy), dach kryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym ceglastym (w typie marsylki lub karpówki – zgodnie z jej występowaniem wg stanu obecnego), stolarka okienna i drzwiowa w kolorze naturalnego drewna zbliżonym do koloru dębu.

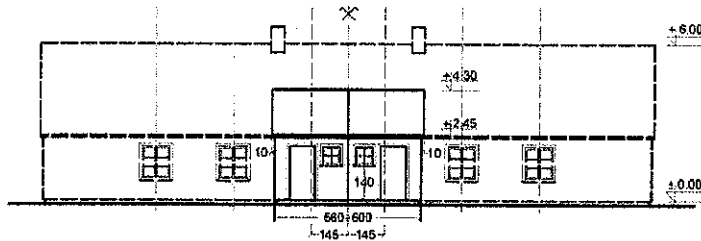
- zmiany wymiarów budynku wynikającej z wykonania termomodernizacji,
- lokalizacji drzwi w ścianach szczytowych w budynku typu A z zachowaniem przepisów odrębnych,
- wykonania przy budynkach typu A lub B przybudówki lub zadaszenia wejścia z zachowaniem warunków określonych w ust. 8,
- wymiany okien i drzwi z zachowaniem ich wielkości, kształtu, podziału (okien), w sposób określony w załączniku Nr 4e do uchwały oraz w lokalizacjach wskazanych na załącznikach Nr 4a, 4b i 4c do uchwały,
- stosowania wyłącznie okiennic drewnianych, jako zewnętrznego sposobu zabezpieczania stolarki okiennej, w kształcie i formie określonych w załączniku Nr 4e do uchwały oraz w kolorze naturalnego drewna zbliżonym do koloru dębu

Przybudówka budynku przy ul. Rumiankowej 4 mieszkanie 1 w Łodzi nie odpowiada wymaganiom w zakresie rozbudowy przedstawionym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wymiary przybudówki są większe niż wymagane. Dach przybudówki ma inny kąt, nie jest połączony z dachem budynku głównego w odpowiedni sposób. Okna nie spełniają wymogów określonych w miejscowym planie. Dach przybudówki pokryty jest papą, a powinien być pokryty dachówką w kolorze czerwonym. Schemat geometrii i wielkości przybudówki wraz z pozostałymi wymaganiami nie spełnia wymagań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wg poniższego załącznika nr 4d lub 4e.

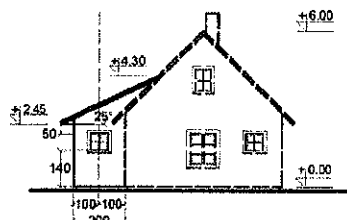
Załącznik nr 4d do uchwały nr LII/1075/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 listopada 2012 r.

Schemat geometrii i wielkości przybudówki do budynku typu A i B
skala 1:200

Przybudówka - do budynku typu A

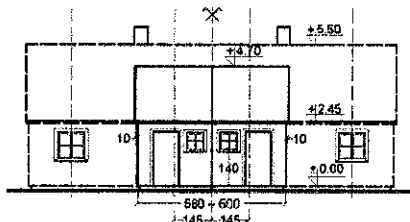


Elewacja kalenicowa tylna

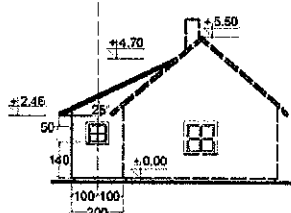


Elewacja szczytowa

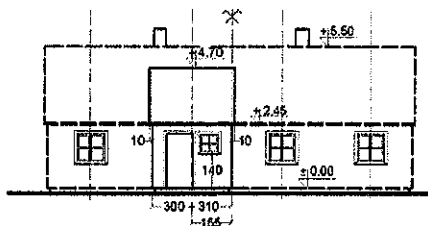
Przybudówka - do budynku typu B



Elewacja kalenicowa tylna



Elewacja szczytowa



Elewacja kalenicowa tylna

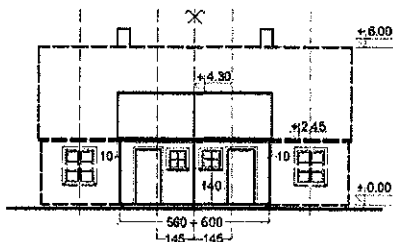
Podane wymiary pionowe odnoszą się do poziomu 0.00

Załącznik nr 4e do uchwały nr LII/1075/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 listopada 2012 r.

