



PROJEKT

ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY

1. Nazwa zamierzenia budowlanego:				
PROJEKT ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANI LOKALU USŁUGOWEGO U-1 NA LOKAL MIESZKALNY BEZ KONIECZNOŚCI PRZEBUDOWY BUDYNEK PRZY UL. SOPOCKIEJ 2 W GLIWICACH				
2. Adres obiektu budowlanego:				
ul. Sopocka 2 44-100 Gliwice				
3. Kategoria obiektu budowlanego:				
XIII				
4. Numer ewidencyjny działek:				
dz. nr: 351, obręb: Brzezinka				
5. Inwestor:				
Zarząd Budynków Miejskich i Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o. ul. Dolnych Wałów 11 44-100 Gliwice				
6. Zespół projektowy:				
Zakres opracowania	Pełniona funkcja projektowa	Imię i nazwisko, specjalność i numer uprawnień budowlanych	Data opracowania	podpis
ARCHITEKTURA BUDYNKU	Projektant	mgr inż. arch. PIOTR LUDWIG	luty 2024	Piotr Ludwig
	spec. uprawnień numer upr.	architektoniczna do projektowania bez ograniczeń 2/SLOKK/2014		
	Opracowanie	mgr inż. arch. Roksana Olbrys	luty 2024	

Gliwice, luty 2024 r.

UL. DASZYŃSKIEGO 193, 44-100 GLIWICE
TELEFON: 663776456 kart.pracownia@gmail.com



Znajdź nas

Załącznik do ... zgłoszenia ...
... znak ... Nr. AB. 6743.3.7.2014 ...
z dnia 13.02.2024r. ... w sprawie
zmiany sposobu użytkowania lokalu usługowego
U-1 w budynku przy ul. Sopockiej 2 w Gliwicach
na lokal mieszkalny.



PREZYDENT MIASTA GLIWICE

AB.670.6.12.2024

Gliwice, 06.03.2024 r.

nr kor. UM.270665.2024



Pan Piotr Ludwig
działający w imieniu inwestora:
Zarządu Budynków Miejskich I TBS Sp. z o.o.
44-100 Gliwice, ul. Dolnych Wałów 11

ZAŚWIADCZENIE NR AB- 11/2024

W odpowiedzi na wniosek złożony w dniu 28.02.2024 r., na podstawie art. 217 §1 i § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.), w związku z art. 71 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.), **zaświadczam**, że przeznaczenie lokalu użytkowego znajdującego się na parterze budynku mieszkalno-usługowego położonego przy ulicy Sopockiej 2 w Gliwicach, na lokal mieszkalny **jest zgodne** z ustaleniami obowiązującego planu w zakresie funkcji.

Teren położony w Gliwicach przy ul. Sopockiej 2, obejmujący wskazaną we wniosku **działkę nr 351 obręb Brzezinka**, zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część Osiedla Brzezinka, położoną na północ od ulicy Kozielskiej i na wschód od ulicy Bydgoskiej - uchwała nr VIII/176/2015 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 23.07.2015 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z dnia 4 sierpnia 2015 r., poz. 4196), oznaczony jest symbolem **4 MN/U** - co oznacza tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Uwaga!

Zaświadczenie o zgodności z planem miejscowym nie przesądza o możliwości zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego na cele mieszkalne, albowiem odrębną kwestią jest spełnienie wymagań przepisów warunków technicznych.

Z up. Prezydenta Miasta

**Naczelnik Wydziału
Architektury i Budownictwa**

Tatiana Marcinów

ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 231 30 41
Fax +48 32 231 27 25
boi@um.gliwice.pl
www.gliwice.eu

Godziny pracy Urzędu
Miejskiego:
poniedziałek - środa:
8:00 - 16:00;
czwartek: 8:00 - 17:00;
piątek: 8:00 - 15:00

Prezydent Miasta

ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 239 11 82
Fax +48 32 231 27 25
pm@um.gliwice.pl



#zielonegliwice

Metropolia ^{GZM}

aa AB.670.6.12.2024 Karolina Chróst (tel. 32 239 13 37)

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 17 zł na podstawie załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej - część II pkt 21 kol. 3. (tj. Dz.U. 2023 r. poz. 2111).

