

STUDIO 3 JERZY KORSZEŃ 20-604 Lublin, ul. Wajdeloty 18/56

oraz Pracownia Projektowa Hanna Klimczak

94-012 Łódź, ul. Koźmiewskiego 33

**PROJEKT BUDYNKU USŁUGOWO – HOTELOWO – MIESZKALNEGO  
WRAZ Z PARKINGIEM TERENOWYM I PODZIEMNYM**

**I NIEZBĘDNOŚĆ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

PRZY AL. RACŁAWICKICH ● W LUBLINIE

nr ewid. działki: [REDACTED], obręb [REDACTED] ark. [REDACTED]

PROJEKT BUDOWLANY ZAMIENNY

## Część 1 - projekt zagospodarowania terenu (PZT)

### 1.1 Projekt zagospodarowania terenu - architektura

20-604 Lublin, ul. Wajpłoty 13/C  
Tel./fax (001) 550512, tel. (001) 550280

INVESTOR:

DWP Sp. z o.o.

Al. Racławickie 12, 20-037 Lublin

PROJEKTANT:

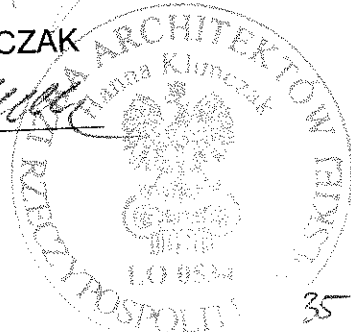
MGR INŻ. ARCH. JERZY KORSZEŃ

SPRAWDZAJĄCY:

MGR INŻ. ARCH. HANNA KLIMCZAK

LUBLIN , GRUDZIEŃ 2017 r.

*Prawa autorskie zastrzeżone*



## **Spis zawartości:**

1. Przedmiot inwestycji
2. Istniejący stan zagospodarowania terenu - BEZ ZMIAN
3. Projektowane zagospodarowanie terenu
4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu - BEZ ZMIAN
5. Dane o rejestrze zabytków - BEZ ZMIAN
6. Wpływ eksploatacji górniczej - BEZ ZMIAN
7. Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego budynku i jego otoczenia
8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich - BEZ ZMIAN
9. Określenie obszaru oddziaływania obiektu - BEZ ZMIAN
10. Analiza nasłonecznienia - BEZ ZMIAN
11. Analiza przesłaniania - BEZ ZMIAN
12. Część graficzna projektu zagospodarowania - BEZ ZMIAN

## 1. Przedmiot inwestycji

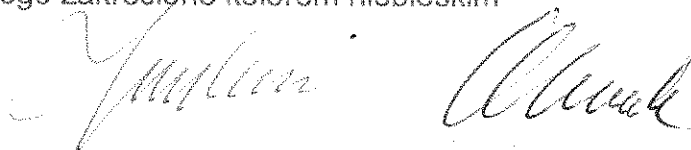
Projekt budowlany zamienny XIV piętrowego budynku usługowo-hotelowo (2-gwiazdkowy hotel)-mieszkalnego wraz z parkingiem terenowym i 4 poziomowym garażem podziemnym na 205 miejsc parkingowych (projekt budowlany zamienny zwiększa ilość miejsc parkingowych ze 127 na 205 likwidując komórki lokatorskie na kondygnacjach od -4 do -2) wraz z zagospodarowaniem terenu infrastrukturą niezbędną do funkcjonowania obiektu na działce o nr ewid. [REDACTED], obręb [REDACTED] ark. [REDACTED] przy al. Racławickich [REDACTED] w Lublinie oraz na działkach nr [REDACTED] ark. [REDACTED] obręb [REDACTED] (pas drogowy Al. Racławickich) oraz nr [REDACTED] ark. [REDACTED] obręb [REDACTED] (pas drogowy ul. Radziszewskiego). Opracowanie obejmuje projekt zagospodarowania terenu z dwoma istniejącymi wjazdami na działkę, parkingami obsługującymi budynek, przyległymi chodnikami, utwardzonymi placami na stojaki rowerowe oraz zielenią towarzyszącą - trawnikami i drzewami, projekt architektoniczno-budowlany, projekt konstrukcji, projekt instalacji wewnętrznych: wodociągowej, hydrantowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, c.o, c.t. z węzłem cieplnym, wentylacji mechanicznej (projekt budowlany zamienny obejmuje zmiany w projekcie wentylacji mechanicznej na kondygnacjach od -4 do -2), instalacje elektryczne i teletechniczne, projekt instalacji zewnętrznych na terenie działki: usunięcie kolizji sieci wodociągowej oraz przebudowa sieci wodociągowej, zewnętrzna kanalizacja sanitarna i deszczowa, zewnętrzne instalacje elektryczne (linie kablowe oświetlenia terenu dla projektowanego budynku), demontaż istniejących kabli nn 0,4 kV, słupów oświetleniowych oraz złącza kablowego.

