

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Nazwa zamierzenia budowlanego

PRZEBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKU BIUROWEGO NA BUDYNEK MAGAZYNOWO - BIUROWY

Kategoria obiektu budowlanego

XIV, XVIII

Adres obiektu budowlanego

ul. Bursaki 17, 20-150 Lublin

Identyfikator działki:

**066301_1.0018.AR_9.34/1; 066301_1.0018.AR_4.50/2;
066301_1.0018.AR_4.50/3; 066301_1.0018.AR_4.50/7**

Inwestor:

Polski Czerwony Krzyż, ul. Puchacza 6, 20-323 Lublin

ZESPÓŁ AUTORSKI:

Projektant architektury:	mgr inż. arch. Krzysztof Korona upr. bud. nr 1951/Lb/92	do proj. bez ogr. w specj. architektonicznej	
	mgr inż. arch. Cecylia Korona		
Sprawdzający architektury:	mgr inż. arch. Jakub Korona upr. bud. nr 289/LBOKK/2021	do proj. bez ogr. w specj. architektonicznej	

LUBLIN – SIERPIEŃ – 2023

UK KORONA STUDIO ARCHITEKTONICZNE
20-865 LUBLIN, ul. Stefana Kisielewskiego 6/U3
tel. 081 72 11 222, e-mail: ukkorona@gmail.com
NIP: 946-102-57-58 REGON: -430581461-

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

I.	STRONA TYTUŁOWA	1
II.	ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA	2
III.	OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA	3 - 5
	PODSTAWA OPRACOWANIA	3
1.	PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	3
2.	ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI	3
3.	PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI	3 - 4
4.	ZESTAWIENIE POWIERZCHNI	4
5.	INFORMACJE I DANE	4-5
6.	OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA	5-6
7.	INNE DANE	6
8.	INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU	6-7
IV.	CZĘŚĆ RYSUNKOWA	
	Projekt zagospodarowania	skala 1:500 PZT1

OPIS TECHNICZNY

PODSTAWA OPRACOWANIA

- Zlecenie Inwestora
- Dokumenty archiwalne inwestora.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- Mapa do celów projektowych.
- Wizja lokalna terenu.
- Obowiązujące normy, akty prawne i przepisy wykonawcze
- Uzgodnienia branżowe.

1. PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Projektowany obiekt to budynek magazynowo – biurowy. Projektowana przebudowa ma na celu dostosowanie do nowych funkcji oraz do aktualnych przepisów techniczno – budowlanych.

Kategoria obiektu budowlanego:

Kategoria XVI – budynki biurowe

Kategoria XVIII – budynki magazynowe

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI

Teren zagospodarowania składa się z działek nr 34/1, 50/2, 50/3, 50/7.

Obiekt budowlany, którego dotyczy projekt usytuowany jest na działce nr 50/3.

Budynek zlokalizowany jest na skarpie nachylonej w kierunku wschodnim. Parter budynku zagłębiony jest w ziemi od strony północnej i zachodniej. Wejście i wjazd na parter zlokalizowany od strony wschodniej z poziomu terenu i od strony północnej zjazdem w zagłębieniu terenu oddzielony murami oporowymi. Wjazd na poziom piętra od strony zachodniej, wejścia – zachodniej i północnej, z poziomu terenu. Działki nr 50/2 i 50/7 mają w części istniejącą nawierzchnię utwardzoną mogącą pomieścić 2 miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych, oraz 25 miejsc postojowych dla samochodów osobowych zgodnie z obowiązującymi przepisami o odległości od granic działki.

Od strony południowej przylega do budynku Wojewódzkiej Stacji Pogotowia Ratunkowego i Transportu Sanitarnego (działka nr 34/3). Przez działkę nr 34/1 teren jest połączony istniejącym zjazdem z drogą publiczną (drogą KDL - ul. Bursaki)

Działka nr 34/1

- niezabudowana
- służąca jako dojazd i dojście do drogi publicznej (ul. Bursaki)
- płaska z niewielkim spadkiem w kierunku zachodnim

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI

Projekt zagospodarowania działki w skali 1:500 opracowano na mapie do celów projektowych, sporządzonej przez geodetę uprawnionego i wpisanego do ewidencji w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lublinie.

