

OPIS KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNO- URBANISTYCZNEJ

Nazwa i adres inwestycji:

Koncepcja zabudowy działek przy ul. Dolnej 3 Maja, nr ewid. Działek: 2 i 3/1.
Obręb: 0036 – Śródmieście, ark. 2.

Nazwa i adres inwestora:

TK FINANS TOMASZ KSIĘŻOPOLSKI

Adres do korespondencji:

1

Projektant

Mgr inż. arch. Mariusz Plewa

Nr uprawnień

upr. do projektowania w
specjalności architektonicznej
bez ograniczeń
nr upr. 46/98 UW Kraków

Podpis



Data opracowania: Kwiecień 2021

Spis treści

1. Część opisowa

2. Załączniki graficzne

1. Plan zagospodarowania terenu, skala 1:500
2. Widok na projektowane budynki z lotu ptaka
3. Widok na projektowane budynki od strony północno- zachodniej
4. Widok na projektowane budynki od strony północno- wschodniej
5. Widok na projektowane budynki od ul. Niecałej

OPIS

1.1 Podstawy prawne:

- Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych – odnosi się to do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących
- Uchwała nr 223/VI/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych - rejon Czechówka Śródmieście - CZĘŚĆ II
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane

1.2 Przedmiot inwestycji

Przedmiotem opracowania jest projekt koncepcyjny dotyczący budowy zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach i z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną oraz drogą wewnętrzną z miejscami parkingowymi przy ul. Dolnej 3 Maja w Lublinie na działkach nr 3/1 i 2.

Budynki będą wyposażone w instalacje wewnętrzne: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, odzysku wody deszczowej, c.o. z węzłem cieplnym, wentylacji bytowej i pożarowej, elektryczną i teletechniczną. Zewnętrzne: wodociągowa, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, zewnętrzna instalacja elektryczna.

1.3 STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPO- DAROWANIA TERENU

Teren opracowania położony jest w Lublinie, w dzielnicy Śródmieście na działkach nr ew. 3/1 i 2 (obr. 0036 - Śródmieście). Działki zlokalizowane są przy skrzyżowaniu ulic Dolna 3 Maja i Aleja Solidarności. Bezpośrednio po stronie zachodniej działek znajduje się ul. Dolna 3 Maja, natomiast po stronie północnej – Aleja Solidarności.

W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa o strukturze mieszanej. Od strony południowej i południowo- zachodniej dominują budynki o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej z usługami w parterach oraz usługowe m.in. hotel. Od strony wschodniej trwa rozbudowa szpitala SPSK 1.

W zakresie struktury funkcjonalnej planowana inwestycja zakłada realizację trzech budynków o funkcji podstawowej mieszkalnej wielorodzinnej. W dwóch z nich w parterach zostaną wprowadzone usługi. Pod całością założenia, w granicach dopuszczalnej linii zabudowy oraz poza granicą obszaru zalewowego, zlokalizowany jest garaż podziemny. Budynki umiejscowione są zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy. Jeden z budynków zlokalizowano bezpośrednio przy granicy z ul. Dolną 3 Maja i działką nr 3/2 w celu utworzenia zabudowy pierzejowej. Na opracowywanym obszarze zostały zlokalizowane

również miejsca postojowe zewnętrzne dla mieszkańców i osób korzystających z usług w ilości 30 szt. Przewidziano również miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych w ilości 5 szt. Miejsca dla mieszkańców będą zapewnione w garażu podziemnym w ilości 76 miejsc postojowych.

Na terenie inwestycji od strony północnej zaplanowano stworzenie przestrzeni rekreacyjnej ogólnodostępnej z obiektami małej architektury, placem zabaw, alejkami, miejscami do odpoczynku i oświetleniem. Na całym obszarze będzie zieleni urządzona, z nowymi nasadzeniami drzew. Przestrzeń rekreacyjna służyć będzie zarówno do mieszkańcom projektowanej inwestycji jak i ogółowi mieszkańców. Planowane jest przeprowadzenie ciągu pieszego oraz drogi rowerowej stanowiącej fragment ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż Czechówki.

