

<b>TOM I</b>	<b>PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI</b>	<b>EGZ.:</b>
<u>ZADANIE INWESTYCYJNE:</u>	TERMOMODERNIZACJA, PRZEBUDOWA WRAZ Z DOSTOSOWANIEM DO OBECNYCH WYMAGAŃ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH ORAZ PPOŻ. BUDYKNU NOCLEGOWNI DLA OSÓB BEZDOMNYCH	
<u>INWESTOR:</u>	Zakład Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. Ul. Zakopiańska 7, 68-200 Żary	
<u>LOKALIZACJA ZADANIA:</u>	68-200 Żary, ul. Bohaterów Getta 9, działka nr 78/1, obr. 0003 Żary, jedn. ewid. 081102_1 Żary - miasto	
<u>KATEGORIA OBIEKTU BUDOWLANEGO:</u>	<b>XI</b>	
<u>JEDNOSTKA PROJEKTOWA:</u>	Biuro architektoniczne Jacek Szewczyk Wrzosowa 2a, 67-210 Jaczów, tel. 501 603 107, e-mail: jacek.architekt@gmail.com	
<u>OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW:</u>	Zgodnie z art. 34, ust. 3d, pkt 3 ustawy <b>Prawo budowlane</b> (tekst jednolity Dz.U.2021 r. poz. 2351, z późniejszymi zmianami) <b>oświadczamy, że niniejszy projekt wykonany został zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej</b>	

#### **ZESPÓŁ PROJEKTOWY:**

Oświadczamy, że złożone poniżej podpisy są potwierdzeniem naszego udziału we wszystkich opracowaniach stanowiących integralną część przedmiotowej dokumentacji projektowej

	<b>ZAKRES</b>	<b>IMIĘ I NAZWISKO</b>	<b>NR UPRAWNIENI</b>	<b>NR CZŁONKOWSKI IZBY</b>	<b>PODPIS</b>
<b>PROJEKTOWAŁ:</b>	<b>Architektura:</b>	mgr inż. arch. Jacek Szewczyk	W spec. arch. 104/LUOKK/2019	LU-0214	
<b>SPRAWDZIŁA:</b>	<b>Architektura:</b>	Mgr inż. arch. Ewelina Owoc- Nowaczyńska	W spec. arch. 81/LUOKK	LU-0197	

*Data opracowania projektu: 20 lipca 2022 r.*

Zawartość opracowania:

#### **Tom I:**

1. Projekt zagospodarowania działki
2. Projekt architektoniczno-budowlany
3. Załączniki projektu budowlanego

#### **Tom II:**

1. Projekt techniczny

---

## SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU DZIAŁKI

---

### SPIS CZĘŚCI OPISOWEJ:

---

1. Karta tytułowa
  2. Spis zawartości projektu zagospodarowania działki.
  3. Spis treści
  4. Opis techniczny do projektu zagospodarowania terenu.
- 

### SPIS ZAŁĄCZNIKÓW FORMALNO-PRAWNYCH:

---

1. Kserokopie uprawnień budowlanych projektantów wraz z aktualnymi na dzień opracowania projektu architektoniczno-budowlanego zaświadczeniami o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego.
- 

### SPIS CZĘŚCI RYSUNKOWEJ:

---

Lp.	TYTUŁ RYSUNKU	SKALA RYS.	NR RYS.
1.	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI	1:500	A/00

## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO .....	4
2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI.....	4
3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI.....	4
4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI DZIAŁEK .....	4
5. INFORMACJE I DANE .....	4
a) O rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu .....	4
b) Czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską.....	5
c) Określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego.....	5
d) O charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi...	5
6. DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKACJI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO.....	6
7. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU. ....	6
8. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ. ....	7
9. OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW. ....	7
10. UWAGI KOŃCOWE.....	7
11. ZESPÓŁ PROJEKTOWY .....	7

## **1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO**

Przedmiotem inwestycji jest termomodernizacja, przebudowa wraz z dostosowaniem do obecnych wymagań dla osób niepełnosprawnych oraz ppoż. budynku noclegowni dla osób bezdomnych. Opracowanie obejmuje:

- wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych
- wymiana stolarki okiennej
- wymiana obróbki blacharskiej
- docieplenie dachu nad noclegownią
- docieplenie stropu nad garażami oraz nad piwnicą
- wymiana drzwi wejściowych
- budowa wewnętrznej windy
- budowa zewnętrznej stalowej klatki schodowej

**Uwaga!** Ocieplenie wymaga przełożenia istniejącej instalacji elektrycznej w miejscu ocieplanym.

## **2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

Działka nr 78/1 jest zabudowana budynkiem objętym opracowaniem. Od strony zachodniej graniczy z działką zabudowaną budynkiem, w którym znajduje się Sala Królestwa Świadków Jehowy (dz. nr 75/1). Od strony północnej i wschodniej styka się z działką zabudowaną przez budynki ŻWiK. Od strony południowej znajduje się droga na dz. 79 (ul. Bohaterów Getta)

## **3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI**

Projekt zagospodarowania działki przewiduje:

- Termomodernizację budynku
- Budowę zewnętrznej stalowej klatki schodowej.

## **4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI DZIAŁEK**

Powierzchnia działek: 535.00 m<sup>2</sup>

Łączna powierzchnia zabudowy: 381.20 m<sup>2</sup>

Powierzchnia terenów utwardzonych: 153.80 m<sup>2</sup>

Powierzchnia terenów zielonych: 0.00 m<sup>2</sup>

## **5. INFORMACJE I DANE**

### **a) O rodzaju ograniczeń lub zakazów w zabudowie i zagospodarowaniu tego terenu wynikających z aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu**

Planowana inwestycja znajduje się na terenie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Żarach nr XLI/79/14 z dnia 9 października 2014 r.

Działka objęta opracowaniem znajduje się w kategorii U, który przeznacza się dla zabudowy usługowej. Budynek objęty opracowaniem jest budynkiem noclegownią dla bezdomnych (zamieszkania zbiorowego), co jest zgodne z kategorią U

Lp.	PARAMETR CHARAKTERYSTYCZNY	Parametr określony w Decyzji o warunkach zabudowy	WARTOŚĆ I POTWIERDZENIE SPEŁNIENIA WARUNKU
1.	Przeznaczenie terenu	Podstawowe – pod zabudowę bazy ŻWiK Dopuszczalne – pod inne usługi	Noclegownia dla bezdomnych - <b>warunek spełniony</b>
2.	Zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy	Dopuszcza się dla istniejącej zabudowy wyburzenia, rozbudowę, przebudowę i remonty	Projektuje się termomodernizację, przebudowę i rozbudowę o zew. klatkę schodową - <b>warunek spełniony</b>

3.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	Obszar w strefie B ochrony konserwatorskiej	Zaprojektowano zgodnie z obowiązującymi ustaleniami zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - <b>warunek spełniony</b>
----	--	---	---

***b) Czy działka lub teren, na którym jest projektowany obiekt budowlany, są wpisane do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków lub czy zamierzenie budowlane lokalizowane jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską***

Działka, na której zlokalizowany jest budynek, nie jest wpisana do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, natomiast zamierzenie budowlane jest lokalizowane na obszarze objętym ochroną konserwatorską – Strefa B ochrony konserwatorskiej

Przebudowywany budynek jest zgodny z założeniami znajdującymi się w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

***c) Określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę lub teren zamierzenia budowlanego – jeśli zamierzenie budowlane znajduje się w granicach terenu górniczego***

Teren działki nie znajduje się pod wpływem eksploatacji górniczej i nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

***d) O charakterze, cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanych obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi***

