

1. DANE OGÓLNE

1.1. Nazwa inwestycji

Inwestycja nosi nazwę:

INNOWACYJNEGO CENTRUM PATOLOGII I TERAPII ZWIERZĄT
UNIwersytetu Przyrodniczego, tj.

-dwóch budynków naukowo-dydaktycznych połączonych łącznikiem wraz z wykonaniem instalacji wewnętrznych: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i technologicznej, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania, ciepła technologicznego, węzła cieplnego z automatyką, gazowej, gazów medycznych i technicznych, wentylacji i klimatyzacji z automatyką i sterowaniem, elektrycznych i teletechnicznych oraz stacji oddziałowej transformatorowej K1z instalacjami i urządzeniami wewnętrznymi.

-dróg, dojazdów i parkingów;

-ogrodzenia nieruchomości od ul. Głębokiej oraz wiaty śmietnikowej.

1.2. Inwestor

Inwestorem jest Uniwersytet Przyrodniczy w Lublinie ul. Akademicka 13, 20-950

Lublin.

1.3. Lokalizacja inwestycji

Inwestycja jest zlokalizowana na działkach nr 4/9, przy ul. Głębokiej w Lublinie. Teren w/w inwestycji objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W miejscowym planie w/w działki są przeznaczone pod :

UN - Teren usług nauki

IT1- Tereny urządzeń elektroenergetycznych.

Działka leży w obszarze:

EZ- Strefa Ochrony krajobrazu otwartego z daleką ekspozycją zewnętrzną.

SRiK4- Strefa rekultywacji i kontynuacji tradycji.

oraz przy drodze zaliczanej do kategorii KDZ.

Projekt zagospodarowania działki spełnia wymogi nakładane w miejscowym planie na te tereny co wynika z poniższego opisu.

1.4. Jednostka projektowa

Projekt opracowało Biuro Architekt Kaczmarczyk

ul. Mickiewicza 9A, 34-200 Sucha Beskidzka,

tel. 33 874-40-21, fax. 33 874-57-61

e-mail: pracownia@aak.com.pl

<http://www.aak.com.pl>

1.5. Data wykonania analizy

analiza została wykonana w styczniu 2014r.

1.6 Przedmiot i zakres opracowania.

Przedmiotem opracowania jest analiza wykonania wymaganych miejsc parkingowych w inny sposób niż zostało to wskazać w projekcie budowlanym

Opracowanie zawiera część opisową i graficzną obejmującą projekt zagospodarowania terenu. Inwestor, wykonawca i inni uprawnieni przed rozpoczęciem działań prawnych, wykonawczych i innych związanych z realizacją projektu są zobowiązani do zapoznania się z jego treścią i z planem budowy. Jeśli do projektu dołączono kosztorysy i przedmiary robót należy je traktować jako załączniki do obowiązującego strony projektu. Informacje zawarte w projekcie nie stanowią podstawy prowadzenia i realizacji budowy.

2. PRZEDMIOT I ZAKRES PROJEKTU

Przedmiotem analizy jest zweryfikowanie ilości powierzchni użytkowej usługowej w istniejących budynkach, a tym samym zweryfikowanie, koniecznych do zapewnienia, ilości miejsc parkingowych wynikających z zapisów miejscowego planu.

2.1. Istniejący stan zagospodarowania działki i planowane zagospodarowanie.

Projektowany teren leży przy ulicy Głębokiej w Lublinie. Na terenie zajmowanym przez działkę 4/9 (Głęboka 30) istnieją obecnie budynki dydaktyczne, administracyjne oraz magazyny i warsztaty uczelniane.

Teren na którym prowadzone będą prace nachylony jest delikatnie w kierunku północnym do ul. Głębokiej.

Obecnie Wzdłuż ul. Głębokiej trwają prace budowlane nowych obiektów dla potrzeb Uniwersytetu Przyrodniczego w Lublinie. Nowopowstałe Innowacyjne Centrum Patologii i Terapii Zwierząt zlokalizowane są w dwóch budynkach (nr 1 i 2) połączonych łącznikiem.

Na terenie działki znajdują się kompleks dwóch nowych budynków Uniwersytetu Przyrodniczego- CENTRUM INNOWACYJNO-WDROŻENIOWE NOWYCH TECHNIKI I TECHNOLOGII W INŻYNIERII ROLNICZEJ oraz kompleks budynków z lat pięćdziesiątych.

Trwająca Inwestycja pierwotnie miała obejmować budowę 3 obiektów kubaturowych.