Projektowany remont obiektu nie zmieni jego powierzchni zabudowy. Remontowi podlegać będą elementy podziału wnętrza budynku oraz termomodernizacja istniejących elementów dachów, posadzek oraz ścian zewnętrznych.

3.1. Obiekt budowlany i urządzenia z nim związane

Przedmiotem niniejszego opracowania jest budynek magazynowo - biurowy – oznaczony na rysunku projektu zagospodarowania nr 1. Przyłącza istniejące: elektryczne Enn. wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej

3.2. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, wody opadowe do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej

3.3. Układ komunikacyjny.

Wejście główne do budynku usytuowane jest od strony zachodniej.

Wjazd na posesję - istniejący z pasa drogowego ul. Bursaki

Obsługę parkingową obiektu stanowi istniejąca powierzchnia na działce 50/2 i 50/7

Bilans miejsc parkingowych:

Powierzchnia użytkowa usług (bez komunikacji i pom. pomocniczych) – 481,21 m²

Wymagana ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych – 25 (w tym dla osób npspr.

- Na rysunku PZT wrysowano wymagane 25 mp dla samochodów osobowych i 2 mp dla samochodów ciężarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami o odległości od granic działki. (§ 19 i 20 WT)
- 3.4. parametry techniczne sieci i urządzeń uzbrojenia terenu
Przylączy istniejące: elektryczne Enn. wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej
- 3.5. sposób dostępu do drogi publicznej.
Dostęp do drogi publicznej - istniejący zjazd z ulicy Bursaki.
- 3.6. uksztaltowanie terenu i układ zieleni.
Nie przewiduje się zmiany ukształtowania zieleni. Teren bezpośrednio przylegający do budynku będzie dostosowany do poziomu parteru budynku – nie projektuje się żadnych zmian poziomów terenu wokół budynku. Rzędne terenu istniejące wg mapy do celów projektowych, projektowane wg rysunku PZT
- 3.6.1. Zagospodarowanie mas ziemnych.
W związku z realizacją inwestycji nie przewiduje się gospodarki mas ziemnych
- 3.6.2. Układ zieleni.
Na działce znajduje się istniejąca zieleń niska i wysoka, nie przewiduje się zmian

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI - dla dz. nr 34/1, 50/2, 50/3, 50/7.

P. terenu	9172,00 m2	100,00%
P. zabudowy	1655,35 m2	18,05%
P. utwardzona	3507,43 m2	38,25%
P. biologicznie czynna razem	4009,22 m2	43,70%

5. INFORMACJE I DANE:

Na terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Uchwała nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z 17 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III.

Projektowany budynek zlokalizowany jest na obszarze oznaczonym w Planie symbolem AG – tereny aktywności gospodarczej z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod różnego rodzaju działalność produkcyjno-wytwórczą i składowo - magazynową taką jak: produkcja przemysłowa, średnia wytwórczość, zaplecze techniczne budownictwa, bazy sprzętu i transportu, składy, magazyny, hurtownie, urządzenia obsługi rolnictwa oraz inne formy działalności gospodarczej wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym.

Dla terenu AG Plan ustala:

1. Nieprzekraczalną linię zabudowy kubaturowej – zgodnie z regulacją przepisów szczególnych, chyba że na rysunku planu pokazano inaczej, – **wg §20 Planu dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi:**
 - 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni KDGP – al. Spółdzielczości pracy
 - 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni KDL – ul. Bursaki

Oznaczono na rysunku PZT – warunek spełniony.