Spis treści

– OPIS TECHNICZNY

1. PODSTAWY OPRACOWANIA.....	3
2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA, KATEGORIA BUDOWLANA BUDYNKU, OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU,.....	3
3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	3
4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO.....	4
4.1. Dane liczbowe.....	4
4.2. Stan istniejący.....	4
4.3. Ocena możliwości zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego.....	4
5. Projekt zmiany sposobu użytkowania.....	5
6. WARUNKI OCHRONY P-POŻ.....	6
7. ZGODNOŚĆ ZAMIERZONEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO Z USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO...6	6
8. INFORMACJA BIOZ.....	10

II ZAŁĄCZNIKI:

- oświadczenie projektanta
- kopie uprawnień

III CZĘŚĆ RYSUNKOWA

1. OPIS TECHNICZNY

1. PODSTAWY OPRACOWANIA

- Zlecenie Inwestora
- Wizja lokalna w terenie
- Dokumentacja fotograficzna wykonana przez pracownię projektową k_art
- Uzgodnienia zakresu prac z Zarządcą budynku

2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA, KATEGORIA BUDOWLANA BUDYNKU, OBSZAR ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU,

Przedmiotem opracowania jest lokal użytkowy zlokalizowany na kondygnacji parteru w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy Sopockiej 2 w Gliwicach

KATEGORIA BUDOWLANA BUDYNKU – XIII

Obszar oddziaływania budynku znajduje się na działkach numer 351; obręb: 0020 Brzezinka.

Podstawa: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690) z późniejszymi zmianami.

3. CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Celem opracowania jest wykonanie projektu budowlanego zmiany sposobu użytkowania lokalu usługowego na cele mieszkalne przy ulicy Sopockiej 2 w Gliwicach, bez konieczności wykonywania przebudowy.

Zakres opracowania obejmował:

1. Inwentaryzację szczegółową lokalu przeznaczonego do zmiany sposobu użytkowania.
2. Wykonanie dok. fotograficznej
3. Opracowanie projektu wykonania prac remontowych
4. Opracowanie wytycznych dla przebudowy instalacji wewnętrznych w mieszkaniu.

4. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

4.1. Dane liczbowe

1. Powierzchnia zabudowy:	ok. 399,43 m ²
2. Ilość kondygnacji podziemnych:	1
3. Ilość kondygnacji naziemnych	3
4. Wysokość budynku	około 11,07 m

4.2. Stan istniejący

Budynek został wzniesiony jako budynek wolnostojący mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową (biblioteka, rada dzielnicy itd..). Budynek na parterze posiada lokale usługowe reszta

kondygnacji jest częścią mieszkalną.

Budynek jest wolnostojący, zlokalizowany na skrzyżowaniu ulic Sopockiej i Kozielska. Wykonany z cegły, ocieplony i otynkowany. Bryła budynku założona na planie prostokąta.

Budynek jest podpiwniczony, Dach płaski, odwodnienie dachu poprzez rynny biegnące wzdłuż krawędzi dachu i rury spustowe.

Przedmiotowy lokal zlokalizowany jest w parterze przedmiotowego budynku, z osobnym wejściem do lokalu

Okna lokalu zlokalizowane są w elewacji północno- wschodniej

Lokal wyposażony jest w instalacje:

- wodno-kanalizacyjną
- elektryczną.
- c.o. pompa ciepła

Stan istniejący lokalu usługowego:

lp	Pomieszczenie	Powierzchnia
L.1.	Wiatrołap	3,45
L.2.	Schowek	1,03
L.3.	Pomieszczenie usługowe	22,80
L.4.	Łazienka	3,94
L.5.	Przedpokój	4,13
L.6.	Pomieszczenie usługowe	9,68
L.7.	Pomieszczenie usługowe	12,48
Łącznie pow. użytkowa lokalu		57,51

EKSPERTYZA TECHNICZNA

Ocena możliwości zmiany sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego

1. **Możliwość spełnienia wymogów dot. mieszkań w budynkach wielorodzinnych i a w szczególności § 51,52,72 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.**

- wysokość pomieszczeń – wysokość w projektowanych pomieszczeniach mieszkalnych wynosi: od 3 do 3,5m
- budynek i pomieszczenia powinny mieć zapewnioną wentylację lub klimatyzację stosownie do ich przeznaczenia – w projekcie przewidziane są nowo zabudowane wkłady wentylacyjne do łazienki i kuchni w istniejącym kominie
- Pomieszczenie przeznaczone na pobyt ludzi powinno mieć zapewnione oświetlenie dzienne, dostosowane do jego przeznaczenia, kształtu i wielkości, z uwzględnieniem warunków określonych w § 13 oraz w ogólnych przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy.