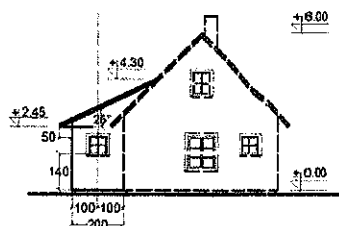
Schemat geometrii i wielkości przybudówki do budynku typu C oraz okien i drzwi

skala 1:200

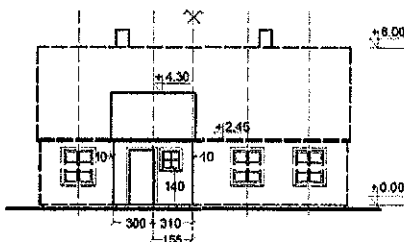
Przybudówka - do budynku typu C



Elewacja kalenicowa tylna



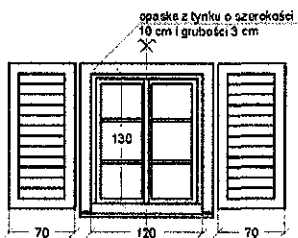
Elewacja szczytowa



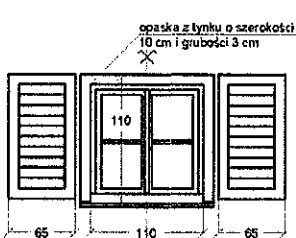
Elewacja kalenicowa tylna

skala 1:50

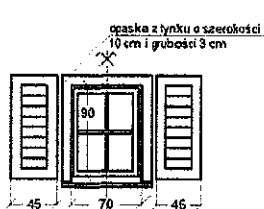
Okno dla budynku typu A i C



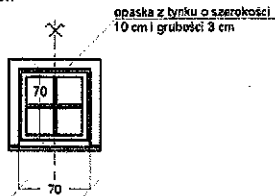
Okno dla budynku typu B



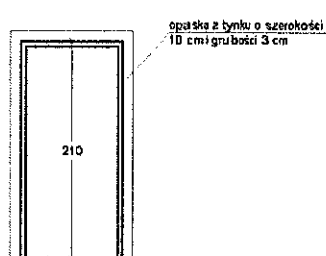
Okno dla ściany szczytowej poddasza



Okno dla budynku gospodarczego (w tym budynku typu S), przybudówki oraz pomieszczeń gospodarczych, technicznych i sanitarnych



Drzwi dla budynku mieszkalnego, przybudówki i budynku gospodarczego (w tym budynku typu S)



Podane wymiary pionowe odnoszą się do poziomu 0,00

- Podstawowe wymogi, jakie muszą spełniać pomieszczenia w lokalu mieszkalnym zawarte w warunkach technicznych.

Według Rozdział 5. Pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi.

Pokoje w budynkach mieszkalnych oraz sypialnie 1-4-osobowe w budynkach zamieszkania zbiorowego – wysokość min 2,5m

§ 75 [Szerokość drzwi]

1.

Drzwi do pomieszczenia przeznaczonego na stały pobyt ludzi oraz do pomieszczenia kuchennego powinny mieć co najmniej szerokość 0,8 m i wysokość 2 m w świetle ościeżnicy.

Według Rozdział 6. Pomieszczenia higienicznosanitarne.

2.

Pomieszczenie higienicznosanitarne powinno mieć wysokość w świetle co najmniej 2,5 m, z wyjątkiem łazienki ogólnodostępnej, której wysokość powinna wynosić co najmniej 3 m.

§ 78 [Organizacja pomieszczenia]

1.

Ściany pomieszczenia higieniczno-sanitarnego powinny mieć do wysokości co najmniej 2 m powierzchnie zmywalne i odporne na działanie wilgoci.

2.

Posadzka pralni, łazienki, umywalni, kabiny natryskowej i ustępu powinna być zmywalna, nienasiąkliwa i nieśliska.

§ 79 [Drzwi]

1.

