

NAZWA OPRACOWANIA: **PROJEKT BUDOWLANY**
TOM I- PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

EGZ. NR _____

INWESTYCJA:	RENOWACJA KLATKI SCHODOWEJ W BUDYNKU PRZY UL. REJA 2 W ZIELONEJ GÓRZE, DZ. NR. 277, 65-001 ZIELONA GÓRA, JEDN. EWID. 086201_1, OBREB 0019.			
INWESTOR:	WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA REJA 2 UL. REJA 2, 65-001 ZIELONA GÓRA			
KATEGORIA OBIEKTU BUD.:	XIII – Pozostałe budynki mieszkalne			
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:	BIURO USŁUG PROJEKTOWO-WYKONAWCZYCH „ARCHPEAK” PAWEŁ WYCZAŁKOWSKI UL. SULECHOWSKA 33/2, 65-022 ZIELONA GÓRA			
	Imię i nazwisko	Uprawnienia	Podpis	Data:
PROJEKTANT ARCHITEKT <small>/uprawnienia w specjalności architektonicznej, bez ograniczeń/</small>	Mgr inż. arch. Klaudia Gruszecka	LOIA/26/2008/GW		08.2023
PROJEKTANT KONSTRUKTOR <small>/uprawnienia w specjalności konstrukcyjnej, bez ograniczeń/</small>	Mgr inż. Paweł Wyczalkowski	LBS/0161/PWBKb/ 21		08.2023
OPRACOWAŁ ARCHITEKTURA	Inż. Arch. Rafał Walica	-----		08.2023

PREZYDENT MIASTA
Zielona Góra

Zatwierdzam projekt.....
Zagosp. terenu
zgodnie z warunkami podanymi w decyzji
nr *11/24* z dnia *5.12.2024*

up. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. Jolanta Musiał
kierownik
Biura Administracji Budowlanej

II. SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

I.	STRONA TYTUŁOWA	1
II.	SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA	2
III.	DOKUMENTY FORMALNE.....	3
IV.	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	5
1.	PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	5
2.	STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	5
3.	PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI	5
4.	POWIERZCHNIE POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW DZIAŁKI OBJĘTEJ OPRACOWANIEM	6
5.	FUNKCJA BUDYNKU	6
6.	INFORMACJE ZAWARTE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZIELONEJ GÓRZE	6
7.	INFORMACJE I DANE.....	6
V.	SPIS RYSUNKÓW.....	6

1. PS PLAN SYTUACYJNY

SKALA 1:500

WSTĘP

Przedmiotem opracowania jest projekt renowacji klatki schodowej w budynku w Zielonej Górze przy ul. Reja 2 dz. nr 277.

UWAGA

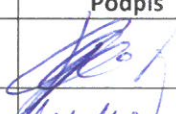
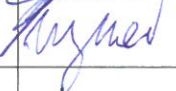
Zgodnie z prawem budowlanym projekt stanowi podstawę do uzyskania pozwolenia na budowę. Ponad to w celu wykonania realizacji, należy opracować projekt techniczny zawierający wszystkie branże. Roboty budowlane i montażowe powinny być prowadzone zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, wymaganiami bezpieczeństwa i higieny pracy, polskimi normami i przepisami technicznymi, prawem budowlanym oraz warunkami technicznymi.

III. DOKUMENTY FORMALNE

1. OŚWIADCZENIA PROJEKTANTÓW
2. IZBY I UPRAWNIENIA PROJEKTANTÓW

INWESTYCJA:	RENOWACJA KLATKI SCHODOWEJ W BUDYNKU PRZY UL. REJA 2 W ZIELONEJ GÓRZE, DZ. NR. 277, 65-001 ZIELONA GÓRA, JEDN. EWID. 086201_1, OBREB 0019.
INWESTOR:	WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA REJA 2 UL. REJA 2, 65-001 ZIELONA GÓRA

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW

Zgodnie z art. 34 ust.3d pkt. 3. „Prawa budowlanego” oświadczam, że poniższy projekt budowlany został, wykonany zgodnie z aktualnymi wymaganiami ustawy, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz obowiązującymi Polskimi Normami i zostaje wydana w stanie kompletnym w celu, jakiemu ma służyć.				
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:	BIURO USŁUG PROJEKTOWO-WYKONAWCZYCH „ARCHPEAK” PAWEŁ WYCZAŁKOWSKI UL. SULECHOWSKA 33/2, 65-022 ZIELONA GÓRA			
	Imię i nazwisko	Uprawnienia	Podpis	Data:
PROJEKTANT ARCHITEKT <small>/uprawnienia w specjalności architektonicznej, bez ograniczeń/</small>	Mgr inż. arch. Klaudia Gruszecka	LOIA/26/2008/GW		08.2023
PROJEKTANT KONSTRUKTOR <small>/uprawnienia w specjalności konstrukcyjnej, bez ograniczeń/</small>	Mgr inż. Paweł Wyczalkowski	LBS/0161/PWBKb/21		08.2023
OPRACOWAŁ ARCHITEKTURA	Inż. Arch. Rafał Walica	-----		08.2023



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Lubuska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Lubuska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. KLAUDIA, PATRYCJA GRUSZECKA

posiadająca kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **LOIA/26/2008/GW**, jest wpisana na listę członków Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **LU-0144**.

Członek czynny od: 16-10-2008 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 14-03-2023 r. Gorzów Wlkp.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2024 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Iwona Zienkiewicz-Kołpowska, Przewodnicząca Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

LU-0144-BF16-D93B-E72F-BFC4

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

URZĄD MIASTA
Zielona Góra



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**LUBUSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA**

I.dz. 1/1/2008

Gorzów Wlkp., dnia 20.06.2008 r.

sygnatura akt: LOIA/26/2008/GW

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016; dalsze zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz. 888 i Nr 96, poz. 959, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 163, poz. 1362 i 1364 oraz Nr 169, poz. 1419 oraz z 2006 r. Nr 12, poz. 63), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42, z 2002 r. Nr 23, poz. 221 i Nr 153, poz. 1271 i Nr 240, poz. 2052, z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 i Nr 190, poz. 1864, z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 150, poz. 1247), oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, i Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692 oraz z 2005 r. Nr 64, poz. 565 i Nr 78, poz. 682)

stwierdza się, że

Pani

mgr inż. arch. Klaudia Patrycja Gruszecka

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i nadaje się**

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza, jako uwzględniająca w całości żądanie strony, nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Pani odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Lubuskiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

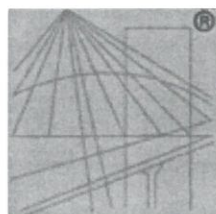
Przewodniczący - mgr inż. arch. Leon Szapowałow
Sekretarz - mgr inż. arch. Wojciech Lamprecht
Członek komisji - mgr inż. arch. Bogdan Rogóż
Członek komisji - mgr inż. arch. Henryk Kustosz

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM**

**mgr inż. arch.
KLAUDIA GRUSZECKA**
Uprawnienia budowlane
w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń
nr upr. LOIA/26/2008/GW

Otrzymują:

1. Strona (wnioskodawca Klaudia Patrycja Gruszecka,
2. Główny Inspektorat Nadzoru Budowlanego
3. Lubuska Okręgowa Rada Izby Architektów
4. a.a.



P O L S K A
I Z B A
INŻYNIERÓW
BUDOWNICTWA

Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:

LBS-BZB-J1J-TXF *

Pan Paweł Marcin Wyczałkowski o numerze ewidencyjnym LBS/BO/0013/22
adres zamieszkania ul. Żłota 26/1, 65-128 Zielona Góra
jest członkiem Lubuskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2023-04-01 do 2024-03-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2023-03-20 roku przez:

Tadeusz Głapa, Zastępca Przewodniczącego Rady Lubuskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Zgodnie z art. 78¹ K.c.

§ 1. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarcza złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go
kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§ 2. Oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na
stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa www.piib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów
Budownictwa.

URZĄD MIASTA
Zielona Góra

Gorzów Wlkp., dnia 17-12-2021 r.

Lubuska Okręgowa Izba
Inżynierów Budownictwa
Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna
sygn. akt. LBS/OKK/0054/0042/21

DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz.U. 2019 r., poz. 1117) i art. 12 ust. 2 i ust. 3, ust. 4c pkt 3, art. 14 ust. 1 pkt 2 oraz art. 15a ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), po ustaleniu, że zostały spełnione warunki w zakresie przygotowania zawodowego oraz po złożeniu egzaminu na uprawnienia budowlane z wynikiem pozytywnym

Pan PAWEŁ MARCIN WYCZAŁKOWSKI
magister inżynier budownictwa
ur. dnia 26.04.1980r. w Zielonej Górze
otrzymuje

UPRAWNIENIA BUDOWLANE
numer ewidencyjny LBS/ 0161/ PWBKb /21
do projektowania i kierowania robotami budowlanymi
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
bez ograniczeń

UZASADNIENIE

W związku z uwzględnieniem w całości żądania strony, na podstawie art. 107 § 4 K.p.a. odstępuje się od uzasadnienia decyzji. Zakres nadanych uprawnień budowlanych wskazano na odwrocie decyzji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, za pośrednictwem Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Lubuskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z treścią art. 127a K.p.a.:

- §1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
- §2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji, stronie nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.



Skład orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej

1. mgr inż. Waldemar Olczak
2. mgr inż. Ryszard Teterycz
3. mgr inż. Grażyna Lokś

[Signature]
.....
[Signature]
.....
[Signature]
.....

Otrzymują:

1. Pan Wyczałkowski Paweł Marcin
2. Okręgowa Rada Lubuskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
4. a/a

mgr inż. Paweł Wyczałkowski
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
do projektowania i kierowania robotami budowlanymi
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
bez ograniczeń
nr ewid. LBS/0161/PWBKb/21

ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM
URZĄD MIASTA
Zielona Góra

Uprawnienia budowlane nadane

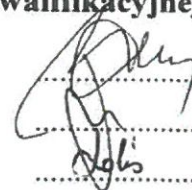
Panu PAWŁOWI MARCINOWI WYCZAŁKOWSKIEMU
magistrowi inżynierowi budownictwa
ur. dnia 26.04.1980 r. w Zielonej Górze

numer ewidencyjny LBS/ 0161 /PWBKb/21
do projektowania i kierowania robotami budowlanymi
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
bez ograniczeń

1. Na mocy art. 15a ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.), uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno - budowlanej bez ograniczeń uprawniają do projektowania konstrukcji obiektu lub kierowania robotami budowlanymi w odniesieniu do konstrukcji oraz architektury obiektu.
2. Na mocy art.15a ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020r., poz. 1333 z późn. zmianami), uprawnienia budowlane do projektowania w danej specjalności uprawniają do sporządzania projektu zagospodarowania działki lub terenu, w zakresie tej specjalności.
3. Na mocy art. 12 ust.1 pkt 1, 2, 3, 4, 5 w związku z art. 13 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.), uprawnienia budowlane w danej specjalności upoważniają:
 - do projektowania, sprawdzania projektów architektoniczno-budowlanych i technicznych oraz sprawowania nadzoru autorskiego;
 - do kierowania budową lub innymi robotami budowlanymi;
 - do kierowania wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzoru i kontroli technicznej wytwarzania tych elementów;
 - do wykonywania nadzoru inwestorskiego;
 - do sprawowania kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

Skład orzekający Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej:

1. mgr inż. Waldemar Olczak
2. mgr inż. Ryszard Teterycz
3. mgr inż. Grażyna Lokś



IV. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem opracowania jest „renowacja klatki schodowej w budynku przy ul. Reja 2 w Zielonej Górze, Dz. nr 227 obręb 0019, jed, ew. 086201_1

W skład opracowywanego założenia wchodzić będzie:

- Zlecenie inwestora i ustalenia,
- Inwentaryzacja dla potrzeb ustalenia nawarstwień historycznych i oceny stanu technicznego,
- Wizja lokalna,
- Obowiązujące normy i normatywy projektowania,
- Inwentaryzacja fotograficzna,
- Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 09 czerwca 2004r. (Dz.U.04.150.1579 z późn. zm.) w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych, z późniejszymi zmianami
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 03 lipca 2003r. (Dz.U.03.120.1133 z późn. zm.) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, z późniejszymi zmianami
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz.U.02.75.690 z późn. zm.) z późniejszymi zmianami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- Kopia mapy zasadniczej w skali 1: 500 wydana przez Prezydenta Miasta w Zielonej

2. STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Budynek mieszkalny zlokalizowany jest na przy ul. Reja 2 w Zielonej Górze, na działce budowlanej nr 277. Prostokątna, wąska działka, na której zlokalizowany został budynek, znajduje się na skraju ul. Reja i Wojska Polskiego. Dom mieszkalny z dziedzińcem na skraju działki oraz wystającym gankiem stanowiącym również taras po stronie południowej, od strony zachodniej wjazd na działkę z drogi asfaltowej, od wschodu komórki i garaże. Przy wykonaniu robót remontowych klatki zagospodarowanie działki nie ulegnie zmianie.

