



11W-191/2008(11)

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

Pl. Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, tel.: +48 81 443 5191,
fax: +48 81 443 5193 e-mail: zastepcy.prezydenta@lublin.eu

BIURO RADY MIASTA LUBLIN
W P Ł Y N Ę Ł O

dnia 07 / 2008 -03-05

AAB.VIII.0058-1/08 369

L.Dz. podpis ...

Biuro Obsługi Mieszkańców I
W P Ł Y N Ę Ł O

Dnia 2008 -03- 05

L.Dz. 2175 zal. S

Lublin, dnia 28 lutego 2008r.

Szanowny Pan
Jan GĄBKA
Radny Rady Miasta Lublin

Odpowiadając na interpelację z dnia 07 lutego 2008 r. dotyczącą budowy przez Centrum Zana sp. z o.o w Lublinie budynku biurowego przy ul. Tomasza Zana w Lublinie, uprzejmie informuję:

Na terenie objętym przedmiotową inwestycją obowiązują ustalenia Uchwały Nr 1688/LV/2002 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 26 września 2002r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina – część II ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym nr 124 poz.2671 z dn. 24.10.2002r. / m.p.z.p./.

Zgodnie z w/w ustaleniami obszar ten przewidziany jest m.in. pod „tereny koncentracji funkcji usługowych UC” /§ 30/, tereny urządzeń komunikacyjnych „KS1”, ciągi piesze „KXP”, ulicę wewnętrzną „KDW” i pas zieleni urządzonej „ZPU”. W związku z zapisami § 6 w/w planu, inwestycja dostosowana jest również do wymogów „strefy koncentracji usług dzielnicowych i funkcji ogólnomiejskich Y2-A” / § 73/.

W granicach tej strefy istnieje obowiązek wyposażenia obiektów w odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zaspokajającą potrzeby wynikające z programów użytkowych wg zasad ogólnych, realizowanych w ramach zadania inwestycyjnego wyłącznie w kondygnacjach podziemnych. Wyjątek stanowią obiekty KS1, gdzie stanowiska postojowe wypełniają całą kubaturę obiektu.

Zgodnie z § 30 ust. 2 pkt 5 dopuszcza się równocześnie realizację parkingów bądź parkingo-garaży w sposób zorganizowany np. przez kilku inwestorów jako inwestycji wspólnej - poza granicami terenu „UC”.

Zasadą ogólną dla obiektów usługowych jest obowiązek bilansowania miejsc parkingowych w granicach własnych parceli w ilości 1 miejsce parkingowe lub garażowe na 20 m² powierzchni użytkowej *Irozumianej jako powierzchnia podstawowa zgodna z przeznaczeniem wynikającym z funkcji budynku, tzn. bez uwzględnienia powierzchni pomocniczych nie wchodzących w zakres potrzeb podstawowych* /.

Będący w zainteresowaniu obiekt realizowany przez Centrum Zana Sp. z o.o. nazwano dla potrzeb budowlanych budynkiem biurowo-usługowym „A”, zaś dla potrzeb marketingowych i medialnych - „Gray Office Park”.

Aktualnie wydane zostały pozwolenia na budowę dla budynków A, C i D na terenach należących do spółki Centrum Zana. Pozwolenie na budowę budynku biurowo-usługowego oznaczonego literą A – Gray Office Park wydano w dniu 31.10.2007 r. W projekcie budowlanym będącym podstawą do wydania pozwolenia dla tego obiektu przedstawiono analizę miejsc parkingowych, biorąc pod uwagę miejsca zaprojektowane dla budynku C już użytkowanego, dla budynków, na które wydano pozwolenia na budowę oraz dla budynku A objętego wnioskiem.

Możliwość etapowania inwestycji umożliwia przepis art. 33 ust.1 ustawy – Prawo budowlane, z godnie z którym : *„Pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych elementów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego.”*

Zgodnie z w/w przepisem zaprojektowano etapową zabudowę terenu przy ul.T.Zana i ul.K.Wallenroda planując wykonanie budynków biurowo-usługowych oznaczonych literami : „A”, „B”, „C”, „D”, budynku parkingu KS (podziemnego o dwóch kondygnacjach z miejscami postojowymi na płycie) oraz budynku garażu wielopoziomowego (nad- i podziemnego).

