

**WARUNKI FUNKCJONALNE DLA BUDOWY PARKINGU
WIELOPOZIOMOWEGO PRZY UL. NAWROT 3/5 W ŁODZI**

1. **Nazwa przedsięwzięcia:**

Budowa parkingu wielopoziomowego przy ul. Nawrot 3/5 w Łodzi

2. **Adres obiektu:**

Łódź, ul. Nawrot 3/5, Działki nr 373; 374; 382/9, Obręb S-6

3. **Dane adresowe:**

Miasto Łódź

Biuro ds. Rewitalizacji i Rozwoju Zabudowy Miasta

ul. Piotrkowska 171

90-447 Łódź

tel. +48 42 638 57 58

tel. fax.: +48 42 638 57 29

www.uml.lodz.pl

e-mail: rewitalizacja@uml.lodz.pl

Spis zawartości programu warunków funkcjonalnych

Opis ogólny przedsięwzięcia

Ogólne założenia stawiane planowanej inwestycji

Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu

Obszar inwestycji:

Aktualne uwarunkowania wykonania przedsięwzięcia

Wymagania w stosunku do przedsięwzięcia

Materiały związane (załączniki)

Opis ogólny przedmiotu przedsięwzięcia

Przedmiotem przedsięwzięcia jest zaprojektowanie i wybudowanie parkingu wielopoziomowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanego przy ul. Nawrot 3/5 w Łodzi. W zależności od zaproponowanych rozwiązań projektowych, parking powinien posiadać minimum około 335 miejsc postojowych, w tym 2%, ale nie mniej niż 6 miejsc przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych.

Ogólne założenia stawiane planowanej inwestycji

- Wkomponowanie architektury parkingu w przestrzeń sąsiedniej zabudowy pierzejowej przy ul. Nawrot 3/5,
- Zapewnienie dostępu pieszego do południowo-wschodniego narożnika garażu z posesji przy ul. Sienkiewicza 75/77,
- Zapewnienie przejazdu wzdłuż zachodniej granicy nieruchomości umożliwiającego dostęp do tyłów działek przy ul. Piotrkowskiej 128 i 130,
- Z uwagi na śródmiejski charakter zabudowy pierzejowej, w przypadku działki 374 obręb S-6 zaleca się pozostawić istniejący chodnik, wydzielony z wąskiego pasu terenu, zgodnie z rys. 2,
- Uwzględnienie funkcji usługowo-handlowej na parterze obiektu od strony przestrzeni publicznej ul. Nawrot (z wyłączeniem usług: handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 tys. m², obsługi komunikacji, szpitali i domów opieki całodobowej),
- Zapewnienie zgodności z następującymi wskaźnikami:
 - Wskaźnik powierzchni zabudowy działki – min. 80%, maks. 100%,
 - Wskaźnik intensywności zabudowy działki – min. 2, maks. 8.0,
 - Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki: min. 1%,
- Wysokość zabudowy min. 13 m., maks. 20 m., przy czym wysokość budynku, przy wspólnej granicy działek nie może przekraczać wysokości budynków istniejących na działkach sąsiednich o więcej niż 7 m.,
- Dach budynku musi być płaski, tj, o spadku połaci do 15°,
- Usytuowanie na działce miejsc do parkowania na powierzchni działki budowlanej w odległości min. 15 m. od ul. Nawrot,

Załącznik nr 3 warunki funkcjonalne dla budowy parkingu

- Nakaz lokalizacji usług w parterze budynku, w pasie o szerokości min. 6 m. od linii zabudowy pierzejowej oraz sytuowania witryn lokali usługowych w linii zabudowy od strony przestrzeni publicznej,
- Zapewnienie funkcji parkingowej na pozostałych kondygnacjach budynku przy równoczesnym założeniu możliwości uwzględnienia funkcji parkingowej na pozostałej części parteru,
- Zapewnienie dostępności parkingu poszczególnych poziomów również dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich,
- Zapewnienie spełnienia wymogów ochrony przeciwpożarowej i warunków ewakuacji, a także innych wymogów normowych dla tego typu obiektu,
- Uwzględnienie uwarunkowań budowlanych wynikających z obecności okna na IV kondygnacji w ścianie szczytowej budynku przy zachodniej granicy działki,
- Uwzględnienie występowania dużych drzew w części południowej i północnej (łącznie 5 drzew).

Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu

Obszar inwestycji:

Powierzchnia działki: 0,2901 ha

Możliwa do uzyskania pow. zabudowy od 2321 m² (80% pow. działki) do 2901 m² (100% pow. działki)

Powierzchnia całkowita przy 100% pow. zabudowy od 11604 m² do 17406 m²

Ilość kondygnacji nadziemnych: IV-VI

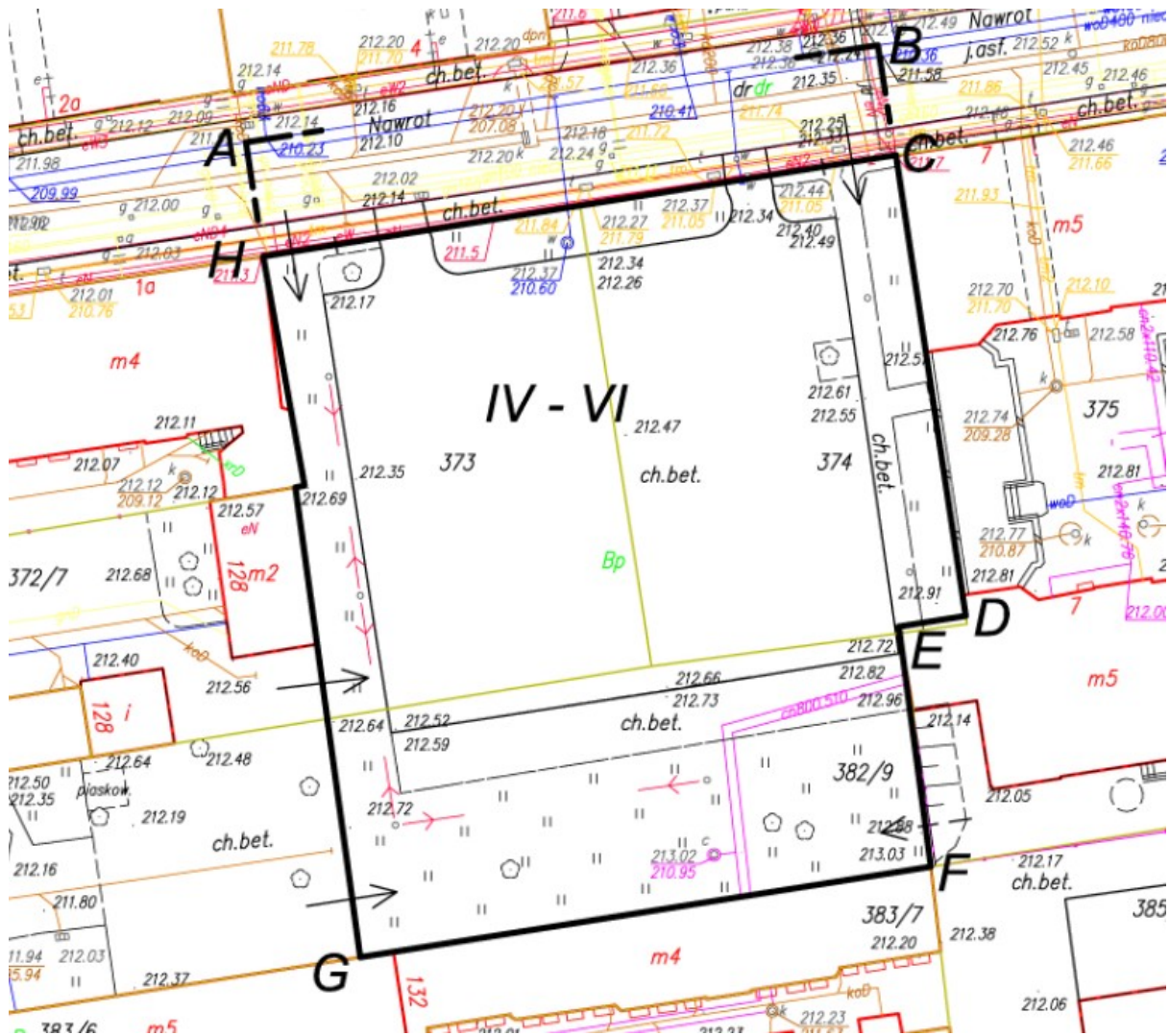
Minimalna ilość miejsc parkingowych: ok. 335

