


Załącznik do pisma: OS-DL 406 742 2018.3 (Asi)
Data: 0.10.2018
Podpis: [signature]

ISTNIEJĄCY BUDYNEK MIESZKALNO - USŁUGOWY
- przeznaczony do modernizacji, przebudowy i adaptacji.

GRANICA DZIAŁKI NR 282



		JEDNOSTKA PROJEKTOWA SZAŁRON SZENDEZIELORZ / PROJEKT		UL. SZCZEWYKA 43B 43-215 STUDZIENCE TEL. 32 448 02 47	
INWESTOR:		MIASTO BIELSKO - BIAŁA pl.Ratuszowy 1, 43-300 BIELSKO - BIAŁA			
NAZWA INWESTYCJI:		AKTUALIZACJA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ MODERNIZACJI, PRZEBUDOWY I ADAPTACJI BUDYNKU MIESZKALNO - USŁUGOWEGO W BIELSKU BIAŁYM, pl.Rynek 11			
NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO:		BUDYNEK MIESZKALNO - USŁUGOWY			
ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO:		BIELSKO - BIAŁA, PL. RYNEK 11			
FAZA:		PLANSZA UZGODNIENIE		BRANŻA: ARCHITEKTONICZNA	1:500
NAZWA RYSUNKU:		PLAN SYTUACYJNY		SKALA:	NR RYSUNKU:
DYREKTOR ZESPÓŁU PROJEKTOWEGO:		mgr Małgorzata SZAFRON-SZENDEZIELORZ		Z.01	
PROJEKTOWAŁ:		mgr inż. arch. Aleksandra DREWIAŃAK upr. nr MPOA/039/2014		09.2018r.	
SPRAWOWAŁ:		mgr inż. arch. Andrzej ŁOPACZ upr. nr 28/11/SŁONK		PODPIS:	
OPROJOWAŁ:				mgr inż. Joanna BURGHARDT	



Zarządzanie Zasobami Sieci i IT
Wydział Zarządzania Zasobami Infrastruktury
i Obsługi Klienta

ul. Francuska 101, 40-506 Katowice

Nr uzgodnienia..... dnia.....
51284/4981/18 3.10.2018

1. Przy skrzyżowaniach i zbieżniach do 1m od osi istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej prace prowadzić ręcznie z zachowaniem szczególnej ostrożności zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami techniczno-budowlanymi pod nadzorem właścicieli i przedstawicieli Orange Polska.

2. Przed planowanym rozpoczęciem robót należy wystąpić z wnioskiem o realizację nadzoru właścicielskiego wg zasad pracy na inżynierskiej Orange Polska połączonych na stronie internetowej www.orange.pl/wniosek nadzor.

...i. Każde wejście na internetową własność Orange Polska bez zezwolenia ww
...wniosku, będzie... zlikwidowane jako nielegalne i zgłaszane do organów sejmiku... z
...arstwowego i... aspektu a Nadzoru Budowlanego z wszelkimi tego konsekwencjami.

W przypadku nie zastosowania się do w/w uwag celność kosztów związanych usunięciem ewe. tyn. awarii oraz zabezpieczeniem istniejących urządzeń i dekomunikacyjnych poniesia Inwestor (Mykopawca).