Drzwi do łazienki, umywalni i wydzielonego ustępu powinny otwierać się na zewnątrz pomieszczenia, mieć, z zastrzeżeniem § 75 ust. 2, co najmniej szerokość 0,8 m i wysokość 2 m w świetle ościeżnicy, a w dolnej części - otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m² dla dopływu powietrza.

2.

W łazienkach i ustępach, z wyjątkiem ogólnodostępnych, dopuszcza się stosowanie drzwi przesuwnych lub składanych.

§ 80 [Kubatura]

1.

Kubatura pomieszczenia łazienki z wentylacją grawitacyjną powinna wynosić co najmniej:

1) 8 m³ - przy zastosowaniu w tym pomieszczeniu urządzenia gazowego, o którym mowa w § 172 ust. 3 pkt 1;

2) 6,5 m³ - przy doprowadzeniu centralnej ciepłej wody lub zastosowaniu elektrycznego urządzenia do ogrzewania wody bądź urządzenia gazowego, o którym mowa w § 172 ust. 3 pkt 2, a także gdy urządzenie gazowe znajduje się poza tym pomieszczeniem.

Według Rozdział 7. Szczególne wymagania dotyczące mieszkań w budynkach wielorodzinnych.

§ 92 [Organizacja mieszkania]

1.

Mieszkanie, oprócz pomieszczeń mieszkalnych, powinno mieć kuchnię lub wnękę kuchenną, łazienkę, ustęp wydzielony lub miskę ustępową w łazience, przestrzeń składowania oraz przestrzeń komunikacji wewnętrznej.

2.

Kuchnia i wnęka kuchenna powinny być wyposażone w tron kuchenny, zlewozmywak lub zlew oraz mieć układ przestrzenny, umożliwiający zainstalowanie chłodziarki i urządzenie miejsca pracy.

3.

W budynku mieszkalnym wielorodzinnym w łazienkach powinno być możliwe zainstalowanie wanny lub kabiny natryskowej, umywalki, miski ustępowej (jeżeli nie ma ustępu wydzielonego), automatycznej pralki domowej, a także usytuowanie pojemnika na brudną bieliznę. Sposób zagospodarowania i rozmieszczenia urządzeń sanitarnych powinien zapewniać do nich dogodny dostęp.

4.

Ustęp wydzielony należy wyposażyć w umywalkę.

§ 93 [Oświetlenie kuchni]

1.

Pomieszczenie mieszkalne i kuchenne powinno mieć bezpośrednie oświetlenie światłem dziennym.

2.

W mieszkaniu jednopokojowym dopuszcza się pomieszczenie kuchenne bez okien lub wnękę kuchenną połączoną z przedpokojem, pod warunkiem zastosowania co najmniej wentylacji:

1) grawitacyjnej - w przypadku kuchni elektrycznej;

2) mechanicznej wywiewnej - w przypadku kuchni gazowej.

3.

W mieszkaniu wielopokojowym kuchnia może stanowić część pokoju przeznaczonego na pobyt dzienny, pod warunkiem zastosowania w tym pomieszczeniu wentylacji grawitacyjnej lub mechanicznej z podłączeniem do niej okapu wywiewnego nad trzonem kuchennym, a także z zapewnieniem odprowadzenia powietrza z pomieszczenia dodatkowym otworem wywiewnym, usytuowanym nie więcej niż 0,15 m poniżej płaszczyzny sufitu.

§ 94 [Minimalna szerokość]

1.

W budynku wielorodzinnym szerokość w świetle ścian pomieszczeń powinna wynosić co najmniej:

1) pokoju sypialnego przewidzianego dla jednej osoby - 2,2 m;

2) pokoju sypialnego przewidzianego dla dwóch osób - 2,7 m;

3) kuchni w mieszkaniu jednopokojowym - 1,8 m;

4) kuchni w mieszkaniu wielopokojowym - 2,4 m.

2.

W mieszkaniu co najmniej jeden pokój powinien mieć powierzchnię nie mniejszą niż 16 m².

§ 95 [Przedpokój, korytarz]

1.

Kształt i wymiary przedpokoju powinny umożliwiać przeniesienie chorego na noszach oraz wykonanie manewru wózkem inwalidzkim w miejscach zmiany kierunku ruchu.

2.

