

michalotomanski.pl



KONCEPCJA URBANISTYCZNO- ARCHITEKTONICZNA

Załącznik do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej w Pabianicach na terenie Gminy Miejskiej Pabianice na nieruchomościach nr ewid. 5/2 i fragmencie działki drogowej ul. Strażackiej dz. nr ewid. 3, obręb P-13 m. Pabianice, w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

ANALIZA ZACIENIANIA I PRZESŁANIANIA



ADRES INWESTYCJI: 95-200 Pabianice, ul. Zamkowa 6, działka nr ewid. 5/2 i fragment działki drogowej ul. Strażacka dz. nr ewid. 3, obręb P-13, m. Pabianice.

INWESTOR: Wojciech Parczewski, [REDACTED]

PEŁNOMOCNIK PROJEKTANT: mgr inż. arch. Michał Otomański upr. bud. nr 43/01/WŁ
w specjalności architektonicznej bez ograniczeń

OPRACOWALI: student arch. Maciej Otomański



Październik 2023 r.

KONTAKT:
mobile: +48 601 268 386
architekt@michalotomanski.pl
www.michalotomanski.pl

Projektowanie Architektoniczne
Michał Otomański
94-104 Łódź
ul. Obywatelska 106B lok. 36
NIP 727-149-26-45

SPIS ZAWARTOŚCI

I. ANALIZA ZACIENIENIE I PRZESŁANIANIA – OPIS TECHNICZNY,

1. Strona tytułowa,
2. Spis zawartości,
3. Przedmiot analizy,
4. Podstawa opracowania,
5. Opis analizy zacielenia i przesłaniania,
6. Obszar oddziaływania i ochrona interesów osób trzecich,
7. Uwagi końcowe,

II. ANALIZA ZACIENIANIA I PRZESŁANIANIA – CZĘŚĆ RYSUNKOWA,

<i>nazwa rysunku</i>	<i>skala</i>	<i>nr rysunku</i>
1. Projekt zagospodarowania terenu – analiza przesłaniania	1 : 500	PZT A-P
2. Rysunek przesłaniania, przekrój	1 : 100	PZT A-PP
3. Projekt zagospodarowania terenu – analiza zacielenia	1 : 500	PZT A-N

ANALIZA ZACIENIENIE I PRZESŁANIANIA – OPIS TECHNICZNY,

3. PRZEDMIOT ANALIZY

Przedmiotem opracowania jest analiza zacielenia i przesłaniania działek i zabudowy sąsiedniej, oraz wzajemnego oddziaływania zabudowy w wyniku planowanej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Zamkowej 6 w Pabianicach, na działce nr 5/2 i fragm. dz. dr. nr ewid. 3 w obrębie P-13 w trybie specustawy mieszkaniowej.

4. PODSTAWA OPRACOWANIA

4.1. Podstawa opracowania:

- o Uzgodniona z Inwestorem koncepcja architektoniczna obiektu
- o Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.); wskazanych w analizie jako WT.
- o Materiały kartograficzne i ewidencyjne dla działek stanowiących teren inwestycji oraz działek położonych w analizowanym obszarze;

4.2. Materiały kartograficzne i ewidencyjne dla terenu inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego; licencja nr GK.6642.1714.2023_1008_CL2

5. OPIS ANALIZY ZACIENIENIA I PRZESŁANIANIA,

Projektowany budynek o wysokości 16,28m, znajduje się w centralnej części działki nr 5/2, zlokalizowany zgodnie z przepisami w odległościach przewidzianych dla ścian z oknami >4m i ścian bez okien >3m od granicy działek sąsiednich. Projektowany obiekt mieszkalny wielorodzinny został zaprojektowany jako jeden budynek wolnostojący z garażem podziemnym. Obiekt posiada wysokość 5 kondygnacji nadziemnych i jednej podziemnej. Obiekt zlokalizowano zgodnie z obowiązującymi przepisami mając na względzie sąsiednią zabudowę, odległości od działek sąsiednich, oraz od okien a także ze względu na zapewnienie prawidłowego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Przyjęto projektowaną wysokość jak i lokalizację budynku zapewniając normatywny czas nasłonecznienia dla pomieszczeń mieszkalnych zgodnie z WT.

Analiza sąsiednich terenów i zabudowy na poszczególnych działkach:

- Działka nr ewid. 6/6 w pasie 13m od granicy z terenem IM przewidziana jest w planie miejscowym pod drogę dojazdową, a linia zabudowy odsunięta jest o 18m od granicy terenu IM – teren tej działki w najbliższym otoczeniu projektowanego budynku nie jest zabudowany - przesłanianie nie występuje ze względu na brak zabudowy z oknami w odległości mniejszej niż 7,2m (wysokość przesłaniania zgodnie z WT). Lokalizacja działki po południowej stronie w stosunku do projektowanego budynku wyklucza możliwość zacielenia tej nieruchomości przez projektowaną zabudowę.

