

**Z a ł ą c z n i k   n r   1**

**OCENA BUDYNKU Z PUNKTU WIDZENIA PROCESU  
REWITALIZACYJNEGO**

**LESZCZYŃSKICH 32**

**WYKONAWCA:**

ORI TOMASZ JAROSZEWICZ  
KOCZANY 6,16-315 LIPSK

**AUTORZY OPRACOWANIA:**

1. INŻ. TOMASZ JAROSZEWICZ
2. MGR INŻ. ARCH. DOMINIK WIĘCEK

NUMER UPRAWNIENÍ: MA/091/11

## **ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA**

- 1. Wstęp**
- 2. Cel Opracowania**
- 3. Ocena stanu technicznego zasobów komunalnych / zalecenia**
- 4. Propozycja działań**

### **1. WSTĘP**

Rewitalizacją określamy działania zmierzające do osiągnięcia jakości komunalnych zasobów mieszkaniowych. Jest to wieloletni i wielokierunkowy proces zmian o charakterze przestrzennym, technicznym, społecznym i gospodarczym. Istota rewitalizacji, a w tym modernizacji zasobów komunalnych ma duże znaczenie dla mieszkańców i może przyczynić się do poprawy jakości życia w środowisku miejskim jak i do tworzenia lepszego klimatu społecznego w środowisku zamieszkania.

### **2. CEL OPRACOWANIA**

Celem Opracowania jest ocena stanu technicznego zasobów komunalnych, w tym socjalnych i wskazań z punktu widzenia procesu rewitalizacyjnego kierunek działania na danej nieruchomości poprzez określenie prac remontowych i modernizacyjnych.

### 3. OCENA STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW KOMUNALNYCH / ZALECENIA

<b>Stan techniczny</b>	Zgodnie z Pkt. 5 Opisu Technicznego
<b>Samodzielność lokali – lokale mieszkalne</b>	Lokale spełniają podstawowe wymagania dla pomieszczeń na lokal mieszkalny, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r (z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Jednocześnie lokal jest wydzielony trwałymi ścianami. Wobec powyższego lokal jest samodzielnym lokalem mieszkalnym w myśl Art. 2 Ust 2 o Własności Lokali (Dz. U. Nr 80 poz. 903z 2000 r. z późniejszymi zmianami)
<b>Samodzielność lokali – lokale użytkowe</b>	Lokale spełniają podstawowe wymagania dla pomieszczeń na lokal użytkowy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r (z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Jednocześnie lokal jest wydzielony trwałymi ścianami. Wobec powyższego lokal jest samodzielnym lokalem użytkowym w myśl Art. 2 Ust 2 o Własności Lokali (Dz. U. Nr 80 poz. 903z 2000 r. z późniejszymi zmianami)
<b>Samodzielność lokali – zalecenia / uwagi</b>	- Zalecane wykonanie Projektu Wyodrębnienia Łazienki w Lokalu nr 2 - wskazane opracowanie odrębnego Opracowania Projektowego
<b>Ogólne zalecenia / uwagi do budynku</b>	- Zalecane wykonanie naprawy tynków zewnętrznych, oraz wymiana skorodowanych obróbek blacharskich – wskazane opracowanie odrębnego Opracowania Projektowego - Zalecane wykonanie remontu kominów w części ponad dachowej - Zalecane wykonania remontu klatki schodowej, wraz

	z zabudowaniem urządzeń instalacyjnych - Zalecana wymiana okien z drewnianych na PCW
<b>Ogólne zalecenia / uwagi do terenu zewnętrznego</b>	- wskazane opracowanie odrębnego Opracowania Projektowego dotyczącego Terenu Zewnętrznego uwzględniającego kierunki rozwoju wymienione w pkt. 4 niniejszego opracowania, Opracowanie powinno uwzględniać specyficzny kształt jak i małą powierzchnię dostępną na działce

#### **4. PROZYCJA DZIAŁAŃ – KIERUNKI ROZWOJU /na obszarze rewitalizacji/**

- Prowadzenie bieżących prac remontowych i adaptacyjnych
- Poprawa proporcji i estetyki zabudowy
  - ujednolicenie kolorystyki elewacji
  - renowacja detali architektonicznych
- Podniesienie atrakcyjności użytkowej i estetycznej przestrzeni publicznych
  - zaadoptowanie pomieszczeń niemieszkalnych, które nie spełniają już swojej funkcji na cele usługowe i kulturalne
  - Wprowadzenie koloru do wnętrza /dziedzińców, podwórek/ - zróżnicowanie zabudowy, ożywienie wnętrza
- Zwiększenie standardu mieszkań, większe ich zróżnicowanie
- Dokonanie nowego podziału pomieszczeń z uwzględnieniem panujących obecnie standardów
  - Problem wspólnych łazienek i WC znajdujących się na korytarzu
  - Uwzględnienie potrzeb rodziny
- Poprawa stanu technicznego budynków
  - Obniżenie kosztów związanych z eksploatacją mediów
  - Stosowanie technologii i rozwiązań technicznych preferujących działania energooszczędne i ekologiczne
- Położenie geograficzne miasta Leszna jest korzystne pod względem pozyskiwania energii OZE z promieni słonecznych, co daje możliwość zastosowania rozwiązań takich jak: kolektory słoneczne; panele fotowoltaiczne