Korytarze stanowiące komunikację wewnętrzną w mieszkaniu powinny mieć szerokość w świetle co najmniej 1,2 m, z dopuszczeniem miejscowego zwężenia do 0,9 m na długości korytarza nie większej niż 1,5 m.

Według Rozdział 4 Instalacje ogrzewcze

§ 132 [Urządzenia grzewcze]

1.

Budynek, który ze względu na swoje przeznaczenie wymaga ogrzewania, powinien być wyposażony w instalację grzewczą lub inne urządzenia grzewcze, niebędące piecami, trzonami kuchennymi lub kominkami.

2.

Dopuszcza się stosowanie pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe w budynkach o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych łącznie, jeżeli nie jest to sprzeczne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym w budynkach zakładów opieki zdrowotnej, opieki społecznej, przeznaczonych dla dzieci i młodzieży, lokalach gastronomicznych oraz pomieszczeniach przeznaczonych do produkcji żywności i środków farmaceutycznych - pod warunkiem uzyskania zgody właściwego państwowego inspektora sanitarnego.

Plan zagospodarowania przestrzennego:

8) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o:

a) miejską sieć ciepłowniczą,

b) źródła wytwarzające energię cieplną w oparciu o energię elektryczną, odnawialną, gaz ziemny, lekki olej opałowy,

c) źródła spełniające standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadające certyfikaty na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”;

9) zaopatrzenie w gaz dla celów bytowych i grzewczych w oparciu o projektowaną sieć gazową średniego ciśnienia;

W budynku przy ul. Rumiankowej 4 mieszkanie 1 występują następujące nieprawidłowości:

1. Budynek nie jest wyposażony w instalację grzewczą lub inne urządzenia grzewcze, nie będące piecami, trzonami kuchennymi lub kominkami- warunek nie jest spełniony

• Szczegółne warunki planu zagospodarowania przestrzennego:

Według p. 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się, że istniejące budynki lub

ich części niespełniające ustaleń planu pozostawia się do czasu ich zużycia technicznego, bez prawa zmiany sposobu użytkowania.

3.5. OCENA TECHNICZNA INSTALACJI WEWNĘTRZNYCH W LOKALU

3.5.1. INSTALACJA WODNO-KANALIZACYJNA

- Instalacja wewnętrzna wody zimnej i ciepłej.

Rozprowadzenie wody zimnej w budynku, wykonane jest w oparciu o instalację wody – DN 20 PP - rur polipropylenowych typ 3 klasy PN20. Przewody te posiadają zgodnie z obowiązującymi wymogami aprobatę techniczną COBRTI INSTAL oraz atesty higieniczne PZH.

Nie otrzymano żadnej informacji dotyczącej lokalizacji WODOMIERZA do pomiaru wody zimnej.

Średnice przewodów - według części rysunkowej.

Przewody poziome (rozprowadzające) ułożone przy ścianach budynku z normatywnym spadkiem 2‰ w kierunku zasilania a podejścia w bruzdach ściennych.

Łączenie przewodów polipropylenowych z rurami stalowymi oraz armaturą i urządzeniami - za pomocą kształtek wyposażonych w niklowane wtopki mosiężne z gwintami zewnętrznymi lub wewnętrznymi bądź tulei kołnierzowych.

Przejścia przez przegrody budowlane - w rurach ochronnych. Jako armaturę odcinającą zastosowano zawory odcinające, kulowe.

Montaż przewodów z rur PP wykonano zgodnie z „Instrukcją układania i montażu przewodów z rur PP”. Podejście do przyborów - za pomocą kształtek.

Zaopatrzenie w ciepłą wodę wykonano w oparciu o pojemnościowy podgrzewacz elektryczny, podłączony do instalacji wodociągowej wody zimnej.

Podejścia wody zimnej i ciepłej - dodatkowo mocowane przy punktach poboru wody.

- Instalacja wewnętrzna kanalizacji sanitarnej.

Odprowadzenie ścieków kanalizacyjnych – w oparciu o pion kanalizacyjny PVC, wyprowadzony ponad dach budynku i zakończony rurą wywiewną. Pod pionem kanalizacyjnym zamontowano rewizję (czyszczak).

Pion i odpływy z przyborów wykonano z rur i kształtek PVC łączonych na kielichy z uszczelkami typu wargowego.

