

# **PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

## SPIS TREŚCI

1. PODSTAWY OPRACOWANIA .....	3
2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA .....	3
3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA .....	3
4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO .....	3
5. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI .....	4
6. ZAGROŻENIE DLA ŚRODOWISKA .....	5
7. INFORMACJA BIOZ .....	7
8. UWAGI KOŃCOWE .....	9
9. NADZÓR TECHNICZNY .....	9

Załącznik 1 – Uprawnienia i zaświadczenia projektanta

Załącznik 2 – Część rysunkowa

### SPIS TREŚCI CZĘŚĆ RYSUNKOWA

O1	Orientacja	
----	------------	--

## **1. . PODSTAWY OPRACOWANIA**

- 1.1. Zlecenie Inwestora.
- 1.2. Umowa na wykonanie prac projektowych.
- 1.3. Wizje lokalne.
- 1.4. Pismo nr AZ.4125.168.2022 dotyczące wydania opinii konserwatorskiej dla remontu lokalu mieszkalnego nr 10 położonego w budynku przy ul. Damrota 10 w Rudzie Śląskiej – Nowym Bytomiu, z dnia 13.04.2022r, wydane przez Urząd Miasta Ruda Śląska Biuro Miejskiego Konserwatora Zabytków.
- 1.5. Wytyczne i uzgodnienia z Inwestorem dotyczące zakresu projektu i rozwiązań szczegółowych.
- 1.6. Literatura fachowa i normy, opracowania własne.

## **2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany przy ul. Damrota 12, mieszkanie nr 10 na działce nr 1076/142w Rudzie Śląskiej.

## **3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA**

Celem opracowania jest sporządzenie dokumentacji budowlano – architektonicznej dla przebudowy lokalu mieszkalnego, polegającej na remoncie – wydzieleniu pomieszczenia łazienki w przedmiotowym lokalu przy ul. Damrota 12/10 w Rudzie Śląskiej.

Takiemu celowi przyporządkowano następujący zakres:

- Opis techniczny;
- Dokumentację rysunkową branży architektoniczno-budowlanej i instalacyjnej,
- Opracowanie zawiera opisy techniczne i rysunki przedstawiające rozwiązania architektoniczno-budowlane oraz instalacyjne dla ww opracowania, które obejmują przedmiotowy lokal.
- Opracowanie stanowi dokumentację budowlaną niezbędną do wykonania prac związanych z remontem, adaptacją i dostosowaniem pomieszczeń do zmieniających się potrzeb i wymagań użytkownika lokalu mieszkalnego.

## **4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO**

Dla celów projektowych dokonano wizji lokalnych oraz inwentaryzacji przedmiotowego lokalu w zakresie układu pomieszczeń, materiałów budowlanych oraz stanu technicznego lokalu poddanego pracom remontowym.

Lokal nr 10 to lokal mieszkalny, który znajdują się pod adresem ul. Damrota 12 w Rudzie Śląskiej, na poziomie trzeciego piętra użytkowego budynku w budynku czteropiętrowym. Wejście do lokalu mieszkalnego nr 10 z głównej, wewnętrznej klatki schodowej budynku mieszkalnego.

Budynek, w którym zlokalizowane jest przedmiotowe mieszkanie, to budynek 4-kondygnacyjny, podpiwniczony. Budynek w zabudowie zwartej, z jedną ścianą sąsiadujący od strony północnej z innym budynkiem. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej z elementów drobnowymiarowych, stropy międzykondygnacyjne – strop gęsto żebrowy, strop na ostatnią kondygnację ogrzewaną – stropodach na konstrukcji prawdopodobnie płyt panwiowych, kryty gontem bitumicznym. Ściany budynku murowane – niecieplone.

Budynek zarządzany jest przez MPGM TBS Sp. z o.o.

