

OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest: Rozbudowa, nadbudowa oraz przebudowa części mieszkalnej wielorodzinnej w budynku mieszkalno-usługowym wraz z zmianą sposobu użytkowania strychu na pomieszczenia mieszkalne, oraz budowa instalacji wod-kan., elektrycznej w tej części budynku, na terenie działki o numerach ewidencyjnych 1869/68, 1866/68 w Woli przy ul. Wałowej

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI, DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

W stanie istniejącym działka jest uzbrojona, ogrodzona, zabudowana budynkiem mieszkalno-usługowym. Niniejszy budynek zlokalizowany jest w północnej części nieruchomości w zbliżeniu do drogi dz. nr 202 ul. Wałowa.

Działka posiada dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący zjazd ul. Wałowa, ponadto na terenie inwestycji znajdują się miejsca postojowe, utwardzone dojścia do budynku oraz wiaty zadaszeniowe.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

Projektowane zagospodarowanie terenu nieruchomości związane z przedmiotową inwestycją obrazuje część rysunkowa planu zagospodarowania - rys PZT-01.

Przedmiotowy budynek po rozbudowie posiadać będzie prostą bryłę architektoniczną, która nawiązywać będzie istniejącej części budynku oraz zabudowy sąsiedniej. Jego rozbudowa i przebudowa będzie zgodna z decyzją o warunkach zabudowy znak UiA.6730.1.253.2017.

3.1. ZAKRES PROJEKTOWANEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projektowane zagospodarowanie terenu opracowano na podstawie zapisów zawartych w decyzji o warunkach zabudowy.

Obiekt zlokalizowany będzie w liniach rozgraniczających teren inwestycji zgodnie z załącznikiem graficznym do w/w decyzji.

Budynek dostosowany będzie do warunków terenowych, rzędnych wysokości posadowienia i wkomponowany harmonijnie w otoczenie wraz z urządzeniami, zielenią, rozwiązaniami komunikacji i instalacji wewnętrznych.

PODSTAWOWE PARAMETRY PLANOWANEJ INWESTYCJI

- Wielkość powierzchni nowej zabudowy (łącznie z istniejącym zainwestowaniem) w stosunku do powierzchni działek - w granicach 0.15 - 0.35

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSPODAROWANIA:

Pow. zabudowy istniejącego budynku mieszkalno-usługowego	383,0 m ²
Pow. zabudowy budynku mieszkalno-usługowego stan projektowy	395,0 m ²
Powierzchnia wiat zadaszeniowych	120 m ²
Powierzchnia utwardzeń	ok. 880,0 m ²
Powierzchnia przedmiotowej działki	2759 m ²

Łączna pow. zabudowy budynków i wiat = 515,0 m²

Pow. działek - 2759 m² = 100%

Pow. zabudowy - 515 m² = x → x = 18,66%

Warunek zachowany powierzchnia zabudowy wynosi 18.66% pow. działki.

- **Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek min. 30%**

Łączna powierzchnia zabudowy i utwardzeń = 395 m² + 880 m² = 1275 m²

Pow. działek - 2759 m² = 100%

Pow. zabudowy - 1275 m² = x → x = 46,20%

warunek zachowany strefa biologicznie czynna 100% - 46,20% = 53,80% pow. działek,

Nieprzekraczalna linia nowej zabudowy (od strony ul. Wałowej) istniejąca ściana z możliwości wykonania docieplenia

Warunek zachowany, linię zabudowy stanowi istniejąca docieplona ściana od strony ul. Wałowej

- szerokość elewacji frontowej (tj. elewacji północno-wschodniej) max. 41.50m

warunek zachowany szerokość elewacji frontowej wynosi 41.07m

- Wysokość budynku po rozbudowie wynosić będzie 8,09m.

- Geometria dachu - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 40°(zadaszenie nad wejściami jednopołaciowe do 15°) wysokość kalenicy od 7.3 do 9m).