Podejścia kanalizacji pod przybory wykonano ze spadkiem min. 2% w kierunku pionu kanalizacyjnego.

Instalację kanalizacyjną poddano próbie szczelności poprzez napełnienie wodą. Średnice przewodów - wg części rysunkowej.

3.5.2. INSTALACJA WEWNĘTRZNA GAZOWA

W rozpatrywanej budynku brak instalacji gazowej.

3.5.3. INSTALACJA CENTRALNEGO OGRZEWANIA

W rozpatrywanej budynku brak instalacji CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

W kuchni zlokalizowany jest piec typu angielska.

Zgodnie z Warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz norma **PN-87/B-02411** - kotły (piece) o nominalnej mocy cieplnej do 10 kW – można instalować w pomieszczeniach niemieszkalnych, których kubatura wynosi co najmniej 4 m³ na 1 kW mocy cieplnej kotła i **nie jest mniejsza niż 30 m³**. Do paleniska kotła musi być zapewniony dopływ powietrza w ilości co najmniej 10 m³/h na 1 kW mocy kotła.

BRAK WENTYLACJI GRAWITACYJNEJ W KUCHNI.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie." (Dz. U. nr 75 poz. 609 z 2002r, z późniejszymi zmianami) oraz z normą PN-83/B-03430 03430 wraz ze zmianą PN-83/B-03430/Az3 luty 2000 - przepisy **nakazują wykonanie wentylacji grawitacyjnej** w kuchni, w łazience oraz w mieszkaniu wyposażonym w palenisko – min. kuchni na opał stały- węgiel.

NALEŻY WYKONAĆ WENTYLACJĘ GRAWITACYJNĄ DLA KUCHNI, ŁAZIENKI ZGODNIE Z NORMĄ PN-83/B-03430 wraz ze zmianą PN-83/B-03430/Az3 luty 2000.

NALEŻY zapoznać się z opinią kominiarską Nr 705 z 01.07.2015 r

3.5.4. INSTALACJA ELEKTRYCZNA

Niniejsze opracowanie obejmuje swoim zakresem zaopiniowanie wykonanej części instalacji elektrycznej wewnętrznej w istniejącym lokalu mieszkalnym zlokalizowanego w budynku mieszkalnym przy ul. Rumiankowa 4 m 1 w Łodzi, w zakresie instalacji gniazd rozdzielczych i instalacji oświetleniowej.

Zasilanie zewnętrzne lokalu jest wykonane i nie podlega przedmiotowemu opracowaniu.

- Instalacja oświetlenia i gniazd 1-faz

Instalacja oświetleniowa i gniazd wtyczkowych wykonana jest dwuprzewodowo w starym systemie ochrony przeciwporażeniowej tzw. zerowaniem. Poszczególne obwody oświetleniowe i gniazd jednofazowych wyprowadzone są z istniejącej tablicy rozdzielczej TM lokalu za pomocą przewodów (ADY 2×1,5–obw. oświetleniowe, ADY 2×2,5s obw. gniazd 1-faz) ułożonych pod tynkiem. Przebieg instalacji oraz lokalizację osprzętu gniazd i opraw oświetleniowych podano na rzutach pomieszczeń. Parametry techniczne przewodów i

sposób ułożenia obwodów instalacji odbiorczych przedstawiono na rzucie instalacji odbiorczych. Instalacja elektryczna w dobudowywanym pomieszczeniu została włączona do istniejącej instalacji rozdzielczej lokalu.

Zaleca się wykonanie modernizacji instalacji elektrycznej z zachowaniem następujących wymogów:

Odległość nie hermetycznego osprzętu od rur wodociągowych, gazowych itp. prowadzonych nad tynkiem powinna wynosić min. 0,2 m.

Instalacje odbiorcze wykonać z uwzględnieniem wymogów funkcjonalnych pomieszczeń, rozkładu mieszkań i zapotrzebowania mocy Ps. Zabezpieczenia obwodów odbiorczych umieścić w tablicy TM.

