

P R O J E K T W Y K O N A W C Z Y

BRANŻA :	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
TEMAT :	ADAPTACJA POLEGAJĄCA NA ZMIANIE SPOSOBU UŻYTKOWANIA I ROZBUDOWIE BUDYNKU BYŁEGO DWORCA KOLEJOWEGO NA KARPACZAŃSKIE CENTRUM KULTURY I TURYSTYKI wraz z parkingiem na działce nr ewid. 349/5, infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 349/5, 349/6 i 194 oraz ze zjazdem z drogi dz. nr ewid. 349/6 na działkę nr ewid. 349/5 w Karpaczu
LOKALIZACJA:	KARPACZ, obręb 2 nr ewid. działek 349/5, 349/6 i 194
INWESTOR:	GMINA KARPACZ z siedzibą w Urzędzie Miejskim w Karpaczu Ul. Konstytucji 3- go Maja 54, 58 – 540 Karpacz, reprezentowana przez Burmistrza Karpacza Pana Bogdana Malinowskiego

PROJEKTANCI :

BRANŻA	STANOWISKO	IMIĘ I NAZWISKO	NR UPRAWNIEŃ	PODPIS I PIECZĘĆ
			NR EWID W IZBIE	
ARCHITEKTURA	projektant	arch. Mirella Dziedzicka	524/01/DUW	
			DS - 0905	
DROGI	projektant	mgr inż. Dorota Niebudek	JG 16/97	
			DOŚ/BO/1409/02	
SIECI SANITARNE	projektant	mgr inż. Rodryk Świerczok	595/01/DUW	
			DOŚ/IS/051/01	
ZASILANIE ENERGETYCZNE I OŚW. TERENU	projektant	inż. Aleksander Wyderkowski	114/00/DUW	
			DOŚ/IE/0462/01	

Jelenia Góra – sierpień 2009

I. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- str.

CZEŚĆ OPISOWA :

A. PZT – ARCHITEKTURA

1. Przedmiot inwestycji.
2. Istniejący stan zagospodarowania terenu.
3. Projektowane zagospodarowanie terenu.
4. Zestawienie powierzchni – bilans terenu.
5. Informacja o wpisie do rejestru zabytków.
6. Informacja o wpływie eksploatacji górniczej na teren.
7. Informacja o wpływie na ochronę środowiska.

B. PZT – DROGI

C. PZT – PRZYŁĄCZA I SIECI SANITARNE

D. PZT – ZASILANIE ENERGETYCZNE I OŚWIETLENIE TERENU

CZEŚĆ RYSUNKOWA :

1. Projekt zagospodarowania terenu – skala 1: 500.

I. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

A. CZĘŚĆ OPISOWA.

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI .

Przedmiot inwestycji stanowi adaptacja polegająca na zmianie sposobu użytkowania oraz rozbudowie budynku byłego dworca kolejowego na Karpaczańskie Centrum Kultury i Turystyki wraz z parkingiem na działce nr ewid. 349/5, infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 349/5, 349/6 oraz ze zjazdem z drogi dz. nr ewid. 349/6 na działkę nr ewid. 349/5 w Karpaczu, obręb 2.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Działka o numerze ewidencyjnym 349/5 położona jest w Karpaczu przy skrzyżowaniu ulic Kolejowej i Nad Łomnicą, obręb 2. Wg miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Karpacz działka położona jest w jednostce „A” – Centrum Karpacza. Zgodnie z wrysem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działka położona jest częściowo na obszarze wyznaczonym obowiązującymi liniami rozgraniczającymi oznaczonymi symbolem „UT1”, którego podstawową funkcją są tereny usług turystycznych i komercyjnych. Pozostała południowa część działki położona jest na obszarze o symbolu „KK” o funkcji podstawowej – tereny kolejowe. Zgodnie z §3 pkt 15) ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jednostki A – Centrum Karpacza, tereny kolejowe „KK” zaliczane są do obszarów przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla realizacji potrzeb mieszkańców i turystów oraz dla rozwoju funkcji turystycznej miasta.