Do całego budynku i przestrzeni wokół niego będzie zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych. W miejscach o dużej różnicy terenu zaprojektowano pochylnie, a w budynkach windy.

Budynek A będzie miał 4 kondygnacje nadziemne, a budynki B i C będą miały po 6 kondygnacji nadziemnych. Zaprojektowano garaż podziemny jednokondygnacyjny, w którym będą znajdowały się miejsca postojowe dla samochodów osobowych, komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne. Partery budynków A i B przeznaczono pod usługi. Na pozostałych kondygnacjach budynków będą zlokalizowane mieszkania.

Usługi zlokalizowane w parterach budynków A i B, będą pełniły funkcję usług śródmiejskich nieuciążliwych, takie jak: biurowe, medyczne, fryzjerskie, kosmetyczne, gastronomiczne, handlowe związane z potrzebami mieszkańców.

Zaprojektowano łącznie 116 mieszkań. W budynku A: 46 mieszkań, w budynku B: 41 mieszkań i dla budynku C: 29 mieszkań. Zróżnicowana struktura powierzchniowa lokali mieszkalnych: od 25 m² do 125 m².

Dane liczbowe dotyczące projektowanych budynków:

Całkowita powierzchnia terenu objętego inwestycją: 8857,50 m²

Planowana powierzchnia zabudowy: 1 984,8 m²

Intensywność zabudowy liczona jako suma powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji (w tym podziemnej) do powierzchni terenu objętego inwestycją: 1,60

$$14\ 142,9\ \text{m}^2 : 8\ 857,50\ \text{m}^2 = 1,60$$

Kubatury budynków:

Budynek A: 14 500 m³

Budynek B: 12 300 m³

Budynek C: 8 200 m³

Parametry budynków:

Powierzchnia zabudowy [m2]		Udział procentowy (liczony w stosunku do powierzchni całkowitej terenu: 8857,50m2)
Budynek A	921,8	10,41%
Budynek B	652	7,36%
Budynek C	411	4,64%
SUMA	1984,8	22,41%

Powierzchnia użytkowa [m2]	
Budynek A	3484,3
Budynek B	2895,6
Budynek C	1822,8
Garaż podziemny	2629,3
SUMA	10832

Powierzchnia całkowita [m2]	
Budynek A	4572,5
Budynek B	3912
Budynek C	2468,4
Garaż podziemny	3190
SUMA	14142,9

Powierzchnia użytkowa mieszkań [m2]	
Budynek A	2472,6
Budynek B	2114,8
Budynek C	1617,9
SUMA	6205,3

Powierzchnia użytkowa usług wraz z zapleciami [m2]	
Budynek A	674,7
Budynek B	544,5
Budynek C	0
SUMA	1219,2

Powierzchnia użytkowa usług wraz z zapleciami stanowi 19,65% powierzchni użytkowej mieszkań.

Szerokość elewacji frontowej [m]	
Budynek A	37,7
Budynek B	54,3
Budynek C	30,1

Budynek	Wysokości zabudowy [m]	Ilość kondygnacji	Komentarz
Budynek A	od 12,90 m do 17,00 m	od 4 do 5	Ostatnia kondygnacja cofnięta w układzie tarasowym w stosunku do niższych kondygnacji
Budynek B	od 12,90 m do 21,00m	od 4 do 6	Dwie ostatnie kondygnacje cofnięte w układzie tarasowym w stosunku do niższych kondygnacji
Budynek C	od 12,90 m do 21,00m	od 4 do 6	Dwie ostatnie kondygnacje cofnięte w układzie tarasowym w stosunku do niższych kondygnacji

Rodzaj powierzchni biologicznie czynnej	Powierzchnia całkowita [m ²]	Powierzchnia wliczona do bilansu [m ²]	Udział procentowy (liczony w stosunku do powierzchni całkowitej terenu: 8857,50m ²)
<i>Powierzchnia na gruncie rodzimym</i>	2858,2	2858,2	32,27%
<i>Powierzchnia na płycie garażu</i>	1257,3	50% z 1257,3 = 628,65	7,10%
<i>Powierzchnia tarasów i stropodachów z nawierzchnią zapewniającą naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych</i>	792,6	50% z 792,6 = 396,3	4,47%
	SUMA	3951,25	43,84%

Powierzchnie utwardzone [m2]		Udział procentowy (liczony w stosunku do powierzchni całkowitej terenu: 8857,50m2)
Powierzchnie dróg	989,5	11,17%
Powierzchnie chodników	770,7	8,70%
Powierzchnie miejsc postojowych	483,2	4,46%
SUMA	2243,4	24,33%

Przewidywana ilość osób:

Ustalana jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m². Na podstawie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, przyjmując współczynnik 28 m² na mieszkańca.