Planowana inwestycja nie będzie przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu ani oddziaływać na środowisko naturalne. W związku z realizacją inwestycji nie wystąpią szczególne zagrożenia dla świata roślinnego i zwierzęcego. Proponowane rozwiązania projektowe nie mają negatywnego wpływu na powierzchnię ziemi oraz gleby. Nie wystąpią niekorzystne oddziaływania w zakresie wpływu na złoża kopalin, warunki geologiczne i wody podziemne. Projektowane rozwiązanie nie będzie powodowało niekorzystnego oddziaływania w zakresie krajobrazu. Inwestycja nie jest zlokalizowana w obszarach wodno-błotnistych, obszarach wybrzeży, obszarach górskich lub leśnych, obszarach, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone, obszarach przylegających do jezior i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz na obszarach o znacznej gęstości zaludnienia. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym w obszarze sieci Natura 2000.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 09.11.2004 r. (Dz.U. Nr 257, poz. 2573 z późn. zm.) „w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz o szczegółowych uwarunkowaniach związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko” projektowana inwestycja nie jest inwestycją, która mogłaby spowodować pogorszenie istniejącego stanu środowiska naturalnego na działce budowlanej i w jej otoczeniu i nie wymaga sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.

▪ **Zaopatrzenie w wodę oraz ilości i sposoby odprowadzania ścieków**

Zaopatrzenie w wodę poprzez projektowane przyłącze wodociągowe wg odrębnego opracowania. Odprowadzenie ścieków za pomocą przyłącza kanalizacyjnego wg odrębnego opracowania.

▪ **Emisja zanieczyszczeń do atmosfery**

Obiekt nie będzie emitował żadnych niebezpiecznych związków do atmosfery ani innych substancji, wymagających odrębnych zezwoleń.

▪ **Emisja zanieczyszczeń gazowych, pyłowych, płynnych**

Projektowana budowa nie jest źródłem emisji gazów, zapachów, zanieczyszczeń pyłowych w stopniu większym niż dopuszczalne.

▪ **Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów**

W okresie użytkowania występować będą odpady stałe socjalno-bytowe, które będą składowane w miejscu składowania odpadów socjalno-bytowych (lokalizacja na rys. A-01\_). Przewiduje się 10 dm<sup>3</sup> wytworzonych odpadów na osobę. Przewidywana ilość osób 20. Zatem 10 dm<sup>3</sup> x 20 = 200 dm<sup>3</sup> wytworzonych odpadów.

▪ **Emisja hałasu, wibracji, promieniowania, pola elektromagnetycznego**

Zaprojektowany obiekt nie będzie stanowił zagrożenia dla ludzi znajdujących się w jego sąsiedztwie. Obiekt usytuowano w miejscu nie narażonym na nadmierne występowanie hałasu i drgań.

W procesie pracy, składowania i transportu wewnętrznego nie występują czynniki emitujące hałas, wibracje, promieniowanie jonizujące, itp. powyżej dopuszczalnych norm.

▪ **Wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne**

W miejscu projektowanej budowy nie przewiduje się usunięcie drzew oraz krzewów kolidujących z projektowaną inwestycją. Ponadto nie projektuje się żadnych zmian mających wpływ na grunty lub wody powierzchniowe i podziemne.

**6. DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKACJI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO.**

Budynek usytuowano, ukierunkowując główny front wejściowy w kierunku południowym do części niższej oraz wejście do części, gdzie znajduje się „Twój dom” zlokalizowane są w kierunku wschodnim oraz północnym. Projektuje się nowe wejście do noclegowni dla osób bezdomnych zgodnie z wymaganiami ppoż. od strony północnej. Poziom „zero” budynku ustala się na wysokości 146.20 m n.p.m. dla części, w której znajduje się noclegownia, natomiast 145.61 da części wyższej

Nie planuje się przeprojektowywania utwardzenie terenu.

Zewnętrzną formę architektoniczną oraz układ funkcjonalny budynku przedstawiono w części rysunkowej projektu.

**7. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.**

Na podstawie art. 34 ust. 3 pkt 5 Ustawy Prawo budowlane (*Tekst jednolity: Dz. U. z 2017.1332t.j z późniejszymi zmianami*) przeprowadzono ocenę obszaru oddziaływania obiektu. Uwzględniając wymagania określone w:

1) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r., nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) w § 12, 13, 60 i 271-273,

2) Warunki dostępu do światła dziennego (§13 Dz.U.2002.75.690

Opracowywany budynek nie zmienia swojego usytuowania, który został wybudowany **zgodnie** z zachowaniem odpowiednich odległościami między sąsiadującymi działkami i budynkami, w związku z czym dokonana analiza wykazała, że obiekt nie przysłania innych sąsiadujących budynków w dniach równonocy (21 marca i 21 września) w godzinach od 7.00 do 17.00. Cień budynku nachodzi na sąsiadujące działki.