wagi: *the telephone*

Uppskärning, se ned

ikenzauol aujseim

Gzytelny podpis

Wydział Ewidencji i Zarządzania

~~ymii~~ o Infrastrukturze Katowic


1

STNIEJĄCY BUDYNEK MIESZKALNO - USŁUGOWY


- przeznaczony do modernizacji, przebudowy i adaptacji

GRANICA DZIAŁKI NR 282



 SZAFRON SZENDZIELORZ PROJEKT		JEDYNOSTKA PROJEKTOWA UL. SZCZECZYŃKA 43B 43-215 SZCZECIN TEL. 32 439 02 47	
INWESTOR:	MIASTO BIELSKO - BIALA pl.Ratuszow 1, 43-300 BIELSKO - BIALA		
NAZWA INWESTYCJI:	AKTUALIZACJA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ MODERNIZACJA PRZEBUDOWY I ADAPTACJI BUDYNKU MIESZKALNO - USŁUGOWEGO W BIELSKU BIAŁYM, pl.Rynek 11		
NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO:	BUDYNEK WIEJSZKALNO - USŁUGOWY		
ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO:	BIELSKO - BIALA, PL. RYNEK 11		
FAZA:	PLANASA UZGODNIEN BRANŻA: ARCHITEKTONICZNA		
NAZWA RYSUNKU:	PLAN SITUACYJNY SKALA: 1:500 NR RYSUNKU: Z.01		
DYREKTOR ZESPÓŁU PROJEKTOWEGO:	DATA: 08.2018r.		
PROJEKTOWAŁ:	mgr Małgorzata SZAFRON-SZENDZIELORZ		
SPRAWDZIŁ:	mgr inż. arch. Aleksandra DREWIAK upr. nr MPO/AN/39/2014		
OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Andrzej ŁOPACZ upr. nr 28/11/SŁONK		
mgr inż. Joanna BURGHARDT			



 SZAFRON SZENDZIELORZ PROJEKT		UL. SZCZECZYKA 43B 43-215 STUDZIENCE TEL. 32 449 02 47	
INWESTOR:		MIASTO BIELSKO - BIALA pl. Ratuszowy 1, 43-300 BIELSKO - BIALA	
NAZWA INWESTYCJI:		AKTUALIZACJA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ MODERNIZACJA, PRZEBUDOWY I ADAPTACJI BUDYNKU MIESZKALNO - USŁUGOWEGO W BIELSKU BIAŁYM, pl. Rynek 11	
NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO:		BUDYNEK MIESZKALNO - USŁUGOWY	
ADRES OBIEKTU BUDOWLANEGO:		BIELSKO - BIALA, PL. RYNEK 11	
FAZA:		PLANSA UZGODNIEN BRANŻA: ARCHITEKTONICZNA	
NAZWA RYSUNKU:		SKALA: 1:500 NR RYSUNKU: Z.01	
DYREKTOR ZESPOŁU PROJEKTOWEGO		PLAN SYTUACYJNY	
PROJEKTOWAŁ:		DATA: 09.2018r.	
SPRAWOZŁ:		PODPIS: mgr inż. Aleksandra DREWNIAK upr. nr WPO/A039/2014	
OPRACOWAŁ:		PODPIS: mgr inż. Andrzej ŁOPACZ upr. nr 28/11/SŁÓŃK	
		mgr inż. Joanna BURGHARDT	

4. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

4.1. Istniejący stan zagospodarowania terenu

Teren objęty inwestycją zlokalizowany jest w ścisłym centrum miasta Bielsko-Biała, w przyrynkowym kwartale B. Budynek będący w opracowaniu stanowi zabudowę działki nr 282 pl. Rynek 11 o powierzchni 440,00 m². Teren jest prawie w 100% zabudowany z niewielkim podwórzem na tyłach. Działka w pełni uzbrojona. Brak zieleni. Dostęp do działki/budynku znajduje się od strony Rynku. Dodatkowo obiekt jest połączony piwnicą z budynkiem przy ul. Józefa Pankiewicza 7.

4.2. Projektowane zagospodarowanie terenu

Planowana inwestycja nie zmienia zagospodarowania terenu. Projektowana przebudowa i modernizacja dla części pomieszczeń nie wpłynie na zmianę sposobu dotychczasowego zagospodarowania terenu. W ramach inwestycji zagwarantowano dostęp od strony ul. Józefa Pankiewicza 7 dla wywozu odpadów komunalnych (zgoda ZGW dołączona do projektu).

Zagospodarowania terenu obejmuje:

1. Istniejący budynek objęty opracowaniem przeznaczony do adaptacji, modernizacji i przebudowy.
2. Istniejące podwórze.
3. Istniejące hydranty zewnętrzne
4. Drogę pożarową

a także

- granice działki/opracowania
- istniejący przebieg przyłączy
- zakres aktualizacji mapy do celów projektowych
- wejścia do budynku

Wyżej wymienione elementy przedstawiono w części rysunkowej na planszy zagospodarowania terenu rys. nr Z1

4.3. Układ komunikacyjny

Układ komunikacyjny istniejący bez zmian.

4.4. Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość jest dostępna z przestrzeni publicznej, Rynku.