1. Budynek nr 1- Budynek dla zwierząt gospodarskich.
2. Budynek nr 2- Budynek dla zwierząt towarzyszących.
3. Budynek garażu wielopoziomowego

2.2. Ocena zgodności z obowiązującym planem miejscowym

Na terenie objętym przedmiotową inwestycją obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002r. Działka 4/9 położona przy ul. Głębokiej 28-30 znajduje się w obszarze przewidzianym pod **tereny usług nauki „UN”** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi nauki i szkolnictwa wyższego oraz **tereny urządzeń elektroenergetyki „IT”** z przeznaczeniem gruntów pod realizację nowych stacji transformatorowych.

Biorąc pod uwagę powyższe zapisy projekt spełnia wymogi planu.

Dodatkowo przedmiotowa działka znajduje się w następujących strefach polityki przestrzennej :

- Strefa Rekultywacji i Kontynuacji Tradycji „SRiK 4”
- Strefa ochrony dalekiego tła panoramy śródmieścia „ET2”
- Strefa Miejska „Y2”.

Strefa „SRiK 4” narzuca konieczność utrzymania skali i charakteru zabudowy w formie nie kolidującej z lokalną tradycją i walorami krajobrazu. Projektowane budynki dydaktyczne wznoszone są na terenie zajmowanym dotychczas przez zabudowania Uniwersytetu Przyrodniczego, ich funkcja pozostaje bez zmian w stosunku do zabudowań istniejących.

Strefa ochrony dalekiego tła panoramy śródmieścia „SRiK 4” z kolei wymaga takiego sytuowania budynków aby nie przesłaniały panoramy miasta, z jej głównymi przedmiotami ochrony, tj.: zespołami urbanistycznymi Starego Miasta i

Śródmieścia. W celu udowodnienia spełnienia wymogów planu na etapie opracowywania koncepcji architektonicznej sporządzono analizę widokową. Analiza ta udowadnia, że projektowany budynek spełnia wymogi planu miejscowego i nie zasłania panoramy miasta. Ponieważ projekt budowlany jest zgodny z przyjętymi w koncepcji rozwiązaniami w zakresie formy oraz wielkości obiektu nie jest uzasadnione ponowne wykonywanie takiej analizy, albowiem jej wyniki były by równoznaczne z wynikami przedstawionymi w koncepcji.

Strefa Miejska „Y2” oznacza obszar o intensywnym stopniu zurbanizowania. Poza szczegółowymi zasadami dotyczącymi charakteru zabudowy, plan określa min. minimalną ilość miejsc parkingowych na każde 20m² powierzchni użytkowej usługowej – 1 miejsce, oraz konieczność zaprojektowania zieleni towarzyszącej w ilości 20% powierzchni przeznaczonej na parking oraz wprowadzenia zadrzewienia w ilości min. 1 drzewo na każde 2 miejsca parkingowe.

W trakcie trwania robót budowlanych dla przedmiotowej Inwestycji Inwestor jeszcze raz dokonał szczegółowej analizy powierzchni użytkowej usługowej w budynkach istniejących i nowoprojektowanych.

Pierwotnie projektowana ilość parkingów to 340 MP w garażu oraz 82 MP na terenie przy niniejszej inwestycji.

Na terenie Inwestora, jest obecnie zlokalizowanych 117 MP przy budowanym obecnie budynku Centrum Innowacyjnego Nowych Technik i Technologii w Inżynierii Rolniczej oraz przy istniejących budynkach.

Inwestor odstąpił od planowanej koncepcji budowy garażu wielopoziomowego na miejscu obecnie zlokalizowanych na poziomie terenu 117 MP.

Z zapisów miejscowego planu wynika , że należy zapewnić 1 MP na 20m² powierzchni użytkowej usług w granicach własnych parceli.

W układzie pierwotnym budynków oraz funkcji jakie one mieściły, było zapotrzebowanie na 558MP.

W ramach reorganizacji i zmiany funkcji budynków zmniejszyła się powierzchnia usługowa na terenie Inwestora.

Wykazywany Bilans powierzchni użytkowej usług w istniejących budynkach zawarty w Projekcie budowlanym został zredukowany.

Część funkcji usługowej zlokalizowanej obecnie w istniejących budynkach zostanie zlokalizowana w nowoprojektowanych budynkach Weterynarii i Patologii Zwierząt.

Wykaz powierzchni usługowej wykazanej w projekcie budowlanym w budynkach istniejących jest nieaktualny.

