

inwentaryzacja
ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

OPIS ZAGOSPODAROWANIA.

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI.

Przedmiotem Inwestycji jest projekt budowlany:

- przebudowy i nadbudowy części budynku Domu Pomocy Społecznej z przeznaczeniem na pomieszczenia użytkowe - pokoje mieszkalne, magazyn, salę zajęć terapeutycznych (dodatkowa kondygnacja użytkowa), na terenie działki oznaczonej nr ewidencyjnej 4688/2, położonej w miejscowości Cmolas.

Projekt budowlany został opracowany na podstawie:

- Umowy i uzgodnienia z inwestorem wraz z zatwierdzoną koncepcją architektoniczną.
- Decyzji o warunkach zabudowy znak - L.RG.III.6730.8.2019 z dn.22.02.2019. wydanej przez Wójta Gminy Cmolas

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI.

Działka nr 4688/2 stanowi własność Caritas Diecezji Rzeszowskiej w im. Ks. Wojciecha Borowiusza.

Działka zabudowana obiektami Domu Pomocy Społecznej w tym budynkiem który w części jest objęty inwestycją.

Budynek istniejący o zróżnicowanej bryle, budowanej w różnych okresach czasu w większości posiada 2 kondygnacje nadziemne z podpiwniczeniem, w części środkowej budynek posiada trzy kondygnacje nadziemne.

Budynek wykonany w konstrukcji murowanej, kryty blacho dachówką.

Budynek użytkowany w całości.

Część objęta nadbudową posiada - parter, piętro oraz poddasze nieużytkowe i pod częścią są piwnice.

Przedmiotem nadbudowy i przebudowy jest poddasze nieużytkowe z dachem i schodami zewnętrznymi.

Teren objęty wnioskiem stanowi północną część działki nr 4688/2 o powierzchni ok 3900 m².

Działki sąsiednie terenu zainwestowania:

- od strony północnej - dz. 3180 - droga powiatowa.
- południowej i wschodniej - dalsza część działki nr 4688/2 zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym,
- od strony zachodniej - dz. nr 4690 - droga publiczna gminna.

Powiązanie komunikacyjne działki - istniejący zjazd z drogi powiatowej - dz nr 3180.

3. ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI - PROJEKTOWANA NADBUDOWA I PRZEBUDOWA NIE POWODUJE ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU DZIAŁKI.

3.1. Zabudowa kubaturowa -

A/ NADBUDOWA i PRZEBUDOWA - części budynku Domu Pomocy Społecznej z przeznaczeniem na pomieszczenia użytkowe - pokoje mieszkalne , magazyn , salę zajęć terapeutycznych

Część budynku objęta nadbudową i przebudową , posiada 2 kondygnacje nadziemne użytkowe , w części jest podpiwniczenie .

Przy budynku są schody zewnętrzne ewakuacyjne , które też będą nadbudowane celem umożliwienia komunikacji z nowej kondygnacji użytkowej.

Dane liczbowe istniejącego budynku - części objętej przebudową i nadbudową . :

- powierzchnia zabudowy (całkowita) - 1135 m²
- część objęta przebudową i nadbudową - 290 m²
- szerokość budynku (całkowita) - 42,48 m
- długość budynku (całkowita) - 37,09 m
- szerokość budynku (objęta przebudową i nadbudową) - 20,76
- długość budynku (objęta przebudową i nadbudową) - 22,41 m

- wysokość od terenu (przed głównym wejściem) - 10,78 m
- wysokość do okapu – elewacja frontowa- 6,95 + 0,08m = 7,03m
- powierzchnia użytkowa (kondygnacja przebudowywana) - 258,3 m²
- łączna powierzchnia użytkowa przebudowywanego budynku - 703.3 m
- kubatura kondygnacji przebudowywanej - 971.5, m³

Zestawienie powierzchni zgodnie z normą PN-ISO 9836;1997

4.0 . USTALENIA DOTYCZĄCE WARUNKÓW , WYMAGAŃ I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projektowana inwestycja została opracowana zgodnie z warunkami zawartymi w decyzji o warunkach zabudowy nr L.RG.III.6730.8.2019 z dn.22.02.2019. wydanej przez Wójta Gminy Cmolas.

4.1. Rodzaj Inwestycji : zabudowa usługowa.

Funkcja obiektu - Dom Pomocy Społecznej

4.2.Zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:

a/ cechy zagospodarowania terenu:

Linia rozgraniczająca teren inwestycji została oznaczona literami A - D, na mapie w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną decyzji.