Powierzchnia usługowa (handlowa) – ok. 700 m²

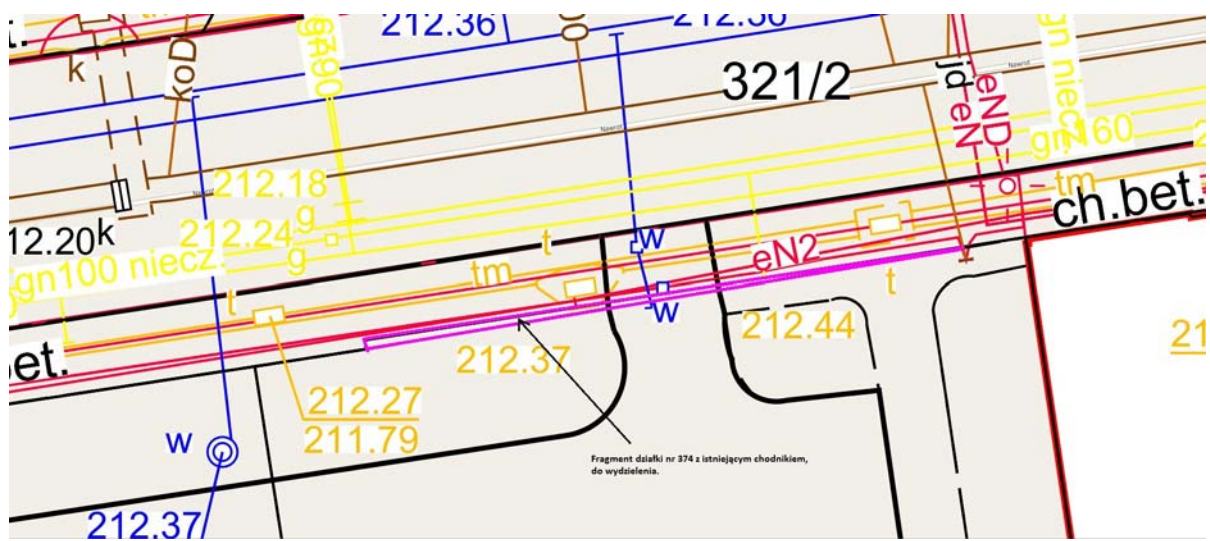
Aktualne uwarunkowania wykonania przedsięwzięcia

Nieruchomość przy ul. Nawrot 3/5 charakteryzuje się kształtem zbliżonym do kwadratu (57,5 x 52,4 m) ułatwiającym rozplanowaniu parkingu wielopoziomowego oraz brakiem, poza budynkiem po zachodniej stronie (jedno okno na IV kondygnacji), otworów okiennych w ścianach szczytowych sąsiednich budynków. Nieruchomość klasyfikowana jest jako teren w obszarze zabudowy śródmiejskiej w myśl przepisów odrębnych (zmniejszona wartość czasu, w jakim konieczne jest oświetlenie mieszkań światłem dziennym). Do nieruchomości zapewniony jest bezpośredni dostęp do drogi publicznej (ul. Nawrot) o ruchu jednokierunkowym w kierunku wschodnim. Wzdłuż ul. Nawrot (na odcinku od ul. Piotrkowskiej do ul. Kilińskiego) obowiązuje III Strefa Płatnego Parkowania. Obecnie na terenie nieruchomości znajduje się parking powierzchniowy i jest brak istniejącego, trwałego kubaturowego zagospodarowania terenu. Na terenie działki rośnie 5 dużych drzew w części południowej i północnej. W latach 2004-2006 wykonano rewitalizację zabudowy na sąsiedniej nieruchomości przy ul. Nawrot 7, gdzie elewacja budynku frontowego została odnowiona metodami konserwatorskimi. Odtworzono i zachowano część elementów historycznego prześwitu bramowego w nawiązaniu do zachowanych detali, dzięki czemu w dużej mierze został zachowany pierwotny, historyczny charakter budynku wpisany w układ ulicy Nawrot, która jest jedną z najstarszych ulic miasta, zlokalizowaną w samym centrum i trwale wpisaną w jego historię.