Przy wykonywaniu instalacji przestrzegać:

- przewody obwodów odbiorczych układano w liniach poziomych i pionowych w odległości 30 cm od sufitu
- Osprzęt instalacyjny montować na wysokościach:
 - gniazda wtykowe w pokojach – 30 cm
 - gniazda wtykowe w kuchniach – 115 cm
 - wyłączniki instalacyjne świecznikowe – 140cm
 - stopień ochrony gniazda w łazience min IP 44

- Ochrona przeciwporażeniowa

Ochronę podstawową u Odbiorcy stanowi izolacja urządzeń elektrycznych. Natomiast ochrona przeciwporażeniowa dodatkowa w instalacji Odbiorcy jest zrealizowana przez szybkie wyłączenie zasilania w układzie sieci TN-C dawne zerowanie. W lokalu stwierdzono brak gniazd ze stykiem ochronnym. Skuteczność ochrony przeciwporażeniowej została potwierdzona protokołami badań skuteczności ochrony przeciwporażeniowej.

Zaleca się przy modernizacji budynku lokalu mieszkalnego przebudowę instalacji i wykonanie jej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i wymaganiami wieloarkuszowej normy PN - IEC – 60364. Wyłączenie zasilania zrealizować poprzez zastosowanie wyłączników nadmiarowo - prądowych w obwodach odbiorczych wyprowadzonych z rozdzielni TM. Przewód ochronny PE podłączono do zestyków ochronnych gniazd wtyczkowych, metalowych obwodów opraw I klasy izolacji, obudów metalowych aparatów i urządzeń elektrycznych, konstrukcji wsporczych tablic rozdzielczych, lokalnych i głównych połączeń wyrównawczych. Obwody rozdzielcze wykonać następująco:

a) 1-fazowe -jako 3-żyłowe (L, N, PE),

Przed oddaniem instalacji do eksploatacji wykonano szczegółowe pomiary skuteczności zadziałania zabezpieczeń i systemu izolacji.

Na dzień dzisiejszy instalacja elektryczna lokalu mieszkalnego nie spełnia wymogów obowiązujących przepisów Prawa Budowlanego. Jest wykonana w starym systemie ochrony przeciwporażeniowej tzw. zerowaniu. Stwierdzono brak połączeń wyrównawczych głównych i miejscowych oraz brak Głównej Szyny Wyrównawczej GSW. Ponadto w tablicy mieszkaniowej rozdzielczej brak jest wystarczającej liczby obwodów rozdzielczych oraz brak zainstalowanych wyłączników różnicowoprądowych. Zaleca się wykonanie modernizacji instalacji elektrycznej w przedmiotowym lokalu. Całość prac należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego oraz Polskimi Normami, a w szczególności z wieloarkusową PN - IEC - 60364. Po wykonaniu modernizacji, Instalacja elektryczna powinna przejść pomyślnie badania kontrolne okresowe wymagane przez Prawo Budowlane dotyczące pomiaru impedancji pętli zwarciowej i ocena skuteczności samoczynnego wyłączenia zasilania, ochrony przeciwporażeniowej, a także pomiary rezystancji izolacji przewodów instalacji, a także ich ciągłości. Badania instalacji i urządzeń elektrycznych powinny osoby posiadające świadectwo kwalifikacji SEP E (eksploatacyjne), w którym widnieje wpis uprawniający do wykonywania danych prac kontrolno-pomiarowych. Protokoły z badań wystawiła osoba posiadająca świadectwo kwalifikacji SEP D (dozorowe).

4. CZĘŚĆ OPISOWA DO INWENTARYZACJI ZAGOSPODAROWANIA TERENY DZIAŁKI NR 159/19, OBRĘB B-7

Dane ogólne :

Adres inwestycji : Łódź, ul. Rumiankowa 4 m.1

Rzeźba terenu: teren płaski, o rzędnych od 212,78 do 211,91m n.p.m. ze spadkiem w kierunku południowym.

Przedmiot legalizacji

Przedmiotem legalizacji jest rozbudowa istniejącego budynku mieszkalnego przy ul. Rumiankowej 4 m.1 w Łodzi o pomieszczenia: pokój, w.c, przedpokój i wiatrołap, których łączne wymiary po obrysie największym to 4,55 x 8,80m.

