

ZAŁĄCZNIK NR 1

STUDIUM:	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
INWESTYCJA:	ZESPÓŁ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, WIELORODZINNEJ SKŁADAJĄCY SIĘ Z DWÓCH BUDYNKÓW Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, ELEMENTAMI MAŁEJ ARCHITEKTURY I TOWARZYSZĄCYMI URZĄDZENIAMI BUDOWLANymi
INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA:	Budowa i przebudowa sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej na działce nr 56, 19, 61/2, 55/6, 57, 55/5(Obr.18, Ark. 7 i 12); budowa i przebudowa sieci wodociągowej na działce nr 56, 19, 61/2, 55/6, 57, 55/5(Obr.18, Ark. 7 i 12); budowa sieci ciepłowniczej na działce nr 57, 55/5(Obr.18, Ark. 7); budowa i przebudowa sieci elektroenergetycznej na działce nr 56, 19, 61/2, 55/6, 57, 55/5(Obr.18, Ark. 7 i 12) oraz przebudowa i budowa drogi na działce nr 55/4, 55/5(Obr.18, Ark. 7)
ADRES INWESTYCJI:	LUBLIN, ul. Witolda Chodźki 10b
NAZWA I NUMER OBRĘBU EWIDENCYJNEGO:	18 - LEMSZCZYŻNA, Arkusz 7
NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH:	55/5
NAZWA I ADRES INWESTORA:	LALAK DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ 20-093 Lublin, ul. Chodźki 10a

ZAKRES OPRACOWANIA	PEŁNIONA FUNKCJA PROJEKTOWA	IMIĘ I NAZWISKO, SPECJALNOŚĆ I NUMER UPRAWNIEŃ BUDOWLANYCH	DATA OPRACOWANIA	PODPIS
ARCHITEKTURA ZAGOSPODAROWANIE	projektant	mgr inż. arch. Bartłomiej Jan Kożuchowski	SIERPIEŃ 2023	
	spec. uprawnień numer uprawnień	architektoniczna do projektowania bez ograniczeń LBOIA/68/10		

Lublin sierpień 2023

SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA:

Strona tytułowa	1
Spis zawartości opracowania	2
1. Dane ogólne o inwestycji	3 – 14
2. Zestawienie powierzchni	15 – 24
3. Rozwiązania architektoniczne	24
4. Przystosowanie budynku do osób niepełnosprawnych	24
5. Konstrukcja budynku	25
6. Instalacje wewnętrzne	25-26
7. Wykończenie wewnętrzne	26-27
8. Wykończenie zewnętrzne	27
9. Zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku	27-30
Rysunek T 01 Projekt zagospodarowania terenu	skala 1:500
Rysunek Z 01 Załącznik nr I - Określenie granic terenu objętego wnioskiem	skala 1:500
Rysunek Z 01a - Określenie granic terenu inwestycji towarzyszącej	skala 1:1000
Rysunek Z 03 Załącznik nr III - Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem	skala 1:500
Rysunek Z 04 - Wskazanie przebiegu wnioskowanych sieci	skala 1:500
Rysunek Z 05 Załącznik nr V - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	skala 1:2000
Rysunek Z 06 Załącznik nr VI - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	skala 1:2000
Rysunek Z 08 Załącznik nr VIII - Odległość od przystanku komunikacyjnego	skala 1:2000
Rysunek Z 09 Załącznik nr IX - Odległość od szkoły podstawowej	skala 1:5000
Rysunek Z 09a - Lokalizacja względem przedszkoli	skala 1:5000
Rysunek Z 10 Załącznik nr X - Odległość od urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu	skala 1:5000
Rysunek Z 11 Załącznik nr XI - Określenie etapów inwestycji	skala 1:500
Rysunek A 01 Rzut kondygnacji garażu -2	skala 1:200
Rysunek A 02 Rzut kondygnacji garażu -1	skala 1:200
Rysunek A 03 Rzut parteru - lokale usługowe	skala 1:200
Rysunek A 04 Rzut kondygnacji powtarzalnej - lokale mieszkalne	skala 1:200
Rysunek A 05 Przekrój 1-1,2-2	skala 1:200
Rysunek A 06 Przekrój 3-3,4-4	skala 1:200
Rysunek A 07 Zagospodarowanie terenu	skala 1:500
Rysunek A 08 Zagospodarowanie terenu	skala -:-
Rysunek A 09 Widok koncepcyjny	skala -:-
Rysunek A 10 Widok koncepcyjny	skala -:-
Rysunek A 11 Widok koncepcyjny	skala -:-
Rysunek A 12 Widok koncepcyjny	skala -:-
Rysunek A 13 Widok koncepcyjny	skala -:-
Rysunek A14 Widok koncepcyjny	skala -:-
Rysunek A 15 Widok koncepcyjny	skala -:-
Rysunek A 16 Widok koncepcyjny	skala -:-
Rysunek A 17 Widok koncepcyjny	skala -:-

1. DANE OGÓLNE O INWESTYCJI

1.1. PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA ORAZ INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE

Przedmiotem opracowania jest projekt koncepcyjny zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej składającego się z dwóch budynków. Założenie opracowano na działce nr ew.: 55/5 przy ulicy Witolda Chodźki w Lublinie.