4.5. Przyłącza mediów

Przedmiotowy obiekt posiada podłączenie do potrzebnych mediów. Inwestor dysponuje potrzebnymi umowami potwierdzającymi dostawę poszczególnych mediów.

W ramach inwestycji nie przewiduje się wykonania nowych przyłączy.

4.6. Wody opadowe

Wody opadowe z dachu odprowadzane są za pomocą rur spustowych do istniejącej kanalizacji deszczowej. Woda z terenów utwardzonych - podwórza - bez zmian w stosunku do stanu istniejącego.

4.7. Zestawienie powierzchni - projektowany bilans terenu

ZESTAWINIE POWIERZCHNI - BILANS TERENU:

DZIAŁKA NR 282 - POW. DZIAŁKI: 440,00 m²

POWIERZCHNIA TERENU OBJĘTEGO INWESTYCJĄ	- 440,00 m²
W TYM:	
– POW. ZABUDOWY BUDYNKU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM	- 411,61 m ²
– TEREN UTWARDZONY:	
• IST. TEREN UTWARDZONY - PODWÓRZE DOSTĘPNE Z LOKALU UŻYTKOWEGO RYNEK 11	- 18,46 m ²
• IST. TEREN UTWARDZONY - PODWÓRZE DOSTĘPNE LOKALU MIESZKALNEGO UL. PANKIEWICZA 7	- 9,93 m ²

Dojazdy i dojścia pozostają bez zmian w stosunku do stanu istniejącego.

4.8. Podstawowe dane zabudowy

— Powierzchnia zabudowy:	411,61 m ²
— Powierzchnia użytkowa z piwnicami:	1431,85 m ²
— Powierzchnia użytkowa bez piwnic:	1108,35 m ²
— Kubatura użytkowa:	5 299, 57 m ³
— Ilość kondygnacji nadziemnych:	5
— Wysokość budynku: średniowysoki	24,93m do kalenicy
— Budynek podpiwniczony,	
— Ilość lokali:	10
— Ilość lokali użytkowych:	2
— Ilość lokali mieszkalnych:	8

4.9. Informacja o ochronie zabytków

Przedmiotowy budynek leży na obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod nr A-1/76 – układ urbanistyczny Bielska i jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A/382/12 (wpis z 2012r.).

Do uzyskania pozwolenia na realizację inwestycji konieczne jest uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Katowicach Delegatura w Bielsku-Białej.

4.10. Informacja o ochronie środowiska

Przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

4.10.1. Odpady stałe

Odpady komunalne będą gromadzone w pojemnikach na odpady z zachowaniem ich segregacji i okresowo wywożone przez zakład komunalny. Miejsce przeznaczone do gromadzenia odpadów stałych zlokalizowano w podziemiach budynku w wyodrębnionym pomieszczeniu mającym ściany i podłogi zmywalne, punkt czerpalny wody, kratkę ściekową, wentylację grawitacyjną oraz sztuczne oświetlenie. Dostęp zapewniono przechoodem od strony ul. Józefa Pankiewicza 7.

4.10.2. Emisja zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych

Nie przewiduje się przekroczenia niedopuszczalnej emisji zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych.

4.10.3. Emisja hałasów oraz wibracji

Nie przewiduje się przekroczenia niedopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji i promieniowania.

4.10.4. Wpływ na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, glebę, wody powierzchniowe i podziemne

Inwestycja nie wpłynie negatywnie na istniejącą glebę, wody powierzchniowe i podziemne.
Inwestycja nie powoduje zagrożenia dla środowiska.

4.11. Informacja o szkodach górniczych

Inwestycja nie znajduje się na terenach górniczych.

4.12. Zapewnienie dostępu dla osób niepełnosprawnych

Dostęp dla osób niepełnosprawnych w poziomie parteru do lokali użytkowych zapewniony zostanie poprzez niwelację różnicy poziomów (kliny najazdowe). Przy drzwiach głównych wejściowych zamontowane zostaną dzwonki przyzywowe.

