

OPIS ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Przebudowa budynku mieszkalno – usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania pomieszczeń usługowych na pomieszczenia mieszkalne przy ul. Bohaterów Monte Cassino 6-14 w Oświęcimiu.

1. Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem inwestycji jest Przebudowa budynku mieszkalno – usługowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania pomieszczeń usługowych na pomieszczenia mieszkalne przy ul. Bohaterów Monte Cassino 6-14 w Oświęcimiu. Inwestycja zlokalizowana jest przy ul. Bohaterów Monte Cassino 6-14 na działkach o numerach ewidencyjnych 2006/345, 2006/1012 obręb: Nr 0001, Oświęcim, jednostka ewidencyjna: 121301_1, Oświęcim – miasto.

Podstawy prawne:

1.1. Projekt budowlany stanowiący podstawę do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę sporządzony został w oparciu o:

- a) *Ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.);*
- b) *Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 z późn. zm.).*

2. Istniejący stan zagospodarowania działki.

W stanie istniejącym działka nr 2006/345 zlokalizowana przy ul. Bohaterów Monte Cassino 6-14 jest zabudowana. Znajduje się na niej przedmiotowy budynek posiadający cztery kondygnacje nadziemne (cztery kondygnacje mieszkalne) oraz kondygnację podziemną – podpiwniczenie.

Działka 2006/1012 jest niezabudowana – tereny zieleni.

Przedmiotowa działka nr 2006/345 znajdują się w zabudowie miejskiej. Dojście i dojazd do budynku możliwy jest od ulicy Bohaterów Monte Cassino.

Budynek posiada przyłączenia do następujących sieci:

- wodociągowej;

- kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej;
- elektroenergetycznej,
- sieci ciepłowniczej,
- gazowej,
- teletechnicznej.

Miejsca postojowe zlokalizowane są na istniejących niestrzeżonych publicznych parkingach dla samochodów osobowych w obrębie miasta Oświęcim – projekt nie zmienia sposobu parkowania.

3. Projektowane zagospodarowanie działki.

Projektowana inwestycja nie zmieni sposobu zagospodarowania działki.

Istniejący budynek znajduje się w następujących odległościach od granicy sąsiednich działek:

- od strony północnej: ściana z oknami – 5,50m;
- od strony południowej: ściana z oknami – 25,40m;
- od strony wschodniej: ściana z oknami – 7,30m;
- od strony zachodniej: ściana z oknami – 9,70m.

4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| • powierzchnia działki nr 2006/345: | 934,00 m ² – bez zmian; |
| • powierzchnia zabudowy: | ~934,00 m ² – bez zmian; |
| • powierzchnia biologicznie czynna: | 0,00 m ² – bez zmian; |
| • procent powierzchni biologicznie czynnej: | 0,00 % – bez zmian; |
| • wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: | 100,00 % – bez zmian. |

5. Dane informujące czy działka na której znajduje się projektowana inwestycja jest wpisana do rejestru zabytków oraz czy podlega na podstawie ustaleń miejscowego zagospodarowania przestrzennego:

Przedmiotowa działka nie jest wpisana do rejestru zabytków, a także nie figuruje na liście gminnej zabytków nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków (GEZ) miasta Oświęcim.

6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej na działkę.

Teren inwestycji położony jest poza obszarem eksploatacji górniczej.

7. Informacje o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu oraz jego otoczenia.

7.1. Istniejące i przewidywane zagrożenia.

W otoczeniu projektowanej inwestycji znajdują się budynki usługowo – mieszkalne oraz mieszkalne.

Teren projektowanej inwestycji nie stwarza żadnych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników remontowanego obiektu i jego otoczenia.

7.2. Obszar oddziaływania na działki sąsiednie i tereny przyległe.

Teren inwestycji znajduje się na obszarze oznaczonym wg „miejscowego planu” jako **2B 12MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** miasta Oświęcim, a projektowana inwestycja nie oddziałuje na działki sąsiednie.