Budynek mieszkalny - lokal mieszkalny wyposażony jest w następujące instalacje:

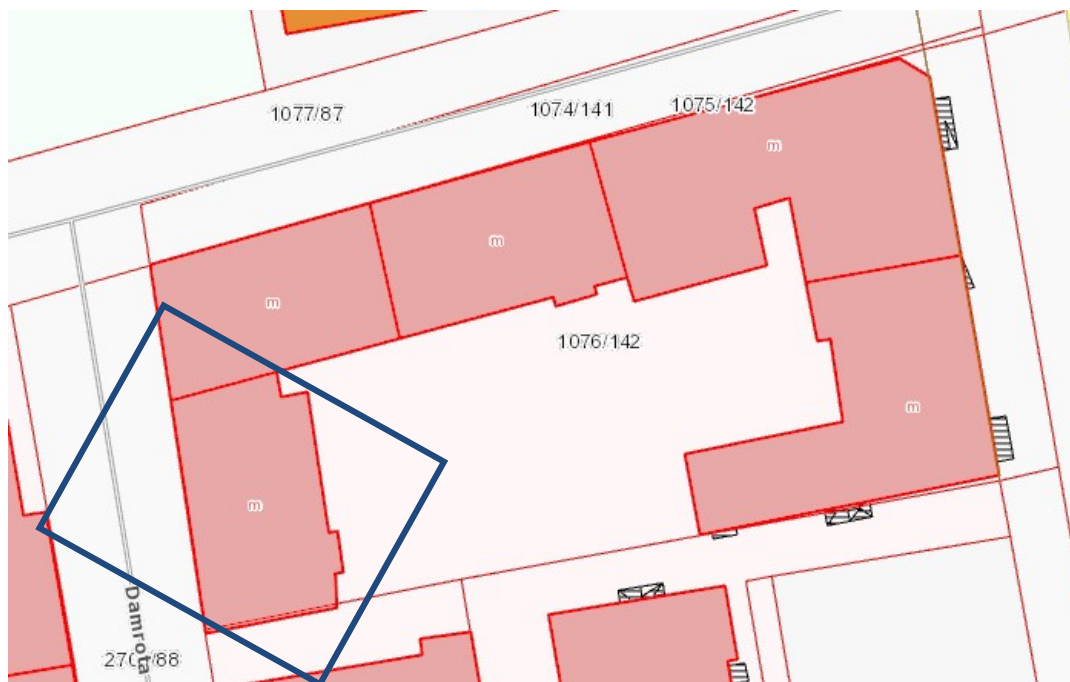
- wod.-kan.;
- elektryczna;
- gazową;
- c.w.u - podgrzanie wody indywidualnie poprzez piecyki gazowe/elektryczne;
- ogrzewanie gazowe/elektryczne/węglowe;

Budynek mieszkalny usytuowany przy ul. Damrota 12 w Rudzie Śląskiej ujęty został w Gminnej Ewidencji Zabytków pod numerem 386.

Działka nr 1076/142 zlokalizowana w Rudzie Śląskiej przy ul. Damrota 12. Na przedmiotowej działce znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny. Dostęp do budynku mieszkalnego bezpośrednio chodnikiem i wejściem od strony tylniej budynku. Nawierzchnia wejścia to kostka brukowa/płytki

chodnikowa, część podwórza zagospodarowana kostką brukową, reszta to roślinność niska – trawa lub żwir. Istniejący budynek mieszkalny posiada dostęp do takich mediów jak: gaz, woda, energia elektryczna, kanalizacja, instalacja domofonowa. Projektowana przebudowa nie wymaga zwiększenia parametrów poszczególnych przyłączy.

- powierzchnia zabudowy	239,00 m <sup>2</sup>
- ilość kondygnacji	4+1
- ilość klatek schodowych	1



Rys. nr 1. Lokalizacja przedmiotowego budynku [w Rudzie Śląskiej przy ul. Damrota 12/10.  
<https://rudaslaska/>].