W pomieszczeniu przeznaczonym na pobyt ludzi stosunek powierzchni okien, liczonej w świetle ościeżnic, do powierzchni podłogi powinien wynosić co najmniej 1:8, natomiast w innym pomieszczeniu, w którym oświetlenie dzienne jest wymagane ze względów na przeznaczenie - co najmniej 1:12.

Powyższy warunek jest spełniony we wszystkich pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt osób

Wszystkie pomieszczenia są doświetlone z północno - wschodniej strony, co zapewnia min 3godz nasłonecznienia w godzinach 7,00 do 17,00 podczas równonocy, 21 marca i 21 września.

W wyniku zmiany sposobu użytkowania nie zmieni się układ obciążeń w budynku, jak i w przedmiotowym lokalu. Obciążenie użytkowe stropu w mieszkaniach przyjmuje się na poziomie 1,5 kN/m², natomiast w pomieszczeniach usługowych o funkcji biurowej przyjmuje się 2,0 kN/m². W związku z powyższym nie zwiększamy przyjętych obciążeń.

**ZGODNIE Z POWYŻSZYM ADAPTACJA LOKALU USŁUGOWEGO NA CELE MIESZKALNE
JEST MOŻLIWA**

mgr inż. arch. **Piotr Ludwig**
UPRAWNIENIA BUDOWLANE
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ
nr ewid.2/SLOKK/2014; SL-1674

5. Projekt zmiany sposobu użytkowania.

Kwalifikacja zmiany sposobu użytkowania.

W wyniku zmiany sposobu użytkowania zmianie ulegają warunki higieniczno sanitarne wskutek wprowadzenia kabiny prysznicowej do istniejącej toalety oraz wykonania aneksu kuchennego w pomieszczeniu pokoju dziennego (wcześniej pomieszczenie usługowe).

Zakres zmiany sposobu użytkowania (zmiana na pomieszczenia mieszkalne) nie powoduje konieczności opiniowania projektu przez Rzecznawcę d.s. higieniczno – sanitarnych.

Zaprojektowano w zakresie istniejącego lokalu mieszkanie przeznaczone dla 2-3osób, pomieszczenia nie ulegają przebudowie, nie ma ingerencji w elementy konstrukcyjne budynku, przewidziane są prace remontowe w celu nadania odpowiednich funkcji (prace o charakterze wyłącznie remontowym, zostaną ujęte w projekcie technicznym). Przechodząc przed wiatrołap wchodzimy do salonu z otwartym aneksem kuchennym, obok aneksu jest wejście do łazienki. W kolejnych pomieszczeniach przewidziano przedpokój z szafą oraz dwa pokoje sypialniane sypialniane.

Projektowany program użytkowy lokalu mieszkalnego po zmianie sposobu użytkowania (powierzchnie pomieszczeń nie uległy zmianie)

lp	Pomieszczenie	Powierzchnia
L.1.	Wiatrołap	3,45
L.2.	Schowek	1,03
L.3.	Salon z aneksem kuchennym	22,80
L.4.	Łazienka	3,94
L.5.	Przedpokój	4,13
L.6.	Pokój	9,68
L.7.	Pokój	12,48
Łącznie pow. użytkowa lokalu mieszkalnego		57,51

6. WARUNKI OCHRONY P-POŻ.

Budynek mieszkalno – usługowy, wielorodzinny, 3 kondygnacyjny kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZLIII

Wysokość budynku od poziomu terenu max. 11,70 m. (n – budynek niski). Dla przedmiotowego budynku wymagana jest klasa „C” odporności pożarowej, główna konstrukcja nośna budynku R-

60, odporność ogniowa ścian zewnętrznych EI 30,

Projektowane elementy spełniają powyższe wymagania, projektowana prace budowlane oraz zmiana sposobu użytkowania w zakresie 1 lokalu nie zmieniają istniejących warunków ochrony p-poż.