Planowana ilość osób	
Budynek A	88
Budynek B	76
Budynek C	58
SUMA	222

Spełnienie wymagań dotyczących odległości wnioskowanej inwestycji od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć 7% planowanej liczny mieszkańców: 7% z 222 = 16 dzieci.

Spełnienie wymagań dotyczących odległości wnioskowanej inwestycji od przedszkola, które jest w stanie przyjąć 3,5% planowanej liczny mieszkańców: 3,5% z 222 = 8 dzieci.

Miejsca postojowe

Ilość miejsc postojowych wymagana na podstawie Uchwały nr 223/VI/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych Miasta Lublin dla wybranych terenów położonych w rejonach dolin rzecznych - rejon Czechówka Śródmieście - CZĘŚĆ II

- minimum 1 miejsce postojowe na 2 mieszkania, (116:2 = 58 m.p.)
- nie więcej niż 1 miejsce postojowe na 50m² usług (1219,2m² : 50m² - max. 25 m.p. min. 0 m.p.)
- minimum 2 stanowiska postojowe -ze względu na nakaz realizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi 16-40 (parking na terenie ma łącznie 35 m.p., przewidziano 2 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, garaż podziemny ma łącznie 76 m.p. przewidziano min. 3 m.p. dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową).

BILANS MIEJSC POSTOJOWYCH				
	niezależne	zależne	dla niepełnosprawnych	RAZEM
Garaż	56	16	4	76
Teren	30	0	5	35
SUMA				111

Ilość miejsc rezerwowych (nadmiarowych) na terenie – 8 m.p. (w tym 2 m.p. dla niepełnosprawnych)

Ilość miejsc nadmiarowych (rezerwowych w garażu podziemnym: 15 m. p. (w tym 1 m.p. dla osób niepełnosprawnych)

Na terenie zapewniono min. 8 miejsc parkingowych dla rowerów.

W związku z planowaną inwestycją niewielkie obiekty znajdujące się na działce, będą objęte rozbiórką. Ponadto istniejące uzbrojenie terenu będzie podlegało przebudowaniu lub częściowej likwidacji.

Wpływ inwestycji na środowisko

Inwestycja nie oddziałuje negatywnie na środowisko. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, § 3 ust. 3 pkt. 58, lit. b), powierzchnia użytkowa garaży, parkingów lub zespołów parkingów o powierzchni mniejszej niż 0,5ha nie wymaga przedłożenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Dla niniejszej inwestycji suma powierzchni użytkowej garażu, drogi dojazdowej wraz ze zjazdami oraz powierzchnią miejsc postojowych na terenie wynosi 4102 m² (0,4102 ha), co jest mniejsze niż 0,5 ha.

Wpływ inwestycji na środowisko	
Powierzchnia użytkowa garażu	2629,3 m ²
Powierzchnia drogi dojazdowej wewnętrznej wraz ze zjazdami	989,5 m ²
Powierzchnia miejsc postojowych na terenie	483,2 m ²
SUMA	4102 m²

Teren oddziaływania obiektu

Wyznaczenie obszaru oddziaływania obiektu dokonano w oparciu o art. 3 pkt. 20 Prawa budowlanego (ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 i 1529), który stanowi, że przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu terenu.

Element zagospodarowania terenu	Podstawa formalno - prawna	Obszar oddziaływania
Przesłanianie	Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, §13.1) z późniejszymi zmianami	Projektowany budynek nie przysłania budynków sąsiednich. Brak oddziaływania na działki sąsiednie.
Nasłonecznienie i zacienianie	Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422, §60) z późniejszymi zmianami	Nie występuje także zacienianie budynków sąsiednich. Brak oddziaływania na działki sąsiednie.
Ukształtowanie terenu- spływ wód opadowych	Rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422) z późniejszymi zmianami	Wody opadowe nie są kierowane na działki sąsiednie. Brak oddziaływania na działki sąsiednie.

