

II. OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

BUDYNEK USŁUGOWO-BIUROWO-MIESZKALNY PRZY UL. 3-GO MAJA 7,7A W LUBLINIE

1.1. PODSTAWA OPRACOWANIA.

- Zlecenie inwestora.
- Decyzja nr 236/12 o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 13 marca 2012 r, pismo znak ABLA.AB.LA.I.7331.3-778/11
- Inwentaryzacja architektoniczna – budowlana z marca 2011 r (opracowanie: mgr inż. Krzysztof Janus)
- Ekspertyza konstrukcji budynku z kwietnia 2011 r (opracowanie: mgr inż. M. Cezary Trzeźniak, mgr inż. Krzysztof Janus).
- Ekspertyza warunków technicznych w zakresie wymagań bezpieczeństwa pożarowego oficyny Pałacu Pociągów w Lublinie przy ul. Żmigród 1 (dz. nr 14) opracowana w kwietniu 2014r. Przez mgr. Inż. Grzegorza Kononiuka – rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych nr upr. 547/2011 i inż. Janusza Fronczyka rzeczoznawcę budowlanego nr upr. 1643/Lb/82
- Postanowienie nr II Lubelskiego Komendanta Wojewódzkiego państwowej Straży Pożarnej w Lublinie z dnia 16 lipca 2014r. Znak WZ. 5595.52.2014
- Postanowienie Komendanta Głównego Państwowej Straży Pożarnej w Lublinie z dnia 2 września 2014r. Znak BZ-III-5595/22-4114
- Dokumentacja Projekt Budowlany – Wykonawczy odtworzenia piwnic w Budynku Mieszkalnym Wielorodzinnym opracowana we wrześniu 2012r. Przez Pracownia Architektoniczna Arkada Sp. z o.o.
- Dokumentacja Projekt Budowlany – Wykonawczy Zmiany Sposobu Użytkowania Lokali Mieszkalnych Nr 20, 21, 22, 25 W Budynku Mieszkalnym Wielorodzinnym Na Muzeum Drukarstwa – Dom Słowa opracowana w październiku 2011r. Przez Pracownia Architektoniczna Arkada Sp. z o.o.
- Mapa do celów projektowych 1:500.
- Pismo LPEC znak RZ-41-020/15 z dnia 2015-02-27 dotyczące możliwości zaopatrzenia w ciepło przy ul. Żmigród 1/ Królewska 17 w Lublinie.
- Protokół z narady koordynacyjnej GD-DP.6630.16.2015 z dnia 16.01.2015r.
- Pismo ZdiM z dnia 9.01.2015r. Znak IU-UD.4332.659.2014 dotyczące obsługi komunikacyjnej działki ewidencyjnej nr 14.
- Decyzja lokalizacyjna zezwalająca na lokalizację przyłącza wodociągowego w pasie drogowym ul. Żmigród znak IU-DE.4310.877.2014 z dnia 17.12.2014r.
- Warunki techniczne wod.-kan. w związku z modernizacją budynku Żmigród 1 – pismo z dnia 5.12.2015 znak KT/5004-979/2014.
- Umowa KT/U/5004-979/2014 o przyłączenie nieruchomości do sieci wodociągowej.
- Warunki przyłączenia podmiotu do sieci dystrybucyjnej nr 81769-1283/RE-1/2014 z dnia 31.12.2014r.
- Warunki techniczne przebudowy istniejącej infrastruktury gazowniczej w związku z planowanym remontem budynku na działce nr 14 przy ul. Żmigród 1 w Lublinie – pismo znak KSG IV/619/62/861/04/14 z dnia 9.01.2015r.
- Wizja lokalna i pomiary z natury.
- Wytyczne inwestora.
- Koncepcja zaakceptowana przez inwestora.
- Obowiązujące normy i przepisy.

2. Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem opracowania jest projekt architektoniczno – budowlany przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalno-usługowego dla potrzeb usług kultury - „Dom Słowa” z wymianą konstrukcji dachowej i nadbudową parterowego członu budynku zlokalizowanego przy ul. Żmigród 1 w Lublinie wraz z realizacją przyłącza wodociągowego w ulicy Żmigród, przebudową przyłącza gazowego do budynku oraz wyznaczeniem w ramach istniejących utwardzeń miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych.