Warunek zachowany główna połać dachu dwuspadowa 40 oraz 15stopni. zadaszenie nad wejściami jednopołaciowe 15 stopni, wysokość kalenicy budynku wynosi 8.09m.

Zmianę sposobu użytkowania - nieużytkowe poddasze na cele mieszkalne (mieszkania socjalne)

Warunek zachowany poddasze zaadaptowane na cele mieszkalne.

Przedmiotową inwestycję zaprojektowano zgodnie z wymaganiami w/w Decyzji o warunkach zabudowy.

3.2. WYPOSAŻENIE INSTALACYJNE BUDYNKU I WARUNKI PRZYŁĄCZENIA:

Przedmiotowy budynek wyposażony jest w stanie obecnym w następujące instalacje wewnętrzne, zasilane z budynku szkoły:

- wodociągowa,
- kanalizacyjna sanitarna,
- elektryczna - zasilania gniazd i oświetleniowa,
- centralnego ogrzewania

W związku z realizacją przedmiotowej inwestycji planuje się rozbiórkę istniejących instalacji wewnętrznych w budynku wielorodzinnym, a następnie wykonanie nowych instalacji wewnętrznych w tej części budynku.. Po wykonaniu przedmiotowej rozbudowy i przebudowy budynku, będzie on wyposażony w następujące instalacje wewnętrzne:

- wodociągowa,
- kanalizacyjna sanitarna wewnętrzna oraz zewnętrzna do sieci kanalizacyjnej
- elektryczna - zasilania gniazd i oświetleniowa, odgromowa,
- centralnego ogrzewania (grzejniki elektryczne)
- wentylacji grawitacyjnej

Projekty instalacji wewnętrznych wraz z opisem przedstawiono w dalszej części opracowania.

3.3. UKSZTAŁTOWANIE TERENU I ZIELENI

Teren przedmiotowej inwestycji w stanie obecnym jest zagospodarowany na potrzeby istniejącego budynku wielorodzinnego oraz budynku usługowego Ochotniczej Straży Pożarnej. Teren wokół obiektów jest ujednolicony wysokościowo, nie posiada większych uskoków lub skarp. Poza elementami zagospodarowania, na pozostałej niezabudowanej części działki znajdują się istniejące tereny zielone (biologicznie czynne), częściowo zagospodarowane i częściowo zadrzewione.

Zakres projektowy w zagospodarowaniu ogranicza się jedynie do wykonania przyłączy oraz wymiany chodników.

3.4. WYŁĄCZENIE Z PRODUKCJI ROLNEJ

Teren inwestycji nie wymaga uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenia gruntów z produkcji rolnej - teren przeznaczony pod inwestycję jest użytkiem oznaczonym jako "Bi"

3.5. PROJEKTOWANA INWESTYCJA, A OSOBY TRZECIE

Projektowana inwestycja nie narusza praw osób trzecich, zapewnia dostępność do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej i ciepła oraz środków łączności, a także dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Inwestycja nie będzie powodowała wytwarzania szkodliwego promieniowania lub oddziaływania pola magnetycznego, wibracji i hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.

W trakcie prowadzenia robót budowlanych inwestor zwróci uwagę na zachowanie bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zadba o to, by prowadzone roboty stwarzały jak najmniejszą uciążliwość dla sąsiadów. Roboty budowlane i zabezpieczenia nie będą powodować zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, pogorszenia stanu środowiska, warunków zdrowotno-sanitarnych.

4. DANE DOTYCZĄCE WPISU DZIAŁKI DO REJESTRU KONSERWATORA ZABYTKÓW

Inwestycja nie koliduje z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 Nr162, poz.1229 z późniejszymi zmianami). Lokalizacja i obiekt nie są objęte ochroną konserwatorską i archeologiczną.

5. WARUNKI GEOTECHNICZNE I GÓRNICZE

Teren przedmiotowej inwestycji znajduje się poza granicami terenu górniczego.

6. WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW OBIEKTU

Przedmiotowa inwestycja nie należy do mogących pogorszyć środowisko naturalne i nie wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko naturalne zgodnie z ustawą z 24 września 2002r (Dz.U.2002 nr179 poz.1490) oraz z 27 kwietnia 2001r prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zmianami), nie będzie miała negatywnego wpływu na ludzi.

Obszar Natura 2000:

Przedmiotowa inwestycja nie narusza zasobów przyrody określonych w ustawie z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 poz. 880 z późn. zm.). Teren inwestycji znajduje się poza obszarem Natura 2000. Teren inwestycji nie wpływa na zmianę środowiska i krajobrazu.

Obszar oddziaływania inwestycji:

Stwierdza się, że przedmiotowa inwestycja nie będzie powodować negatywnego oddziaływania na środowisko oraz działki sąsiednie ze względu na poniższe założenia:

- nie przewiduje się montażu żadnych maszyn i urządzeń infrastruktury technicznej, a także wyposażenia technicznego powodującego szkodliwe promieniowanie lub oddziaływanie pola magnetycznego,
- nie przewiduje się żadnych maszyn i urządzeń infrastruktury technicznej, powodujących jakiegokolwiek emisję hałasu i wibracji,
- planowana inwestycja nie wpływa na zanieczyszczenie powietrza, gruntu i wód, -nie powoduje naruszenia istniejących stosunków wodnych,

6.1. ODPADY STAŁE

Odpady socjalno - bytowe stałe składowane będą w pojemnikach na śmieci zlokalizowanych na działce, a następnie wywożone na miejskie wysypisko śmieci.

6.2. ODPROWADZENIE WÓD DESZCZOWYCH

Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachu i terenów utwardzonych wykonane będzie na nieutwardzony teren zielony

6.3. MASY ZIEMNE

Masy powstałe podczas wykonywania robót ziemnych zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji

7. INNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU ORAZ STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH

7.1. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

Niniejszy projekt zagospodarowania terenu powstał na podstawie zapisów zawartych w decyzji o warunkach zabudowy znak UiA.6730.1.253.2017.

7.2. ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE OCHRONY P. POŻAROWEJ

Budynek został zaprojektowany w sposób zapewniający właściwą ognioodporność z elementów nierozprzestrzeniających ognia. Poszczególne elementy konstrukcyjne zaprojektowano z materiałów niepalnych. Wszystkie parametry techniczne związane z ognioodpornością mate-

riatów i elementów budynku oraz dróg ewakuacyjnych i zabezpieczenia pożarowego zaprojektowano uwzględniając wymogi techniczne normatywów i warunków technicznych (Dz. U. Nr 75 poz. 690 "Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty i ich usytuowanie" oraz Dz. U. Nr 80 poz. 563 "Rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów" z dnia 21.04.2006r.).

Przedmiotem projektu jest część mieszkalna wielorodzinna budynku mieszkalno-usługowego. Budynek posiada dwie kondygnacje nadziemne bez podpiwniczenia. Z uwagi na wysokość poniżej 12 m kwalifikuje się do grupy obiektów niskich (N). Segment obejmujący mieszkania wydzielony jest od części usługowej jako odrębna strefa pożarowa, w pionie od fundamentu do przekrycia dachu i traktowany jest jako odrębny budynek.

Wobec powyższego przedmiotowy budynek wydzielony zostanie za pomocą ściany oddzielenia przeciwpożarowego o klasie odporności ogniowej REI 60. Drzwi stanowiące przejście w tej ścianie należy zastosować o odporności pożarowej EI60.

Na podstawie § 212 p.2 oraz p.3 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 poz. 1422) wymaganą klasę odporności pożarowej dla budynku, zawierającego strefę ZL IV (budynek niski), określono klasę odporności pożarowej jako "D".

Dokładny opis zagadnień dotyczących ochrony przeciwpożarowej dla przedmiotowego budynku zawarto w opisie technicznym, zawartym w dalszej części projektu.

Odległości przedmiotowego budynku od najbliższych obiektów budowlanych będą zgodne z wymogami bezpieczeństwa pożarowego - wg § 271-273 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 poz. 1422).