2. Możliwość wymiany, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów pod warunkiem zachowania podstawowego przeznaczenia terenu – **warunek spełniony,**
3. Wysokości realizowanych obiektów, jeśli nie jest warunkowana technologią produkcji lub składowania, jako niskie lub średniowysokie – **budynek niski – warunek spełniony,**
4. wymóg zachowania strefy uciążliwości oraz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych jak również placu nawrotowego dla przewidywanego transportu samochodowego w granicach własnych posesji – **warunek spełniony,**
5. dla inwestycji mogącej powodować potencjalne zagrożenie dla otoczenia, niezbędne jest wykonanie w zakresie określonym przez przepisy szczególne, oceny oddziaływania na środowisko – **warunek spełniony,**

Ponadto działki znajdują się następujących strefach polityki przestrzennej:

- Strefa Rekultywacji i Kontynuacji SRiK;
- Strefa Ochrony Krajobrazu Otwartego z Daleką Ekspozycją Zewnętrzną EZ;
- Strefa Miejska – Y2;
- Strefa aktywności gospodarczej G1.

Projekt nie ingeruje w istniejący układ przestrzenny, nie wprowadza się dominant. Wysokość budynku dostosowana jest do wymogów zawartych w ustaleniach dla stref ochrony widokowej.

Miejsca postojowe

- dla samochodów osobowych: zapewnione 1 mp na każde 20 m² powierzchni użytkowej usług w granicach działki – pow. usług 481,21 / 20 = 25 mp (w tym 2 dla osób npspr.) – **warunek spełniony**. (pom. 0.01; 0.02; 1.02; 1.04; 1.05; 1.06; 1.16; 1.21, 1.23; 1.24; 1.25; 1.26; 1.27; 1.28; 1.29; 1.30; 1.33;
- dla samochodów ciężarowych: 2 stanowiska postojowe o wymiarach 3 x 15 m dla parkowania równoległego

6. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA

6.1. Informacje o powierzchni wewnętrznej, wysokości i liczbie kondygnacji,

Przedmiotem opracowania jest przebudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku biurowego na budynek magazynowo - biurowy, dz. nr 34/1, 50/2, 50/3 i 50/7.

Projekt obejmuje:istniejący budynek o 2 kondygnacjach nadziemnych usytuowany na dz.50/3. Budynek przylega do istniejącego budynku na dz. nr 34/3 od strony południowej.

Dane liczbowe o inwestycji:

- wymiary:
 - długość : 37,26 m
 - szerokość: 44,66 m
 - wysokość: 9,20 m
- powierzchnia:
 - zabudowy: 1655,35 m²
 - wewnętrzna: 3169,16 m²
 - użytkowa: 3057,38 m²
- kubatura: 15.542 m³
- liczba kondygnacji: 2 kondygnacje nadziemne

6.2. Informacje o klasyfikacji pożarowej, kategorii zagrożenia ludzi, oraz liczbie osób

Budynek będący przedmiotem opracowania projektowego jest w części obiektem użyteczności publicznej, kwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZL III, i w części magazynowy PM

- parter – magazyn o pow. użytkowej 1543,57 m²:
- piętro – część biurowa o pow. użytkowej 809,22 m² oraz część magazynowa o pow. użytkowej 704,59 m²

Żadne z pomieszczeń, ani strefa w nich nie są uznawane za zagrożone wybuchem mieszaniną gazu, par, cieczy czy pyłu z powietrzem. Zwrócić uwagę należy na fakt, że budynek będzie ogrzewany za pomocą ciepła systemowego,

6.3. Droga pożarowa

Dla budynku niskiego ZL III + PM - droga wewnętrzna połączona z ul. Bursaki stanowić będzie drogę pożarową o wymaganych parametrach techniczno – użytkowych: utwardzona droga szerokości co najmniej 4 m w odległości 5-15 m od ściany budynku oraz miejsce umożliwiające zawrócenie pojazdu o promieniu 11m (oznaczone na rysunku PZT).