Parametry oraz lokalizacja projektowanego obiektu, miejsc gromadzenia odpadów stałych nie wpływają na ograniczenie, wykluczenie lub częściowe wykluczenie możliwości lokalizacji zabudowy lub urządzeń zabudowy na działkach sąsiednich, ani nie wymusza zmiany warunków użytkowania istniejących obiektów. Realizacja inwestycji nie wpłynie na możliwość zagospodarowania działek sąsiednich.

Po przeprowadzeniu analizy pod kątem wyznaczenia w otoczeniu obiektu projektowanego terenu, na który obiekt oddziałuje wprowadzając ograniczenia w jego zagospodarowaniu należy stwierdzić, że obszar oddziaływania mieści się w granicy planowanej inwestycji.

Przystosowania dla osób niepełnosprawnych

Zgodnie z zapisami prawa budowlanego obiekt projektowana inwestycja jest w całości dostępna dla osób niepełnosprawnych. Dostęp do terenu rekreacyjnego dla osób niepełnosprawnych odbywa się przez pochylnię z obustronnymi poręczami zlokalizowanej w zachodniej części działki. W garażu podziemnym i na terenie zaprojektowano miejsca postojowe przystosowane dla osób niepełnosprawnych. Przy budynku B zaprojektowano pochylnię, która umożliwi dostęp do tych miejsc dla osób poruszających się na wózkach.

1.4 UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ

Inwestycja zakłada realizację trzech budynków o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej z częścią usługową. Układ zabudowy wynika z ustalonych w MPZP linii zabudowy i przebiegu granicy obszaru zagrożonego powodzią przez teren oraz nawiązuje do kaskadowej zabudowy sąsiednich budynków. Całość założenia wpisuje się w istniejącą

zabudowę i ukształtowanie terenu. Sześciokondygnacyjny budynek „B” domknie oś widokową biegnącą poprzez ul. Niecałą. Wysokość projektowanych budynków nie przekracza wysokości budynków znajdujących się przy ul. Niecałej. Kształt budynków zbliżony jest do liter L, dzięki czemu dostosowano się do linii zalewowej i odizolowano od ruchliwej Alei Solidarności tworząc zacisze mieszkań od strony południowej. Z uwagi na lokalizację przy skrzyżowaniu ulic obiekty będą tworzyły narożnik oraz oddaloną pierzeję Al. Solidarności, która kontynuowana będzie przez realizowaną obecnie budowę szpitala.

1.5 INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZEBIEGU GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH, NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Sieci uzbrojenia terenu przebiegają w części działki bezpośrednio przylegającej do ul. Dolnej 3 Maja. Sieć kanalizacji sanitarnej przebiega od ul. Niecałej przez środek działki nr ewid. 2.

- ul. Dolna 3 Maja

Sieć telekomunikacyjna t1D – z niej zostanie wykonane przyłącze telekomunikacyjne do projektowanych budynków

- Na terenie działki objętej inwestycją:

Przyłącze wodociągowe – zostanie zlikwidowane, zostanie wykonane nowe przyłącze do projektowanych budynków

- Sieć kanalizacji deszczowej d1000 - istniejąca
- Sieć kanalizacji sanitarnej 250 - zostanie częściowo zlikwidowana i przebudowana
- Sieć energetyczna i oświetleniowa – zostanie zlikwidowana. Zostanie wykonane nowe przyłącze do projektowanych budynków.
- Sieć ciepłownicza c2x200/315 – do niej zostanie wykonane przyłącze ciepłownicze do projektowanych budynków.

Zagospodarowanie terenu planowanej inwestycji koliduje z istniejącymi sieciami: kanalizacji sanitarnej Ø0,3 m doprowadzającą ścieki sanitarne z ul. Dolnej 3 Maja; kanalizacji sanitarnej Ø0,25 m odprowadzającą ścieki sanitarne z ul. Niecałej, kanalizacji deszczowej Ø1,0 m odprowadzającą wody deszczowe z ul. Dolnej 3 Maja oraz kanał deszczowy Ø0,5/0,55 m odprowadzający wody deszczowe z ul. Niecałej.