Aktualny stan zagospodarowania działki (wraz z przybudówką)

Działka nr 159/19; o kształcie prostokąta, przylegającą od strony północnej do ul. Rumiankowej 4, a od strony południowej graniczy z zabudową mieszkaniową. Wjazd na teren posesji od ulicy Rumiankowej i wejście do lokalu od strony południowej. Budynek mieszkalny o konstrukcji murowej, jednokondygnacyjny, Budynek mieszkalny wielorodzinny jest parterowym budynkiem składającym się z czterech lokali mieszkalnych. Lokal mieszkalny nr 1 składa się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, wc oraz wiatrołapu. Lokal został rozbudowany o pomieszczenia: pokój, wc, korytarz oraz zadaszony taras (pełniący funkcję wiatrołapu) od strony południowej.

Dane liczbowe (bilans terenu na działce o nr 159/19):

- pow. zabudowy (budynek mieszkalny + przybudówki): 256,83m² (24,59 %)
- powierzchnie utwardzone w postaci dróg wewnętrznych i parkingów: 80 m² (7,66%)
- powierzchnie zielone (biologicznie czynne): 707,79 m² (67,76%)

Występuje zgodność bilansu terenu z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie działki znajduje się infrastruktura techniczna:

- sieć energetyczna doprowadzająca energię elektryczną do budynku
- sieć wodociągowa wIA32
- sieć kanalizacji sanitarnej ks150

Od zachodu działka graniczy z ul. Żywokostową, od strony północnej, wschodniej i południowej działka graniczy z zabudowaną budynkiem o funkcji mieszkalnej. Działki w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego znajdują się w terenie oznaczonym jako M – tereny zabudowy mieszkalnej.

Pozostałe dane :

- Działka leży w obszarze wpisanym do rejestru zabytków i podlega ochronie na podstawie ustaleń planu miejscowego .
- obszar położony poza wpływem eksploatacji górniczej
- działka położona poza obszarami Natura 2000

5.WNIOSKI I ZALECENIA.

W wyniku dokonanych oględzin w przedmiotowym lokalu stwierdza się:

- Instalacja elektryczna została rozbudowana niezgodnie z obowiązującymi przepisami i normami. Instalacja została wykonana, jako dwuprzewodowa w układzie TN-C, co jest zabronione w świetle aktualnych przepisów prawa.
- Dach przybudówki pokryty papą – niezgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

- Dach przybudówki nie posiada odpowiedniego kąta nachylenia, nie jest powiązany z budynkiem głównym w sposób wskazany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
- Wymiary i usytuowanie przybudówki niezgodne z planem zagospodarowania przestrzennego
- Usytuowanie budynku –przybudówki względem granicy działki –nie spełnia warunków technicznych.
- Okna przybudówki niezgodne z przyjętym wzorcem wskazanym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Brak instalacji grzewczej – ogrzewanie piecem kuchennym.

Reasumując lokal przy ul. Rumiankowej 4 mieszkanie 1 posiada szereg nieprawidłowości. Rozbudowa polegała na rozbudowaniu budynku głównego. Analizując poprawność wykonania pod względem aktualnych warunków technicznych i obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego należy stwierdzić, że rozbudowa nie jest zgodna pod wieloma aspektami. Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się, że istniejące budynki lub ich części niespełniające ustaleń planu pozostawia się do czasu ich zużycia technicznego, bez prawa zmiany sposobu użytkowania.

Lokal został rozbudowany o pomieszczenia: pokój, w.c, przedpokój oraz wiatrołap, co stanowi ok. 50% obecnej powierzchni użytkowej mieszkania. Plan zagospodarowania przestrzennego zbieżny jest do sytuacji, aby przybudówki nie pełniły funkcji dominującej w mieszkaniach. Należałoby się zastanowić nad sytuacją doprowadzenia lokalu do zapewnienia warunków bytowych zgodnych z warunkami technicznymi a także obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Przebudowa polegałaby na przeniesieniu pomieszczeń z dobudowanej części –pokój, przedpokój i w.c, do budynku głównego, co wiąże się z wydzieleniem i adaptacją części pomieszczeń. Niestety mieszkanie jest zbyt małe na wykonanie adaptacji. Należy zwrócić uwagę na fakt, że lokale mieszkalne były budowane w latach 1943-1945, gdzie warunki socjalno-bytowe nie były obarczone takimi warunkami technicznymi i normami, jakie występują aktualnie. Przypomnieć by należało, że pierwotnie mieszkańcy tych lokali nie posiadali wydzielonych łazienek – ubikacje wspólne - były niegdyś na zewnątrz lokali (na mapie planu zagospodarowania przestrzennego oznaczone jako S).