Odległość przedmiotowego budynku do najbliższego budynku - mieszkalnego wynosić będzie ok. 12,0m.

Stałe hydranty - Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych dla przedmiotowego budynku nie ma konieczności zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru. (Bezpośrednio przy granicy nieruchomości zlokalizowany jest istniejący hydrant nadziemny DN80 w odległości ok 4m od przedmiotowej nieruchomości.

Drogi pożarowe - Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. nr 124 poz.1030) przedmiotowe budynki nie wymagają doprowadzenia do nich dróg pożarowych wg § 12.1 - rozdział 6 drogi pożarowe.

7.3. OBSŁUGA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Przedmiotowy budynek mieszkalny wielorodzinny, po wykonaniu przedmiotowej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, będzie dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych, których obsługę przewiduje się na poziomie parteru, pozbawionego barier architektonicznych dla ruchu osób niepełnosprawnych, a także wyposażony w przystosowaną do ich potrzeb toaletę. Na poziomie piętra nie przewidziano obsługi osób niepełnosprawnych.

7.4. KATEGORIA OBIEKTU

KATEGORIA OBIEKTU – XIII

7.5. TERENY O CHARAKTERZE ZASTRZEŻONYM ZE WZGLĘDU NA OBRONNOŚĆ I BEZPIECZEŃSTWO PAŃSTWA

Przedmiotowe działki oraz parcele przyległe nie leżą w terenie o charakterze zastrzeżonym, o którym mowa w aktualnie obowiązującym prawie geodezyjno kartograficznym.

7.6. ROZPOCZĘCIE ROBÓT BUDOWLANYCH

Na podstawie art. 28 pkt 2 - P. Budowlane, stronami w postępowaniu dotyczącym wydania pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania inwestycji.

8. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

Inwestycja zaprojektowana została zgodnie z §12.1, §13.1, §18, §19, §23.1, §36.1, §40, §60, §271-273 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Nr działki	Podstawa formalno-prawna włączenia do obszaru objętego oddziaływaniem	Uwagi
1869/68 1866/68	Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami)	Zgodnie z art. 5 ust.1 projektowany obiekt nie doprowadzi do ograniczenia pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w tym przepisie wymagań ogólnych;
	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12. 04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 12.04.2002r. z późn. zmianami)	Projektowana inwestycja zaprojektowana została zgodnie z §12.1, §13.1, §18, §19, §23.1, §36.1, §40, §60, §271-273 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest w zbliżeniu do drogi dz. nr. 202 ul. Wałowa. Odległość budynku od granicy działki drogowej wynosi 50cm
	Załącznik do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zmianami)	Ze względu na funkcję usługowo-mieszkalną obiektu, nie przewiduje się wystąpienia jakichkolwiek szkodliwych emisji hałasu, dopuszczalne poziomy hałasu wynoszą 50 dB w dzień oraz 40 dB w nocy;
	Rozporządzenie Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 z późn. zm.)	Zastosowanie może znaleźć § 2 i § 3. Przedmiotowa inwestycja nie należy do mogących znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko.
	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. 2003 r. Nr 47, poz. 401)	Zgodnie z § 21 ust. 2 strefa niebezpieczna w swym najmniejszym wymiarze liniowym liczonym od płaszczyzny obiektu budowlanego powinna wynosić min. 6m, co równa się najmniejszej odległości przedmiotowego budynku od granicy działki;
	Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 460)	Dostęp do drogi publicznej - istniejący dostęp do drogi gminnej - ulicy Wałowej - bez zmian. Przedmiotowy budynek zlokalizowany jest w zbliżeniu do drogi dz. nr. 202 ul. Wałowa.

OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI OBEJMOWAĆ BĘDZIE DZIAŁKI 1869/68, 1866/68 ORAZ 202.

Opracowanie:

Projektant - mgr inż. arch. Janusz Cora

Sprawdzający - mgr inż. arch. Grzegorz Zygmunt

Oświęcim - grudzień 2017