Wolnostojący, murowany z cegły, otynkowany. Rzut budynku zbliżony do kwadratu, bryła piętrowa, zwarta. Budynek pięcioosiowy. W osi pierwszej, czwartej i piątej ryzalit. Obiekt podpiwniczony. Dach dwuspadowy ustawiony kalenicowo do ulicy, poddasze użytkowe i strych. Okna parteru ujęte opaskami z profilowanej listwy. Nad przesklepionymi płasko oknami naczółki. Okna pierwszego piętra ujęte podobnymi obramieniami. Pod parapetami, wzdłuż całej elewacji wypukły fryz. Pod gzymsem drugiej i trzeciej osi fryz floralny. Budynek posiada boczne wejście w formie ganku przykryte balkonem z kontynuacją ornamentu.

Obiekt został wzniesiony w pierwszych latach XX w. na niezagospodarowanej wcześniej działce. Elewacja południowa podkreślona została wejściem w formie ganku, który został przykryty balkonem zdobionym ornamentem roślinnym. Na balkon prowadzą dwuskrzydłowe drzwi balkonowe, które zostały ujęte opaskami z dekoracją listwową oraz prostokątnym naczółkiem. Nad parterem wzdłuż elewacji przebiega wypukły fryz. Odbiciem lustrzanym drzwi balkonowych jest w motyw dekoracyjny w formie płytkiej wnęki, blendy. Kondygnacja ta zakończona jest gzymsem, nad którym znajduje się potrójna wnęka w formie blendy. Po jej prawej stronie usytuowane jest niewielkie okno, którego odbiciem lustrzanym jest również otwór w formie blendy.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

a) SPOSÓB ODPROWADZANIA LUB OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW

Nie dotyczy. Istniejąca instalacja pozostaje bez zmian.

b) UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Zagospodarowanie działki bez zmian, układ komunikacyjny istniejący.

c) SPOSÓB DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ

Nie dotyczy, istniejący dostęp do drogi publicznej zostaje bez zmian.

d) PARAMETRY TECHNICZNE SIECI I URZĄDZEŃ UZBROJENIA TERENU

Nie dotyczy, urządzenia oraz uzbrojenie bez zmian.

e) UKSZTAŁTOWANIE TERENU I UKŁAD ZIELENI

Nie dotyczy, istniejące bez zmian.

4. POWIERZCHNIE POSZCZEGÓLNYCH ELEMENTÓW DZIAŁKI OBJĘTEJ OPRACOWANIEM

- Obiekt poddany opracowaniu znajduje się na działce nr **277** w Zielonej Górze, **jed, ew.** 086201_1.0019.AR_5.277

Powierzchnia działki	~391,7 m ²
Powierzchnia zabudowy budynku objętego opracowaniem (bez ganku)	~176,77 m ²
Powierzchnia zabudowy garażu i budynku gospodarczego nie objętego opracowaniem	~41,3 m ²
Powierzchnia zabudowy części wspólnych klatki schodowej	~62,9 m ²

5. FUNKCJA BUDYNKU

Budynek użytkowany jest, jako budynek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

6. INFORMACJE ZAWARTE W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZIELONEJ GÓRZE

Dla tego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zielona Góra, uchwalony uchwałą nr **LXIV/792/10** Rady miasta Zielona Góra z dnia 30 marca 2013 r. Zgodnie z tym planem ww. działka położona jest na terenie oznaczonym symbolem:

- działka nr **277** obręb **19 – 6MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

Założenia planowanej inwestycji nie wymagają analizy z planem miejscowym, ponieważ inwestycja nie wpłynie na wymiary i parametry budynku i zagospodarowania terenu.

7. INFORMACJE I DANE

a) OCHRONA KONSERWATORSKA

Budynek mieszkalny znajdujący się pod adresem Reja 2 wpisany jest do rejestru zabytków jako budynek mieszkalny z końca 1901 r. pod nr – 3299 (PSOZ/I/5340/101/94) i podlega ochronie konserwatora zabytków.

b) WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ

Nie stwierdzono występowania terenów i obiektów jw., biorąc pod uwagę powyższe nie stwierdzono potrzeby ustalania dodatkowych, szczególnych warunków zabudowy

c) CHARAKTER, CECHY ISTNIEJĄCE I PRZEWIDYWANE ZAGROŻENIA (WPŁYW) OBIEKTU NA ŚRODOWISKO

Ze względu na charakter inwestycji stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

Realizacja projektowanej inwestycji, a następnie eksploatacja obiektu nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko naturalne. Użytkowanie obiektu nie powoduje emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłów i płynów. Gromadzenie odpadów stałych, z uwzględnieniem segregacji, odbywa się w pojemnikach na terenie działki inwestycyjnej. Usuwanie odpadów odbywać się będzie poprzez wywóz. Zakres oddziaływania inwestycji na otoczenie zamyka się w granicach działek inwestycyjnych oraz w pasie przyległych dróg publicznych. Inwestycja nie narusza interesów osób trzecich i nie pogarsza warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości. Nie przewiduje się powstawania uciążliwości powodowanych przez zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby.

d) ZAGROŻENIA HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW

Planowana inwestycja nie będzie wpływać negatywnie na higienę i zdrowie użytkowników.

e) OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

Obszar oddziaływania budynku objętego opracowaniem ogranicza się do działki, na której znajduje się inwestycja. Budynek istniejący niepodlegający przebudowie, rozbudowie ani zmianie sposobu użytkowania. W związku z powyższym wszystkie parametry budynku istniejącego będą zachowane i nie wymagają zgodności z warunkami technicznymi ze względu na stan zastany. Miejsce gromadzenia odpadów -istniejące. Nie generuje czynników uznawanych za uciążliwe i ujęte w §11 art.2 WT. Ponadto budynek nie sąsiaduje bezpośrednio z innymi budynkami. Jest do niego swobodny dostęp z każdej ze stron.

V. SPIS RYSUNKÓW

1. PS PLAN SYTUACYJNY

SKALA 1:500

dy; PL-2000; PL-KRON 86 NH
odn. PL-ETRF 89, Quasi-geoida
GE.6642.1432.2023.DS

PLAN SYTUACJI

~~1.500~~

Biurowy projektowo-wykonawczy

INWESTYCJA:

Remont klatki schodowej.

ADRES:

Dz. nr 277, Obręb 0019, Ul. R

ANALISA KUALITAS DI

NAZWA KRAJOWA: PL	
-------------------	--

FAZA OPRACOWANIA:

BRANZA: 150 MARCHE

AND MGB IN

UPR. W SPEC

		LOIA/26/2008/
		MGR IN 05

OPROCOWAŁ	MGR INŻ. P.
	UPR. W SPECJ.

		LBS/0161/PWBK
		1450111

JEDNOSTKA PROJEKTOWA
UL. BRACI GIERYSKICH
ZIELONA GÓRA 65-140
NIP: 651-454-136-17

NIP: 911-40091

NOTA: 24

136-410-1111

136.41	3
134.92	3

[illegible]

DATA

08/20/2002

Shed 1500

DPIS: 1500

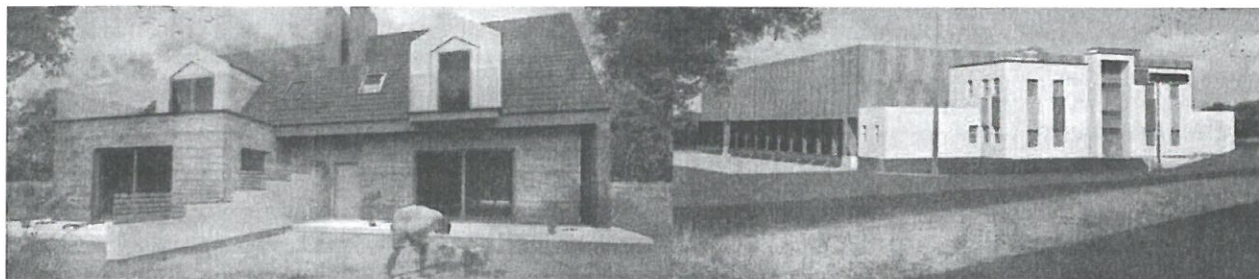
STAS

RYS. NR

GO 2 DC

1349

13-13
13-13
13-13



NAZWA OPRACOWANIA:

PROJEKT BUDOWLANY

EGZ. NR _____

TOM II- PROJEKT ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANY

INWESTYCJA:	RENOWACJA KLATKI SCHODOWEJ W BUDYNKU PRZY UL. REJA 2 W ZIELONEJ GÓRZE, DZ. NR. 277, 65-001 ZIELONA GÓRA, JEDN. EWID. 086201_1, OBRĘB 0019.			
INWESTOR:	WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA REJA 2 UL. REJA 2, 65-001 ZIELONA GÓRA			
KATEGORIA OBIEKTU BUD.:	XIII – Pozostałe budynki mieszkalne			
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:	BIURO USŁUG PROJEKTOWO-WYKONAWCZYCH „ARCHPEAK” PAWEŁ WYCZAŁKOWSKI UL. SULECHOWSKA 33/2, 65-022 ZIELONA GÓRA			
	Imię i nazwisko	Uprawnienia	Podpis	Data:
PROJEKTANT ARCHITEKT <small>/uprawnienia w specjalności architektonicznej, bez ograniczeń/</small>	Mgr inż. arch. Klaudia Gruszecka	LOIA/26/2008/GW		08.2023
PROJEKTANT KONSTRUKTOR <small>/uprawnienia w specjalności konstrukcyjnej, bez ograniczeń/</small>	Mgr inż. Paweł Wyczałkowski	LBS/0161/PWBKb/21		08.2023
OPRACOWUJĄCY ARCHITEKTURĘ	Inż. arch. Rafał Walica	-		08.2023

PREZYDENT MIASTA
Zielona Góra

Zatwierdzam projekt.....

zgodnie z warunkami podanymi w decyzji

nr. 11/24 z dnia 5.02.2024

ap. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. Jolanta Musiał
kierownik
Biura Administracji Budowlanej

II. SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

I.	STRONA TYTUŁOWA	1
II.	SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA	2
III.	DOKUMENTY FORMALNE.....	3
IV.	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANY	5
1.	RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	5
2.	SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO	5
3.	UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO	5
4.	PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO	5
5.	OPINIA GEOTECHNICZNA I SPOSÓB POSADOWIENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	5
6.	LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH	5
7.	LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH DOSTĘPNYCH DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH	5
8.	OPIS ZAPEWNIENIA NIEZBĘDNYCH WARUNKÓW DO KORZYSTANIA Z OBIEKTÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ I MIESZKANIOWEGO BUDOWNICTWA WIELORODZINNEGO PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE	5
9.	PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTYWANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE POD WZGLĘDEM:.....	6
10.	PRACE REMONTOWE.....	6
V.	DOKUMENTACJA HISTORYCZNO – KONSERWATORSKA DOCELÓW PROJEKTOWYCH I REMONTOWYCH.	7
VI.	PRZEGRODA NOWOPROJEKTOWANYCH ŚCIAN.....	20
VII.	ANALIZA TECHNICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI REALIZACJI WYSOCE WYDAJNYCH SYSTEMÓW ALTERNATYWNYCH ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ I CIEPŁO 20	
VIII.	ANALIZA TECHNICZNYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA URZĄDZEŃ, KTÓRE AUTOMATYCZNIE REGULUJĄ TEMPERATURĘ ODDZIELNIE W POSZCZEGÓLNYCH POM. LUB W WYZNACZONEJ STREFIE OGRZEWANEJ.....	20
IX.	ZASADNICZE ELEMENTY WYPOSAŻENIA BUDOWLANO- INSTALACYJNEGO	20
X.	WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ	20
XI.	WYTTCZNE DO UWZGLĘDNIENIA W PLANIE BIOZ.....	20
XII.	SPIS RYSUNKÓW.....	21

1.	INW. WIDOK LEWA STRONA	1:50	I-01
2.	INW. WIDOK PRAWA STRONA	1:50	I-02
3.	INW. RZUTY KLATKI SCHODOWEJ	1:50	I-03
4.	INW. STOLARKI, 01, 02, 03	1:20	I-04
5.	INW. STOLARKI, 04, 05, 06	1:20	I-05
6.	INW. STOLARKI, 07, 08	1:20	I-06
7.	PROJ. KLATKI SCHODOWEJ	1:50	A-01
8.	PROJ. KLATKI SCHODOWEJ	1:50	A-02
9.	PROJ. KLATKI SCHODOWEJ	1:50	A-03

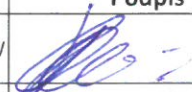

III. DOKUMENTY FORMALNE

1. OŚWIADCZENIA PROJEKTANTÓW

INWESTYCJA:	RENOWACJA KLATKI SCHODOWEJ W BUDYNKU PRZY UL. REJA 2 W ZIELONEJ GÓRZE, DZ. NR. 277, 65-001 ZIELONA GÓRA, JEDN. EWID. 086201_1, OBREB 0019.
INWESTOR:	WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA REJA 2 UL. REJA 2, 65-001 ZIELONA GÓRA

OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW

Zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt. 3 „Prawa budowlanego” oświadczam, że poniższy projekt budowlany został, wykonany zgodnie z aktualnymi wymaganiami ustawy, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz obowiązującymi Polskimi Normami i zostaje wydana w stanie kompletnym w celu, jakiemu ma służyć.

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:	BIURO USŁUG PROJEKTOWO-WYKONAWCZYCH „ARCHPEAK” PAWEŁ WYCZAŁKOWSKI UL. SULECHOWSKA 33/2, 65-022 ZIELONA GÓRA			
	Imię i nazwisko	Uprawnienia	Podpis	Data:
PROJEKTANT ARCHITEKT /uprawnienia w specjalności architektonicznej, bez ograniczeń/	Mgr inż. arch. Klaudia Gruszecka	LOIA/26/2008/GW		08.2023
PROJEKTANT KONSTRUKTOR /uprawnienia w specjalności konstrukcyjnej, bez ograniczeń/	Mgr inż. Paweł Wyczałkowski	LBS/0161/PWBKb/ 21		08.2023
OPRACOWUJĄCY ARCHITEKTURĘ	Rafał Walica	-		08.2023

IV. PROJEKT ARCHITEKTONICZNO- BUDOWLANY

1. RODZAJ I KATEGORIA OBIEKTU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem opracowania jest „renowacja klatki schodowej w budynku przy ul. Reja 2 w Zielonej Górze, Dz. nr 277 obręb 0019, jed., ew. 086201_1

W skład opracowywanego założenia wchodzić będzie:

- Prace budowlane na klatce schodowej
- Konserwacja elementów do zachowania

Kategoria obiektu budowlanego: **XIII – Pozostałe budynki mieszkalne**

2. SPOSÓB UŻYTKOWANIA ORAZ PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU BUDOWLANEGO

Program użytkowy samego obiektu budowlanego pozostanie bez zmian.

3. UKŁAD PRZESTRZENNY ORAZ FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Przedmiotem opracowania jest klatka schodowa będąca nieodłącznym elementem budynku mieszkalnego przy ulicy Reja 2 w Zielonej Górze z przełomu XIX i XX wieku. Trzykondygnacyjna klatka schodowa jest na rzucie wydłużonego prostokąta z trapezoidalnym zakończeniem od strony wschodniej, prowadzi przez wszystkie kondygnacje od piwnicy do poddasza. Ściany są otynkowane i pomalowane w kolorze piaskowym, a na biało zabiegi i sufity. U szczytu klatki podsufitka zarzucona oryginalnym tynkiem na trzcinie. Podłoga na poziomie przyziemia wykonana jest z ozdobnych płytek. Okna prostokątne usytuowane w osi. Na klatce zachowały się w większości drzwi oryginalne wykonane z drewna sosnowego. Drzwi dwuskrzydłowe malowane w brązach, jednoskrzydłowe, w części wspólnej, białe. Schody policzkowe w całości drewniane. Zarówno stopnie, balustrady jak i spoczniki wykonane są z drewna sosnowego. Stopnie mają profilowane noski, a balustrada jest tradycyjnie skonstruowana: tralki z osadzoną profilowaną poręczą.

4. PARAMETRY OBIEKTU BUDOWLANEGO

a) KUBATURA

Klatka schodowa nie zostaje poddana rozbudowie ani nadbudowie w związku z tym kubatura pozostanie istniejąca, bez zmian.

b) ZESTAWIENIA POWIERZCHNI

Klatka schodowa nie zostaje poddana rozbudowie ani nadbudowie w związku z tym powierzchnia pozostanie istniejąca, bez zmian.

c) LICZBA KONDYGNACJI

Klatka posiada 3 kondygnacje, które pozostają bez zmian.

5. OPINIA GEOTECHNICZNA I SPOSÓB POSADOWIENIA OBIEKTU BUDOWLANEGO

Opinia geotechniczna nie jest wymagana, ponieważ planowana inwestycja odbywać się będzie w obrębie budynku istniejącego. Nie projektuje się rozbudowy budynku.

a) SPOSÓB POSADOWIENIA

Nie dotyczy, budynek istniejący.

6. LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

~6 lokali mieszkalnych, nieobjętych opracowaniem.

7. LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH DOSTĘPNYCH DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

brak.

8. OPIS ZAPEWNIENIA NIEZBĘDNYCH WARUNKÓW DO KORZYSTANIA Z OBIEKTÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ I MIESZKANIOWEGO BUDOWNICTWA WIELORODZINNEGO PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE

Istniejące bez zmian.

9. PARAMETRY TECHNICZNE OBIEKTU BUDOWLANEGO CHARAKTERYZUJĄCE WPŁYW OBIEKTU NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTYWANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE POD WZGLĘDEM:

a) ZAPOTRZEBOWANIE I JAKOŚĆ WODY

Nie dotyczy, istniejący bez zmian.

b) SPOSÓB ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

Istniejące bez zmian.

c) SPOSÓB ODPROWADZANIA WÓD OPADOWYCH

Istniejące bez zmian.

d) EMISJA ZANIECZYSZCZEŃ GAZOWYCH

Nie stwierdzono.

e) RODZAJ I ILOŚĆ WYTWARZANYCH ODPADÓW

Istniejące bez zmian.

f) WŁAŚCIWOŚCI AKUSTYCZNE ORAZ EMISJA DRAŃ, A TAKŻE PROMIENIOWANIA

Nie dotyczy.

g) WPŁYW OBIEKTU BUDOWLANEGO NA ISTNIEJĄCY DRZEWOSTAN, POW. ZIEMI, W TYM GLEBĘ, WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE

Planowana inwestycja nie ma wpływu na istniejący drzewostan, pow. Ziemi itd.

10. PRACE REMONTOWE.

a) PRACE KONSERWATORSKO-BUDOWLANE

1. Skucie starych tynków wewnętrznych – wtórnych i zdegradowanych
2. Demontaż zniszczonych elementów podłogowych
3. Demontaż zdegradowanych elementów sufitów.
4. Usunięcie niepożądanych nawarstwień historycznych– wtórnych i zdegradowanych

b) PRACE REMONTOWO-BUDOWLANE:

- **Wykończenie wnętrza:** Ściany wykończyć w technologii tynków mineralnych cienkowarstwowych w kolorystyce według zaleceń konserwatora.
- **Konserwacja elementów drewnianych** – których stan ocenia się na dobry należy oczyścić, uzupełnić braki i pomalować, według programu prac konserwatorskich.
- **Zabezpieczenie:** podczas wykonywania prac remontowo budowlanych należy zachować szczególną uwagę na wszelkie elementy, które mogą się ukazać w trakcie remontu, a nie są ujęte opracowaniem, ponieważ mogą posiadać wartość historyczną. W takich przypadkach należy niezwłocznie informować konserwatora.
- **UWAGA:** W założeniach projektowych przyjęto zastosowanie materiałów pochodzących w większości od jednego producenta, aby uzyskać pełną zgodność technologiczną. Dopuszcza się zastosowanie materiałów innego producenta, lecz również dla całego systemu.

V. DOKUMENTACJA HISTORYCZNO – KONSERWATORSKA DOCELÓW PROJEKTOWYCH I REMONTOWYCH.

1. OPRACOWANIE

Niniejsza dokumentacja została wykonana w ramach badań klatki schodowej będących uzupełnieniem dokumentacji budynku przy ul. Reja 2 w Zielonej Górze. Głównym celem jest opis problematyki konserwatorskiej obiektu obejmujący analizę stanu zachowania, zabytkoznawczą analizę wartościującą oraz wytyczne konserwatorskie wraz ze wskazaniem kolorystyki wynikłej z odkrywek.

W dalszej części znajduje się wykaz wykorzystanych materiałów, spis ilustracji, ilustracje, wnioski i wytyczne konserwatorskie dotyczące projektowanego remontu klatki schodowej obiektu.

2. HISTORIA OBIEKTU.

Obiekt został wzniesiony w pierwszych latach XX w. na niezagospodarowanej wcześniej działce. Na planie Büttnera z 1784 r. teren, na którym znajduje się dzisiejsza ul. Reja (dawniej Klietestrasse) jest zaznaczony, jako ujeżdżalnia. Były to łąki w pobliżu pozostałości po średniowiecznej fosie otaczającej miasto. Ulica Klietestrasse została wytyczona w 1901 r. zaś w 1904 r. zakończono jej budowę i układanie chodnika. Rejestracja działki przy obecnej ulicy Reja 2 (przed wojną Klietestrasse 15) nastąpiła 24.11.1900 r. Jej właścicielem został we wrześniu 1900 r. Urząd Policji Budowlanej w Zielonej Górze (Grünberg). Projekt budowlany wraz z obliczeniami statystycznymi oraz rysunkami gotowy był w sierpniu 1900 r. Pod koniec tego roku wzniesiono budynek w stanie surowym. Wykończony został w 1901 r. W maju 1907 r. budynek został ponownie otynkowany za zgodą Urzędu Policji Budowlanej. Zgodę na te prace uzyskał mistrz budowlany Carl Muhle. W październiku 1913 r. dokonano drobnych remontów i ponownie otynkowano budynek. Od września 1928 r. budynek należał do nauczyciela Kneiferta. W 1941 r. założono instalacje wod.-kan. i podłączono je do sieci miejskiej. Styl architektoniczny, w jakim wzniesiono obiekt związany jest z tradycjonalizmem narodowym, należy do nurtów poszukujących cech narodowych.