- Projektuje się przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku Domu Pomocy Społecznej w części oznaczonej 1 oraz jego nadbudowę.

- wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - ze względu na charakter inwestycji pozostaje bez zmian - 28% ;
w decyzji - powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi jak w stanie istniejącym około 30%, w tym powierzchnia zabudowy budynku Domu Pomocy Społecznej ok 1135 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna w terenie zainwestowania – 41 %, w decyzji udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni terenu objętego liniami rozgraniczającymi, w decyzji - min 30% terenu inwestycji.

cechy zabudowy :

- budynek posiada 3 kondygnacje nadziemne ; w decyzji - wysokość nie większa niż trzy kondygnacje nadziemne
- szerokość elewacji frontowej (północnej) - 37,09 m ; w decyzji - szerokość elewacji frontowej (północnej) jak w stanie istniejącym około 38 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzona od poziomu terenu po stronie elewacji frontowej do poziomu okapu - 7,03 m wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, mierzona od poziomu terenu po stronie elewacji frontowej do poziomu okapu, nie większa niż 9 m,
- układ połaci dachowych - wielospadowy - lukarny : w decyzji dach o schemacie wielospadowym,
- kąt nachylenia połaci dachowych 27° i 6° ; w decyzji kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 45°,
- wysokość mierzona od poziomu terenu do głównej, najwyższej kalenicy dachu - 10,78 m ; w decyzji - wysokość mierzona od poziomu terenu do głównej, najwyższej kalenicy dachu nie większa niż 12,5 m,
- główna kalenica dachu usytuowana w układzie równoległym ; w decyzji - główna kalenica dachu usytuowana w układzie równoległym i prostopadłym w stosunku do elewacji frontowej

4.3 dostępność komunikacyjna terenu :

- dostępność komunikacyjna terenu do drogi publicznej kategorii powiatowej Nr 1222 R zlokalizowanej na terenie działki oznaczonej nr ewid. 3180, poprzez istniejący zjazd publiczny,

4.4 obsługa w zakresie infrastruktury technicznej :

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej na zasadach dotychczasowych - **projektowana rozbudowa instalacji wewnętrznych**
- zaopatrzenie w zakres energii elektrycznej z istniejącej sieci na zasadach dotychczasowych- **projektowana rozbudowa instalacji wewnętrznych** ,
- zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej na zasadach dotychczasowych - nie projektuje się w projektowanej nadbudowie instalacji gazowej ,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach dotychczasowych- **projektowana rozbudowa instalacji wewnętrznych**
- odprowadzenie wód opadowych z budynku oraz utwardzonych dojazdów i dojazdów do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach dotychczasowych - **nie zmienia się ilości wód opadowych - powierzchni dachu jak w stanie istniejącym dach** ,

- gromadzenie odpadów na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie Cmolas -
- ogrzewanie budynku w sposób indywidualny, z źródeł ciepła nie pogarszających stanu środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych - **projektowana rozbudowa instalacji wewnętrznych.**

Kocioł zlokalizowany w części istniejącej - projektowana rozbudowa nie zmienia mocy kotła.

4.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich :

- Sposób zagospodarowania terenu nie powoduje naruszenia interesów osób trzecich, w zakresie możliwości zagospodarowania i użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - ograniczenia dostępu z działek do dróg publicznych,
 - pozbawienia posiadaczy sąsiednich nieruchomości możliwości korzystania z wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej, ciepłej, środków łączności,
 - zanieczyszczenia powietrza, wody lub gleby,
 - utrudnień bądź ograniczeń w dotychczasowym użytkowaniu sąsiednich nieruchomości,
 - pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - zmiany stosunków wodnych na gruntach sąsiednich,
 - uciążliwości spowodowanych przez wibracje, zakłócenia
 - elektryczne, promieniowanie i hałas,
 - zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi.

5 . Dostępność dla niepełnosprawnych.

Budynek dostępny poprzez windę zlokalizowaną w części istniejącej budynku (część trzykondygnacyjna) zlokalizowana bezpośrednio przy części objętej opracowaniem, wejście do budynku bezpośrednio z terenu od strony elewacji frontowej .

6. warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Działka nie leży w terenie podlegającym ochronie Woj. Konserwatora Zabytków i nie podlega ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zagospodarowaniu terenu nie wprowadza się ograniczeń wynikających z potrzeby ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003r o ochronie i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. 2018r poz.2067).

7. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Teren przeznaczony pod inwestycję nie znajduje się w zasięgu terenu górniczego.

8. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA W LINIACH ROZGRANICZAJĄCYCH TEREN INWESTYCJI zgodnie z normą PN – ISO 9836; 1997.

Powierzchnia działki nr 4688/2

- 2,4601ha

Teren objęty zainwestowaniem część działki – ABCD - 4022,73 m²

- powierzchnia zabudowy cały budynek DPS - 1135 m² w tym część budynku objęta objęty zmianą użytkowania - 270,6m²

– istniejące utwardzenie 1227,23 m²

Pozostała powierzchnia terenu zainwestowania - zieleń ~ 1660,5 m²

- co stanowi 41 % zagospodarowania terenu

10. OCHRONA ŚRODOWISKA , PRZYRODY I KRAJOBRAZU

Projektowana inwestycja nie kwalifikuje się do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z § 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. 2016.poz.71), inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

- Przy projektowaniu inwestycji zachowano warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2018 poz.799), zgodnie z którymi wnioskodawca jest zobowiązany do ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art.75 ust.1).

Planowana inwestycja nie powoduje zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej - ze szkodą dla gruntów sąsiednich że -zgodnie z art.234 ustawy z dnia 20 lipca 2017r Prawo Wodne (t.j. Dz.U. 2018r poz. 2268) - **wody opadowe jak w stanie istniejącym - ilość i jakość bez zmian - odprowadzane do kanalizacji deszczowej**

Emisja energii , gazów , pyłów nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych wielkości emisji (nie pogorszy standardów jakości środowiska) - obiekt w części objętej przebudową i nadbudową nie posiada instalacji gazowej .

Projektowane przedsięwzięcie nie stworzy zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.

Inwestycja nie jest bezpośrednio związana z ochroną obszaru Natura 2000 - przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco na obszar Natura 2000.

11. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA.

Obszar oddziaływania zakresu robót budowlanych zamyka się w terenie działki Inwestora – dz. 4688/2 położonej w miejscowości Cmolas w części działki oznaczonej zakresie ABCD .

Budynek istniejący, projektowana nadbudowa nie zmienia zagospodarowania działki nie wychodzi poza zakres ABCD

11.1. Zachowane zostały przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie / Dz. U. Z dnia 18 września 2015 poz. 1422 tekst jednolity z późn. zmianami/

- § 12 ust. 1 budynek istniejący są zachowane zgodnie z Rozporządzeniem
 - odległość min. 4.0 m przy sytuowaniu budynku ze ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi od granicy działki – budynek usytuowany przy drogach powiatowej i wewnętrznej .
- § 13 budynek istniejący - nie spowoduje przesłonięcia światła dziennego na sąsiednich działkach - brak zabudowy w sąsiedztwie.
- § 19. 2. Miejsca postojowe zlokalizowane od strony południowej - zachowano odległości zgodnie z przepisami.
- § 271 budynek usługowy posiada kategorię ZL II - odległości od innej zabudowy przekraczają wymaganą odległość 8 m .

11.2. Inwestycja spełnia wymogi Rozporządzenia Ministra Środowiska z dn. 14 czerwca 2007 w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r poz 112 i - inwestycja nie będzie powodować uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, poziom mocy akustycznej nie przekroczy 58dB.

11.3. Budynek nie jest budynkiem objętym ochroną konserwatorską - nie wymaga decyzji konserwatorskiej na roboty budowlane - spełnia wymogi ustawy z dn 23 lipca o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj . Dz.U. 2018r poz.2067)

11.4. Inwestycja spełnia również wymagania prawa wodnego art. 51 ustawy z dn.18 lipca 2001 Prawo wodne (Dz.U. 2018r poz. 2268)

Zgodnie z art. 3 ust. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. „Prawo budowlane" (Dz. U. z 2016r, poz. 290) zasięg obszaru oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce o nr ewid. 4688/2 .

Inwestycja zgodna z przepisami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przepisami ochrony środowiska (m.in. dotyczące ochrony przed hałasem, promieniowaniem), a także przepisami z zakresu zagospodarowania przestrzennego.

Projektowane przedsięwzięcie nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z dn. 18 stycznia 2016 poz. 71 tekst jednolity).