Na przedmiotowej działce zlokalizowane są dwa obiekty kubaturowe : budynek byłego dworca kolejowego wraz z wiatą peronową oraz budynek toalet publicznych. Budynek dworca kolejowego wraz z wiatą peronową zlokalizowany jest w centralnej części działki w odległości ok. 4,5 m od granicy z działką nr ewid. 349/1, którą stanowią tereny torowiska kolejowego. Istniejący budynek byłego dworca kolejowego wraz z wiatą peronową jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/1218 decyzją z dnia 15.05.2009 r. Jest to budynek parterowy, 1-kondygnacyjny, składający się z dwóch części : wyższej, w której mieściła się hala dworcowa, przekryta dachem o układzie mansardowym z dwoma ryzalitami w układzie szczytowym. Jednoprzestrzenna hala dworcowa przekryta jest żebrowaną kopułą żelbetową. W środkowej części hali dworcowej zlokalizowane są po dwa wejścia zarówno od strony placu jak i wiaty peronowej. Niższa część budynku dworca przekryta jest dachem dwuspadowym o układzie kalenicy równoległym do granicy z działką 349/1 – do torowiska kolejowego. Od strony elewacji wschodniej zlokalizowane jest 1 wejście poprzez bramę 2- skrzydłową, zaś od strony wiaty peronowej zlokalizowane są 2 wejścia również poprzez bramy dwuskrzydłowe. W odległości 6 m od elewacji południowej budynku dworca zlokalizowany jest budynek toalet. Jest to budynek parterowy, o rzucie opartym

na kształcie litery „L”, przekryty dachem dwuspadowym. Budynek ten ze względu na zły stan techniczny przeznaczony jest do wyburzenia. Przy granicy wschodniej zlokalizowany jest mur z koszy gabionowych wypełnionych kamieniem łamanym oraz dwubiegowe schody terenowe, ograniczone murami kamiennymi. Część działki pomiędzy budynkiem dworca a murem gabionowym posiada nawierzchnię utwardzoną asfaltową z wpustami kanalizacji deszczowej – niedrożnymi. Jest to parking, terenowy z istniejącym wjazdem od strony ul. Nad Łomnicą. Część peronowa posiada nawierzchnię utwardzoną płytami betonowymi. Część północno – zachodnią działki stanowią tereny zielone – to trawnik z żywopłotem, ograniczony krawężnikami betonowymi, na którym porastają 4 drzewa, z czego 3 sztuki przeznaczone są do wycięcia. Działka od strony granicy zachodniej posiada ogrodzenie z siatki stalowej na słupkach stalowych. Na działce zlokalizowane są lampy oświetleniowe oraz infrastruktura techniczna dla budynku dworca, tj. przyłącze wodne, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody deszczowe z rur spustowych, przyłącze energetyczne oraz telefonii TP SA. Przy elewacji południowej budynku głównego dworca zlokalizowany jest słup o konstrukcji stalowej kratowej na podwalinie betonowej – przeznaczony do likwidacji.

Działka charakteryzuje się prawie płaskim ukształtowaniem terenu, z lekkim nachyleniem w kierunku północnym. Jest zagłębiona poniżej poziomu ulicy Nad Łomnicą, gdzie różnica poziomów w najwyższym miejscu wynosi ok. 4 m. Rzędne terenowe działki wahają się od 543,20 przy istniejącym wjeździe na działkę do 543,80 przy południowej granicy działki. Działka posiada nieregularny układ granic, posiada wydłużony kształt wzdłuż osi północ – południe.

Od strony granicy wschodniej i częściowo północnej działki 349/5 sąsiaduje z działką drogową gminną – ul. Nad Łomnicą o następujących numerach ewidencyjnych : 349/6 i 350/4. Od strony granicy północnej działka częściowo przylega do działki drogowej gminnej o nr ewid. 194, którą stanowi częściowo ulica Kolejowa oraz styka się narożnikiem z działką nr ewid. 171/2, która stanowią tereny kolejowe. Od strony granicy zachodniej i południowej działka graniczy z działką nr ewid. 349/1, będącą własnością Polskich Kolei Państwowych, na której znajduje się torowisko kolejowe.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU.

Na przedmiotowej działce nr ewid. 349/5 zaprojektowano adaptację polegającą na zmianie sposobu użytkowania wraz z rozbudową budynku dworca na potrzeby Karpaczańskiego Centrum Kultury i Turystyki. W pierwszym etapie projektuje się wyburzenie istniejącego budynku toalet publicznych. Zgodnie z wypisem z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego na terenie działki oznaczonej symbolem UT1 zaprojektowano przebudowę budynku dworca w części A i B oraz jego rozbudowę o części C, E i częściowo D (oznaczenia przyjęte w projekcie). Przy lokalizacji projektowanej zabudowy zachowano odległość 8,0 m od ulicy KL – ul. Nad Łomnicą. Część A budynku to istniejąca hala dworcowa, która została adaptowana na główny hol wejściowy, zachowano istniejące wejścia główne od strony parkingu oraz istniejący mansardowy układ dachu nad wewnętrzną kopułą żelbetową. Układ kalenicy tej części jest prostopadły do ulicy Nad Łomnicą. W części A zaprojektowano antresolę żelbetową. Część B istniejącego budynku została