7. ZGODNOŚĆ ZAMIERZONEGO SPOSOBU UŻYTKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO Z USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Istniejący budynek jest budynkiem mieszkalno – usługowym o następującej strukturze – 4 lokale usługowe na kondygnacji parteru (w tym 1 do zmiany sposobu użytkowania) oraz 10 lokali mieszkalnych na kondygnacji 2 i 3.

Budynek zlokalizowany w jednostce planistycznej 4MN/U o przeznaczeniu podstawowym – zabudowie jednorodzinnej i usługach nieuciążliwych.

Poprzez zmianę sposobu użytkowania nie zmieniamy przeznaczenia budynku pozostanie budynkiem mieszkalno – usługowym o 3 lokalach usługowych i 11 lokalach mieszkalnych.

Miejsca postojowe dla samochodów osobowych są zapewnione w zakresie działki inwestycji w odległości min 7 m od okien przedmiotowego budynku, oraz 3m od granicy działki.

Do projektu załączono kopię zaświadczenia Prezydenta Miasta Gliwice o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

mgr inż. arch. **Piotr Ludwig**

UPRAWNIENIA BUDOWLANE
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ
nr ewid.2/SŁOKK/2014; SL-1674

2. ZAŁĄCZNIKI

OŚWIADCZENIA PROJEKTANTA

Zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) oświadczamy jako projektanci, że projekt architektoniczno - budowlany:

**PROJEKT ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA LOKALU USŁUGOWEGO U-I
NA LOKAL MIESZKALNY BEZ KONIECZNOŚCI PRZEBUDOWY BUDYNEK
PRZY UL. SOPOCKIEJ 2 W GLIWICACH**

sporządzony dla:

**Zarząd Budynków Miejskich i Towarzystwo
Budownictwa Społecznego sp. z o. o.
ul. Dolnych Wałów 11
44-100 Gliwice**

w dniu:

02.02.2024r.

został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

zespół projektowy:

branża

projektant

nr uprawnień
specjalność

podpis

CZ. BUDOWLANA

mgr inż. arch. PIOTR LUDWIG

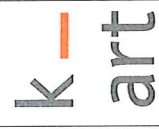
2/SLOKK/2014

mgr inż. arch. Piotr Ludwig
PRAWNIENIA BUDOWLANE
SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
DO PROJEKTOWANIA BEZ OGRANICZEŃ
nr ewid. 2/SLOKK/2014; SL-1674

3. CZĘŚĆ RYSUNKOWA



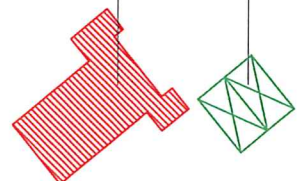
PRACOWNIA
PROJEKTOWA



ARCHITEKT
PIOTR LUDWIG
UL. DĄSZYŃSKIEGO 183
44-100 GLIWICE
kart.pracownia@poczta.onet.pl
663 776 456

LOKALIZACJA LOKALU USŁUGOWEGO W PARTERZE BUDYNKU PRZEZNACZONEGO
DO ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA NA CELE MIESZKALNE

LOKALIZACJA MIEJSC POSTOJOWYCH DLA PRZEDMOTOWEGO LOKALU
MIESZKALNEGO



inwestor	projektant	nr uprawnień/specjalność	podpis
ZARZĄD BUDYNKÓW MIEJSKICH I TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O. O. UL. DOLNYCH WAŁÓW 11 44-100 GLIWICE	mgr inż. arch. Piotr LUDWIG opracował mgr inż. arch. Rokana OLBRYŚ	architektoniczna do proj. bez ograniczeń	podpis
temat projektu, adres inwestycji	branża	skala	tytuł
PROJEKT ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA LOKALU USŁUGOWEGO NA LOKAL MIESZKALNY BEZ KONIECZNOŚCI PRZEBUDOWY BUDYNEK PRZY UL. SOPOCKIEJ 2 II GILWICACH 44-100 dz. nr 351 OBRĘB: 0020 BRZĘZINKA	ARCH-BUD	1:500	01.2024
LOKALIZACJA			L1