

# **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

### 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. Wytyczne i uzgodnienia z Inwestorem dotyczące zakresu projektu i rozwiązań szczegółowych.
- 1.5. Literatura fachowa i normy, opracowania własne.

## **2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami mieszkalnymi zlokalizowany przy ul. Janasa 17 na działce nr 2035/10 w 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. Janasa 17/2 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 użytkowania 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 2 to lokal mieszkalny, który znajduje się pod adresem ul. Janasa 17/2 w Rudzie Śląskiej, na poziomie parteru budynku w budynku trzypiętrowym z poddaszem nieużytkowym. Wejście do lokalu mieszkalnego nr 2 z głównej, wewnętrznej klatki schodowej budynku mieszkalnego.

Budynek, w którym zlokalizowane jest przedmiotowe mieszkanie, to budynek 3-kondygnacyjny, podpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym. Budynek w zabudowie wolnostojącej. Budynek wykonany w technologii tradycyjnej z elementów drobnowymiarowych, stropy międzykondygnacyjne – strop gęsto żebrowy. Stropodach na konstrukcji prawdopodobnie płyt panwiowych i drewnianej, kryty gontem bitumicznym. Ściany budynku murowane – ocieplone. Budynek po generalnym remoncie – termomodernizacji.

Zarówno budynek i lokale mieszkalne zarządzane są przez MPGM TBS Sp. z o.o.

Budynek mieszkalny wyposażony jest w następujące instalacje:

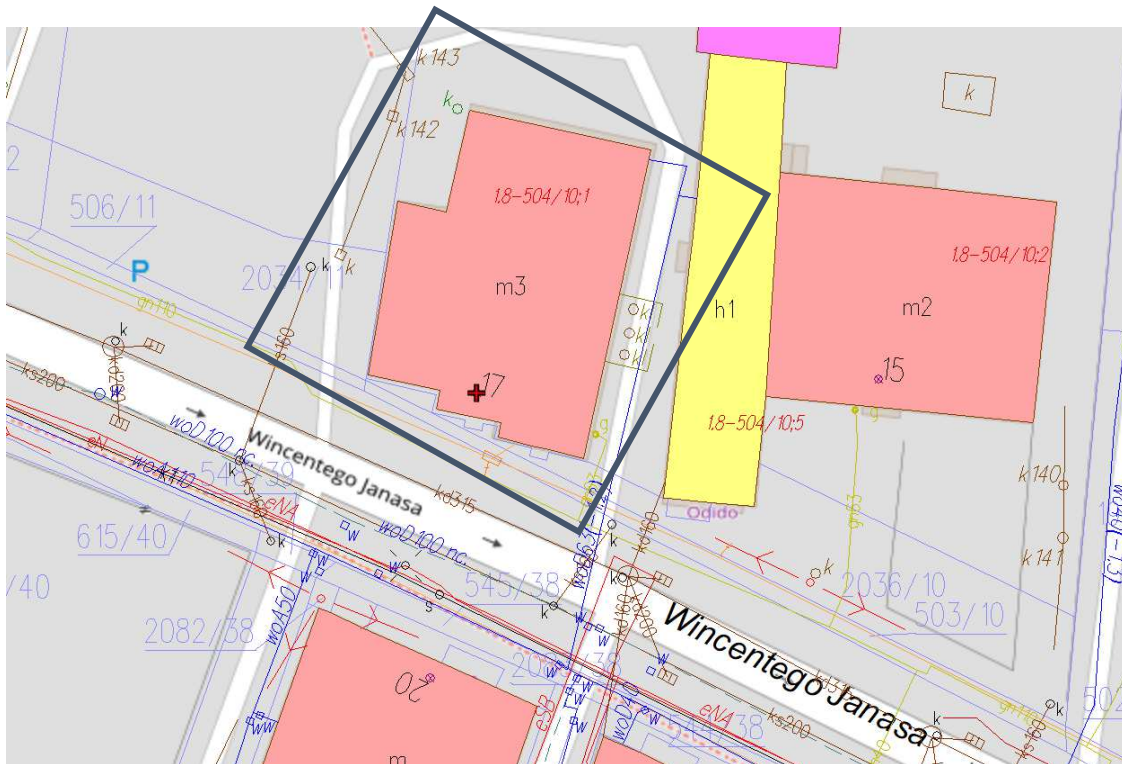
- wod.-kan.;
- elektryczna;
- gazową;
- c.w.u - podgrzanie wody indywidualnie poprzez piecyki gazowe/elektryczne;
- ogrzewanie gazowe/elektryczne/węglowe;

- powierzchnia zabudowy	191,00 m <sup>2</sup>
- ilość kondygnacji	3+1
- ilość klatek schodowych	1

Działka nr 2035/10 zlokalizowana w Rudzie Śląskiej przy ul. Janasa 17. Na przedmiotowej działce znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny. Dostęp do budynku mieszkalnego bezpośrednio chodnikiem i wejściem od strony frontowej budynku. Nawierzchnia wejścia to kostka chodnikowa, część podwórza zagospodarowana roślinnością niską – 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
- ilość kondygnacji
- ilość klatek schodowych

240,00 m<sup>2</sup>  
3+1  
1



Rys. nr 1. Lokalizacja przedmiotowego budynku mieszkalnego przy ul. Janty 17 – mapa ewidencyjna,  
[www.geoportal.rudaslaska.pl](http://www.geoportal.rudaslaska.pl)

## 5. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

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

Projektowana przebudowa dotyczy tylko lokalu mieszkalnego nr 2. Prace remontowe nie będą ingerować w wygląd elewacji.

- 1) **Uzbrojenie terenu** – wodę opadową z istniejącego odprowadzana przez istniejące rynny i rury spustowe do kanalizacji – rozwiązanie bez zmian.
- 2) **Instalacja C.O.** – Lokal mieszkalny ogrzewany indywidualnie przy pomocy grzejników elektrycznych – rozwiązanie bez zmian.
- 3) **Instalacja C.W.U.** – lokal mieszkalny podgrzewa wodę indywidualnie przy pomocy piecyka gazowego z zapłonem elektrycznym lub bojlera elektrycznego – rozwiązanie bez zmian.
- 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 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 – działka nr 1687/9 – 17,20 m; od strony południowej – działka nr 565/218 - 0,30m i od strony wschodniej – w granicy działki nr 1918/8 – 25,65m, od strony zachodniej - działką nr 2034/11; 2033/11 – 0,20m. 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 działki nr 2035/10, przy ul. Janasa 17 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**

## **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**

- Wzmocnienie stropu drewnianego.
- Wydzielenie pomieszczenia łazienki z części pomieszczenia przedpokoju za pomocą ścianek g-k na stelażu wraz z montażem drzwi wewnętrznych. Strop w konstrukcji stropu drewnianego.
- Odgrzybienie, 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 komisyjnego 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.