6.4. Hydranty zewnętrzne

Wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilości co najmniej 20 dm³/s przy ciśnieniu nie mniejszym niż 0,2 MPa zapewnia istniejąca wewnętrzna sieć wodociągowa \geq 100 na terenie działek, pobieraną z dwóch hydrantów usytuowanych w odległości 50 i 20 m od budynku.

6.5. Usytuowanie

Budynek od strony południowej usytuowany jest w granicy działki i przylega do istniejącego budynku magazynowego. Ściana przylegająca do budynku zaprojektowana w parametrach ściany oddzielenia pożarowego. Budynki są oddylatowane.

W pozostałych kierunkach:

- najbliższej granicy działki – ponad 7,5 m
- najbliższego z budynków – ponad 20,0 m

Brak okoliczności uzasadniających zwiększenie odległości podstawowych, które wynoszą w tym przypadku – odpowiednio 7,5 i 15 m.

7. INNE DANE wynikające ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego lub robót budowlanych;

Realizacja budynku magazynowo-biurowego nie jest zaliczana do katalogu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ani do katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019.0.1839 z późn. zm.).

8. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

- art. 3 pkt 20 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2023.0.682 t.j).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.0.1225 t.j.)

Obiekt: Budynek magazynowo-biurowy lubelskiego oddziału Polskiego Czerwonego Krzyża

Adres inwestycji: Lublin ul. Bursaki 17 dz. nr 50/2, 50/3, 50/7 i 34/1 jedn. Ewid. Lublin obręb Lemszczyzna.

1. Lokalizacja remontowanego obiektu nie zmieni się w stosunku do sytuacji istniejącej. Budynek zajmuje całą działkę nr 50/3. Pozostałe działki należące do inwestora to: 34/1, 50/2 i 50/7.
 - od strony zachodniej działki graniczą z działkami nr 53/23, 53/20, 53/22, 53/25 i 53/26,
 - od południa działka sąsiaduje z działką nr 34/3 i 34/7. Obiekt przylega na granicy południowej do dalszej części budynku, w której znajdują się obiekty pogotowia ratunkowego.
 - od strony północnej i wschodniej działki sąsiadują z działkami nr 53/32, 53/7, 39/1, 53/10, 50/56, 24/5

Biorąc pod uwagę art. 5 ust. 1 - Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami), projektowany remont nie zmienia istniejących relacji przestrzennych, nie doprowadzi do ograniczenia pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w tym przepisie wymagań ogólnych, nie powoduje możliwości ograniczenia dopływu światła słonecznego do budynków istniejących na działkach sąsiednich.

2. Odległości od istniejących obiektów na działkach sąsiednich oraz od granic działek są zgodne z warunkami technicznymi, wymaganiami ochrony przeciwpożarowej oraz warunkami zabudowy.
3. Projektowany budynek nie jest zlokalizowany w strefie ochrony konserwatorskiej.
4. Realizacja przedsięwzięcia nie jest zaliczana do katalogu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ani do katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019.0.1839 z późn. zm.).
5. Wyznaczona w MPZP nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy Spółdzielczości Pracy dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi znajduje się po wschodniej stronie obiektu, poza poza zakresem terenu opracowania.
6. Teren inwestycji położony jest poza obszarem zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych i narażonym na zalewanie wodami powodziowymi. Planowana inwestycja zaprojektowana została w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem wód, powietrza i gleby z zachowaniem wymaganych odległości od sieci infrastruktury technicznej przebiegających przez teren inwestycji.

Wnioski:

Projektowana inwestycja oddziałuje na działkę sąsiednią nr 34/3, z racji lokalizacji w granicy tej działki jednej ściany budynku.

Projektowana inwestycja nie powoduje:

- ograniczenia dostępu do drogi publicznej,
- pozbawienia możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności przez właścicieli i użytkowników sąsiednich działek,
- pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, uciążliwości wywoływanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczenia powietrza, wody i gruntów.

Obszar oddziaływania projektowanej inwestycji obejmuje teren działek Inwestora - działki nr 50/2, 50/3, 50/7 i 34/1