3. PREZENTACJA OBIEKTU.

a) BUDYNEK.

Budynek przy ul. Reja 2 w Zielonej Górze został założony na planie zbliżonym do kwadratu z gankiem o prostokątnym rzucie usytuowanym przy południowej elewacji. Kamienica podpiwniczona, murowana z cegły, otynkowana o piętrowej zwartej bryle. Kamienica kryta dachem dwuspadowy ustawionym kalenicowo do ulicy, poddasze użytkowe i strych. Elewacja frontowa pięcioosiowa, osie wyznaczają otwory okienne. W osi pierwszej, czwartej i piątej wysunięte nieco przed lico budynku. W partii piwnic i parteru znajduje się po pięć okien. Okna parteru ujęte zostały opaskami z dekoracją listwową. Nad przesklepionymi płasko oknami znajdują się trójkątne gzymsy nadokienne. Okna pierwszego pietra ujęte podobnymi obramieniami. Pod parapetami, wzdłuż całej elewacji wypukły fryz. Pod gzymsem drugiej i trzeciej osi fryz z ornamentem roślinnym. Elewacja południowa podkreślona została wejściem w formie ganku, który został przykryty balkonem zdobionym ornamentem roślinnym. Na balkon prowadzą dwuskrzydłowe drzwi balkonowe, które zostały ujęte opaskami z dekoracją listwową oraz prostokątnym naczółkiem. Nad parterem wzdłuż elewacji przebiega wypukły fryz. Odbiciem lustrzanym drzwi balkonowych jest w motyw dekoracyjny w formie płytkiej wnęki, blendy. Kondygnacja ta zakończona jest gzymsem, nad którym znajduje się potrójna wnęką w formie blendy. Po jej prawej stronie usytuowane jest niewielkie okno, którego odbiciem lustrzanym jest również otwór w formie blendy.

b) KLATKA SCHODOWA.

Trzykondygnacyjna klatka schodowa jest na rzucie prostokąta, prowadzi przez wszystkie kondygnacje od piwnicy do poddasza.

Ściany są otynkowane i pomalowane na biało zabiegi i sufity, ściany w kolorze piaskowym. U szczytu klatki podsufitka wykonana zarzucona oryginalnym tynkiem na trzcinie całkowicie zdegradowana pod wpływem wielokrotnych zalań z przyczyn nieuszczelności w pokryciu dachowym. Podłoga na poziomie piwnicy wykonana jest z płytek oryginalnych do zachowania.

c) STOLARKA OKIENNA

Okna prostokątne usytuowane w osi, zdobione słupki i ślęmię, szyby dzielone szprosami. Stan do renowacji, kolorystyka wynikająca z badań odkrywkowych w kolorze białym.

d) STOLARKA DRZWIOWA

Na klatce zachowały się w większości drzwi oryginalne wykonane z drewna sosnowego drzwi dwuskrzydłowe malowane w brązach jednoskrzydłowe w części wspólnej białe.

e) SCHODY

Schody policzkowe w całości drewniane. Zarówno stopnie, balustrady jak i spoczniki wykonane są z drewna sosnowego. Stopnie mają profilowane noski, a balustrada jest tradycyjnie skonstruowana: tralki z osadzoną profilowaną poręczą.

4. PROBLEMATYKA KONSERWATORSKA.

Omawiana klatka jest nieodłącznym elementem zabytkowego budynku. W Zielonej Górze został odtworzony styl wielu pomieszczeń klatek, dzięki czemu możemy podziwiać kunszt historycznego wystroju oraz pozwolić im przetrwać w stanie czynnym. Jest to ważne, chociażby z uwagi na fakt ubożego zasobu archiwalnego, jak i małej dokładności w przebadaniu obiektów mieszkalnych. Na klatkach zachowało się wiele informacji na temat ich dawnego wyglądu, dlatego należy je udostępniać, aby budować świadomość zielonogórskiego społeczeństwa o wartości ich okolicznego zasobu.

5. STAN ZACHOWANIA OBIEKTU.

Klatka schodowa jest po wielu remontach, ściany, schody oraz drzwi pokryte są grubą, kilkuwarstwową powłoką z różnych farb. Jej stan techniczny w dużej mierze, kwalifikuje ją do bezpiecznego użytkowania, jednakże sporo elementów wymaga naprawy. Główny problem stanowi podbitka na trzcinie przymocowana do krokwi nad schodami. Jej stan techniczny, z uwagi na wysoki stopień zawilgocenia, można zaliczyć do wątpliwie bezpiecznego, ale nie do przyjęcia w kwestii estetycznej. Poniżej, na ścianie widoczne są ślady po strumieniach wody, zapewne musiało dojść do zalania. W wielu miejscach znajdują się uzupełnienia odbiegające strukturą od reszty. Na ścianach na wysokości lamperii nie stwierdzono oryginalnych nawarstwień malarskich pod warstwami wtórnymi zapraw i malatur zachował się oryginalny tynk o bardzo nierównej strukturze co sugeruje wykończenie w formie materiału lub tapety odciętej od górnej części ściany bordiurą lub listwą drewnianą. W górnych partiach zachowały się widoczne warstwy oryginalne na podstawie których określono wybarwienie malatury. Udało się również ustalić kolorystykę schodów i balustrady po śladach pozostałych na drewnie, które również zachowały się pod grubymi warstwami późniejszych powłok.

W dobrym stanie zachowała się posadzka z płytek na poziomie piwnicznym. Jest dość mocno zabrudzona i brakuje kilku fragmentów.

Stan zachowania stolarki jest dobry lub bardzo dobry. Okna są do wymiany rekonstrukcyjnej; naprawy wymagają parapety. Pod każdym z okien zachowały się ornamentalne, metalowe wywietrzniki, wszystkie kwalifikują się do zachowania i renowacji.

Stolarka drzwiowa wymaga renowacji, jednakże jej stan techniczny jest zadowalający. Posiada małe uszkodzenia mechaniczne w drewnie, każda jest w innym kolorze. Uszczerbek stanowi brak jednorodnego szklenia oraz braki w okuciach.

Schody nie posiadają zauważalnych wad technicznych. Wszystkie stopnie są sprawne, nie brakuje również elementów balustrady. Jedynie zauważalne uszkodzenia stopni pierwszego biegu oraz mechaniczne spowodowane ubytki w drewnie. Wszystkie elementy pokryte wieloma warstwami farb. Deski spoczników i pięter są w dobrym stanie technicznym, jednakże wymagają renowacji. Stopnie pokryte są linoleum z metalowym obiciem nosków.

6. BADANIA KONSERWATORSKIE.

Wykonano badania konserwatorskie – badanie in situ pierwotnej kolorystyki tynku oraz stolarki.

7. SPIS ILUSTRACJI.

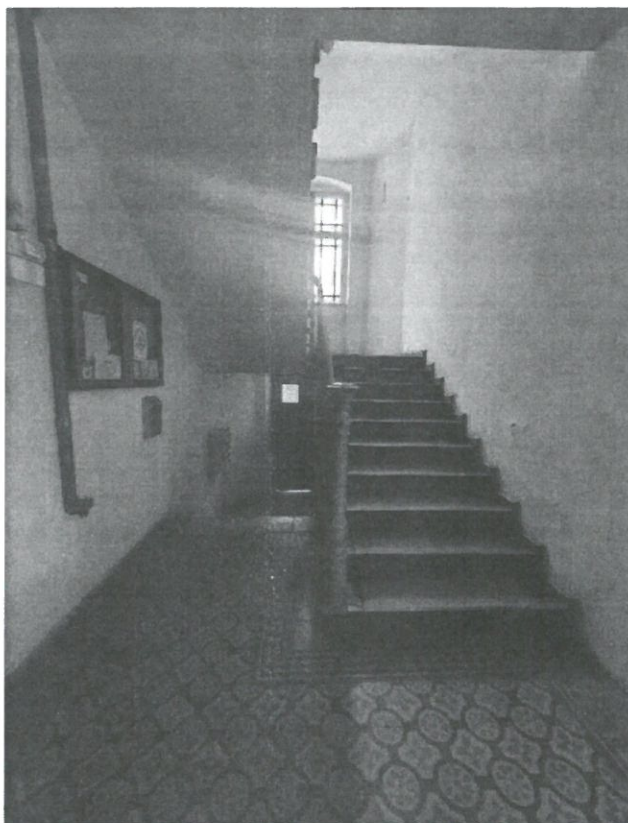
WIDOKI

- A) Widok biegu prowadzącego na pierwszą kondygnację. Zdj. 1
- B) Widok na płytki kończące bieg w piwnicy. Zdj. 2
- C) Bieg prowadzący na poddasze. Zdj. 3
- D) Widok zdegenerowanej podbitki. Zdj. 4
- E) Balustrada. Zdj. 5
- F) Stopień i spocznik pokryte okładziną. Zdj. 6
- G) Widok słupka. Zdj. 7
- H) Widok drzwi. Zdj. 8
- I) Widok okna. Zdj. 9
- J) Widoczne nawarstwienia i stan zachowania tynku. Zdj. 10

ODKRYWKI

- K) Odkrywka nr 1. Ściana powyżej lamperii
- L) Odkrywka nr 2. Ściana poniżej lamperii
- M) Odkrywka nr 3. Balustrada
- N) Odkrywka nr 4. Tralka
- O) Odkrywka nr 5. Stopień , podstopnica
- P) Odkrywka nr 6 Drzwi
- Q) Odkrywka nr 7 Okno

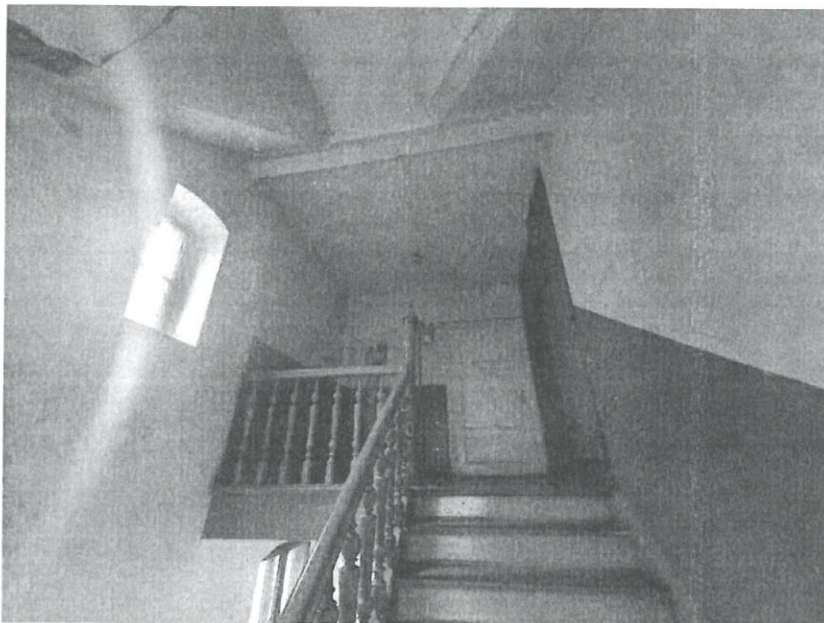
8. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