Doprowadzenie lokalu mieszkalnego przy ul. Rumiankowej 4/1 (budynek główny) pod względem warunków technicznych oraz planu zagospodarowania przestrzennego do prawidłowego istnienia wedle prawa pozostawiając lokal w takiej strukturze jak funkcjonuje obecnie jest niemożliwe do spełnienia. Przenosząc pomieszczenia z przybudówki do budynku głównego należałoby np. wydzielić m.in. część pomieszczenia w pokoju. Jednak lokal wtedy utraciłby samodzielność lokalową (nie posiadałby wówczas 1 pokoju o pow. większej niż 16m²).

Rozwiązanie można by jednak znaleźć traktując problem globalnie w aspekcie całego budynku. Z 2 lokali znajdujących się w budynku należałoby przeprojektować lokale dokonując połączenia 2-ch lokali w 1. Wtedy zgodnie z wytycznymi planu zagospodarowania

przestrzennego oraz warunkami technicznym byłoby możliwe rozplanowanie pomieszczeń zapewniając warunki socjalno-bytowe zgodne z normami a przy tym zachowując wartość historyczną budynków i całego osiedla. Przybudówki należałoby wyburzyć, a w ich miejsce wybudować takie, jak przewiduje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W celu określenia zużycia technicznego budynku przyjęto projektowe okresy użytkowania według PN-EN 1990 – Podstawy projektowania konstrukcji

Tablica 2.1 – Orientacyjne projektowe okresy użytkowania

Kategoria projektowego okresu użytkowania	Orientacyjny projektowy okres użytkowania (lata)	Przykłady
1	10	Konstrukcje tymczasowe ⁽¹⁾
2	od 10 do 25	Wymienne części konstrukcji np. belki podsuwnicowe, łożyska
3	od 15 do 30	Konstrukcje rolnicze i podobne
4	50	Konstrukcje budynków i inne konstrukcje zwykłe
5	100	Konstrukcje budynków monumentalnych, mosty i inne konstrukcje inżynierskie

⁽¹⁾ Zaleca się, aby konstrukcje lub części konstrukcji, które mogą być demontowane w celu ponownego zmontowania, nie uważać za konstrukcje tymczasowe

Wartościami można posługiwać się także przy określeniu zachowania się stanowiącego funkcję czasu.

Według informacji przybudówkę wybudowano w 1969r oraz w 1993r. wykonano zabudowę tarasu. Tablica 2.1 określa orientacyjny projektowany okres użytkowy dla konstrukcji budynków na okres 50-ciu lat. W związku z tym:

2016r. (aktualny okres) – 1969r.(okres budowy przybudówki) = 47lata

2016r. (aktualny okres) – 1993r.(okres budowy przybudówki- wiatrołap) = 23lata

Zgodnie z powyższym stwierdza się, że projektowy okres zużycia przybudówki nastąpi za 3 lata tj. w 2019r., natomiast zużycie przybudówki(wiatrołap)- za ok.27 lat. Należy zaznaczyć, że w przypadku wykonania rozbiórki części z 1969r. zniszczeniu najprawdopodobniej ulegnie część przybudówki wiatrołapu. Wiatrołap wówczas bez części przedpokoju staje się bezużyteczny i również powinien być rozebrany.

Jednakże należy zaznaczyć, że obecny stan techniczny przybudówki nie zagraża zdrowiu i życiu mieszkańców.

mgr inż. Jerzy Halek
Upr. bud. Nr ewid. 217/2002
do projektowania i kierowania robotami
budowlanymi bez ograniczeń w zakresie:
sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych
i elektroenergetycznych

mgr inż. Katarzyna Halek
Upr. bud. Nr ewid. 98/2001
do projektowania i kierowania robotami
budowlanymi i posadowieniami
w specjalności instalacyjnej w zakresie:
sieci, instalacji i urządzeń: wod., kan.,
ciepłych, wentylacyjnych i gazowych

mgr inż. Mariusz Kosiński
Uprawnienia budowlane do projektowania
i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
MAP/BQ/0028/12