Projektowana inwestycja koliduje również z istniejącą naziemną siecią oświetlenia terenu. Wszystkie kolizje zostaną przebudowane zgodnie z obowiązującymi przepisami technicznymi, zachowując normatywne odległości pomiędzy projektowaną, a istniejącą infrastrukturą, z jednoczesną możliwością dostępu do sieci w celach eksploatacyjnych.

Główne drogi publiczne i wewnętrzne:

- Od strony zachodniej ul. Dolna 3 Maja. Z niej planowane są dojścia piesze oraz droga dojazdowa do projektowanych budynków. Stanowi ona drogę pożarową i dojazd do garażu podziemnego. Wzdłuż niej zaprojektowano miejsca postojowe dla 35 samochodów osobowych, w tym 5 dla niepełnosprawnych, i doprowadzono dojazdy do parkingów dla 76 samochodów osobowych.

- Od strony północnej, poprzedzona rzeką i pasem drzew, przebiega droga o wysokim natężeniu ruchu: Aleja Solidarności.
- Od strony ul. Dolnej 3 Maja doprowadzono ciągi piesze, stanowiące dojście na jednym poziomie do wszystkich budynków. Ze względu na zróżnicowane ukształtowanie terenu, do terenu rekreacyjnego można zejść schodami od ul. Dolnej 3 Maja lub pochylnią od części projektowanych budynków.

Zieleń znajdująca się na działce, będzie podlewana za pomocą wód opadowych gromadzonych w szczelnym, podziemnym zbiorniku retencyjnym o pojemności 70 m³. Do zbiornika będą kierowane wody deszczowe z dachów budynków – lokalizacja zbiornika na rysunku PZT.

2.6 ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projekt nie zakłada etapowania inwestycji. Przewiduje się jeden etap realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

2.7 POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI.

Inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana przy ul. Dolnej 3 Maja w Lublinie, dzielnica Śródmieście. Jest to okolica o zwartej zabudowie z koncentracją usług nieuciążliwych typowych dla tego rodzaju zabudowy. Proponowana zabudowa wielorodzinna z usługami w parterach dopełni pierzeję od strony wschodniej ul. Dolnej 3-go Maja i poszerzy ilość usług w tej części ulicy. Będą one mogły zaspokajać potrzeby również okolicznych mieszkańców.

Znajdująca się w niedalekim sąsiedztwie zabudowa ma charakter historyczny. Został on jednak przytłoczony przez potężną ścianę oporową wzmacniającą skarpę oraz duży budynek wielorodzinny znajdujący się na niej - na zakończeniu ul. Niecałej. Wg Miejskiego Konserwatora Zabytków zabudowa na przedpolu tej skarpy jest pożądana i może zniwelować dysharmonijne elementy zagospodarowania z pocz. XXI w. Ponadto proponowana zabudowa ma układ tarasowy, nawiązujący do sąsiadującej skarpy.

Układ proponowanej zabudowy, będzie nawiązaniem do istniejącego ukształtowania terenu oraz budynków zlokalizowanych wzdłuż ul. Dolnej 3 maja. Dominującą funkcją dla projektowanej inwestycji jest funkcja mieszkaniowa, tak jak w budynkach przy ul. Niecałej oraz w niedalekim sąsiedztwie. Budynek wysokościowo nawiązuje do rozbudowującego się w chwili obecnej szpitala SPSK1 przy ul. Staszica.

Umiejscowiona przy skrzyżowaniu ul. Dolnej 3 Maja i Alei Solidarności, inwestycja będzie zintegrowana z terenem zarówno pod względem kompozycji architektonicznej jak i pod względem komunikacji samochodowej oraz pieszej. Ciągi piesze dostosowane do wysokości ul. Dolnej 3 Maja, pozwolą na bezpośredni dostęp do usług zlokalizowanych w parterach projektowanych budynków.