Obsługa osób niepełnosprawnych odbywać się będzie w pomieszczeniach zlokalizowanych na parterze budynku (lokale usługowe 11a i 11b), do których zapewniono dostęp. W lokalu 11a zaprojektowano podnośnik dla niepełnosprawnych oraz WC damskie przystosowane dla osób niepełnosprawnych. Czteropiętrowa część mieszkalna kamienicy ze względów uwarunkowań technicznych i budowlanych nie może zostać wyposażona w dźwig – brak przestrzeni spełniającej przepisy zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz obiektu.

Zgodnie z § 55.4 warunków technicznych w brzmieniu:

„W istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym niewyposażonym w dźwigi, na którego budowę została wydana decyzja o pozwolenie na budowę przed dniem 1 kwietnia 1995r., na poddaszu usytuowanym bezpośrednio nad 4. kondygnacją nadziemną, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń na mieszkania.”

w budynkach istniejących do 5 kondygnacji mieszkalnych przepisy dopuszczają niezastosowanie dźwigu.

Projekt uzgodniono z powiatową Społeczną Radą ds. Osób Niepełnosprawnych przy Prezydencie Miasta Bielska-Białej.

4.13. Inne – zgodność opracowania z MPZP

Teren, na którym planowana jest inwestycja objęty jest **MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BIELSKIEJ STARÓWKI** (uchwała Rady Miejskiej Nr LIII/749/98 z dnia 10.02.1998 r.; ogłoszony w Dz. Urz. W. B. Nr 4/98 z dnia 17.03.1998r.)

Działka 282 położona jest w planie nr 6 w jednostce B5 U,M. Działka inwestycyjna położona jest w układzie urbanistycznym wpisanym do rejestru zabytków pod pozycją nr A-1/76.

Rozdział I

Przepisy ogólne

§. 6

Dla obszaru objętego planem:

I. W zakresie ochrony dóbr kultury

Ustala się:

1. Zasady prowadzenia inwestycji:
 - a) pod ścisłym nadzorem konserwatorskim;

- b) przeprowadzenie remontów obiektów w oparciu o pełną dokumentację konserwatorską zawierającą inwentaryzację, opracowania badawcze oraz pełno branżowy projekt budowlany

Warunek spełniony – przedmiotowa inwestycja w oparciu o dokumentację jw.

2. Zasady kształtowania zabudowy i przestrzeni:

- a) według ustaleń i zaleceń przepisów szczegółowych dla jednostek planu, w oparciu o karty posesji zawarte w Planie Rewaloryzacji bielskiej Starówki autorstwa arch. Marka Cempli i Andrzeja Cyganowskiego;
- b) zagospodarowanie obiektów istniejących z poszanowaniem historycznych układów przestrzennych pomieszczeń oraz ochroną elementów zabytkowych we wnętrzach i wystroju architektonicznego elewacji;
- c) wprowadzenie nowych obiektów na terenach wskazanych w planie zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, zharmonizowanych z kompozycją zabytkowego zespołu w zakresie skali, bryły i detalu architektonicznego;
- d) stosowanie pokryć dachowych ceramicznych lub z blachy kładzionej tradycyjnej na rąbek;
- e) stosowanie dla nawierzchni i murów materiałów naturalnych;
- f) kompleksowe odsłonięcie podcieni w zachodniej pierzei Rynku

Warunek spełniony – przedmiotowa inwestycja spełnia zasady kształtowania zabudowy i przestrzeni w punktach jej dotyczących

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§. 23

Dla jednostki oznaczonej na rysunku planu nr 1 symbolem B5 U,M, obejmującej budynek główny i zabudowane w parterze podwórze (Rynek 11).

I. Ustala się:

- 1. W zakresie funkcji:
 - a) ogólne przeznaczenie na funkcję usługowo-mieszkaniową;
 - b) przeznaczenie piwnic i parteru na funkcję użyteczności publicznej.

Warunek spełniony – przedmiotowy obiekt mieści funkcję usługową oraz mieszkaniową.

2. Zasady prowadzenia inwestycji:

- a) pod ścisłym nadzorem konserwatorskim, za zezwoleniem Wojewódzkiego konserwatora Zabytków.

- b) przeprowadzenie remontów obiektów w oparciu o pełną dokumentację konserwatorską zawierającą inwentaryzację, opracowania badawcze oraz pełno branżowy projekt budowlany (skala 1:50).