- Działka nr ewid. 5/1 jest zabudowana budynkiem, zlokalizowanym w odległości 12m od granicy działki terenu IM, a w fragmencie przylegającym do terenu inwestycji zagospodarowana jest jako dojazd i

utwardzone dojście. Przesłanianie okien istniejącego budynku nie występuje ze względu na to, że między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi żadnego z istniejących okien pomieszczeń przesłanianych, nie znajduje się przesłaniająca część projektowanego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż: wysokość przesłaniania – 7,2m. Ściana projektowanego budynku będzie znajdować się w odl. 16m.

- Działka nr ewid. 6/3 na której istnieją jednokondygnacyjne budynki w granicy z dz. 5/2 zwrócone są pełną ścianą (bez okien) w kierunku terenu IM. Projektowana inwestycja nie będzie oddziaływać na te budynki ani teren tej działki ze względu na odsunięcie zabudowy jak i kondygnacji podziemnej a także brak okien od strony działki nr 5/2. Istniejące budynki znajdujące się w odl. 4m od okien projektowanego budynku nie będą przesłaniały okien IM z uwagi na to, że między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi żadnego z projektowanych okien parteru pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych, nie znajduje się przesłaniająca część istniejącego ani projektowanego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż: **wysokość przesłaniania – 2,5m**. Wysokość mierzona od poziomu dolnej krawędzi najniżej położonych okien proj. budynku do poziomu najwyższej zacieniającej krawędzi obiektu przesłaniającego wynosi 5m. Zgodnie z § 13. Ust. 4 WT z uwagi na zabudowę śródmiejską odległość zmniejszona o połowę.

Planowana inwestycja nie będzie ograniczała możliwości zabudowy terenów sąsiednich, oraz nie będzie ograniczała dostępu do światła dziennego istniejącym budynkom w zakresie obowiązujących przepisów dla zabudowy śródmiejskiej (nie będzie przesłaniała innych budynków z oknami) a tym samym zgodnie z zapisami zawartymi w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej sąsiednie działki nie są objęte obszarem oddziaływania.

Przeanalizowano dokładnie oddziaływanie projektowanej i istniejącej zabudowy pod kątem zapisów WT dla przesłaniania i zacinienia (wymaganego czasu nasłonecznienia). Z analizy szczegółowej (rysunkowej) wynika, że dla wszystkich projektowanych mieszkań zapewniono wymagany czas nasłonecznienia ponad wymagane 1,5h – szczegóły pokazano w części graficznej.

Podczas obliczeń uwzględniono zapisy **Rozporządzenia w sprawie WT:**

§ 12. Przy usytuowaniu budynku na działce budowlanej powinny być zachowane odległości między budynkami i urządzeniami terenowymi oraz odległości budynku i urządzeń terenowych od granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych.

§ 13. Odległość budynku mającego pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń, z zastrzeżeniem przepisów § 12, 57 i 60.

§ 57. Pomieszczenie przeznaczone na pobyt ludzi powinno mieć zapewnione oświetlenieienne, dostosowane do jego przeznaczenia, kształtu i wielkości, z uwzględnieniem warunków określonych w § 13 oraz w ogólnych przepisach bezpieczeństwa i higieny pracy.

§ 60.1. Pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, przedszkolu i szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia co najmniej 3 godziny w dniach równonocy (21 marca i 21 września) w godzinach 8.00 – 16.00, natomiast pokoje mieszkalne - w godzinach 7.00 – 17.00.

ust. 2. W mieszkaniu wielopokojowym dopuszcza się ograniczenie wymagania określonego w ust. 1, co najmniej do jednego pokoju, przy czym w śródmiejskiej zabudowie uzupełniającej dopuszcza się **ograniczenie wymaganego czasu nasłonecznienia do 1,5 godziny**, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego w takiej zabudowie nie określa się wymaganego czasu nasłonecznienia.

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie WT, § 13.

1. Odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń - co uznaje się za spełnione, jeżeli:
 - 1) między ramionami kąta 60°, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniającą część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż:
 - a) wysokość przesłaniania - dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35 m,
 - b) 35 m - dla obiektów przesłaniających o wysokości ponad 35 m,
 - 2) zostały zachowane wymagania, o których mowa w § 57 i 60.
2. Wysokość przesłaniania, o której mowa w ust. 1 pkt 1, mierzy się od poziomu dolnej krawędzi najniższej położonych okien budynku przesłanianego do poziomu najwyższej zacieniającej krawędzi obiektu przesłaniającego lub jego przesłaniającej części.
3. Dopuszcza się sytuowanie obiektu przesłaniającego w odległości nie mniejszej niż 10m od okna pomieszczenia przesłanianego, takiego jak maszt, komin, wieża lub inny obiekt budowlany, bez ograniczenia jego wysokości, lecz o szerokości przesłaniającej nie większej niż 3m, mierzonej równolegle do płaszczyzny okna.
4. Odległości, o których mowa w ust. 1 pkt 1, mogą być zmniejszone nie więcej niż o połowę w zabudowie śródmiejskiej.