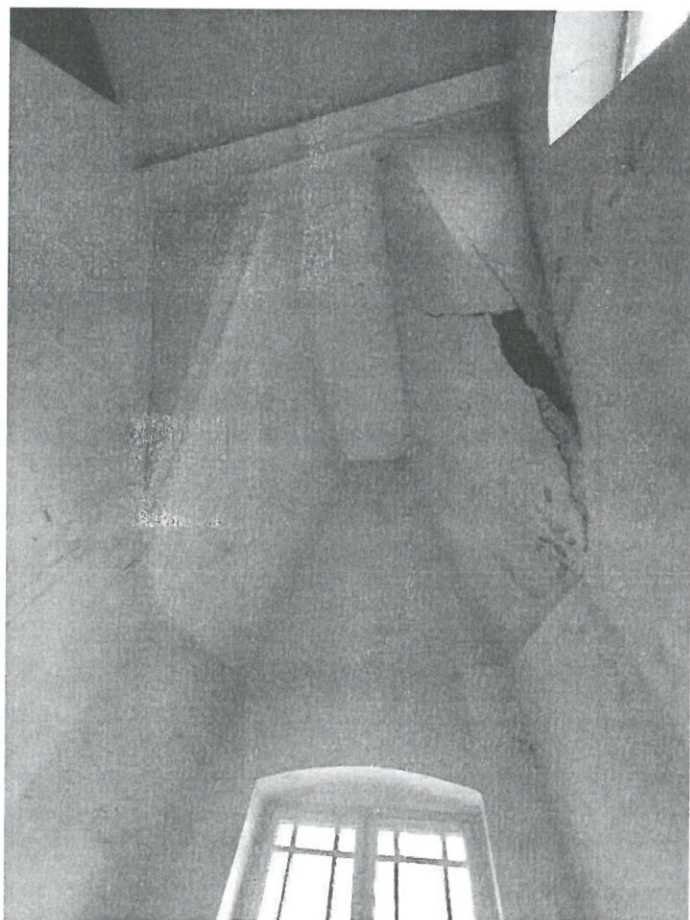
Zdj. nr 1



Zdj. nr 2



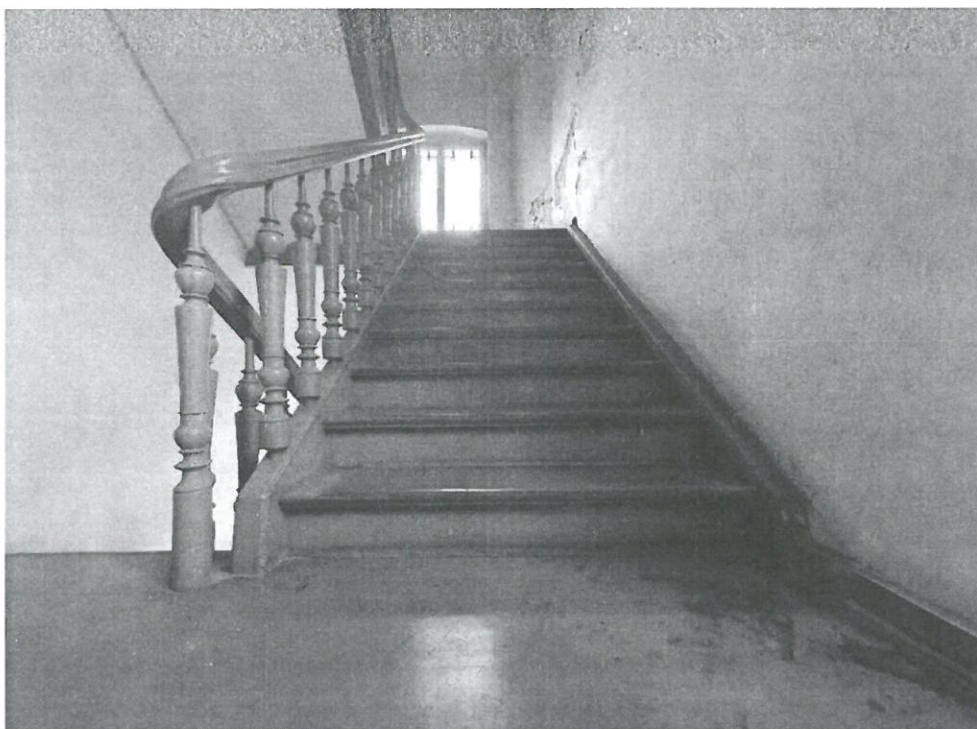
Zdj. nr 3



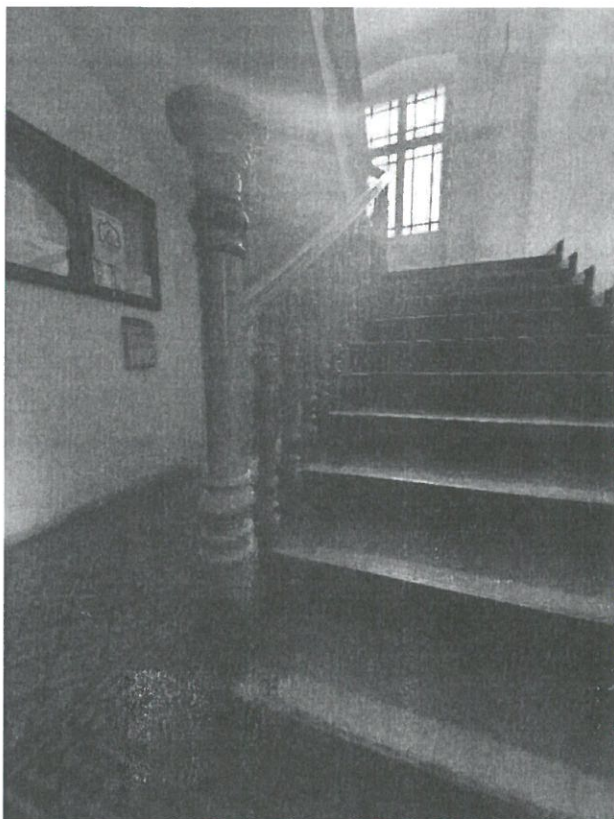
Zdj. nr 4



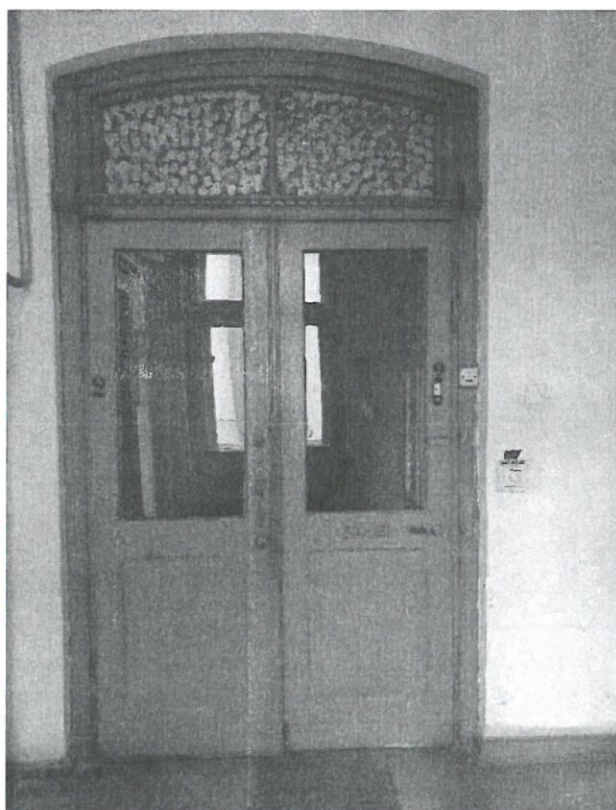
Zdj. nr 5



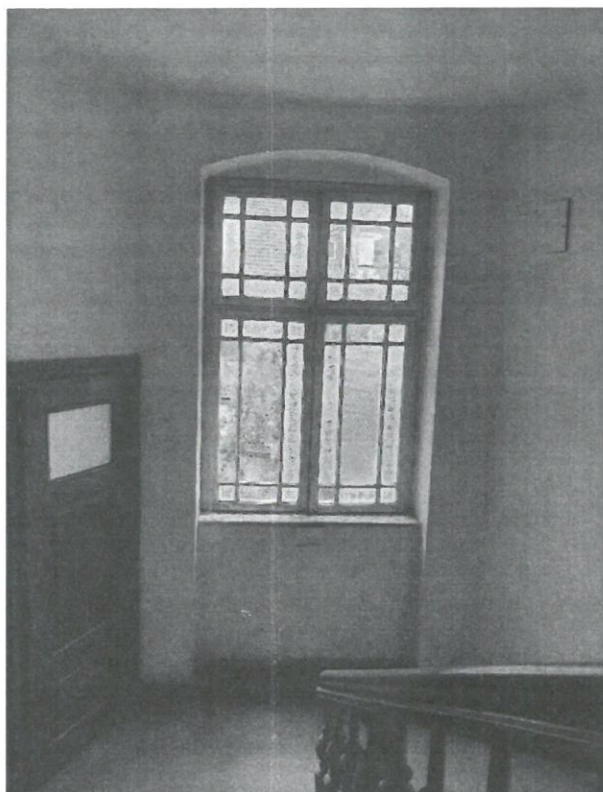
Zdj. nr 6



Zdj. nr 7



Zdj. nr 8



Zdj. nr 9



Zdj. nr 10

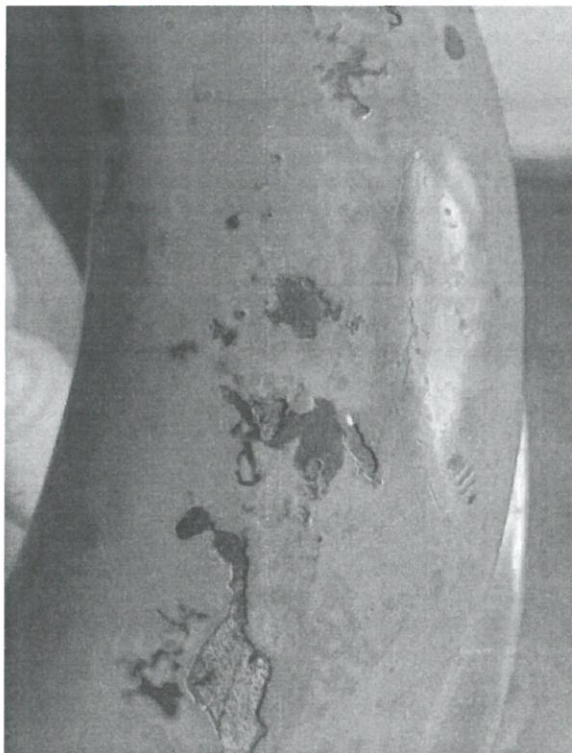
Odkrywka nr 1



Odkrywka nr 2



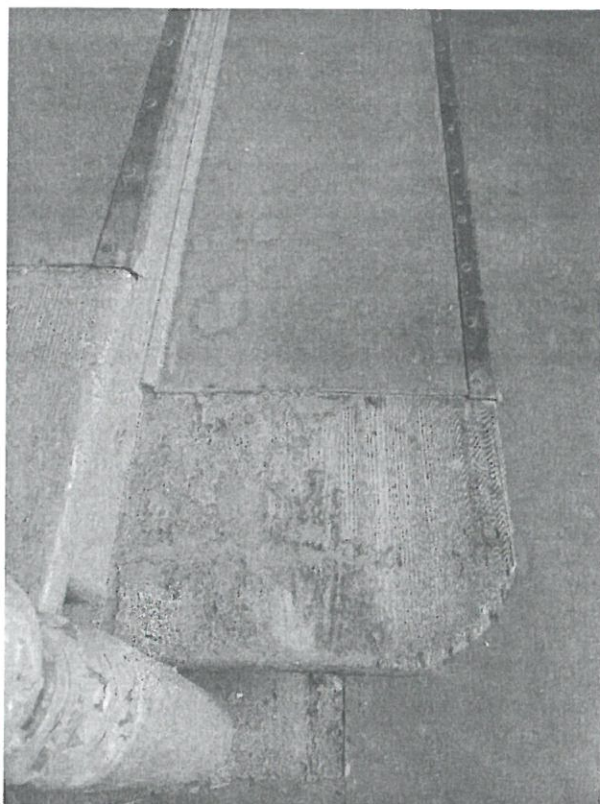
Odkrywka nr 3



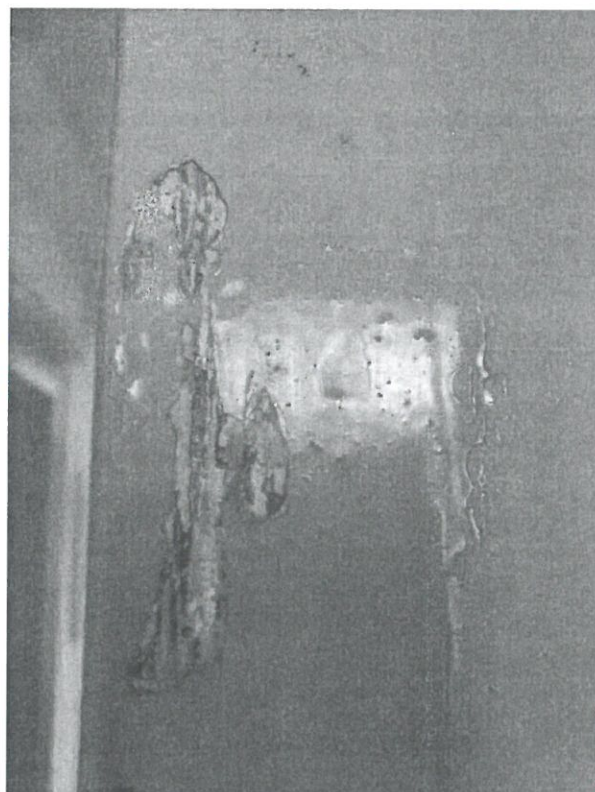
Odkrywka nr 4



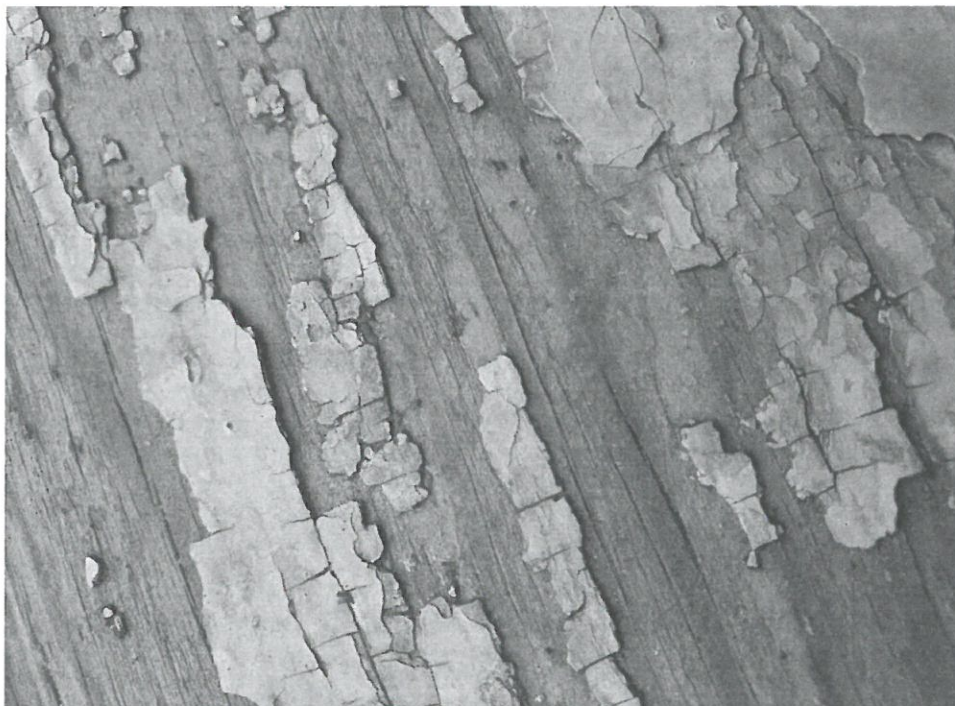
Odkrywka nr 5



Odkrywka nr 6



Odkrywka nr 7



9. WNIOSKI I WYTYCZNE KONSERWATORKIE.

Prace przy renowacji zabytkowej klatki ze względu na wartość historyczną powinny być prowadzone pod ścisłym nadzorem biura MKZ oraz konserwatora technologa.

Klatka kwalifikuje się do renowacji. Dzięki zachowanej kolorystyce jest możliwe odtworzenie jej pierwotnego wystroju z pominięciem lamperii.

Ściany należy oczyścić z wtórnych nawarstwień malarskich. Zbić wtórne uzupełnienia tynków oraz uszkodzone/odparzone fragmenty. Pozostałe, dobrze zachowane fragmenty tynków należy wzmocnić. Oczyszczone podłoże uzupełnić tynkiem czysto wapiennym nawierzchniowym Keim Kalkputz Grob. Gruntowanie wszystkich powierzchni przyziemia również materiałem KEIM Putzgrunt MT. Jest to farba podkładowa o chropowatej powierzchni i dobrych właściwościach wypełniających i kryjących. W celu uzyskania jednakowej faktury powierzchni ścian wszystkich kondygnacji zastosować renowacyjny tynk cienkowarstwowy wapienno-cementowy z dodatkiem włókien zbrojących KEIM Universalputz. W miejscach o dużych spękania i zarysowaniach zaleca się zatopienie siatki z włókna szklanego. Przy wykonaniu wykończenia malarskiego: zagruntować wszystkie powierzchnie materiałem KEIM Spezial Fixativ. Jest to specjalistyczny środek gruntujący, na bazie czystego, płynnego krzemianu potasowego. Wykonać warstwę wierzchnią farbą KEIM OPTIL w ustalonej kolorystyce (pierwsza warstwa z dodatkiem ok. 10 % Keim Spezial Fixativ).

Wszystkie elementy drewniane: schody, deskowe podesty, stolarka drzwiowa są kompletne. Natomiast należy oczyścić chemicznie całą stolarkę z warstw farby: skansolem, remosolem lub techsolem (wykonać próby na skuteczność preparatu). Doczyszczenie stolarki papierem ściernym o niskiej granulacji. W miejscach zaatakowanych przez insekty należy zaimpregnować preparatem Anti Insekt EK firmy Remmers. Wszystkie elementy uszkodzone należy wymienić i wyflekować zdrowym drewnem odpowiednim do elementu. Drobne ubytki należy wyszpachlować szpachlą akrylową do drewna zawierającą wióry. Wszystkie elementy należy zaimpregnować światłotrwałym impregnatem do drewna np. Impregnierung GN firmy Remmers i pomalować farbą nawierzchniową do drewna w kolorze zgodnym z oryginałem potwierdzonym badaniami. Zdobienia stolarki należy starannie uzupełnić lub zrekonstruować zgodnie z istniejącymi.