Warunek spełniony – założenia projektowe uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

3. W zakresie bryły:
- a) Zachowanie bryły budynku

Warunek spełniony – brak ingerencji w bryłę budynku. Inwestycja dotyczy wnętrza obiektu.

4. W zakresie elewacji:
- a) Zachowanie, uzupełnienie i ekspozycję zabytkowego wystroju architektonicznego
- b) Przywrócenie gładkich tynków
- c) Opracowanie kolorystyki w oparciu o badania sondażowe.

Warunek spełniony – elewacje zgodnie z założeniami projektu archiwalnego, aktualizowanego w ramach przedmiotowej inwestycji.

II. Zaleca się:

1. W zakresie funkcji:
- a) adaptację całego poddasza na funkcję użytkową;
- b) adaptację zadaszego podwórza na taras użytkowy.

Warunek spełniony – poddasze adaptuje się do funkcji mieszkaniowej, w projekcie zrezygnowano z tarasu.

III. Dopuszcza się:

1. W zakresie elewacji:
- a) Doświetlenie poddasza z uwzględnieniem skali, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji

Warunek spełniony – poddasze doświetlono oknami od strony podwórza nie burząc kompozycji elewacji.

Przepisy dotyczące urządzeń infrastruktury technicznej i komunalnej – nie dotyczy, inwestycja nie obejmuje sieci.

Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z zapisami planu miejscowego obowiązującymi w jednostce planu B5 U,M.

4.14. Analiza obszaru oddziaływania inwestycji

W myśl ustawy przez „obszar oddziaływania obiektu” należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu.

Lokalizacja budynku:

1. Wymagania określone w § 12 ust. 1 warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – budynek istniejący, odległości budynku nie ulegają zmianie – nie dotyczy.
2. Wymagania określone w § 13 oraz § 60 warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – stan istniejący, nie dotyczy.
3. Warunki ochrony przeciwpożarowej – dla budynku sporządzono ekspertyzę techniczną stanu bezpieczeństwa przeciwpożarowego w zakresie innego spełnienia wymagań warunków technicznych oraz uzyskano odstępstwo Wojewódzkiego Komendanta Straży Pożarnej.
4. Budynek nie generuje ponadnormowych emisji zanieczyszczeń ani hałasu, nie ma negatywnego oddziaływania na środowisko, w tym na tereny objęte formami ochrony - brak oddziaływania na działki sąsiednie.

Inne elementy zagospodarowania terenu:

1. Odległość miejsca na odpady stałe od granicy działki – pomieszczenie z lokalizowano w piwnicy obiektu – brak oddziaływania na sąsiednie działki.
2. Brak zmian w ukształtowaniu terenu – brak oddziaływania na działki sąsiednie.

Obszar oddziaływania inwestycji tj. projektowanej adaptacji, modernizacji i przebudowy zawiera się w całości na działce inwestora.