3. Istniejący stan zagospodarowania terenu.

Działka ma kształt zbliżony do prostokąta z lekkim nachyleniem podwórka w kierunku południowym. Zabudowana jest trzema budynkami. Podwórko funkcjonuje jako plac manewrowy ze zlokalizowanym centralnie zieleńcem. Wjazd na podwórko odbywa się z ulicy Królewskiej poprzez bramę w budynku Królewska 17. Od strony wschodniej oficyna przylega do pasa drogowego ulicy Żmigród. Nachylenie ulicy Żmigród powoduje odsłonięcie na długości budynku kondygnacji piwnicznej. Na działce znajdują się:

1. 5-kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami (Pałac Pocięjów- ul. Królewska 17) przekryty dachem jednospadowym (wpisany do rejestru zabytków województwa lubelskiego pod nr A/495)
 2. 4-kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi i biurowymi (oficyna) przekryty dachem dwuspadowym z lukarnami (nie wpisany do rejestru zabytków- ul. Żmigród 1/ul. Królewska 17)
 3. 2-kondygnacyjny budynek gospodarczy (komórki lokatorskie) przekryty dachem jednospadowym o małym nachyleniu (nie wpisany do rejestru zabytków). Na dziedzińcu występuje kilka drzew zlokalizowanych na fragmencie działki funkcjonującym jako trawnik.
- Budynki Pałac Pocięjów i oficyna posiadają przyłącze wodociągowe (wspólny wodomierz dla obu budynków), przyłącza kanalizacji sanitarnej oraz przyłącza gazowe.

4. Projektowane zagospodarowanie działki

Inwestycja nie wpływa istotnie na sposób zagospodarowania działki.

Do budynku projektuje się przyłącza:

- wodociągowe
- przyłącze gazowe (przebudowa istniejącego).

4.1. Miejsce gromadzenia odpadów stałych.

Na terenie działki wyznaczono miejsce usytuowania kontenera na odpady stałe.

4.2. Zieleń.

Zieleń na działce -pozostaje bez zmian w stosunku do stanu istniejącego.

5. Bilans miejsc postojowych.

W ramach istniejących utwardzeń wyznaczone zostały 2 miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych – zgodnie z wymogami decyzji o warunkach zabudowy.

6. Zestawienie powierzchni.

Powierzchnia zabudowy Pałac Pocięjów:	291,20 m ²
Powierzchnia zabudowy Oficyna Pałacu Pocięjów:	422,50 m ²
Powierzchnia zabudowy budynek gospodarczy:	97,80 m ²
Powierzchnia zieleni:	87,50 m ²
Nawierzchnie utwardzone:	444,00 m ²
Powierzchnia działki:	1343,00 m²

7. Ochrona terenu.

Teren inwestycji jest objęty ochroną konserwatorską na mocy wpisu układu urbanistycznego do rejestru zabytków pod numerem A/153 oraz wpisu pod nr A/495.

Zgodnie z art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - odkrycie w trakcie prac ziemnych przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem, jest podstawą do obowiązkowego wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić odkryty przedmiot, zabezpieczenia go i niezwłocznego powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie.

8. Wpływ eksploatacji górnictwa.

Teren nie znajduje się w obszarze eksploatacji górnictwa.

9. Ochrona przeciwpożarowa.

W rejonie budynku znajdują się hydranty pożarowe w odległościach – 17m i 55m oznaczone na planie sytuacyjnym zapewniające wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.

Do budynku jest wymagana droga pożarowa. Problem braku drogi pożarowej został omówiony w ekspertyzie dotyczącej bezpieczeństwa pożarowego budynku. Zostało zaproponowane rozwiązanie kompensujące brak drogi pożarowej do budynku.

10. Przesłanianie i nasłonecznienie obiektów sąsiadujących

Analizie poddano budynki na działkach sąsiadujących z inwestycją oraz budynek na działce

PRZESŁANIANIE

¹¹⁾
§ 13. [Odległość od innych obiektów] 1. Odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń - co uznaje się za spełnione, jeżeli:

1) między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż:

a) wysokość przesłaniania - dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m,

b) 35 m - dla obiektów przesłaniających o wysokości ponad 35 m,

2) zostały zachowane wymagania, o których mowa w § 57 i 60.

2. Wysokość przesłaniania, o której mowa w ust. 1 pkt 1, mierzy się od poziomu dolnej krawędzi najniżej położonych okien budynku przesłanianego do poziomu najwyższej zacieniającej krawędzi obiektu przesłaniającego lub jego przesłaniającej części.

3. Dopuszcza się sytuowanie obiektu przesłaniającego w odległości nie mniejszej niż 10 m od okna pomieszczenia przesłanianego, takiego jak maszt, komin, wieża lub inny obiekt budowlany, bez ograniczenia jego wysokości, lecz o szerokości przesłaniającej nie większej niż 3 m, mierząc ją równoległe do płaszczyzny okna.

4. Odległości, o których mowa w ust. 1 pkt 1, mogą być zmniejszone nie więcej niż o połowę w zabudowie śródmiejskiej.

a) budynek mieszkalny wielorodzinny ul. Królewska 19 -

Poziom parapetu okna przesłanianego - 191,37

Wysokość przesłaniania linia gzymsu na rzędnej 195,68 $195,68 - 191,37 = 4,31\text{m}$ – odległość między budynkami 5,56m (wymagana 2,2m).