przebudowana na salę wystaw stałych również z antresolą wewnętrzną. Dach nad tą częścią dwuspadowy o istniejącym kącie nachylenia połaci dachowych 30 stopni został urozmaicony lukarnami o dachach mansardowych. Część C zlokalizowana jest na granicy zachodniej. Na zbliżenie się do granicy z działką nr ewid. 349/1 uzyskano zgodę od Polskich Kolei Państwowych – pismo nr N13g – 655/U/106/2009 z dnia 16.04.2009 r. Część C oparta jest na rzucie prostokąta z dwoma ryzalitami – w elewacji północnej i wschodniej. Ta część budynku jest II – kondygnacyjna z dominantą o przeciwstawnym układzie dachu, która jest III – kondygnacyjna. Wymiary rzutu tej części wynoszą max 32,04 x 11,34 m. Ta część budynku przekryta jest dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 35 stopni. Bryła dachu rozrzeźbiona jest lukarnami o dachach w układzie mansardowym, co stanowi nawiązanie do istniejącego dachu mansardowego nad byłą halą dworcową. Część E to sala wystaw czasowych utworzona pod zadaszeniem pierwotnej wiaty peronowej. Zachowano istniejącą konstrukcję zadaszenia o spadkach wynoszących 3 i 4 stopnie w kierunku środkowej rynny odwadniającej. Jest to część 1 – kondygnacyjna o wymiarach rzutu poziomego max 4,36 x 32,46 m. Fragment części D objęty zasięgiem symbolu UT1 z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to rozbudowa istniejącego budynku przylegająca od strony elewacji południowej istniejącego budynku. Jest to część III – kondygnacyjna, przekryta dachem dwuspadowym o układzie kalenicy prostopadłym do ulicy Nad Łomnicą. Pozostały fragment części D zlokalizowany jest na terenie oznaczonym symbolem KK, gdzie zaprojektowano część II – kondygnacyjną, przekrytą dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci 35 stopni. Ta część dachu posiada również lukarny o mansardowych układach dachów. Główne wejście do budynku Karpaczańskiego Centrum Kultury i Turystyki zlokalizowano w miejscu istniejących wejść głównych od strony parkingu. W części C zlokalizowano wejście prowadzące do sali promocji książki oraz Sali konferencyjnej. Wejście do informacji turystycznej zlokalizowane jest w elewacji północnej pod zadaszeniem. Wejście do części zapleczewej budynku zlokalizowane jest w części D od strony parkingu. W części D zaprojektowano od strony peronu wejście do Sali tradycji kolei karkonoskiej. Do części E prowadzą dwa wejścia od strony peronu w części wiaty peronowej.

Wjazd publiczny na teren działki zaprojektowano od strony ulicy Nad Łomnicą – dz. 349/6. Zgodnie z planem przyjęto jak dla sal widowiskowych, klubów, bibliotek 1 m.p./ 10 miejsc. Zakładając ok. 100 osób odwiedzających jednorazowo budynek przyjęto 10 miejsc postojowych oraz dwa miejsca dla autokarów, co daje możliwość dodatkowo przyjęcia ok. 100 osób. Od strony elewacji wschodniej zaprojektowano parking terenowy, gdzie nawierzchnia drogi dojazdowej wykonana będzie z kostki brukowej granitowej, zaś miejsca postojowe z płyt betonowych ażurowych, wypełnionych trawnikiem. Na parkingu wydzielono 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych o wymiarach 2,5 x 5,5 m, w tym 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych o wymiarach 3,6 x 5,5 m oraz 2 stanowiska parkingowe dla autokarów turystycznych o wymiarach 3,0 x 13,30 m. Ze względu na wąski kształt działki nie ma możliwości na wykonanie planu manewrowego umożliwiającego zawrócenie autobusem w obrębie działki. Autokar po zaparkowaniu na stanowisku postojowym na terenie działki 349/5 będzie musiał wycofać tyłem z działki i ponownie włączyć się do ruchu ulicznego. Pomiędzy parkingiem a budynkiem zaprojektowano układ ciągów pieszych w postaci chodników o szer. min 1,5 m, na których zaakcentowano wejścia budynku kompozycjami wykonanymi z drobnej kostki granitowej w połączeniu w płytami granitowymi o szorstkiej nawierzchni. Przy

ścieżkach i chodnikach zaprojektowano zieleńce z nasadzeniami roślinami ozdobnymi w postaci krzewów i niskich drzew liściastych i iglastych. Przy wejściach głównych i bocznym w skrzydle północnym zaprojektowano siedziska – ławki – 4 sztuki oraz kosze na odpady – 2 sztuki i 2 sztuki w obrębi parkingu terenowego.

Projektuje się remont schodów terenowych wraz z murem oporowym i murem pod schodami. Projektuje się wykonanie nowych balustrad i pochwytyłów wraz z układem balustrady w ich centralnej części.