## 5. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

### Zgodność z ustaleniami planu miejscowego oraz projektowane zagospodarowanie działki

Projektowana przebudowa dotyczy tylko lokalu mieszkalnego nr 10. Prace remontowe nie będą ingerować w wygląd elewacji – prace będą zaprojektowane zgodnie z pismem i zaleceniami Konserwatora Miejskiego [1.4]

- 1) **Uzbrojenie terenu** – wodę opadową z istniejącego terenu odprowadzana przez istniejące rynny i rury spustowe do kanalizacji – rozwiązanie bez zmian.
- 2) **Instalacja C.O.** – Lokale mieszkalne ogrzewane są indywidualnie przy pomocy grzejników i piecyków gazowych/elektrycznych/węglowych – rozwiązanie wg. części instalacyjnej.
- 3) **Instalacja C.W.U.** – lokale mieszkalne podgrzewają wodę indywidualnie przy pomocy piecyków gazowych z zapłonem elektrycznym lub bojlerów elektrycznych – rozwiązanie wg. części instalacyjnej.
- 4) **Wentylacja** – wentylacja grawitacyjna – bez zmian.
- 5) **Gospodarka odpadami** – dla odpadów stałych przewidziany jest kontener na odpady stałe oraz kontener z segregacją odpadów. Odpady wywożone przez Miejskie Przedsiębiorstwo Komunalne – nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

6) **Emisja hałasu i wibracji** – nie dotyczy

7) **Emisja promieniowania** – nie dotyczy

8) **Obszar oddziaływania**

Projektowana przebudowa lokalu mieszkalnego jest zgodna z obowiązującymi wytycznymi Prawa Budowlanego i nie naruszy uzasadnionych praw osób trzecich. Zakres uciążliwości inwestycji, w szczególności obejmujący emisję promieniowania oraz emisję hałasu, nie wystąpi.

Przebudowa lokalu mieszkalnego nie będzie miała wpływu na warunki klimatyczno-meteorologiczne, ponieważ nie będzie powodować zakłóceń w środowisku. Wpływ inwestycji na walory krajobrazowe środowiska, stwierdza się, że projektowana zmiana sposobu użytkowania nie wpłynie negatywnie na otaczający bezpośrednio ją krajobraz.

Przebudowa lokalu użytkowego nie ingeruje w zabytkową substancję całego obiektu. Przyjęte w projekcie rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne nie wpływają na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane.

Określenie obszaru oddziaływania na podstawie:

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. wraz z późniejszymi poprawkami (Dz. U. Nr 75 poz. 690) rozdział 1, paragraf 12;
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. wraz z późniejszymi poprawkami (Dz. U. Nr 75 poz. 690) rozdział 4, paragraf 22;
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. wraz z późniejszymi poprawkami (Dz. U. Nr 75 poz. 690) rozdział 7, paragraf 35;
- Prawo Budowlane.
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. wraz z późniejszymi poprawkami (Dz. U. Nr 75 poz. 690) rozdział 7, paragraf 271-273 - Odległość budynku od granicy z działką budowlaną wynosi: od strony północnej – z. nr 1074/141 - 11,87 m; od strony południowej dz. nr 3248/139 w granicy działki, od strony wschodniej 62,0 m, od zachodniej w granicy z działką nr 2702/88. Minimalne odległości pomiędzy rozpatrywanym budynkiem a innymi obiektami oraz granicami działek, ze względu na wymagania ochrony przeciwpożarowej, określone w „warunkach technicznych”, zostały zachowane.

Obszar oddziaływania przedmiotowej inwestycji obejmuje w całości działkę nr 1076/142 przy ul. Damrota w Rudzie Śląskiej. Prace nie zmieniają obszaru oddziaływania – budynek pozostaje w swojej strefie oddziaływania.

**Zmiany dotyczą jedynie pomieszczeń wewnątrz obiektu-budynku wielorodzinnego, które nie mają wpływu na sąsiednie mieszkania i lokale. Obszar oddziaływania nie wykracza poza granice jednego budynku zgodnie z art. 34, ust. 3, pkt 5 ustawy Prawo Budowlane (Dz.U. z dn. 08.03.2016r., poz. 290).**

**Projektowane zagospodarowanie terenu**

Istniejące wejście do lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym zostało zachowane. Wjazd na działkę pozostaje zachowany, tym samym podjazd i wjazd na posesję. Istniejące zagospodarowanie działki w obrębie działki pozostaje bez zmian.

**6. ZAGROŻENIE DLA ŚRODOWISKA**

Inwestycja nie wpłynie negatywnie na środowisko, higienę i zdrowie użytkowników w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska oraz nie utrudni korzystanie z działek sąsiednich. Inwestycja nie koliduje z sieciami podziemnymi i napowietrznymi.

