

TOM I
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Stadium: **projekt wykonawczy zamienny**

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI	3
1.1. Podstawa opracowania	3
1.2. Przedmiot inwestycji.....	4
2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	4
2.1. Lokalizacja	4
2.2. Stan aktualny	4
2.3. Ukształtowanie terenu	4
2.4. Zieleń istniejąca	4
2.5. Uzbrojenie terenu	5
3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI	5
3.1. Projektowana rozbudowa	5
3.2. Zieleń	5
3.3. Dostępność dla osób niepełnosprawnych.....	6
3.4. Drogi pożarowe	6
4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI POSZCZEGÓLNYCH CZĘŚCI ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI BUDOWLANEJ	6
5. WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW	6
6. OCHRONA NA PODSTAWIE USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	6
7. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ	8
8. WPŁYW OBIEKTU NA ŚRODOWISKO	8
9. CZĘŚĆ RYSUNKOWA.....	8

SOUND & SPACE Robert Lebioda

60-682 Poznań | ul. W. Biegańskiego 61a | tel. (061) 8220-558, fax (061) 8256-527 | e-mail: sound@space.pl
Europejskie Centrum Kultury, Dialogu i Pojednania w Wieluniu - przebudowa
Kino Teatru Syrena.

1. Przedmiot inwestycji

1.1. Podstawa opracowania

Umowa z 2011 zawarta pomiędzy Gminą Wieluń z siedzibą przy Placu Kazimierza Wielkiego 1, a Sound&Space Robert Lebioda której przedmiotem zamówienia jest „Wykonanie koncepcji i projektu oraz pełnienie nadzoru autorskiego w ramach zadania pn. „Rewitalizacja zabytkowego centrum miasta Wielunia- Europejskie Centrum Kultury, Dialogu i Pojednania w Wieluniu - przebudowa Kino Teatru Syrena”.

Projekt wykonawczy zamienny jest zgodny z projektem budowlanym zamienny opracowanym w listopadzie 2011 przez pracownię Sound&Space Robert Lebioda.

Projekt wykonawczy spełnia wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 34 P.B)

Dla terenu oznaczonego E2 UK plan ustala:

- przeznaczenie podstawowe: teren usług kultury (istniejące kino „Syrena”)
- dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: postulowane wzbogacenie programu usług o kinoteatr, funkcje estradowe, gastronomie,

Charakter działań:

- adaptacja istniejącego obiektu z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy (z możliwością funkcjonowania w połączeniu z biblioteką publiczną jako miejskiego ośrodka kultury)

Program działań:

- korekta gabarytu i formy architektonicznej, bryły i elewacji budynku z zabudowaniem strefy podcienia od strony zachodniej,

Warunki zabudowy:

- dopuszczalna rozbudowa obiektu od strony wschodniej, nieprzekraczalna wysokość budynku po rozbudowie w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej (po południowej stronie ul. Narutowicza)

§9 w Uchwale Nr XLI/427/06 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 2.06 2006

(...) Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** w obszarze planu polegające na:

1. Porządkowaniu układu przestrzennego, w strefie A i B ochrony konserwatorskiej poprzez:

1) utrzymanie zwanego charakteru zabudowy śródmiejskiej, kształtującej pierzeje ulic i placów,

a) w celu zachowania historycznego układu zabudowy kwartałów dopuszcza się odstępstwa od obowiązujących warunków technicznych t.j. sytuowania zabudowy frontowej i oficynowej przy granicy działek, zgodnie z rysunkiem planu (...)

Obiekt budowlany zaprojektowano zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający:

SOUND & SPACE Robert Lebioda

60-682 Poznań | ul. W. Biegańskiego 61a | tel. (061) 8220-558, fax (061) 8256-527 | e-mail: sound@space.pl
Europejskie Centrum Kultury, Dialogu i Pojednania w Wieluniu - przebudowa
Kino Teatru Syrena.

Spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:

- bezpieczeństwa konstrukcji,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- bezpieczeństwa użytkowania,
- odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
- ochrony przed hałasem i drganiami,
- oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród (art. 5 P.B)

1.2. Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem opracowania jest projekt wykonawczy Europejskiego Centrum Kultury, Dialogu i Pojednania w Wieluniu - przebudowy Kino Teatru Syrena, mieszczącego się przy ulicy Narutowicza 2 w Wieluniu (obręb 7 działka 281/1). W zakresie inwestycji jest rozbudowa budynku w części wschodniej. Projekt jest zgodny z wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta zatwierdzonego uchwałą nr XLI/427/06 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 2 czerwca 2006 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Starego Miasta i terenów przyległych. Projekt dostosowuje salę główną „Kino-teatru Syrena” do potrzeb sali widowiskowo-kinowej.