Działka stanowi teren o powierzchni 11 901m². Projektowane budynki mieszkalne oznaczono numerami B1, B2 natomiast projektowane garaże oznaczono numerami od G1 oraz G2.

1.2. INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE

1.2.1. W celu prawidłowego funkcjonowania zespołu budynków, niniejszy wniosek przewiduje realizację inwestycji towarzyszącej tj. **sieci kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej i wodociągowej** na działce nr **56, 19, 61/2, 55/6, 57(Obr.18 - Lemszczyzna, Ark. 7 i 12)** - zgodnie z warunkami określonymi przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie Sp. z o.o.(w załączeniu); **sieci ciepłowniczej** na działce nr **57 (Obr.18 - Lemszczyzna, Ark. 7)** - zgodnie z informacją wydaną przez Lubelskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. z siedzibą w Lublinie i **sieci elektroenergetycznej** na działce nr **56, 19, 61/2, 55/6, 57 (Obr.18 - Lemszczyzna, Ark. 7 i 12)** - zgodnie z informacją wydaną przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin, Rejon Energetyczny Lublin Miasto. Wniosek przewiduje również przebudowę sieci uzbrojenia terenu kolidujących z planowaną zabudową tj. na działce nr 55/5 : sieć kanalizacji deszczowej, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna.

1.2.2. W celu prawidłowego funkcjonowania zespołu budynków, niniejszy wniosek przewiduje realizację inwestycji towarzyszącej tj. przebudowy i budowy drogi dojazdowej na działce nr 55/4 (Obr. 17 - Lemszczyzna, Ark.7) - zgodnie z warunkami określonymi przez Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie

1.3. PODSTAWA OPRACOWANIA

Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane

(tekst jednolity - Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z póź. zm.).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

(tekst jednolity - Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 z póź. zm.).

Ustawa z 21 marca 1985r. o drogach publicznych

(tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 440 ze zm.).

Ustawa z 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej

(tekst jedn. Dz.U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380 ze zm.).

Ustawa z 15 grudnia 2000r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa

(tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 1725).

Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych

(Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030).

Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów

(Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719).

Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

(Dz.U. z 2012 r., poz. 462 ze zm.).

Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

(tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 124).

Założenia projektowe

W koncepcji przyjęto główne założenia i cele inwestycji:

- Projekt zakłada budowę parku (pas zieleni od strony alei Mieczysława Smorawińskiego), który będzie bez ograniczonego dostępu dla mieszkańców Dzielnicy Czechów. Zagospodarowanie zieleni publicznej będzie polegało na wykonaniu ścieżek, ustawieniu ławek, urządzeniu rabat i trawników oraz nasadzeniu krzewów i kilkuletnich drzew.
- Wjazd i wyjazd z terenu inwestycji zostanie wykonany na podstawie warunków określonych przez Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie.
- W parterach budynków zaprojektowano lokale usługowe, które można użytkować jako żłobek i przedszkole.

1.3. STRUKTURA FUNKcjONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Zaprojektowano dwa budynki mieszkalne wielorodzinne przylegające do siebie ścianami szczytowymi w układzie klatkowym. Budynki mieszkalne oznaczono kolejnymi numerami B1 oraz B2. Dodatkowo zaprojektowano dwa dwupoziomowe garaże podziemne oznaczone numerami G1 i G2.

W parterach budynków przewidziano lokale usługowe, wzbogacając schemat funkcjonalny osiedla. Od strony południowej przewidziano jednokondygnacyjne usługowe części budynku dopełniając jego bryłę i zapewniając prywatność mieszkańcom.

1.4. UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁU ZABUDOWY I KOMPOZYCJA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ

Charakterystycznym elementem kształtującym architekturę i urbanistykę osiedla jest przyjęta forma odnosząca się do tradycyjnej zabudowy kwartałowej. Budynki zaprojektowano jako dwa niezależne obszary, połączone ze sobą ścianami szczytowymi.

Budynek B1 ma formę zamkniętej bryły z kameralnym dziedzińcem o sześciu kondygnacjach z trzech stron i jednej kondygnacji od strony południowej. Budynek B2 od północy i wschodu ma sześć kondygnacji, od strony południowej projektowana zabudowa ma sześć kondygnacji oraz jedną. Od strony zachodniej budynek łączy się ścianami szczytowymi z budynkiem B1 co pozwoliło uzyskać ustronny dziedziniec.