## 2. Istniejący stan zagospodarowania terenu - BEZ ZMIAN

## 3. Projektowane zagospodarowanie terenu

Projektuje się XIV piętrowy budynek usługowo – hotelowo – mieszkalny wraz z parkingiem terenowym i 4-poziomowym garażem podziemnym na 205 miejsc parkingowych, a także z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą niezbędną do funkcjonowania obiektu. Planowany jest dostęp do budynku od wschodu z poziomu Skweru Arcybiskupa Józefa Życińskiego, tj. z terenu o rzędnej 202,14 m n.p.m. oraz od zachodu, schodząc po nowo projektowanych schodach od strony hotelu Mercury. Budynek hotelu Mercury jest posadowiony wyżej względem poziomu zero nowo projektowanego budynku. Pomiędzy nim, a projektowanym budynkiem znajduje się droga, która zostanie zachowana. Ilość schodów zmniejsza się w kierunku północnym ze względu na to, iż istniejący poziom drogi wewnętrznej opada w kierunku północnym i od północy zrównuje się z terenem wzdłuż nowo projektowanego budynku.

\*Zmiany względem projektu budowlanego zakreślone kolorem niebieskim



**Poziom posadowienia parteru:** 0,00 = 202,30 m n.p.m.

**Liczba kondygnacji:** 14 pięter nadziemnych, 4 podziemne

**Wysokość XIV piętrowej części budynku** (pomiędzy liniami zabudowy L2 zgodnie z załącznikiem graficznym warunków zabudowy): **46,98 m** - wierzch attyki z obróbką blacharską

**Wysokość VI piętrowej części budynku** (pomiędzy liniami zabudowy L1 i L2 zgodnie z załącznikiem graficznym warunków zabudowy): **21,82m=224,12m** n.p.m. (dopuszczalna rzędna wg warunków zabudowy to 224,16 m n.p.m.)

Liczba kondygnacji i wysokość budynku jest zgodna z warunkami zabudowy pkt.9 d – *wysokość najwyższego punktu budynku (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku):* - od al. Racławickich i ul. I. Radziszewskiego, na terenie pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy L1 i L2 – do rzędnej 224,16 m n.p.m. (wys. „starego” budynku KUL); - na terenie ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy L2- do 47 m (wysokość budynku Rektoratu KUL).

Na dachu budynku zlokalizowano urządzenia infrastruktury technicznej o wysokości do 2 m, obudowane osłonami o wysokości do 2 m, co jest zgodne z pkt. 3f warunków zabudowy.

**Maksymalna długość / szerokość całego budynku:** 72,92 m x 23,79 m

**Długość i szerokość elewacji XIV piętrowej bryły:** 41,49 m x 23,79 m

Szerokość elewacji frontowej wzdłuż al. Racławickich i ul. I. Radziszewskiego wynosi 18,59m i jest zgodna z warunkami zabudowy pkt. 3 c – „szerokość elewacji frontowej wzdłuż al. Racławickich i ul. I. Radziszewskiego – do 36 m”.

### **3.1 ZAOPATRZENIE W MEDIA**

BEZ ZMIAN

### **3.2 UKŁAD KOMUNIKACYJNY**

Ruch kołowy:

Obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie za pomocą 2 wjazdów:

- istniejącego od strony al. Racławickich
- od strony ul. I. Radziszewskiego do garażu podziemnego w miejscu istniejącego zjazdu (projekt przebudowy zjazdu objęty odrębnym pozwoleniem)

Miejsca postojowe:

Ilość miejsc parkingowych wynika z zapisu decyzji o warunkach zabudowy: "W granicach lokalizacji inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości niezbędnej do obsługi funkcji, tj. dla funkcji usługowej – minimum 1 miejsce parkingowe / 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, dla funkcji hotelowej – minimum 0,3 miejsca

postojowego / 1 pokój i i dla funkcji mieszkaniowej – minimum 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie, w tym 5% miejsc spełniających wymagania dla niepełnosprawnych. Dopuszcza się lokalizację programu parkingowego w zasięgu 15 minutowego dojazdu do obiektu."

Projektowany budynek liczy **81 mieszkań, 110 pokoi hotelowych oraz 626,54 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej usług, dlatego warunki zabudowy nakładają obowiązek zapewnienia 81 miejsc parkingowych obsługujących mieszkania, 33 miejsca parkingowe obsługujące pokoje hotelowe oraz 13 miejsc parkingowych dla projektowanych usług, w sumie powinno być **127 miejsc parkingowych**. Zaprojektowano **205 miejsc parkingowych** w garażu podziemnym, więc wymóg jest spełniony z nadwyżką 78 miejsc parkingowych. W tym 12 m.p. w garażu podziemnym jest przystosowanych dla osób niepełnosprawnych (wymaganych jest 7 m.p. dla niepełnosprawnych).

Ponadto wzdłuż istniejącej drogi wewnętrznej są zachowane **32 istniejące miejsca parkingowe** usytuowane równolegle i prostopadle. Miejsca te mają nadal obsługiwać hotel Mercury (100 pokoi, przy wskaźniku 0,3 miejsca postojowego na pokój hotelowy inwestor powinien zapewnić 30 miejsca parkingowe).

Ponadto w decyzji o warunkach zabudowy jest zapis: „W granicach inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie, w tym 50% miejsc postojowych wewnątrz budynku, dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe / 2 miejsca parkingowe dla samochodów, nie mniej niż 2 miejsca postojowe, w tym 50% miejsc postojowych w poziomie terenu.”

Warunki zabudowy nakładają więc obowiązek zaprojektowania 81 miejsc parkingowych dla rowerów obsługujących mieszkania (w tym 41 w budynku), oraz 7 miejsc parkingowych dla rowerów przysługujących usługom, w tym min. 4 miejsca parkingowe w poziomie terenu. Zaprojektowano 206 miejsc parkingowych dla rowerów w budynku oraz 88 miejsc naziemnych, co w sumie daje **294 miejsca parkingowe dla rowerów** zatem wymóg jest spełniony.

**Drogi pożarowe:** Drogę ppoż stanowi istniejąca droga wewnętrzna pomiędzy nowo projektowanym budynkiem a istniejącym hotelem Mercury, zlokalizowana w odległości min. 5, max 15 m od elewacji budynku, jak również fragment ul. I. Radziszewskiego zgodnie z opracowaniem ochrony przeciwpożarowej, będącym załącznikiem niniejszego projektu budowlanego. Jest zapewnione połączenie z drogą pożarową wyjść z budynku, utwardzonym dojściem o szerokości min. 1,5 m.

\*Zmiany względem projektu budowlanego zakreślone kolorem niebieskim

### **3.3 MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH – BEZ ZMIAN**

### **3.4 SPOSÓB ZAPEWNIENIA WARUNKÓW NIEZBĘDNYCH DO KORZYSTANIA Z TEGO OBIEKTU PRZEZ OSOBY NIEPEŁNOSPRAWNE**

Zagospodarowanie terenu inwestycji zostało dostosowane do potrzeb korzystania przez osoby niepełnosprawne poprzez zapewnienie:

- bezprogowego dostępu do budynku z poziomu terenu,
- szerokość drzwi w świetle min. 90cm,
- na parterze znajduje się toaleta dla osób niepełnosprawnych i każdy lokal usługowy zaopatrzony jest w toaletę dla osób niepełnosprawnych
- 12 miejsc postojowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych znajdujące się w garażu podziemnym budynku

### **3.5 ZIELEŃ – BEZ ZMIAN**

## **4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania terenu BEZ ZMIAN**

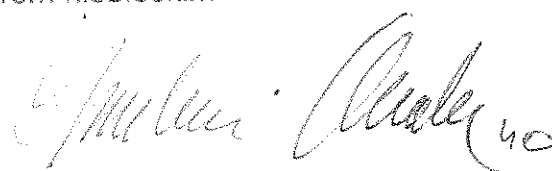
### **5. Dane o rejestrze zabytków i ochronie krajobrazowej - BEZ ZMIAN**

### **6. Wpływ eksploatacji górniczej- BEZ ZMIAN**

### **7. Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego budynku i jego otoczenia**

Zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001r – Prawo ochrony środowiska oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 09.11.2010r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U.z 2016r., poz. 71) projektowany budynek usługowo-hotelowo-mieszkalny z garażem podziemnym i konieczną do jego funkcjonowania infrastrukturą należy do rodzaju przedsięwzięć oddziałujących znacząco lub szkodliwie na środowisko przyrodnicze. Parking wielostanowiskowy obsługujący przedmiotową inwestycję przekracza powierzchnię 5000 m<sup>2</sup> (pow. parkingu na wszystkich poziomach wynosi 6800,01m<sup>2</sup> – w tym 144 m<sup>2</sup> powierzchni parkingów naziemnych oraz 6656,01m<sup>2</sup> powierzchni parkingów podziemnych), więc należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Jednak po rozpatrzeniu wniosku DWP Sp. z o.o. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla w/w przedsięwzięcia Prezydent Miasta Lublin wydał decyzję OŚ-OD-I.6220.103.2017 z dn. 30.08.2017r., stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w inwestycji. Do niniejszego zamiennego projektu budowlanego została dołączona ów decyzja wraz z charakterystyką przedsięwzięcia.

\*Zmiany względem projektu budowlanego zakreślone kolorem niebieskim



**8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

**BEZ ZMIAN**

**9. Określenie obszaru oddziaływania obiektu**

**BEZ ZMIAN**

**10. Analiza nasłonecznienia**

**BEZ ZMIAN**

**11. Analiza przesłaniania**

**BEZ ZMIAN**

**12. Część graficzna projektu zagospodarowania**

**Rys. 1 Plan zagospodarowania terenu w skali 1:500 - BEZ ZMIAN**