Ze względu na różnice terenu i istniejące skarpy, droga dojazdowa do działki będzie poprowadzona przez pochylnię o nachyleniu 15%. Tą drogą będzie odbywał się wjazd i wyjazd z działki na drogę publiczną. Osoby niepełnosprawne będą mogły dostać się na teren inwestycji za pomocą dwóch pochylni przystosowanych do ruchu niepełnosprawnych. Jedna z nich zlokalizowana jest w zachodniej części działki, a druga przy budynku B.

Większa niż dopuszczona w MPZP ilość kondygnacji, pozwoli na zwiększenie ilości mieszkań, co za tym idzie – zwiększenie ilości mieszkańców w centrum miasta

i ekonomiczniejsze wykorzystanie gruntów. Wysokości projektowanych budynków nie przekroczy realizowanej zabudowy szpitala przy ul. Staszica. Duża ilość przeszkleń wyróżni nową zabudowę spośród zabudowy istniejącej – historycznej, a także dobrze wkomponuje się w teren z przewagą dużej ilości zieleni.

Z uwagi na granicę ESOCH, która przebiega przez teren inwestycji ideą projektową jest projekt budynków ekologicznych, odzyskujących wodę deszczową i wykorzystywaną do podlewania roślinności znajdującej się na działce oraz dachów zielonych. Na dachach budynków będą zainstalowane również panele fotowoltaiczne, które będą zasilać lampy LED oświetlające teren. Dachy budynków z ekstensywną zielenią przeciwdziałają nadmiernemu nagrzewaniu się powietrza w Śródmieściu. W ramach inwestycji realizowane będzie fragment ścieżki rowerowej wzdłuż rzeki Czechówki na terenie oznaczonym w MPZP jako 3KR. W pobliżu zaprojektowano również ciągi piesze. Będą to tereny rekreacyjne wzdłuż Czechówki, dostępne dla ogółu mieszkańców. Powyższe rozwiązania otworzą miasto na rzekę wprowadzając nową jakość na obecnie zdegradowanym terenie. Całość założenia podkreśli naturalny charakter Doliny Czechówki.



Lublin, dn. 22.04.2021

OŚWIADCZENIE

Uprzejmie informuję, że

Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym i usługami w parterach przy ul. Dolnej 3 Maja w Lublinie, na działkach nr ewid. 3/1, 2, obręb 0036 – Śródmieście, ark. 2,

nie koliduje z inwestycjami o których mowa w

art. 4 pkt. 1-12

Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Tomasz Książopolski





**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Lubelska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ
(wypis z listy architektów)

Lubelska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Mariusz Plewa

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **46/98**, jest wpisany na listę członków Lubelskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **LB-0367**.

Członek czynny od: 14-03-2019 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 07-07-2020 r. Lublin.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2021 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Andrzej Kasprzak, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

LB-0367-CA2D-Y129-2BY3-F66E

Kraków, dnia 17 kwietnia 1998 r.

DECYZJA Nr 46/98

Na podstawie art.13 ust. 1, pkt 1, art. 14 ust. 1, pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. Nr 89 z dnia 25 sierpnia 1994 r., poz. 414), oraz § 4 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. Nr 8 z 31 stycznia 1995 r., poz.38) w związku z art. 104 § 1 i § 2 k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku Pana mgr inż. arch. Mariusza Plewa - na podstawie dokumentów stwierdzających wymagane wykształcenie i praktykę zawodową oraz na podstawie pozytywnej oceny z egzaminu na uprawnienia budowlane złożonego przed Komisją Egzaminacyjną,

u d z i e l a m

Panu mgr inż. arch. Mariuszowi PLEWA
urodzonemu dnia [REDAKOWANE]

UPRAWNIENIA BUDOWLANE do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej

Od decyzji niniejszej służy Panu prawo wniesienia odwołania do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Warszawie, ul. Krucza 38/42, za pośrednictwem Wojewody Krakowskiego w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszej decyzji.



Z DP. W. CIEWODY
mgr inż. arch. Elżbieta Gabryś
Dyrektor Wydziału
Nadzoru Budowlanego

Otrzymują:

1. mgr inż. arch. Mariusz Plewa
[REDAKOWANE]
2. Główny Urząd Nadzoru Budowlanego
ul. Krucza 38/42, 00-512 Warszawa
3. a.a.