**Projektowana przebudowa nie zmienia zasięgu cienia.** Zgodnie z §13 Dz.U.2002.75.690 ze zm. dotyczącym - Oświetlenia i nasłonecznienia – **warunek spełniony – brak oddziaływania.**

3) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. (Dz.U. z 2003 r., nr 47, poz. 401 z późn. zm.) w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych w § 21 ust. 2, obszar oddziaływania w całości nie wykracza poza granice działki objętej inwestycją, tj. działki nr 78/1 w Żarach, obr. 0003 Żary, jedn. ewid. 081102\_1 Żary - miasto, w tym również nie narusza granic działek sąsiednich i nie doprowadza do ich jakiegokolwiek ograniczenia.

## **8. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ.**

Dla tego typu obiektu nie jest wymagane doprowadzenie drogi pożarowej. Woda do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru dla tego typu obiektów budowlanych jest zapewniana w ramach ilości wody przewidywanych dla jednostek osadniczych w ilości nie mniejszej niż 10 dm<sup>3</sup>/s. Najbliższy hydrant nadziemny DN80 zlokalizowany jest przy ul. Bohaterów Getta 9 w odległości ok. 8 m od budynku. Projektuje się 2 hydranty 25 wewnętrzne, po jednym na każdej kondygnacji w części noclegowej.

## **9. OŚWIADCZENIE PROJEKTANTÓW.**

Niniejsze opracowanie jest zgodne z umową i kompletne z punktu widzenia celu, któremu ma służyć. Niniejszy projekt budowlany może służyć dla celów uzyskania pozwolenia na budowę.

## **10. UWAGI KOŃCOWE.**

Wszelkie roboty budowlane należy wykonać zgodnie z projektem budowlanym, przepisami techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej i przepisami BHP oraz pod nadzorem osoby do tego uprawnionej, przy użyciu wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie posiadających Aprobata Techniczną ITB oraz Atest Higieniczny PZH po uzyskaniu prawomocnej decyzji o zmianie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wszystkie prace należy wykonać zgodnie z projektem, który jest załącznikiem do pozwolenia na budowę a w przypadku istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego uzyskać decyzję o zmianie pozwolenia na budowę.

Roboty budowlane należy wykonać pod nadzorem technicznym osoby uprawnionej do kierowania danym zakresem robót, zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi, z „Warunkami technicznymi wykonywania i odbioru robót budowlanych” oraz zgodnie ze sztuką budowlaną.

Odstępstwa od projektu możliwe są jedynie po uzgodnieniu i za zgodą projektantów. Wszystkie wymiary i przyjęte w projekcie schematy statyczne należy sprawdzić na budowie. Do obowiązków kierownictwa budowy należy sprawdzenie przyjętych rozwiązań. W razie stwierdzenia niezgodności lub gdy przyjęte elementy konstrukcyjne są nieodpowiednie ze względu na późniejsze zmiany wymiarów na budowie należy niezwłocznie powiadomić autora opracowania. Gabaryty elementów konstrukcyjnych mogą być poprawione i dopasowane do istniejących na budowie warunków.

Przy realizacji należy stosować wszystkie przepisy i zasady BHP oraz ppoż. dotyczące wykonania robót montażowych a w szczególności barier ochronnych i zabezpieczenia otworów technologicznych.

## **11. ZESPÓŁ PROJEKTOWY**

	<b><i>Zakres:</i></b>	<b><i>Imię i Nazwisko:</i></b>	<b><i>Nr uprawnień budowlanych</i></b>	<b><i>Nr członkowski IZBY</i></b>
<b><i>PROJEKTOWAŁ:</i></b>	<b><i>Architektura:</i></b>	mgr inż. arch. Jacek Szewczyk	104/LUOKK/2019	LU-0214
<b><i>SPRAWDZIŁA:</i></b>	Architektura:	Mgr inż. arch. Ewelina Owoc-Nowaczyńska	W spec. arch. 81/LUOKK	LU-0197