Naprawę okien wykonywać na miejscu, chyba, że będzie konieczność przeniesienia skrzydeł okiennych do warsztatu. W takim wypadku należy zabezpieczyć otwory przed warunkami atmosferycznymi. Okna dokładnie oczyścić z wtórnych powłok, wyflekować drewnem słojami w przeciwnym kierunku oraz wyszpachlować drobne ubytki szpachlą akrylową z wiórami. Szyby wstawiane na kit. Szyby zdobione witrażem do zachowania, a brakujące elementy do odtworzenia i uzupełnienia. Okucia oczyścić i zabezpieczyć farbą antykorodową, następnie pomalować w kolorze okien.

Elementy metalowe takie jak belki oraz szufladki na skropliny należy oczyścić, zaimpregnować antykorozyjnie i pomalować zgodnie z ustaloną kolorystyką.

Posadzkę z kafli na poziomie piwnicy i parteru należy oczyścić z zabrudzeń, uzupełnić brakujące elementy i zaimpregnować.

Zdegradowaną podbitkę należy usunąć i osuszyć zawilgocone miejsca. Odpowiednio zaimpregnować i zabezpieczyć przed ponownym zaciekaniem wody. Nowo założone płyty należy połączyć odpowiednio ze ścianami - na łączenia należy założyć siatkę tynkarską, tak aby nie występowały spękania na gotowym tynku.

10. PLANOWANE PRACE REMONTOWO – KONSERWATORSKIE.

- A) Skucie odparzonych tynków i naprawa tynku zachowanego,
- B) Konserwacja całej stolarki z odtworzeniem kolorystyki oryginału,
- C) Renowacja podłogi,
- D) Drobne prace uzupełniające.

11. OPRACOWANIE KOLORYSTYKI: ELEMENTY DREWNIANE WZORNIK NCS; TYNKOWANE WZORNIK KEIM.

- | | |
|---|------------------|
| A) Stopnie, podstopnice, policzki, parapety | NCS S 7020-Y50R |
| B) Tralki | rubinowy szelak |
| C) Pochwyt | NCS S 8505-Y20R |
| D) Sufit, podłuczka | 9073 |
| E) Stolarka drzwiowa | NCS S 5030-G50Y. |
| F) Stolarka okienna | biała |

W drzwiach wejściowych należy wymienić klamki na nowe, dostosowane do zabytkowego charakteru obiektu.

VI. PRZEGRODA NOWOPROJEKTOWANYCH ŚCIAN

Istniejące bez zmian.

VII. ANALIZA TECHNICZNYCH, ŚRODOWISKOWYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI REALIZACJI WYSOCE WYDAJNYCH SYSTEMÓW ALTERNATYWNYCH ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ I CIEPŁO

Ze względu na to, że jest to budynek istniejący, nie dotyczy go spełnienie warunków współczynnika przenikania ciepła.

VIII. ANALIZA TECHNICZNYCH I EKONOMICZNYCH MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA URZĄDZEŃ, KTÓRE AUTOMATYCZNIE REGULUJĄ TEMPERATURĘ ODDZIELNIE W POSZCZEGÓLNYCH POM. LUB W WYZNACZONEJ STREFIE OGRZEWANEJ

Analiza nie jest wymagana, ponieważ planowana inwestycja nie wykracza poza istniejący budynek.

IX. ZASADNICZE ELEMENTY WYPOSAŻENIA BUDOWLANO- INSTALACYJNEGO

Istniejące bez zmian.

X. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Bez zmian. Budynek istniejący.