## INFORMACJA BIOZ

INWESTOR	MPGM TBS SP. ZO.O. ul. 1 Maja 218 41-710 Ruda Śląska
NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	Remont lokalu mieszkalnego, zlokalizowanego przy ul. Damrota 12/10 w Rudzie Śląska.
ADRES I KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	41-709 Ruda Śląska ul. Damrota 12/10 Kategoria obiektu budowlanego: <b>XIII</b>
POZOSTAŁE DANE ADRESOWE	Nazwa jednostki ewidencyjnej: <b>Ruda Śląska, 247201_1</b> Nazwa i numer obrębu ewidencyjnego: <b>0003 Nowy Bytom</b> Numery działek ewidencyjnych: <b>1076/142</b>

## **7. INFORMACJA BIOZ**

### **7.1. Podstawa opracowania**

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. Nr 120/2003 poz. 1126).,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wraz z jego późniejszymi zmianami,
- Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane wraz z jego późniejszymi zmianami.

### **7.2. Zakres robót**

- Wydzielenie pomieszczenia łazienki z części pomieszczenia pokoju za pomocą ścianek g-k na stelażu wraz z montażem drzwi wewnętrznych. Strop w konstrukcji stropu Kleina.
- Odświeżenie tynków i malowanie ścian od wewnątrz lokalu;
- Remont posadzek;
- Dostosowanie instalacji cwu i co i elektr. dla nowego układu funkcjonalnego mieszkania.

Wymienione roboty należy wykonywać przez wykwalifikowany personel i pod nadzorem osób posiadających odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia budowlane.

### **7.3. Wykaz istniejących obiektów budowlanych**

Na terenie znajduje się budynek mieszkalny, w którym zlokalizowane jest przedmiotowe mieszkanie.

### **7.4. Elementy zagospodarowania terenu mogące stworzyć zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi**

Nie występują.

### **7.5. Przewidywane zagrożenia występujące podczas realizacji robót**

- zagrożenie upadkiem z wysokości,
- roboty zbrojarskie – ręczne przenoszenie elementów stalowych,
- roboty murarskie – możliwość przeciążenia pomosty roboczego lub deskowania z zaprawą,
- możliwość skaleczenia się wykorzystywanymi narzędziami,
- możliwość dostania się do oczu materiałów sypkich oraz mokrych.

Powyższe zagrożenia są niebezpieczne dla zdrowia i życia osób przebywających na budowie oraz w jej pobliżu i występują przez cały czas trwania budowy. Skala zagrożeń jest wprost proporcjonalna do ilości pracowników, ilości sprzętu, skomplikowania procesów technologicznych, ilości niebezpiecznych materiałów i tempa pracy, a odwrotnie proporcjonalna do intensywności i jakości nadzoru oraz kwalifikacji pracowników.

### **7.6. Instruktaż pracowników**

Kierownik budowy ma obowiązek opracowania planu BIOZ zgodnie z art. 21a Prawa Budowlanego i przed przystąpieniem do ww. robót należy przeprowadzić szkolenie pracowników w zakresie objętych planem BIOZ.

Pracownicy biorący udział w procesie budowlanym powinni być przeszkoleni w ramach okresowych szkoleń BHP, zgodnie z przepisami szczegółowymi. Ponadto, bezpośrednio przed przystąpieniem do realizacji robót związanych przedmiotową inwestycją należy przeprowadzić indywidualny instruktaż polegający na:

- określeniu sposobu bezpiecznego wykonywania prac opisanych w powyższych punktach,
- szczegółowym poinformowaniu pracowników o występujących zagrożeniach podczas realizacji robót zgodnie z powyższym punktem.
- przedstawieniu metod postępowania w przypadku bezpośredniego zagrożenia życia lub zdrowia.