Powyższe rozwiązania, dane wyjściowe i obliczenia przedstawiono w części rysunkowej opracowanej analizy:

Rysunek nr KZT A-N przedstawia analizę dla nasłonecznienia mieszkań.

Na rysunku w różnych kolorach pokazano zacinienie wzajemne ścian w zależności od godziny – z opracowania rysunkowego wynika, że projektowany budynek w godzinach 7.00 – 17.00 jest nasłoneczniony od strony:

- południowej w godzinach: 7.00-17.00 (10h)
- zachodniej w godzinach: 11.00-17.00 (6h)
- wschodniej w godzinach: 9.00-12.00 (3h)
- północna elewacja: nie wymagane nasłonecznienie z uwagi na zlokalizowane na tej elewacji mieszkanie jednopokojowe nr 2 – pozostałe mieszkania wielopokojowe z pomieszczeniami skierowanymi na północ posiadają również pokoje z oknami skierowanymi na wschód i zachód.

WYMAGANY CZAS NASŁONECZNIENIA 1,5h – WARUNEK SPEŁNIONY DLA WSZYSTKICH MIESZKAŃ.

Rysunek nr PZT A-Z -P przedstawia przekrój dla przesłaniania sąsiedniego budynku na działce nr 5/1.

Rysunek nr PZT A- P przedstawia schemat przesłaniania dla okien budynku projektowanego po stronie elewacji wschodniej i istniejącego po stronie elewacji północnej.

6. OBSZAR ODDZIAŁYWANIA.

Obszar oddziaływania projektowanego obiektu, zdefiniowany w art. 3 pkt. 20 Ustawy - Prawo budowlane, ustalony został na podstawie analizy wpływu projektowanych obiektów na sąsiedni teren poprzez pryzmat właściwych przepisów Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 69 z późn. zmianami), jak też przepisów odrębnych, mogących powodować powstanie związanych z tym obiektami ograniczeń w zagospodarowaniu oraz zabudowie tego terenu. W szczególności:

- 6.1. Zgodnie z wymogiem art. 5 ust. 1 pkt. 9 Ustawy – Prawo budowlane ustalono, że projektowana inwestycja nie narusza interesów osób trzecich poprzez pozbawienie ich w szczególności dostępu do drogi publicznej,
- 6.2. Na podst. zapisów w szczególności §12 ust. 5 i ust. 8 Rozporządzenia MI w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ustalono, że usytuowanie na działce projektowanych budynków nie powoduje objęcia sąsiednich działek obszarem oddziaływania obiektu w rozumieniu art. 3 pkt. 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- 6.3. Na podst. zapisów §13 ust. 1 Rozporządzenia MI w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ustalono, że projektowany budynek nie będzie przesłaniał pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w obiektach zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
- 6.4. Na podst. zapisów §23 ust. 1 pkt. 3 i ust. 4 Rozporządzenia MI w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ustalono, że projektowane usytuowanie punktu gromadzenia na działce 5/2 odpadów stałych nie powoduje objęcia obszarem oddziaływania sąsiednich działek,
- 6.5. Na podstawie art. 39 ust. 1 pkt. 1 i art. 43 ust.1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 460) usytuowanie projektowanego na działce Inwestora obiektu nie powoduje ingerencji inwestycji w pas drogowy, a część działki pasa drogowego nr 3 (obr. P-13) objęto terenem inwestycji,
- 6.6. Projektowana inwestycja nie powoduje, w rozumieniu Załącznika do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 r. Nr 120, poz. 826 z późn. zmianami), uciążliwości dla otoczenia, powodowanych nadmiernym hałasem
- 6.7. Projektowana inwestycja nie jest, w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839 z późn. zmianami), inwestycją negatywnie oddziałującą na środowisko naturalne

6.8. Projektowana inwestycja nie wpływa negatywnie na jakość powietrza i wody oraz nie pogorsza jakości ziemi i gleby w rozumieniu Ustawy - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2020 poz. 1219)

6.9. Na podst. zapisów §272 ust. 2 Rozporządzenia MI w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ustalono, że usytuowanie projektowanego na działce 5/2 budynku nie powoduje objęcia obszarem oddziaływania sąsiednich działek w zakresie ochrony przeciwpożarowej,

Na podstawie informacji przywołanych w powyższych punktach aktów prawnych ustalono, że obszar oddziaływania projektowanej inwestycji mieszkaniowej terenu inwestycji mieści się w całości w obrębie terenu inwestycji.

Opracował z wykorzystaniem załączników i materiałów pomocniczych.

Projektant:

mgr inż. arch. Michał Otomański

upr. bud. nr 43/01/WŁ

w specjalności do projektowania bez ograniczeń