Wysokość przesłaniania linia okapu na rzędnej 198,96 $198,96 - 191,37 = 7,59\text{m}$ – odległość między budynkami 6,38m (wymagana 3,8m).

b) budynek mieszkalny ul. Wyszyńskiego 1 -

Poziom parapetu okna przesłanianego - 190,07

Wysokość przesłaniania linia gzymsu na rzędnej 195,68 $195,68 - 190,07 = 5,61\text{m}$ – odległość między budynkami 5,56m (wymagana 2,81m).

Wysokość przesłaniania linia okapu na rzędnej 198,96 $198,96 - 190,07 = 8,89\text{m}$ – odległość między budynkami 6,38m (wymagana 4,45m).

b) budynek mieszkalny ul. Królewska 17 -

Poziom parapetu okna przesłanianego - 195,19

Wysokość przesłaniania linia kalenicy na rzędnej 202,20 $202,20 - 195,19 = 7,01\text{m}$ – odległość między budynkami 5,38m (wymagana 3,5m).

Na podstawie przeprowadzonej analizy można stwierdzić, że warunek przesłaniania został spełniony. W załączeniu opracowanie graficzne w skali 1:150.

NASŁONECZNIE

§ 60. [Wymagany czas nasłonecznienia] 1. Pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, przedszkolu i szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia **co najmniej 3 godziny** w dniach

00 00 00 00
równonocy (21 marca i 21 września) w godzinach 8 - 16, natomiast pokoje mieszkalne - w godzinach 7 - 17.

2. W mieszkaniu wielopokojowym dopuszcza się ograniczenie wymagania określonego w ust. 1 co najmniej do jednego pokoju, przy czym w śródmiejskiej zabudowie uzupełniającej dopuszcza się ograniczenie wymaganego czasu nasłonecznienia **do 1,5 godziny, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego w takiej zabudowie nie określa się wymaganego czasu nasłonecznienia.**

Analizę nasłonecznienia przeprowadzono dla wybranych otworów okiennych w budynkach sąsiadujących, których usytuowanie względem budynku projektowanego i stron świata wskazuje na to, że mogą być zagrożone ograniczeniem dostępu do światła dziennego.

a) budynek mieszkalny na działce nr 22/2 – Ul. Wyszyńskiego 1

Zarządca budynku udostępnił posiadaną inwentaryzację budynku. Budynek składa się z dwóch części. W części 4 piętrowej na 1,2,3 piętrze zlokalizowane są mieszkania wielopokojowe, które wymóg nasłonecznienia realizują wymóg nasłonecznienia dla pokoi z oknem w elewacji wschodniej.

W części 2 kondygnacyjnej zlokalizowane są 3 lokale o statusie mieszkań. W poziomie przyziemia (od strony ul. Żmigród znajduje się jeden lokal mieszkalny jednoizbowy. Na poziomie wyższym znajdują się dwa lokale 2-pokojowe. Jeden z lokali ma spełnione wymogi nasłonecznienia dla elewacji wschodniej. Dla drugiego lokalu (posiadającego okna na stronę zachodnią – ul. Żmigród) przeprowadzono analizę w stanie istniejącym. Biorąc pod uwagę lokalizację otworów okiennych w tym mieszkaniu, grubość ściany zewnętrznej oraz poziom parapetu okien (190,07) można stwierdzić, że już budynek przy ul. Żmigród 1 o wysokości do poziomu głównego gzymsu (195,66) – bez uwzględnienia istniejących lukarn i połaci dachowych w stanie istniejącym powoduje brak wymaganego nasłonecznienia. Można więc stwierdzić, że zmiana geometrii budynku Żmigród 1 od ul. Żmigród nie spowoduje pogorszenia warunków nasłonecznienia tego lokalu mieszkalnego.

Analizę nasłonecznienia dla tego lokalu w skali 1:150 załączono do opisu.

b) budynek mieszkalny na działce nr 23/2 – Ul. Wyszyńskiego 3

Mimo wielokrotnych prób nie uzyskano kontaktu z osobami zarządzającymi tą nieruchomością. Informacje o budynku do analizy nasłonecznienia przyjęto w oparciu o dostępne materiały archiwalne (szkic układu pomieszczeń na jednej z kondygnacji budynku). Widoczne jest 5 lokali 1 pokojowych i jeden lokal o prawdopodobnie większej ilości pokoi. Dla lokali 1-pokojowych odstępiono od analizy nasłonecznienia. Natomiast dla lokalu większego można stwierdzić, że wymóg nasłonecznienia jest realizowany w oparciu o okna zlokalizowane w ścianie południowej budynku.

Dostępną dokumentację archiwalną budynków załączono do opisu.

11. Obszar oddziaływania inwestycji.

W obszarze oddziaływania inwestycji znajdują się działki nr 14 oraz ul. pas drogowy ul. Żmigród.

Opracowanie:
mgr inż. arch. Renata Janusz