Załącznik nr 3 warunki funkcjonalne dla budowy parkingu

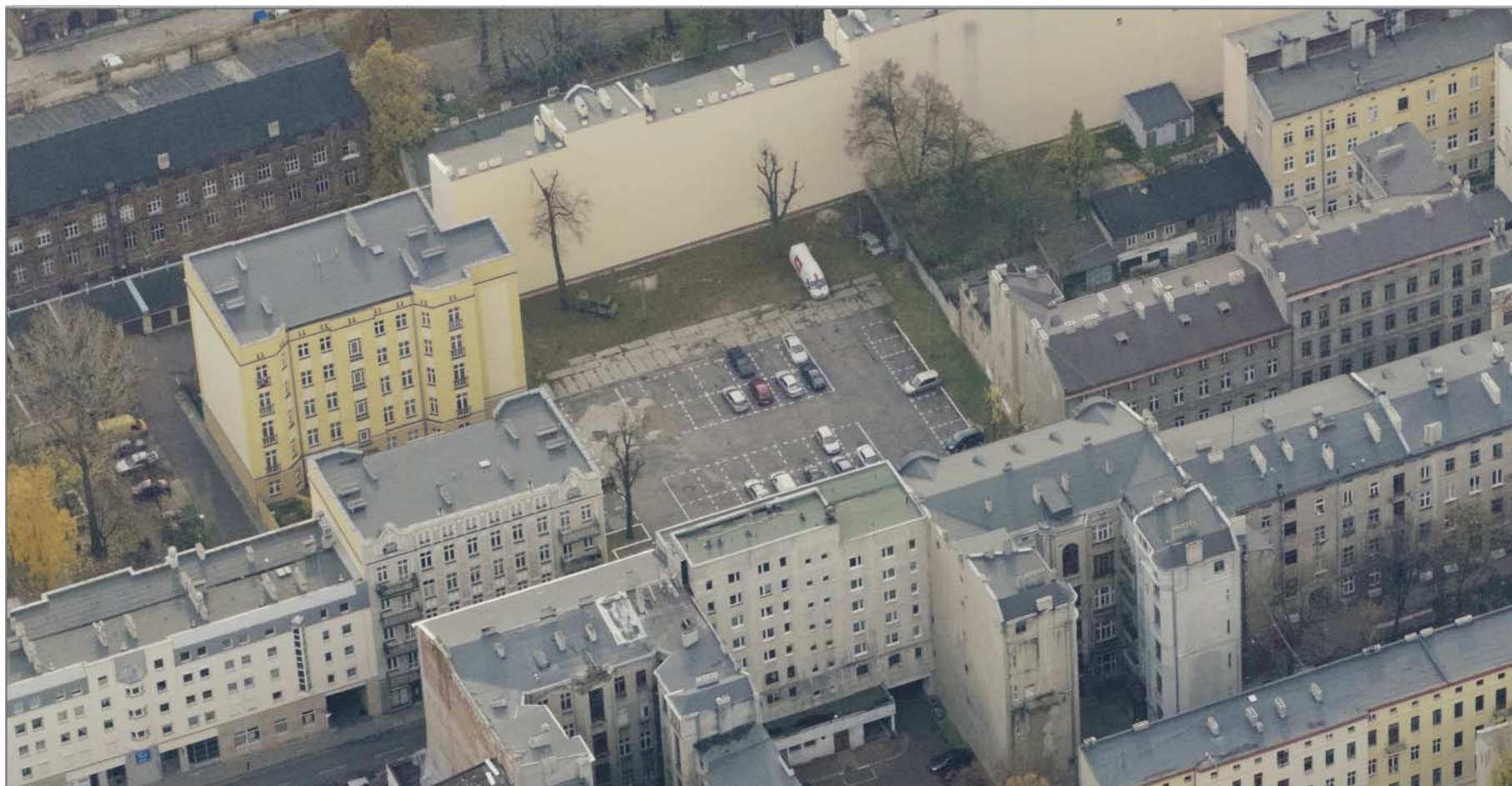


Rys.1 Fragment mapy lokalizacyjnej dot. ul. Nawrot 3/5 (pełna mapa