XI. WYTYCZNE DO UWZGLĘDNIENIA W PLANIE BIOZ

- Teren budowy należy sprawdzić pod względem bezpieczeństwa przed rozpoczęciem robót budowlanych.
- Przedstawić rozwiązanie układu komunikacyjnego i transportu na potrzeby remontu klatki schodowej i oznaczenia terenu, z uwzględnieniem przejść komunikacyjnych dla lokatorów.
- Wyznaczyć miejsca składowania materiałów wraz z lokalizacją betoniarki i materiałów sypkich. Niedozwolone jest opieranie materiałów o parkany, budynki wznoszone lub tymczasowe. Przy składowaniu materiałów należy zachować minimalne odległości: 0,75 od ogrodzenia, 5,00m od stałego stanowiska pracy.
- Pomiędzy składowanymi stosami materiałów należy zachować przejścia o szerokości min. 1m. Materiały sypkie powinny być przysmowane z zachowaniem kąta stoku naturalnego. Materiały drobnicowe układać należy w stosy nieprzekraczające 2,00 m.
- Podać lokalizację miejsc wraz ze strefami pracy ewentualnego sprzętu zmechanizowanego i pomocniczego.
- Podać lokalizację miejsca usytuowania zaplecza socjalnego i pomieszczenia higieniczno-sanitarnego dla pracowników.
- Zapewnienie oświetlenia na stanowiskach pracy - na wszystkich stanowiskach pracy zapewnić oświetlenie wg normatywu.
- Skrzynki rozdzielcze na placu budowy powinny być rozmieszczone tak, aby odległość najdalszego urządzenia zasilającego nie przekraczała 50,0 m.
- Przewidywane roboty przy remoncie budynku, mogące stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi:
 - **renowacja/wymiana stolarki okiennej** – zabezpieczenie przed upadkiem, prawidłowe składowanie i przechowywanie, zabezpieczyć otwór okienny, na czas renowacji.
 - **demontaż przegniłych części sufitów, skuwanie tynków**, powinny odbywać się tak, aby unikać uszkodzeń lub uciążliwości dla osób lub własności społecznej i innych, a wynikających ze skażenia, hałasu lub innych przyczyn powstałych w jego następstwie
 - **wymiana stopni lub elementów balustrady**, należy wykonywać w sposób jak najmniej uniemożliwiający bezpieczną komunikację, miejsca po zdemontowaniu elementów powinny być oznaczone i zabezpieczone.
- Pracownicy zatrudnieni przy wykonywaniu robót szczególnie niebezpiecznych winni być przeszkoleni pod kątem BHP, w szczególności przy pracy na wysokościach powyżej 5,00m i wyposażeni w odpowiedni sprzęt.
- Określić czas realizacji obiektu i zatrudnienia.
- Wyznaczyć miejsce przechowywania dokumentów budowy.
- Przed wbudowaniem w obiekt stosowane w projekcie wyroby muszą posiadać:
 - aprobatę techniczną, obowiązkowy certyfikat zgodności i oznaczenie znakiem bezpieczeństwa „B”
 - świadectwo dopuszczenia urzędu dozoru technicznego dla urządzeń poddopozorowych
 - dobrowolny certyfikat zgodności i oznaczenie nadanymi znakami zgodności („PN”, „E”, „O”)
 - deklarację zgodności z obowiązującymi przepisami oraz polskimi normami i aprobatą techniczną.

XII. SPIS RYSUNKÓW

1.	INW. WIDOK LEWA STRONA	1:50	I-01
2.	INW. WIDOK PRAWA STRONA	1:50	I-02
3.	INW. RZUTY KLATKI SCHODOWEJ	1:50	I-03
4.	INW. STOLARKI, 01, 02, 03	1:20	I-04
5.	INW. STOLARKI, 04, 05, 06	1:20	I-05
6.	INW. STOLARKI, 07, 08	1:20	I-06
7.	PROJ. KLATKI SCHODOWEJ	1:50	A-01
8.	PROJ. KLATKI SCHODOWEJ	1:50	A-02
9.	PROJ. KLATKI SCHODOWEJ	1:50	A-03



PROJEKT BUDOWLANY

NAZWA OPRACOWANIA: **OPINIE, UZGODNIENIA, POZWOLENIA I INNE DOKUMENTY**

EGZ. NR _____

INWESTYCJA:	RENOWACJA KLATKI SCHODOWEJ W BUDYNKU PRZY UL. REJA 2 W ZIELONEJ GÓRZE, DZ. NR. 277, 65-001 ZIELONA GÓRA, JEDN. EWID. 086201_1, OBRĘB 0019.
INWESTOR:	WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA REJA 2 UL. REJA 2, 65-001 ZIELONA GÓRA
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:	BIURO USŁUG PROJEKTOWO-WYKONAWCZYCH „ARCHPEAK” PAWEŁ WYCZAŁKOWSKI UL. SULECHOWSKA 33/2, 65-022 ZIELONA GÓRA

II. SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA

I.	STRONA TYTUŁOWA	1
II.	SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA	1
III.	INFORMACJA BIOZ.....	2
IV.	UWAGI KOŃCOWE.....	3
V.	UZGODNIENIA MIEJSKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW	4

III. INFORMACJA BIOZ

1. DANE INWESTYCJI

INWESTYCJA:	RENOWACJA KLATKI SCHODOWEJ W BUDYNKU PRZY UL. REJA 2 W ZIELONEJ GÓRZE, DZ. NR. 277, 65-001 ZIELONA GÓRA, JEDN. EWID. 086201_1, OBRĘB 0019.
INWESTOR:	WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA REJA 2 UL. REJA 2, 65-001 ZIELONA GÓRA
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:	BIURO USŁUG PROJEKTOWO-WYKONAWCZYCH „ARCHPEAK” PAWEŁ WYCZAŁKOWSKI UL. SULECHOWSKA 33/2, 65-022 ZIELONA GÓRA

2. ZAKRES ROBÓT DLA ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO

- Prace budowlane na klatce schodowej
- Konserwacja elementów do zachowania

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI, KTÓRE MOGĄ STWARZAĆ ZAGROŻENIE BEZPIECZEŃSTWA I ZDROWIA LUDZI

Budynek w trakcie prowadzenia robót remontowych może być użytkowany przez mieszkańców. Należy zwrócić szczególną uwagę na właściwe zabezpieczenie wejścia do budynku, przyległych do budynku chodników, dojazdów i parkingów. Roboty na klatce schodowej należy przeprowadzać w sposób umożliwiający mieszkańcom bezpieczną komunikację.

3. PRZEWIDYWANE ZAGROŻENIA WYSTĘPUJĄCE PODCZAS REALIZACJI ROBÓT BUDOWLANYCH

W trakcie budowy wykonywane będą roboty o podwyższonym poziomie ryzyka stwarzające zagrożenie bezpieczeństwa i zdrowia ludzi:

- a) związane z wykonywaniem robót na wysokości (pow. 5 m)
- b) związane z robotami rozbiórkowymi – możliwość upadku z wysokości, możliwość przewrócenia – zawalenia się fragmentów sufitów oraz innych elementów konstrukcyjnych, przed przystąpieniem do rozbiórki należy wydzielić strefy niebezpieczne, oraz dokonać zabezpieczenia szlaków komunikacyjnych,
- c) związane z robotami murarskimi
- d) związane z właściwym zabezpieczeniem placu budowy (budynek użytkowany w trakcie wykonywania robót)

Ad. a) roboty niosące ryzyko upadku z wysokości ponad 5 m to wszelkie roboty wykonywane powyżej 1 piętra (rozbiórkowe, ciesielskie, dekarские, murowane, tynkarskie). W trakcie tych robót mogą wystąpić zagrożenia:

- upadek pracownika,
- upuszczenie narzędzia roboczego,
- upadek montowanego elementu lub materiału budowlanego.

Ad. b) z uwagi na prace demontażowe należy:

- zabezpieczyć korytarz
- należy zapewnić stały dostęp pracowników do telefonu alarmowego, apteczki oraz środków i urządzeń gaśniczych,
- teren budowy należy zabezpieczyć przed wejściem osób postronnych,
- nie można zastawiać dróg ewakuacyjnych ani hydrantów przeciw-pożarowych,

Ad. d) z uwagi na eksploatację budynku w trakcie wykonywania robót istnieje zagrożenie zdrowia osób przebywających w budynku (zabezpieczenie okien i balkonów), a także osób wchodzących i wychodzących z budynku. Ponadto na plac budowy mogą wejść osoby niepowołane.

4. ŚRODKI TECHNICZNE I ORGANIZACYJNE ZAPOBIEGAJĄCE NIEBEZPIECZEŃSTWOM WYNIKAJĄCYM Z WYKONYWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH

związane z wykonywaniem robót na wysokości

- Należy zastosować pasy lub szelki bezpieczeństwa z krótkimi linami umocowanymi do stałych elementów konstrukcyjnych lub lin asekuracyjnych albo prace wykonywać z pomostów otoczonych barierami o wysokości 1,1 m. Pomosty mogą być stałe, rozbieralne lub mechaniczne, ruchome.

związane z właściwym zabezpieczeniem placu budowy

- Oznaczyć strefy niebezpieczne, zagrożone spadaniem przedmiotów, ustawiając bariery ochronne, osłony, taśmy ostrzegawcze. Wejścia do budynków oraz przejścia w strefie zagrożonej zabezpieczyć daszkami ochronnymi z materiału dostatecznie wytrzymałego na przebicie przez spadające przedmioty. Daszki winny być nachylone pod kątem 45° w kierunku źródła zagrożenia, wysokość daszków min. 2,40 m, szerokość, co najmniej o 1 m większe od szerokości przejścia. Zapewnić bezpieczną i sprawną komunikację umożliwiającą szybką ewakuację na wypadek pożaru, awarii poprzez:
 - określenia miejsca i sposobu oznaczenia dróg komunikacyjnych i ewakuacyjnych
 - zgromadzenie na placu budowy podstawowego sprzętu p.poż.
 - posiadać apteczkę ze środkami pierwszej pomocy.

IV. UWAGI KOŃCOWE

Zakres wykonania i obowiązki przy robotach budowlanych – zgodnie ze sztuką budowania (warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano - montażowych). Roboty budowlane i montażowe powinny być prowadzone zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, wymaganiami bezpieczeństwa i higieny pracy, polskimi normami i przepisami i pod kierunkiem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane.

- **Uwagi i opisy zamieszczone w części rysunkowej stanowią integralną część projektu.** Wszystkie rozwiązania techniczne związane z określoną technologią należy wykonać dokładnie wg wytycznych i zaleceń producenta - Zastosowane w projekcie materiały, rozwiązania techniczne i urządzenia winny spełniać normy bezpieczeństwa p-poż i bhp (posiadają odpowiednie atesty i aprobaty).
- Wszystkie zastosowane materiały oraz elementy wyposażenia wymagają akceptacji zlecniodawcy i konserwatora.
- Wszelkie zastrzeżone nazwy i znaki towarowe należą do ich prawnych właścicieli i zostały wykorzystane wyłącznie w celach informacyjnych.
- Wszelkie wymienione w projekcie materiały i technologie mogą być zamienione na inne przy zachowaniu tych samych parametrów technicznych i jakościowych.
- Wszelkie zmiany materiałowe, konstrukcyjne i wykończeniowe należy konsultować z projektantem i konserwatorem.
- Wszystkie materiały izolacyjne i wykończeniowe wewnątrz powinny posiadać stosowne atesty sanitarne i przeciwpożarowe dopuszczające do zastosowania ich w budownictwie.
- Wymiary stolarki okiennej i drzwiowej sprawdzić na budowie.