### **7.7. Środki techniczne i organizacyjne, zapobiegające niebezpieczeństwom wynikającym z wykonywania robót budowlanych**

Dla zapobieżenia przewidywanym zagrożeniom należy przedsięwziąć następujące środki:

- wszyscy pracownicy powinni posiadać aktualne zaświadczenia lekarskie dopuszczające do pracy na wysokości,
- przed rozpoczęciem prac konieczne jest przeprowadzenie instruktażu pracowników,

- osoby pracujące na wysokości powinny być zabezpieczone przed upadkiem z wysokości,
- wszyscy pracownicy powinni posiadać kaski ochronne i odzież roboczą,
- do zabezpieczenia prac na wysokości stosować środki ochrony zbiorowej jak: rusztowania, siatki ochronne, siatki bezpieczeństwa,
- gdy nie ma możliwości stosowania środków ochrony zbiorowej stosować środki ochrony indywidualnej (np. szelki bezpieczeństwa),
- w przypadku korzystania w pracach z drabin i rusztowań stosować szczegółowe środki ochrony pracowników określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych,
- rusztowania robocze powinny być wykonywane, montowane, eksploatowane i demontowane zgodnie z dokumentacją producenta, instrukcją producenta lub projektem indywidualnym,
- stosować jedynie drabiny i rusztowania posiadające certyfikat dopuszczający do stosowania w budownictwie,
- przed rozpoczęciem robót należy dokonać komisijnego odbioru rusztowań i stanowisk pracy przez służby BHP,
- na rusztowaniu winna znajdować się tablica określająca: wykonawcę montażu z danymi kontaktowymi, dopuszczalne obciążenia,
- w przypadku gdy rusztowania usytuowane są w sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych przed rozpoczęciem robót, napięcie w liniach powinno być wyłączone,
- należy ściśle przestrzegać instrukcji obsługi wszelkich elektronarzędzi wykorzystanych w pracach,
- wydzielić pomieszczenia sanitarno-higienicznych (szatnie z szafkami na odzież czystą i brudną, umywalnie, ustępy),
- wyznaczyć miejsca do spożywania posiłków,
- dopuścić palenie tytoniu w miejscach do tego przeznaczonych,
- zorganizować punkt pierwszej pomocy medycznej wyposażony w apteczkę pierwszej pomocy,
- ewentualnie przewidzieć miejsce dla suszenia ubrań roboczych gdy roboty mogą być też prowadzone przy opadach deszczu,
- zapewnić bezpieczeństwo w trakcie wykonywania prac oraz po ich zakończeniu,
- miejsca prac pozostawiać w stanie gwarantującym bezpieczeństwo osób postronnych – zabronione jest pozostawianie narzędzi, materiałów i wyrobów w miejscach dostępnych dla osób postronnych,
- zapewnić odpowiednie ogrodzenie, dobre oświetlenie i oznakowanie znakami ostrzegawczymi i zakazu strefy niebezpiecznej,
- zaopatrzyć budowę w wymagane przepisami tablice informacyjnej ostrzegawcze,
- ustalić miejsca magazynowania materiałów budowlanych oraz sposób ich składowania wykluczający możliwość wywrócenia lub spadnięcia elementu lub materiału w czasie robót,
- utrzymywać stały porządek na terenie budowy, na bieżąco uprzątać resztki materiałów budowlanych, gruz, opakowania itp.
- teren budowy wyposażać w odpowiednią ilość sprzętu pożarowego jak: gaśnice, łopaty, siekiery i inne wg potrzeby,
- miejsca rozmieszczenia sprzętu pożarowego wyraźnie oznakować,
- w miejscach umieszczenia sprzętu pożarowego wywiesić instrukcję o postępowaniu w razie powstania pożaru,
- umożliwić szybką ewakuację na wypadek pożaru poprzez zapewnienie stałego dojazdu na teren budowy i w rejon składowania surowców i materiałów dla wozów straży pożarnej oraz zapewnić dojazd i dojście do przyłącza wody - hydrantu dla celów p. poż.
- eksploatowane maszyny i urządzenia muszą posiadać stosowne świadectwa wymagane przepisami dopuszczającymi je do stosowania;
- maszyny i urządzenia techniczne oraz urządzenia zmechanizowane należy stosować i używać zgodnie z dokumentacją techniczno-ruchową tzw. DTR producenta na zasadach przez niego ustalonych;
- pracownik obsługujący dany sprzęt mechaniczny lub urządzenie winien zostać przeszkolony i posiadać stosowne uprawnienie;
- ewentualną naprawę maszyn lub urządzeń mogą wykonywać osoby i warsztaty upoważnione przez producenta i wykazane w dokumentacji DTR,
- przed rozpoczęciem pracy każdego dnia oraz w okresach ustalonych przez producenta w DTR maszyny i urządzenia winny być przeglądnięte pod względem stanu