wraz z legendą w załączeniu)



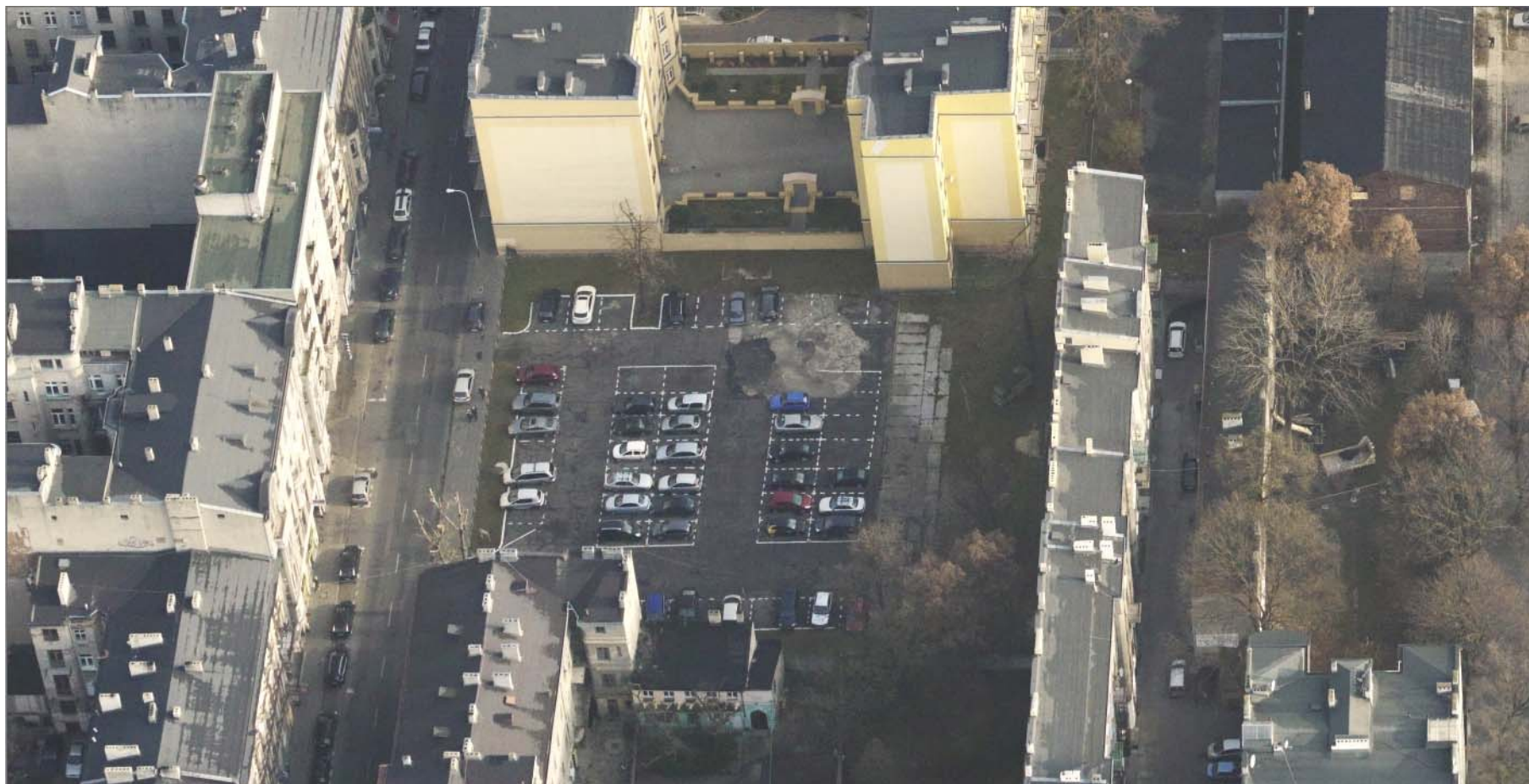
Rys.2 Fragment mapy lokalizacyjnej dot. ul. Nawrot 3/5 (pełna mapa wraz z legendą w załączeniu)