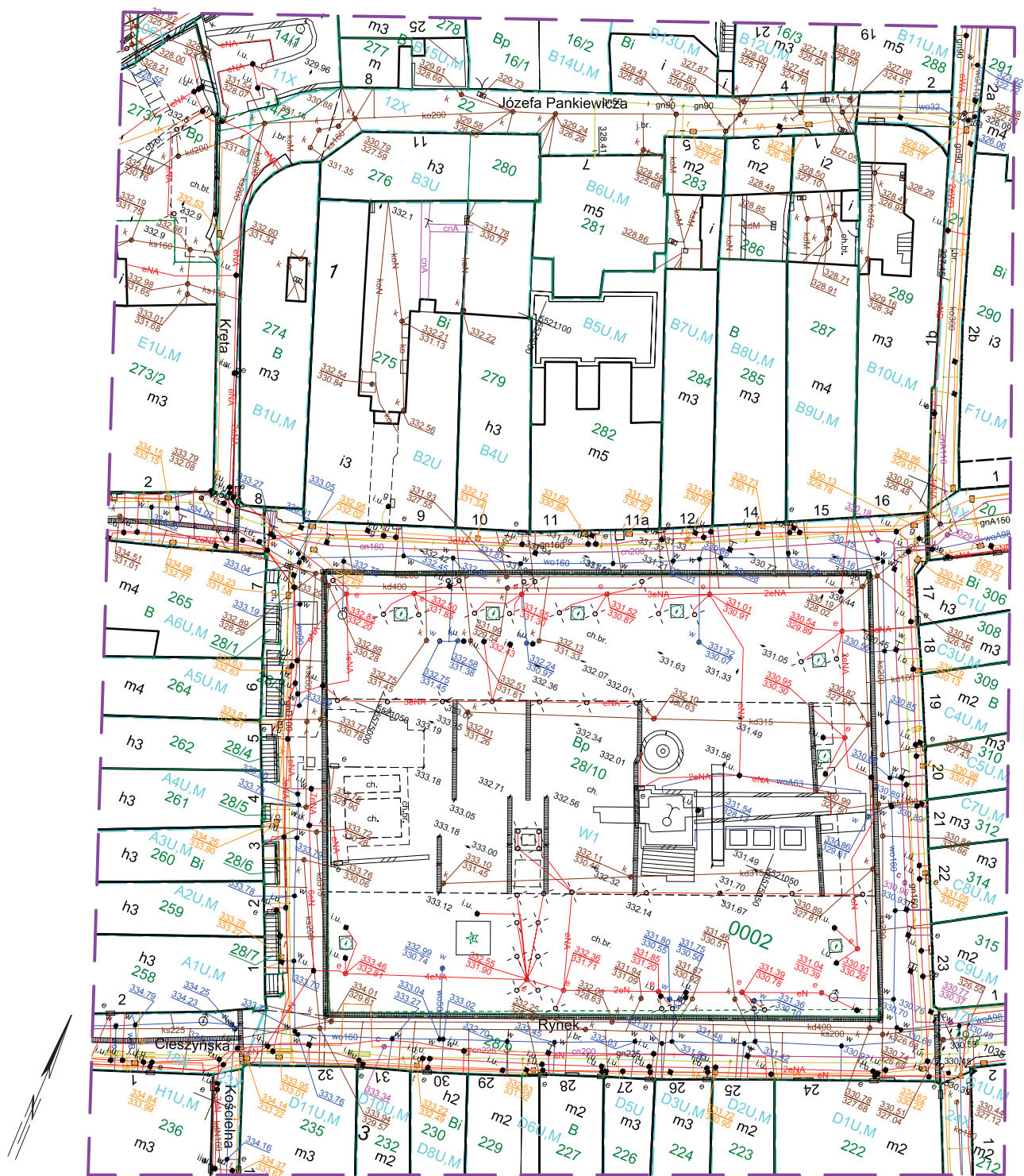
4.15. Charakterystyka energetyczna budynku.

Zgodnie z Ustawą o charakterystyce energetycznej budynku art. 3 ust. 4 pkt 1 nie dotyczy budynków podlegających ochronie na podstawie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Rozdział 2 Art.7 ust. 1).

Z uwagi na brak elementów dekoracyjnych na elewacjach podwórza budynek ocieplono 12 cm mineralnej, co poprawi też izolacyjność cieplną ścian zewnętrznych oraz założono docieplenie dachu wełną lub natryskiem z pianki poliuretanowej.

4.16. Zestawienie dokumentów i rysunków – zagospodarowanie terenu

- Mapa do celów projektowych
 - Projekt zagospodarowania terenu 1:500
- rys. nr Z1



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego:
 ■ - występuje, □ - brak, □ - nie badano
 ■ Służebności gruntowe: □ - istnieją, ■ - brak □ - nie badano.

GEDRZJA SZAFRON SZENDZIELORZ PROJEKT		UL. ŚW. JANA PAWŁA II 43B 43-215 STODZIEWNICE TEL. 32 440 02 47	
Obiekt:	Bielsko-Biala Rynek 11	Data:	31.10.2016
Nazwa opracowania:	L.Z.P.A. GK.0540.1003.2016	Skala:	1:500
lokalizacja:	Ks. rob. 163/2016 Województwo: śląskie Jednostka ewidencyjna: 240101.1 Obręb: Bielsko-Biala Działka: 240101.1.0002 Utwór współzależny: 2000 / Kowalewski	Nr rysunku:	
Temat rysunku:	MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH		
Pomiarzył:	inż. Jakub STANIA		
Opracował:	geodeta		
placę firmowa		geodeta uprawniony	