2. Istniejący stan zagospodarowania terenu

2.1. Lokalizacja

Przebudowywany budynek położony jest w Wieluniu przy ulicy Narutowicza 2 na działce 281/1, obręb 7. Dostęp do budynku oraz główne wejście znajduje się przy ulicy Ewangelickiej. Ulica ta wraz z placem na działce 281/2 stanowią drogę pożarową dla budynku.

2.2. Stan aktualny

Łączna powierzchnia działki wynosi 1110 m². Budynek przebudowywanego Kina Syrena korzysta z placu znajdującego się na sąsiadującej działce 281/2 należącej do Spółdzielni „Sawikon”.

Do projektu dołączone zostały dokumenty o porozumieniu zawartym pomiędzy stronami, dotyczące wyżej wymienionej działki i jej służebności dla stron.

Od strony wschodniej budynku znajdują się schody prowadzące do obecnego pomieszczenia wymiennikowi, dawnej kotłowni, które należy rozebrać.

2.3. Ukształtowanie terenu

Teren objęty opracowaniem posiada spadek (ok. 1,3m) w kierunku północno-południowym (od ul. Narutowicza do ul. Augustańskiej). Główne wejście do budynku prowadzi przez schody umieszczone przy ul. Ewangelickiej.

2.4. Zieleń istniejąca

Na terenie opracowania nie występuje zieleń wysoka. Jedyna zieleń w obrębie działki znajduje się przy ul. Narutowicza i jest to zieleń niska.

2.5. Uzbrojenie terenu

Na terenie objętym analizą znajdują się:

Przyłącza:

- elektroenergetyczne
- wodociągowe
- kanalizacji deszczowej
- kanalizacji sanitarnej

Sieci:

- kanalizacja deszczowa
- kanalizacja ściekowa

3. Projektowane zagospodarowanie działki

3.1. Projektowana rozbudowa

Rozbudowa od strony wschodniej budynku zawiera klatkę schodową ewakuacyjną. Projektowana rozbudowa od strony wschodniej usytuowana jest w granicy działki.

W usytuowanie budynku kino teatru Syrena w granicy działki powołujemy się na §9 w Uchwale Nr XLI/427/06 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 2 czerwca 2006 roku w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Starego Miasta i terenów przyległych.:

*„(...) Ustala się **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** w obszarze planu polegające na:*

1. Porządkowaniu układu przestrzennego, w strefie A i B ochrony konserwatorskiej poprzez:

1) utrzymanie zwartego charakteru zabudowy śródmiejskiej, kształtującej pierzeje ulic i placów,

a) w celu zachowania historycznego układu zabudowy kwartałów dopuszcza się odstępstwa od obowiązujących warunków technicznych t.j. sytuowania zabudowy frontowej i oficynowej przy granicy działek, zgodnie z rysunkiem planu (...)”

Rozbudowa granicząca z działką 281/2 należącą do spółdzielni „Sawikon” uwarunkowana jest „naprawą nawierzchni placu po zakończeniu robót budowlanych.”

3.2. Zieleń

SOUND & SPACE Robert Lebioda

60-682 Poznań | ul. W. Biegańskiego 61a | tel. (061) 8220-558, fax (061) 8256-527 | e-mail: sound@space.pl
Europejskie Centrum Kultury, Dialogu i Pojednania w Wieluniu - przebudowa
Kino Teatru Syrena.

Projektowana rozbudowa zakłada stworzenie powierzchni biologicznie czynnych od strony głównej ulicy Narutowicza oraz od wschodniej części działki. Będzie to zieleń niska. (sugeruje się sadzenie roślin zimozielonych).

3.3. Dostępność dla osób niepełnosprawnych

Wejście dla osób niepełnosprawnych do sali jest przewidziane od wschodniej strony budynku poprzez nowo projektowaną część. Osoba poruszająca się na wózku ma zapewniony dostęp zarówno na widownię (brak różnicy poziomów) jak i na scenę (za pomocą zaprojektowanej platformy).

3.4. Drogi pożarowe

Do budynku wymagany jest dojazd pożarowy. Dojazd ten zapewnia ulica Ewangelicka, oraz plac znajdujący się na działce numer 281/2 należący do Spółdzielni „Sawikon”.

4. Zestawienie powierzchni poszczególnych części zagospodarowania działki budowlanej

POWIERZCHNIA	
Projektowanej rozbudowy	63.86 m ²
Przebudowywanej części budynku	589,15 m ²
Całkowitej zabudowy łącznie	955 m ²
Biologicznie czynna	97 m ²
Łącznie działki	1110 m ²

5. Wpis Do Rejestru Zabytków

Obiekt budowlany nie jest wpisany do rejestru zabytków.

6. Ochrona na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Działka znajduje się na obszarze strefy „E2 UK” na planie zagospodarowania obszaru Starego Miasta i terenów przyległych w Wieluniu. Rozbudowywana część jest planowana zgodnie z zapisami uchwały NR XLI/427/06 RADY MIEJSKIEJ w WIELUNIU z dnia 2 czerwca 2006 roku. Dla terenu oznaczonego E2 UK plan miejscowy ustala

- przeznaczenie podstawowe: teren usług kultury (istniejące kino-teatr „Syrena”)
- dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: postulowane wzbogacenie programu usług o kinoteatr, funkcje estradowe, gastronomie,

Charakter działań:

- adaptacja istniejącego obiektu z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy (z możliwością funkcjonowania w połączeniu z biblioteką publiczną jako miejskiego ośrodka kultury)

SOUND & SPACE Robert Lebioda

60-682 Poznań | ul. W. Biegańskiego 61a | tel. (061) 8220-558, fax (061) 8256-527 | e-mail: sound@space.pl
Europejskie Centrum Kultury, Dialogu i Pojednania w Wieluniu - przebudowa
Kino Teatru Syrena.

Warunki zabudowy:

- dopuszczalna rozbudowa obiektu od strony wschodniej, nieprzekraczalna wysokość budynku po rozbudowie w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej (po południowej stronie ul. Narutowicza

Zgodność projektu z uchwałą Nr XLI/427/08 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 2 czerwca 2006 (...) obszaru Starego Miasta i terenów przyległych, w strefie A i B ochrony konserwatorskiej:

1) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

(...) dla nowej zabudowy (...) plan ustala :

- (...) nieprzekraczalną powierzchnie zabudowy działki 60% (...),

Obecnie budynek kino teatru „Syrena” zajmuje około 80% działki, dlatego nie jest możliwe spełnienie wymagania dotyczącego minimalnej zabudowy działki.

Powierzchnia zabudowy działki po rozbudowie będzie stanowić 92% działki.

- (...) minimalną powierzchnie biologicznie czynną działki 10% (...),

Obecnie powierzchnia biologicznie czynna działki wynosi 2,1% powierzchni działki, dlatego nie jest możliwe spełnienie wymagania dotyczącego minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Powierzchnia biologicznie czynna po rozbudowie stanowić będzie 1,5% działki

- (...) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,5 (...),

Wskaźnik intensywności zabudowy działki przed rozbudową wynosi 1,57, dlatego nie jest możliwe spełnienie wymagania dotyczącego maksymalnej intensywności zabudowy.

Wskaźnik intensywności zabudowy po rozbudowie wynosić będzie 2,1

- (...) nieprzekraczalna wysokość budynków sytuowanych w pierzejach ulic i placów 3 kondygnacje nadziemne (...),

Rozbudowa część kino teatru Syrena zgodna jest z warunkami zabudowy i nie przekracza 3 kondygnacji nadziemnych.

2) Warunki kształtowania zabudowy i architektury

- (...) zachowanie obowiązującej linii zabudowy (...)

Rozbudowa i przebudowa kino teatru Syrena zachowuje obowiązujące linie zabudowy.

- (...dachy budynków (...))

Nachylenie i pokrycie dachu w części istniejącej nie ulega zmianie, część nowoprojektowana nawiązuje nachyleniem i pokryciem do części istniejącej.

- ściany budynków nowych i przebudowywanych (...)

SOUND & SPACE Robert Lebioda

60-682 Poznań | ul. W. Biegańskiego 61a | tel. (061) 8220-558, fax (061) 8256-527 | e-mail: sound@space.pl
Europejskie Centrum Kultury, Dialogu i Pojednania w Wieluniu - przebudowa
Kino Teatru Syrena.

Projektuje się ściany budynku kino teatru „Syrena” pokryte tynkiem mineralnym o fakturze tynku zacieranego.

- kolorystyka ścian budynków (...)

Projektowana kolorystyka ścian nawiązuje do kolorystyki istniejącej zabudowy. Ściany pokryte są tynkiem o kolorze jasnego brązu wpadającego w żółć.

3) Zapewnienie parkowania na terenie własnych działek:

- po rozbudowie nie będzie możliwości parkowania na terenie działki kino teatru „Syrena”.

4) Warunki zabudowy:

- dopuszczalna rozbudowa obiektu od strony wschodniej (...)

Projektowana rozbudowa od strony wschodniej spełnia wymagania dotyczące nieprzekraczalnej wysokości budynku po rozbudowie. Nawiązuje swoją wysokością do zabudowy sąsiedniej, usytuowanej po południowej stronie ulicy Narutowicza.

7. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej

Teren nie jest objęty zasięgiem obszaru górniczego, gdzie obowiązują uwarunkowania prawa górniczego.

8. Wpływ obiektu na środowisko

Charakter przewidywanej działalności nie stanowi zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego. Przyjęte rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne eliminują wpływy obiektu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty

9. Część rysunkowa

Rys nr 01 Zagospodarowanie terenu skala 1:500

Rys nr 02 Zagospodarowanie działki skala 1:200