Powierzchnia ta przedstawiała się następująco :

1. Istn. budynek Katedry Kliniki chirurgii Zwierząt, oddział Zwierząt Dużych-
 $840\text{m}^2 \times 0,7 = 488\text{m}^2$
2. Istn. budynek Katedry Kliniki chirurgii Zwierząt, oddział Zwierząt Małych-
 $204\text{m}^2 \times 0,7 = 142,8\text{m}^2$
3. Istn. budynek Kliniki Chorób Zakaźnych- $380\text{m}^2 \times 0,7 = 266\text{m}^2$
4. Istn. budynek Katedry Anatomii patologicznej- $478\text{m}^2 \times 0,7 = 334,6\text{m}^2$
5. Istn. budynek Laboratorium Kliniki Położniczej- $308\text{m}^2 \times 0,7 = 215\text{m}^2$
6. Istn. budynek Katedry i Kliniki Rozrodu zwierząt- $778\text{m}^2 \times 0,7 = 444,6\text{m}^2$
Istn. budynek Katedry Epizootiologii- $526\text{m}^2 \times 0,7 = 352,2\text{m}^2$

Suma powierzchni w istniejących budynkach wynosiła $=2463,20\text{m}^2$ po reorganizacji powierzchnia ta zostanie zmniejszona o 240m^2 a tym samym na terenie inwestycji może zostać zlokalizowanych o 12 MP mniej.

Z powodów ekonomicznych jak również z powodu problemów ze spełnieniem zapisów Miejscowego planu mówiącego o ochronie widokowej i dominantach w tej części miasta Inwestor powziął decyzje o odstąpieniu od budowy parkingu wielopoziomowego wzdłuż ulicy Głębokiej.

Analiza terenu , którym dysponuje Inwestor wykazała że brakująca ilość miejsc postojowych może zostać zlokalizowana na terenie Inwestora w formie miejsc postojowych terenowych.

Analiza ta została przedstawiona na załączonym do niniejszego opracowania projekcie zagospodarowania działki.

Wyliczenie faktycznej powierzchni usługowej a tym samym zapotrzebowania na miejsca parkingowe:

Budowany bud. nr 1- $3681,99 \times 0,7\text{m}^2 = 2577,39\text{m}^2$

Budowany bud. nr 2- $1691,22 \times 0,7 = 1183,85\text{m}^2$

Obiekt Centrum Innowacyjnego Nowych Technik i Technologii w Inżynierii Rolniczej- $7047,1 \times 0,7 = 4933\text{m}^2$

Budynki istniejące – 2226m^2

Suma powierzchni użytkowej usług po zakończonym procesie inwestycyjnym będzie się równać $10920,24\text{m}^2$

$10920,24\text{m}^2 : 20 = 546 \text{ MP}$ – ilość miejsc parkingowych , która musi się znaleźć na terenie Inwestora.

Nowe miejsca parkingowe , które znajdują się na terenie Inwestora nie

kolidują i nie zmieniają pozostałego układu komunikacyjnego zagospodarowania działki , który uzyskał pozwolenie na budowę. Nie zmienia się układ sieci ani dróg pożarowych.

Będzie wymagane wyburzenie blaszanych wiat garażowych (12 szt.) , które w rozumieniu prawa budowlanego nie są budynkami ponieważ nie posiadają fundamentów i nie są trwale związane z gruntem.

4.7.Zieleń.

Projekt przewidywał 170 szt. nowych nasadzeń ,co wynikało z zapisów miejscowego planu , że należy nasadzić 1 drzewo na 2 miejsca parkingowe w garażu. Mimo tego , że budowa garażu nie dojdzie do skutku zostanie utrzymana ilość nowych nasadzeń zaprojektowanym w pierwotnym projekcie.

5.GABARYTY i charakterystyczne parametry techniczne po wprowadzeniu zmian.

Powierzchnia całkowita działki Inwestora nr 4/9 - 40203m².

Powierzchnia działki objętej inwestycją – 13 373,09 m².

Powierzchnia zabudowy projektowanej – 2 320m²(bud.1) + 1251.35(bud2)+11,12m²(bud.7)= 3582,47 m²(24,69%)

Powierzchnie pozostała -9 790,62m²(66,93%)

w tym:

Powierzchnie dróg pierwotnie - 2 607,00m², **obecnie - 3024m²**

Powierzchnie parkingów pierwotnie - 3 128,00m², **obecnie -3913,00 m²**

Powierzchnia chodników – 1 121,08m²

Istniejących budynków - 1 266,00m²

Powierzchnia biologicznie czynna pierwotnie -1 668,54m² (8,38%), **obecnie 472m²**

Po wykonaniu wymaganej ilości miejsc parkingowych na terenie zwiększy się powierzchnia parkingów i dróg obsługujących te parkingów o **1200m²**.

Projektant:

Arch. Andrzej Kaczmarczyk