Jako miejsce gromadzenia odpadów stałych wydzielono placyk przy wewnętrznej drodze dojazdowej do budynku o wymiarach 2 x 2 m. Jest to miejsce utwardzone o nawierzchni z kostki brukowej, na którym ustawione zostaną prefabrykowane pojemniki na odpady stałe. Odpady komunalne gromadzone będą i przechowywane w zamykanych pojemnikach, wywożone na wysypisko odpadów komunalnych na podstawie umowy na wywóz śmieci.

Do budynku projektuje się przyłącze energetyczne zgodnie z warunkami technicznymi – zasilanie budynków poprzez wykonanie wewnętrznej linii zasilającej kablowej niskiego napięcia. Opis oświetlenia terenu oraz przyłącza energetycznego w części opisowej instalacji elektrycznych.

W celu zapewnienia dostawy wody do celów gospodarczo- bytowych dla budynków zaprojektowano przyłącze wodne z istniejącej sieci wodociągowej miejskiej. Ze względu na brak w pobliżu działki hydrantów zewnętrznych zaprojektowano na działce 349/5 2 hydranty zewnętrzne do celów przeciwpożarowych w miejscu dostępnym dla wozów strażackich.

W celu odprowadzenia ścieków zaprojektowano przyłącze kanalizacji sanitarnej do sieci kanalizacji sanitarnej.

Zaprojektowano również układ sieci kanalizacji deszczowej, która będzie odprowadzała wody deszczowe z części parkingowej oraz z rur spustowych z połaci dachowych.

Jako ogrodzenie działki postaje istniejący mur z gabionów – koszów wypełnionych kamieniami. Pozostała część działki będzie nie ogrodzona.

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI - BILANS TERENU

POWIERZCHNIA DZIAŁKI - 2720,00 m² - 100,00 %

POWIERZCHNIA ZABUDOWY:

- istniejący budynek - 326,73 m² - 12,02 %
- projektowane rozbudowy - 583,26 m² - 21,44 %

W sumie - 909,99 m² - 33,46 %

POWIERZCHNIA UTWARDZONA :

Droga dojazdowa do miejsc postojowych - 378,42 m² - 13,91 %
Miejsca postojowe - 227,26 m² - 8,35 %

W sumie - 605,68 m² - 22,26 %

CHODNIKI DLA PIESZYCH	- 409,14 m ² - 15,04 %
ISTNIEJĄCY MUR OPOROWY	- 32,56 m ² - 1,20 %
ISTNIEJĄCE SCHODY TERENOWE	- 27,00 m ² - 1,00 %
Trawniki z roślinnością niską ozdobną i wysoką	- 735,63 m ² - 27,04 %
	<hr/>
	100,00 %

WSKAŹNIKI dla UT1 :

- **Wskaźnik intensywności zabudowy :**

Powierzchnia całkowita budynku	- 1763,92 m ²
w tym na terenie UT1	- 1613,38 m ²
Powierzchnia działki	- 2720,00 m ²
W tym na terenie UT1	- 2337,66 m ²

$$1613,38 : 2337,66 = \mathbf{0,6901} < \mathbf{0,70} \text{ (maksymalny wg planu)}$$

- **Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej :**

Powierzchnia biologicznie czynna	- 735,63 m ²
w tym na terenie UT1	- 709,22 m ²
50% miejsca postojowe z płyty ażurowe	- 113,63 m ²
Powierzchnia działki	- 2720,00 m ²
W tym na terenie UT1	- 2337,66 m ²

$$[709,22 + 113,63] : 2337,66 = 822,85 : 2337,66 = \mathbf{0,3519} > \mathbf{0,35} \text{ (minimalny wg planu)}$$

WSKAŹNIKI dla KK :

- **Wskaźnik zabudowy :**

Powierzchnia zabudowy	- 909,99 m ²
w tym na terenie KK	- 79,52 m ²
Powierzchnia działki	- 2720,00 m ²
W tym na terenie KK	- 382,34 m ²

$$79,52 : 382,34 = \mathbf{0,20} < \mathbf{0,25} \text{ (maksymalny wg planu)}$$

- **Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej :**

Powierzchnia biologicznie czynna	- 726,63 m ²
w tym na terenie KK	- 80,29 m ²

Powierzchnia działki	- 2720,00 m ²
W tym na terenie KK	- 382,34 m ²

$80,29 : 382,34 = 0,2099 > 0,20$ (minimalny wg planu)

Wszystkie wskaźniki potwierdzają założenia z planu.

5. Projektowany obiekt podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków – Delegatura w Jeleniej Górze.
6. Przedmiotowa działka nie znajduje się w granicach terenów górniczych i jest poza wpływami eksploatacji górniczej
7. inwestycja nie stanowi zagrożenia dla środowiska naturalnego i nie narusza interesów osób trzecich.

opracowała :

arch. Mirella Dziedzicka