- technicznego i sprawdzone pod względem prawidłowego bezpiecznego działania i użytkowania,
- transport i rozładunek na placu budowy materiałów powinien odbywać się za pośrednictwem maszyn i urządzeń do tego przeznaczonych z zachowaniem wszelkich środków bezpieczeństwa.
  - prace przygotowawcze: zabezpieczyć i oznakować części klatki schodowej na czas wykonywania robót, wykonać planowany zakres robót, usunąć sprzęt i wykonać roboty porządkowe,
  - podczas prac nie należy używać ciężkiego sprzętu udarowego,
  - materiał nowo wbudowany dostarczyć a rozbiórkowy usuwać w miarę postępu robót nie dopuszczając do nadmiernego obciążenia stropów,
  - prace powinny być wykonywane pod stałym nadzorem technicznym,
  - podczas prac należy przestrzegać obowiązujących przepisów BHP,
  - prace wykonać zgodnie z „Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót”

## **8. UWAGI KOŃCOWE**

1. Prace należy prowadzić pod nadzorem osób uprawnionych oraz zapewnić nadzór autorski. Wszystkie prace budowlane należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami technicznymi, pod nadzorem osób uprawnionych z zachowaniem przepisów bhp i p. poż.
2. Wszelkie prace budowlane muszą być wykonywane przez pracowników posiadających odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie zawodowe.
3. Należy stosować materiały posiadające odpowiednie certyfikaty i dopuszczenie do stosowania.
4. Wykonawstwo robót budowlanych realizowane być musi zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego, technologią oraz przepisami BHP, przy czym stosować się należy do wszystkich reguł sztuki budowlanej, a całość realizacji odpowiadać musi aktualnemu poziomowi sztuki budowlanej, wymaganiom technicznym budynków oraz musi być zgodna z zasadami odbioru poszczególnych rodzajów robót, normami, specyfikacjami, aprobatami technicznymi i certyfikatami dla odpowiednich materiałów.
5. Dokonywanie zmian bez zgody autora jest niedopuszczalne i niezgodne z obowiązującym prawem. W przypadku wystąpienia niejasności rozwiązań projektowych na etapie wykonawstwa należy zwrócić się do projektanta obiektu.
6. Przed przystąpieniem do zamówienia istotnych elementów budowlanych zobowiązuje się kierownika budowy do pomiarów na obiekcie, każdorazowego przeliczenia i wykonania odpowiedniego zestawienia.
7. Przy wykonywaniu robót należy stosować wyroby budowlane spełniające wymogi określone w art. 10 Ustawy Prawo Budowlane (Dz. U. nr 89 z późniejszymi zmianami).
8. Całość robót, próby i odbiór instalacji, należy wykonać zgodnie z przepisami zawartymi w „Warunkach technicznych wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych” cz.II Instalacje sanitarne i przemysłowe oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunkom jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
9. Wszystkie prace należy wykonać przy zachowaniu obowiązujących norm i przepisów z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy ujętych w „Zbiorze przepisów ochrony pracy. Wszystkie zastosowane przy wykonaniu projektowanej instalacji materiały i urządzenia muszą posiadać dopuszczenie do stosowania w budownictwie oraz stosowne atesty higieniczne, energetyczne, bezpieczeństwa i pożarowe.
10. Instalacja c.o. nie stwarza zagrożenia pożarowego, jest wykonana wyłącznie z materiałów niepalnych.
11. Podczas wykonawstwa stosować się do przepisów zawartych w „Wymagania techniczne COBRTI INSTAL 6. Warunki techniczne wykonania i odbioru instalacji ogrzewczych” oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 06.02.2003 „W sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych”, Dz.U. nr 47/2003, poz. 401.

## **9. NADZÓR TECHNICZNY**

Roboty należy prowadzić pod merytorycznym nadzorem inwestorskim. Prowadzenie i odbiór robót zgodnie z Warunkami Technicznymi Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych.