

Tarnowskie TBS Sp. z o.o.
Wpłynęło, dn. 14.03.2022
poz.
Dekretacja:
Z ☐ A ☐
E ☐ I ☒
K ☐ GK ☐
tel. 14 688-24-13
.....
.....
podpis
Ilość załączników

PREZYDENT MIASTA TARNOWA

33-100 Tarnów, ul. Mickiewicza 2

Znak: WAB.III.6740.5.2022.AŚ

Tarnów, dnia 10 marca 2022 r.

DECYZJA NR 67/2022

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz.2351 z późn.zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz. 735), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 18-01-2022 r. (nr rejestru organu administracji architektoniczno-budowlanej: 2952/2022).

zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany
i udzielam pozwolenia na budowę
dla TARNOWSKIE TBS SPÓŁKA Z O.O.
ul. Graniczna 8A, 33-100 Tarnów

dla zamierzenia budowlanego, obejmującego budowę sześciu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych o niskiej intensywności zabudowy na terenie obejmującym działkę nr 3/8 obręb 262 - przy ul. Błotnej w Tarnowie.

- **Dane techniczne budynku A:** *powierzchnia zabudowy budynku + nadwieszenia – 803,39 m²; *powierzchnia użytkowa – 1560,82 m² *powierzchnia mieszkań – 1092,71 m² *kubatura – 6132,00 m³; *ilość mieszkań – 24;
- **Dane techniczne budynku B:** *powierzchnia zabudowy budynku + nadwieszenia – 646,42 m²; *powierzchnia użytkowa – 1227,08 m² *powierzchnia mieszkań – 838,22 m² *kubatura – 4907,00 m³; *ilość mieszkań – 18;
- **Dane techniczne budynków C1 i C2:** *powierzchnia zabudowy budynków + nadwieszenia – 1311,07 m²; *powierzchnia użytkowa – 3474,50 m² *powierzchnia mieszkań – 1593,64 m² *kubatura – 13534,00 m³; *ilość mieszkań – 27, powierzchnia garażu – 1377,95 m²;
- **Dane techniczne budynku D:** *powierzchnia zabudowy budynku + nadwieszenia – 809,83 m²; *powierzchnia użytkowa – 1625,34 m² *powierzchnia mieszkań – 1104,57 m² *kubatura – 6424,00 m³; *ilość mieszkań – 22;
- **Dane techniczne budynku E:** *powierzchnia zabudowy budynku + nadwieszenia – 642,26 m²; *powierzchnia użytkowa – 1306,45 m² *powierzchnia mieszkań – 887,11 m² *kubatura – 5164,00 m³; *ilość mieszkań – 18;
- **Dane techniczne garażu zewnętrznego podziemnego:** *powierzchnia po zewnętrznym obrysie – 602,74 m²; *powierzchnia całkowita – 575,01 m², *kubatura – 1928,00 m³;

- z zachowaniem następujących warunków zgodnie z treścią art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:

1) Wykonać zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno-budowlanym, sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami - spełniając wymagania określone w opiniach, pozwoleniach i uzgodnieniach.

2) Zlecić geodezyjne wyznaczenie inwestycji w terenie, a po wybudowaniu zlecić geodezyjną inwentaryzację powykonawczą, obejmującą położenie na gruncie.

3) Inwestor zobowiązany jest do przebudowy ewentualnie kolidujących z projektowanym obiektem sieci, przyłączy - pod nadzorem i na warunkach uzyskanych u dysponentów sieci. Ponadto obowiązuje zabezpieczenie sieci melioracyjnych, ewentualnie kolidujących z inwestycją.

4) Prowadzenie robót budowlanych nie może uniemożliwiać prawidłowego funkcjonowania obiektów i nieruchomości sąsiednich, w tym nie może zmienić stanu wody na gruncie, istniejącego co najmniej od 5 lat, jeżeli taka zmiana mogłaby szkodliwie oddziaływać na nieruchomości sąsiednie. Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania go na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione.

5) Nie dopuszcza się wycinki zieleni bez wymaganego pozwolenia. Roboty ziemne prowadzone w pobliżu drzew lub ich zespołów mogą być wykonywane wyłącznie w sposób nie szkodzący zieleni, zabezpieczając system korzeniowy.

6) Istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę (art. 36 a ustawy - *Prawo budowlane*).

7) Wykonać staranne zabezpieczenie placu budowy (*oraz innych miejsc prowadzenia robót budowlanych*) przed dostępem osób trzecich w czasie trwania procesu budowlanego. Wywiesić tablice informacyjne i ostrzegawcze.

8) Jeżeli do wykonania robót budowlanych, prac przygotowawczych jest niezbędne wejście na teren sąsiedniej nieruchomości - Inwestor jest zobowiązany do uzyskania zgód właścicieli nieruchomości (użytkowników) na zajęcie terenu, określając przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z nieruchomości - w trybie art. 47 ustawy - *Prawo budowlane*.

9) Należy uporządkować teren po zakończeniu robót, w tym należy przywrócić stan pierwotny nawierzchni trwałych (*drogi, wjazdy, ogrodzenia itp.*).

10) Naprawić po zakończeniu robót, wszelkie szkody powstałe w wyniku ew. korzystania z sąsiednich nieruchomości, pasa drogowego - na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

11) Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę i można je wykonywać tylko na terenie objętym pozwoleniem.

12) Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

2. Terminy rozbiórki:

1) tymczasowych obiektów budowlanych: przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie należy dokonać rozbiórki (usunięcia) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

3. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie:

1) Inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa budowy (*robót*) przez osobę (*osoby*) posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności (*art. 42 ustawy - Prawo budowlane*) oraz inspektora nadzoru inwestorskiego (§2 ust 1 pkt 3a Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r w sprawie rodzajów obiektów budowlanych przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego)

2) Inwestor jest obowiązany w przypadku zmiany kierownika budowy, inspektora nadzoru inwestorskiego dołączyć do dokumentacji budowy oświadczenie o przejęciu obowiązków przez inną osobę.

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane, projektant określił jako nieruchomość oznaczoną jako działki nr 3/5, 3/7, 50/11, 56/1, 2/2, 17/16, 48/1 obręb 262 - przy ul. Błotnej w Tarnowie.

Uzasadnienie

I. W dniu 18-01-2022 r. do organu administracji architektoniczno-budowlanej wpłynął wniosek inwestora o wydanie pozwolenia na budowę sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce 3/8 obręb 262 - przy ul. Błotnej w Tarnowie. Do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę inwestor dołączył określone przepisami dokumenty, w tym, zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

II. Zamierzenie inwestycyjne obejmujące budowę sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce 3/8 obręb 262 - przy ul. Błotnej w Tarnowie zgodne jest z warunkami zawartymi w decyzji ustalającej warunki zabudowy nr 260/W/2018 z dnia 22-11-2018 r. znak: WPP-III.6730.84.2018 zmienionej decyzją znak WPP-I.6730.41.2021 z dnia 20.05.2021

III. Wypełniając dyspozycje zawarte w art. 35 ustawy - Prawo budowlane, sprawdzono, że:

a) projekt budowlany inwestycji jest zgodny z ustaleniami zawartymi w decyzji ustalającej warunki zabudowy nr 260/W/2018 z dnia 22-11-2018 r. znak: WPP-III.6730.84.2018 zmienionej decyzją znak WPP-I.6730.41.2021 z dnia 20.05.2021 w następującym zakresie:

Warunki zabudowy zawarte w decyzji nr: 260/W/2018 zmienionej decyzją znak WPP-I.6730.41.2021 z dnia 20.05.2021	Projekt budowlany
Linia zabudowy – dla budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy ul. Błotnej - działka 3/7(pierwsza linia zabudowy)-obowiązującą w odległości 10 m od zachodniej granicy działki przedmiotowej, dla pozostałych budynków nie ogranicza się	Warunek spełniony
Wskaźnik wielkości powierzchni całej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji max. 29 %	Jest: 28,76 % ; warunek spełniony
Szerokość elewacji frontowej (elewacja zachodnia) – dla budynków zlokalizowanych dłuższym bokiem do ul. Błotnej – max. 50 m, dla budynków zlokalizowanych krótszym bokiem do ul. Błotnej – 13m±20%	Szerokość elewacji frontowej (elewacja zachodnia): 1) dla budynków zlokalizowanych dłuższym bokiem do ul. Błotnej jest: - Budynek A – 43,70 m - warunek spełniony, - Budynek B – 41,00 m - warunek spełniony, - Budynek D – 41,30 m - warunek spełniony, - Budynek E – 40,70 m - warunek spełniony, 2) dla budynków zlokalizowanych krótszym bokiem do ul. Błotnej – 13m±20% : - Budynek C1, C2 – 15,60 m - warunek spełniony,

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, przy dachu płaskim- wysokość attyki do wysokości kalenicy budynku szkoły tj. ok.11 m	- Budynek A – 10,99 m - warunek spełniony, - Budynek B – 10,99 m - warunek spełniony, - Budynek C1, C2 – 10,99 m - warunek spełniony - Budynek D – 10,88 m - warunek spełniony, - Budynek E – 10,99 m - warunek spełniony,
Geometria dachu – dach dwu lub czterospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30° - 40°, kalenica dla budynków zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy równoległa do ul. Błotnej, wysokość kalenicy max. do wys. budynku szkoły tj. ok 11 m, dopuszcza się dachy płaskie	Warunek spełniony. Dach płaski, wysokość wynosi od 10,88 m do 10,99 m
W ramach nieruchomości należy przewidzieć min. 1 miejsce postojowe lub garażowe na każdy lokal mieszkalny oraz miejsca postojowe dodatkowe (dla samochodów osób nie będących mieszkańcami przedmiotowych budynków) w przeliczeniu jedno miejsce postojowe na pięć lokali mieszkalnych	Warunek spełniony - 109 mieszkań – 131 miejsc postojowych

b) projekt zagospodarowania działki jest zgodny z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi (*m.in. określonymi w w/w rozporządzeniu - w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*);

c) przedłożony do zatwierdzenia projekt budowlany jest kompletny i posiada wymagane opinie, uzgodnienia i pozwolenia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego;

d) projekt budowlany wykonały osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane i legitymujące się stosownym zaświadczeniem o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego;

e) projekt zawiera oświadczenie projektantów o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;

f) działka nr 3/8 obręb 262 przy ul. Błotnej nie znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;

IV. Na terenie, którego dotyczy projekt zagospodarowania, czyli na terenie działki nr: 3/8, obr. 262 - przy ul. Błotnej nie znajduje się obiekt budowlany, w stosunku do którego orzeczono nakaz rozbiórki;

V. Biorąc pod uwagę elementy opisane w uzasadnieniu niniejszej decyzji w obecnym stanie w/w inwestycja mieszkaniowa nie narusza przepisów art. 5 ustawy - Prawo budowlane (*w tym zapewnia poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej*), jest zgodna z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi - w związku z czym orzeczono jak w sentencji decyzji.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Małopolskiego za pośrednictwem Prezydenta Miasta Tarnowa - w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji.

Załączniki:

Projekt budowlany

Opłata skarbową: zwolniony z opłaty skarbowej
na podstawie przepisu art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.11.2006r o opłacie skarbowej
(Dz. U. z 2020 r. poz. 1546); Adnotację sporządziła: A. Świerczek

Otrzymują:

1. TARNOWSKIE TBS SPÓŁKA Z O.O
2. Gmina Miasta Tarnów
3. Zarząd dróg i komunikacji w Tarnowie
4. P. Urszula Motylska(+ klauzula informacyjna)
5. P. Szymon Motylski (+ klauzula informacyjna)
6. Wydz. Podatków i Windykacji
7. PINB
8. a/a



Pouczenie:

1. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego (Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Miasta Tarnowa ul. Bernardyńska 24 (33-100) Tarnów tel. (0-14) 627-46-83) oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem, dołączając na piśmie:

- 1) oświadczenie kierownika budowy (robot), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane,
 - 2) w przypadku ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy - Prawo budowlane,
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy - Prawo budowlane.
2. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
3. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.