Podstawą dla aktualnej informacji o bilansie miejsc postojowych dla planowanych na tym terenie obiektów są zatwierdzone dotychczas projekty budowlane oraz udzielone pozwolenia na ich budowę, tj. budynków „D”, „C” z KS1 oraz budynku „A” z częścią podziemną, wspólną z budynkiem „B”. Założono w tych projektach, biorąc pod uwagę kolejność realizacji obiektów kubaturowych jak i równoległe idących działań w zapewnieniu miejsc postojowych /m.p./, że nie będzie okresów na przestrzeni czasu realizacji całości zadania, w których wystąpi brak miejsc postojowych w zakresie spełnienia wymogów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę budynku A zobowiązano inwestora do zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych w ilości 1 miejsce parkingowe na 20 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń związanych z funkcją budynku (zgodnie z zapisem planu). Obowiązek ten ma być wykonany przed uzyskaniem przez inwestora pozwolenia na użytkowanie. Inwestor zamierza wybudować na terenie UC jeszcze jeden budynek jako dopełnienie zainwestowania dla całości tego terenu. Zamiar ten będzie również wiązał się z zabezpieczeniem odpowiedniej ilości miejsc parkingowych. Oznacza to, że Centrum Zana sp. z o.o. występując z wnioskiem o pozwolenie na budowę ostatniego budynku będzie zobowiązana do wystąpienia równocześnie o pozwolenie na budowę parkingu

wielopoziomowego na terenie oznaczonym symbolem KS1 (działka nr 9/46 będąca własnością inwestora jako dopełnienie bilansu niezbędnej ilości miejsc parkingowych.

Wyjaśniam jednocześnie, że podana przez Pana w interpelacji powierzchnia ok. 21.000 m² to powierzchnia wewnętrzna obiektu nie będąca podstawą do obliczeń zapotrzebowania na miejsca parkingowe.

Bilans miejsc parkingowych opracowuje się w oparciu o powierzchnię użytkową podstawową , tj. powierzchnię przeznaczoną do zaspokajania podstawowych potrzeb wynikających z funkcji budynku (lub jego wydzielonej części) – na wszystkich kondygnacjach budynku.

Informuję również , że nie wydano dotychczas pozwoleń na budowę nadziemnej części budynku „B” i garażu wielopoziomowego na terenie KS1. Inwestor wycofał wniosek o wydanie pozwolenia na budowę budynku „B” złożony w dniu 20 grudnia 2007r. z powodu braku możliwości jego uzupełnienia do dnia 11 lutego 2008r. Zobowiązanie zawierało m.in. żądanie dostosowania dotychczasowego bilansu m.p. w związku z wprowadzonymi zmianami w stosunku do zatwierdzonej wcześniej koncepcji.

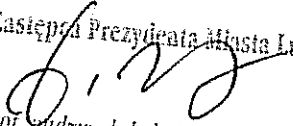
W drodze do uzyskania pozwolenia na budowę garażu wielopoziomowego KS1 Spółka uzyskała dotychczas zgodę na odstępstwo od obowiązujących przepisów techniczno budowlanych, umożliwiające budowę garażu w odległości 4,00 m od granicy z działkami należącymi do ZUS w Lublinie (pod warunkiem wykonania pasa zieleni izolacyjnej.

Do chwili obecnej zrealizowano i przyjęto do użytkowania w styczniu 2007r. jeden obiekt oznaczony pierwotnie literą „D” , w którym aktualnie mieści się Sąd Rejonowy w Lublinie. Pozostałe obiekty są w trakcie realizacji , tj. budynki „D” , „C” z KS1 oraz budynek „A” z częścią podziemną , wspólną z budynkiem „B”.

Równocześnie pragnę zauważyć, że ogólne zasady bilansowania miejsc postojowych stanowiące o obowiązku bilansowania w granicach własnych parceli obowiązują zarówno na terenach koncentracji funkcji usługowych UC, jak i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej M2.

Problemy dotyczące parkowania samochodów na terenie zrealizowanych osiedli mieszkaniowych LSM takich jak os. A. Mickiewicza , wynikają z generowania braków m.p. przez ich wieloletnie niedoinwestowanie w tym zakresie. Projektowane przed wielu laty osiedla mieszkaniowe nie uwzględniły zachodzących zmian pokoleniowych związanych z boomem demograficznym oraz rozwojem motoryzacyjnym . Problem ten generują szczególnie osiedla zamieszkiwane przez rodziny wielopokoleniowe.

Dbłość o dobro i interesy mieszkańców Lublina jest celem nadrzędnym władz miasta i właśnie dlatego przepisy prawa miejscowego obowiązującego na przedmiotowym terenie umożliwiają rozwiązywanie poruszanych przez Pana problemów zarówno na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej , jak i na terenach koncentracji usług .

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

prof. nadzw. dr hab. inż. Stanisław F.