Załącznik nr 3 warunki funkcjonalne dla budowy parkingu



Rys.3 Zdjęcie skośne nieruchomości przy ul. Nawrot 3/5 (rzut północny)

Załącznik nr 3 warunki funkcjonalne dla budowy parkingu



Rys. 4 Zdjęcie skośne nieruchomości przy ul. Nawrot 3/5 (rzut zachodni)

Załącznik nr 3 warunki funkcjonalne dla budowy parkingu



Rys. 5 Zdjęcie wschodniej strony nieruchomości przy ul. Nawrot 3/5 wraz z elewacją kamienicy przy ul. Nawrot 7

Załącznik nr 3 warunki funkcjonalne dla budowy parkingu



Rys. 6 Zdjęcie wschodniej strony nieruchomości przy ul. Nawrot 3/5

Załącznik nr 3 warunki funkcjonalne dla budowy parkingu



Rys. 7 Zdjęcie nieruchomości przy ul. Nawrot 3/5 w rzucie centralnym od strony ul. Nawrot

Załącznik nr 3 warunki funkcjonalne dla budowy parkingu



Rys. 8 Zdjęcie zachodniej strony nieruchomości przy ul. Nawrot 3/5 wraz z elewacją kamienicy przy ul. Nawrot 1a

Wymagania w stosunku do przedsięwzięcia

Przedmiotem przedsięwzięcia jest wielopoziomowy parking nadziemny (maks. sześć kondygnacji) na minimum około 335 miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Należy zapewnić należyłą staranność w wykonaniu przedmiotu przedsięwzięcia, w taki sposób, aby jego estetyka nawiązywała do układu architektonicznego ul. Nawrot i była wkomponowana w przestrzeń miejską. Dopuszcza się budowę wielopoziomowego parkingu automatycznego (opartego na wykorzystaniu urządzeń dźwigowych do ustawiania pojazdów na miejscu parkowania z punktami poboru i wydawania pojazdów na poziomie „0”) jak i budowę wielopoziomowego parkingu tradycyjnego (z pochylniami do wprowadzania pojazdów do miejsc postojowych). W przypadku tradycyjnego parkingu wielopoziomowego projekt powinien uwzględniać budowę węzłów sanitarnych dla użytkowników parkingu, klatek schodowych oraz urządzeń transportu pionowego (osobowe dźwigi pionowe). Wykonanie przedmiotu przedsięwzięcia musi spełniać wszelkie normy techniczne wynikające z ustawodawstwa krajowego oraz zapewniać funkcjonalność i przepustowość umożliwiającą bezproblemowy ruch kołowy oraz pieszy wzdłuż ul. Nawrot.

Materiały związane (załączniki)

1. Mapa lokalizacyjna dla parkingu wielopoziomowego przy ul. Nawrot 3/5 (autor: Biuro Architekta Miasta).
2. Propozycja przykładowego rozwiązania parteru i typowego piętra wielopoziomowego parkingu przy ul. Nawrot 3/5 (autor: Biuro Architekta Miasta).