V. UZGODNIENIA MIEJSKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW



PREZYDENT MIASTA ZIELONA GÓRA

Miejski Konserwator Zabytków

ul. Stary Rynek 1
65-067 Zielona Góra
tel. (+48)68 45 64 070, faks: (+48)68 45 64 953

DI-KZ.4125.636.2023.KK
KW.49726.2023

Zielona Góra, dn. ²⁹ grudnia 2023 r

✓ Wspólnota Mieszkaniowa
ul. Reja 2
65-001 Zielona Góra
reprezentowana przez
pełnomocnika- Pawła Wyczałkowskiego
Biuro Usług Projektowo-Wykonawczych
ArchPeak Paweł Wyczałkowski
ul. Sulechowska 33/2
65-022 Zielona Góra

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 6 ust. 1 p.1 lit. c), art. 36 ust. 1 p.1, art. 96 ust. 2 ustawy z dnia 23.07.2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r., poz. 840 t.j.) oraz § 12, § 13 Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz. U. z 2021 r., poz. 81), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz.U.2022r. poz. 2000), Porozumienia z dnia 15 listopada 2007 roku w sprawie powierzenia Miastu Zielona Góra niektórych kompetencji z zakresu właściwości Wojewody Lubuskiego, realizowanych przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Dz.U.W.L. z 2007r. Nr 131 poz.181. ze zm. Dz.U.W.L. z 2015r. poz. 140 oraz ze zm. Dz.U.W.L. z 28 kwietnia 2023r. poz. 1183) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24.08.2023r. zgłoszonego przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Reja 2 w Zielonej Górze reprezentowaną przez pełnomocnika - Pawła Wyczałkowskiego z Biura Usług Projektowo-Wykonawczych ArchPeak, ul. Sulechowska 33/2, Zielona Góra, uzupełnionego 12.12.2023 r.

Miejski Konserwator Zabytków udziela pozwolenia

na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków jakim jest budynek przy ul. Reja 2 w Zielonej Górze wpisany do rejestru zabytków pod nr L-222/A w zakresie remontu klatki schodowej.

Zakres prac obejmuje:

1. Ściany:

- oczyszczenie z wtórnych nawarstwień malarskich,
- zbitcie wtórnych, uszkodzonych i odparzonych tynków,
- usunięcie zdegradowanej podbitki na trzcinie nad schodami, osuszenie miejsc zawilgoconych, zabezpieczenie i impregnacja, założenie płyt regipsowych, z zachowaniem kształtów i kątów, położenie tynku cienkowarstwowego,
- wzmocnienie i uzupełnienie oczyszczonego podłoża przy pomocy tynku wapiennego Keim Kalkputz Grob,
- gruntowanie powierzchni środkiem Keim Putzgrunt MT,
- scalenie powierzchni przy użyciu tynku cienkowarstwowego wapienno-cementowego z dodatkiem włókna szklanego Keim Universalputz,

- w miejscach o większych spękaniach i zarysowaniach zatopienie siatki z włókna szklanego,
- gruntowanie powierzchni materiałem Keim Spezial Fixativ,
- malowanie farbami krzemianowymi w kolorystyce wg wzornika Keim Exclusiv: ściany-9073, sufity, podłucza- 9076,

2. Elementy drewniane (schody, podesty, stolarka drzwiowa):

- oczyszczenie chemicznie z warstw farby: skansolem, remosolem lub techsolem (wykonać próby na skuteczność preparatu); doczyszczanie papierem ściernym o niskiej granulacji,
- w miejscach zaatakowanych przez insekty należy zaimpregnowanie preparatem Anti Insekt EK firmy Remmers,
- wszystkie elementy uszkodzone należy wymienić i wyflekować zdrowym drewnem odpowiednim do elementu,
- rekonstrukcję brakujących elementów na wzór zachowanych,
- drobne ubytki należy wyszpachlować szpachlą do drewna zawierającą wióry,
- impregnację preparatem do drewna np. Impregnierung GN Remmers,
- malowanie w farbami do drewna półmatowymi w kolorystyce wg wzornika NCS:

NCS S 7020-Y50R (brązowy)– stopnie, podstopnice, policzki,

NCS S 8505-Y20R (ciemnobrązowy)– pochwyty,

rubinowy szelak – tralki,

NCS S 5030-G50Y (oliwkowa zieleń) - stolarka drzwiowa

- usunięcie starej wykładziny i listew wykończeniowych oraz położenie nowej wykładziny i listew,
- stolarka drzwiowa: ujednolicenie szklenia oraz montaż nowych klamek dostosowanych do zabytkowego charakteru budynku,

3. Stolarka okienna- renowacja w zakresie oczyszczenia z wtórnych powłok, uzupełnienia ubytków i elementów brakujących na wzór zachowanych, wyszpachlowania drobnych ubytków szpachlą z wiórami, uzupełnienia i odtworzenie ozdobnego szklenia, wymiana kitowania, oczyszczenia, zabezpieczenia elementów metalowych, malowania do powierzchni drewnianych, półmatowymi w kolorze białym.

4. Posadzka z płytek: oczyszczenie, uzupełnieniu brakujących elementów na wzór zachowanych, zaimpregnowanie.

Uwaga!

Należy zachować fakturę istniejących tynków.

Przed rozpoczęciem pełnego malowania ścian, elementów drewnianych, stolarki itd. należy wykonać próby kolorystyczne i poddać je ocenie konserwatorskiej.

W przypadku natrafienia na oryginalne warstwy malarskie, nie znane na etapie opracowania dokumentacji może nastąpić zmiana decyzji w zakresie technologii prowadzenia prac zgodnie ze wskazaniem Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Nowe uzupełniające płytki, wzór wykładziny, listew wykończeniowych, klamek należy ustalić komisyjnie z Miejskim Konserwatorem Zabytków.

Zrekonstruowane elementy ozdobnego szklenia należy przed montażem przekazać do akceptacji Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków.

5. Pozostałe:

- malowanie rur wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych itp. w kolorystyce dopasowanej do barwy ścian.

Realizacja zgodnie z „Projektem renowacji klatki schodowej w budynku przy ul. Reja 2 w Zielonej Górze...” autorstwa Biuro Usług projektowo-wykonawczych Archpeak Paweł Wyczałkowski z sierpnia 2023 r.

Termin ważności decyzji: 31 grudnia 2026 r.

Stosownie do § 12, § 13 Rozporządzenia Ministra Kultury z dn. 02.08.2018r. (Dz. U. z 2021 r., poz. 81) informuję, że warunkiem ważności pozwolenia jest spełnienie obowiązków polegających na:

• wykonaniu remontu instalacji elektrycznej na klatce schodowej przed rozpoczęciem remontu jej ścian i sufitów; odrębne pozwolenie konserwatorskie w formie decyzji administracyjnej należy uzyskać **przed** rozpoczęciem remontu instalacji elektrycznej;

- zawiadomieniu o terminie rozpoczęcia i zakończenia wskazanych w pozwoleniu prac i robót budowlanych;
- niezwłocznym zawiadomieniu o zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia wskazanych w pozwoleniu prac i robót budowlanych;
- podjęciu innych działań, które zapobiegają uszkodzeniu lub zniszczeniu zabytku;
- kierowaniu robotami budowlanymi albo wykonywaniu nadzoru inwestorskiego przez osoby spełniające wymagania, o których mowa w art. 37c ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- przekazaniu nie później niż w terminie 14 dni przed dniem rozpoczęcia robót budowlanych, a w toku robót budowlanych na 14 dni przed dokonaniem zmiany osoby: imienia, nazwiska i adresu osoby, dokumentów potwierdzających spełnianie przez tę osobę wymagań, o których mowa w art. 37c ustawy, oświadczenia osoby o przyjęciu przez tę osobę obowiązku kierowania robotami budowlanymi albo wykonywania nadzoru inwestorskiego;
- powadzenie/kierowanie pracami konserwatorskimi, pracami restauratorskimi przez osoby spełniające wymagania, o których mowa w art. 37a ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- przekazaniu nie później niż w terminie 14 dni przed dniem rozpoczęcia robót budowlanych, a w toku robót budowlanych na 14 dni przed dokonaniem zmiany osoby: imienia, nazwiska i adresu osoby, dokumentów potwierdzających spełnianie przez tę osobę wymagań, o których mowa w art. 37a ustawy, oświadczenia osoby o przyjęciu przez tę osobę obowiązku kierowania/ wykonywania prac konserwatorskich, prac restauratorskich;
- dokonaniu odbioru końcowego prac objętych pozwoleniem z udziałem miejskiego konserwatora zabytków.

Ponadto postępowanie w sprawie wydanego pozwolenia może zostać wznowione, a następnie pozwolenie może zostać cofnięte lub zmienione na podstawie art. 47 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r., poz. 840 t.j.);

Uzasadnienie

Planowana inwestycja dotyczy budynku przy ul. Reja 2 w Zielonej Górze, który jest wpisany do rejestru zabytków województwa lubuskiego pod nr L-222/A.

Według art. 36 ust. 1 p. 1 ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami *„Pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru.”* Zgodnie z zawartym w dn. 15.11.2007 r. porozumieniem w sprawie powierzenia Miastu Zielona Góra niektórych kompetencji z zakresu właściwości Wojewody Lubuskiego, realizowanych przez Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Miejski Konserwator Zabytków w Zielonej Górze przejął prowadzenie spraw dotyczących ochrony zabytków położonych w granicach administracyjnych Miasta Zielona Góra. W dniu 24.08.2023 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Reja 2 w Zielonej Górze reprezentowana przez pełnomocnika – Pawła Wyczałkowskiego z Biura Usług Projektowo-Wykonawczych ArchPeak, ul. Sulechowska 33/2, Zielona Góra, złożyła wniosek w sprawie remontu klatki schodowej w budynku przy ul. Reja 2 w Zielonej Górze. Do wniosku dołączono stosowne pełnomocnictwo wraz z opłatą skarbową, uchwałę wspólnoty mieszkaniowej, umowę o zarządzaniu nieruchomością wspólną, opłatę skarbową, projekt budowlany wraz z badaniami konserwatorskimi. W toku postępowania administracyjnego przeprowadzono oględziny nieruchomości w celu potwierdzenia stanu faktycznego i wykonania dokumentacji fotograficznej. W dn. 12.12.2023 r. wniosek uzupełniono o uszczegółowienie projektu. Analizując dokumenty złożone w sprawie stwierdzono, że przewidziane prace związane z remontem klatki schodowej budynku przy ul. Reja 2 w Zielonej Górze w zakresie określonym w projekcie budowlanym są dopuszczalne ze stanowiska konserwatorskiego i nie będzie miało negatywnego wpływu na wartości kulturowe budynku oraz przyczyni się do polepszenia stanu technicznego obiektu.

Wobec powyższego na podstawie art. 96 ust. 2, art. 36 ust. 1 p.1, art. 6 ust. 1 p.1 lit. c) ustawy z dnia 23.07.2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami orzeczono jak w sentencji.

Uwaga !

- uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków na podjęcie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, w przypadkach określonych przepisami Prawa budowlanego (art. 36 ust. 8 ustawy z dn. 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami).

URZĄD MIASTA
Zielona Góra

- pozwolenie Miejskiego Konserwatora Zabytków nie zwalnia z obowiązku uzyskania przed przystąpieniem do prac objętych pozwoleniem zgód wymaganych przez przepisy odrębne, w tym Kodeks Cywilny;
- kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż on jest zabytkiem, jest zobowiązany (art.32 ustawy z dn. 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022r., poz. 840 t.j.)
 - wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
 - zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
 - niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

1. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w Warszawie za pośrednictwem tutejszego organu, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, chyba że przepisy prawa powszechnie obowiązującego stanowią inaczej.

2. Zgodnie z art. 127a i art. 130 § 4 k.p.a. w trakcie bieżącego terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

4. Zgodnie z art. 107d ustawy z dn. 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: kto bez pozwolenia albo niezgodnie z zakresem lub warunkami określonymi w pozwoleniu podejmuje działania o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1-5, podlega karze pieniężnej w wysokości od 500 do 500 000 zł.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Izabela Ciesielska
Miejski Konserwator Zabytków

Otrzymuje

1. adresat wraz z 1 egz. projektu budowlanego

Do wiadomości:

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, ul. Kopernika 1, 65-063 Zielona Góra.
KK.