Projektowana przebudowa nie wpłynie na pogorszenie istniejącego stanu działek sąsiednich.

Obszar oddziaływania przedmiotowej inwestycji znajduje się w granicach działki inwestycyjnej nr ew. 2006/345 oraz częściowo w na działce inwestycyjnej o nr ew. 2006/1012 zgodnie z rysunkiem usytuowania obiektu. Jednostka ewidencyjna: 121301_1, Oświęcim – miasto, obręb: Nr 0001, Oświęcim.

8. Inne konieczne dane wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego.

8.1. Określenie kategorii obiektu.

Projektowany obiekt budowlany zgodnie z załącznikiem do Ustawy Prawo Budowlane jest zaliczane częściowo do: kategorii **XIII – pozostałe budynki mieszkalne**, o współczynniku kategorii obiektu – $k = 4,0$ i współczynniku wielkości obiektu – $w = 2,5$ oraz do kategorii **XVII – budynki handlu, gastronomii i usług**

o współczynniku kategorii obiektu – $k = 15,0$ i współczynniku wielkości obiektu – $w = 1,0$.

8.2. Zagospodarowanie mas ziemnych z wykopów.

Masy ziemne pozyskane z rozbiórki ogrodzenia oraz wykopów w okolicach ścian fundamentowych/piwnicznych zostaną częściowo wywiezione z placu budowy, częściowo zagospodarowane dla potrzeb ukształtowania terenu.

8.3. Kategoria geotechniczna.

Kategorię geotechniczną ustalono w zależności od rodzaju warunków gruntowych oraz czynników konstrukcyjnych charakteryzujących możliwość przenoszenia odkształceń i drań, stopnia złożoności oddziaływań, stopnia zagrożenia życia i mienia awarią konstrukcji jak również od wartości technicznej i zabytkowej obiektu i zagrożenia środowiska.

Stwierdza się, że w rejonie lokalizacji obiektu występują **proste warunki gruntowe**.

Ustalono, że obiekt należy do **pierwszej kategorii geotechnicznej**.

8.4. Informacja o odprowadzeniu wód opadowych.

Wody opadowe z rur spustowych odprowadzone są do istniejącej kanalizacji deszczowej, poprzez istniejące przyłącza – projekt nie przewiduje zmiany sposobu odprowadzenia wód deszczowych.

8.5. Lokalizacja budynku z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe.

Projektowany zakres robót budowlanych nie zmienia lokalizacji budynku.

Omawiany budynek należy częściowo do kategorii zagrożenia ludzi ZLIV – budynki mieszkalne, oraz ZL III – użyteczności publicznej, jest budynkiem średniowysokim (SW), w związku z tym wymaga doprowadzenia drogi pożarowej. Ulica Bohaterów Monte Cassino oraz ulica Sobieskiego spełnia wymagania drogi pożarowej.

Projektowany zakres robót nie wymaga uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej.

9. Podstawa opracowania.

Podstawę do sporządzenia projektu stanowią:

- Uchwała Nr XXXIV/644/13 Rady Miasta Oświęcim z dnia 27 marca 2013r w sprawie przyjęcia oraz ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały Nr X/138/11 Rady Miasta Oświęcim z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru miasta Oświęcimia w granicach administracyjnych z wyłączeniem obszaru w rejonie ulic Zatorskiej, Zaborskiej, Batorego i Królowej Jadwigi a także obszarów, dla których znajdują się w opracowaniu oraz obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- Kopia mapy zasadniczej.
- Kopia mapy ewidencyjnej.

Zgodnie z art. 34 ust. 2. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.) projektowany zakres robót nie wymaga wykonania projektu zagospodarowania działki.

Projektowany zakres robót nie wymaga wykonania opinii geotechnicznej o której mowa w art. 34 ust. 3 pkt 4 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.).

Opracował:

mgr inż. arch. Joanna Zalińska

mgr inż. arch. Monika Pendracka