Budynki usytuowano tak aby uzyskać dwa ustronne podwórza tworzące półprywatne miejskie wnętrza zapewniające mieszkańcom bardziej dyskretną przestrzeń. Od strony południowej budynek B1 i B2 powiązane są ze sobą w formę zamkniętej pierzei. Od strony południowej poprzez obniżenie zabudowy do jednej kondygnacji zapewniono odpowiednią ilość światła, powietrza oraz zieleni zachowując jednocześnie formę tradycyjnej zabudowy kwartałowej.

Lokalizacja placu zabaw zapewnia mu pełne doświetlenie zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi. Teren będzie wyrównany w sposób umożliwiający odprowadzenie wód opadowych, jednocześnie zabezpieczając przed zalewaniem wodami opadowymi z całego przyległego obszaru.

1.5. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH, NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Teren objęty opracowaniem ma pełny dostęp do sieci uzbrojenia terenu.

W pasie drogowym alei M. Smorawińskiego znajduje się sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna.

W pasie drogowym ulicy Dra W. Chodźki znajduje się sieć wodociągowa, elektroenergetyczna, ciepłownicza oraz telekomunikacyjna.

Realizacja uzbrojenia technicznego niezbędna do funkcjonowania projektowanego zespołu budynków, nastąpi w oparciu o projekty odrębne – stosownie do wydanych warunków i zawartych umów z dysponentami poszczególnych mediów i będzie objęta osobnymi zgłoszeniami zamiaru wykonania robót budowlanych lub wnioskami o udzielenie pozwolenia na budowę (stosownie do rodzaju uzbrojenia).

Zapotrzebowanie na media, odnoszące się do wszystkich budynków planowanej inwestycji określają następujące dokumenty:

1.5.1 Sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej - "Warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Rodzaj obiektu: projektowana zabudowa mieszkalna. Lokalizacja: Lublin, ul. Chodźki 10b (dz. nr 55/5)" - RT/4004/26/2023 wydana w dniu 31.01.2023 r. przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie Sp. z o.o.

1.5.2 Sieć ciepłownicza - "Możliwość przyłączenia do sieci ciepłowniczej projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Witolda Chodźki 10 B w Lublinie" - RZ-41-006/23 wydana w dniu 24.01.2023r. przez Lubelskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A. z siedzibą w Lublinie

1.5.3 Sieć elektroenergetyczna - "Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunki przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej:

Nazwa obiektu: zabudowa mieszkaniowa - dwa budynki wielorodzinne z garażami podziemnymi i usługami w parterze, Lokalizacja obiektu: miejscowość Lublin, ul. Dra Witolda Chodźki, nr działki:55/5, Moc przyłączeniowa: 1325 kW" - 23-C1/WZD/00009 wydana w dniu 10.01.2023r. przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Lublin, Rejon Energetyczny Lublin Miasto

Układ sieci uzbrojenia terenu pokazano w części graficznej - **Złącznik nr III i IV**

1.5.4 Drogi publiczne i wewnętrzne - Pismo IU-UD.4332.15.2023 z dnia 24.01.2023 r. oraz z dnia 14.03.2023r. w/s obsługi komunikacyjnej działki nr ewid. 55/5 położonej w Lublinie przy ul. Witolda Chodźki wydane przez Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie. Układ zjazdów i dróg wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy pokazano w części graficznej - RYS. T.01

Planowana inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy Witolda Chodźki, poprzez istniejący zjazd. Przyjęto dostęp do drogi publicznej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego poprzez projektowaną drogę publiczną KDW – zgodnie z MPZP miasta Lublin.

1.6 ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przewiduje się podzielenie inwestycji na dwa etapy. Podział na etapy pokazano w Załączniku nr XI. Inwestycje towarzyszące t.j. budowa sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz przebudowa zjazdu i budowa drogi nastąpi w I etapie.

1.7. POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Teren objęty opracowaniem położony jest w północnej części Lublina, w dzielnicy mieszkaniowej Czechów Pł. Przyjęte rozwiązania urbanistyczne i architektoniczne zostały opracowane na podstawie

analizy otaczającej zabudowy. Od strony zachodniej przeważa funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, od wschodu niewielki obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, następnie za nim teren ogródków działkowych. Od strony północnej oraz południowej dominuje funkcja usługowa.

W najbliższym otoczeniu planowanej inwestycji występują dwa budynki biurowe o wysokości V i XI kondygnacji, budynek wielorodzinny w trakcie realizacji o VI kondygnacjach oraz budynek wielorodzinny o IV kondygnacjach.

Analizowany obszar charakteryzuje się pełnym dostępem do usług. Poniżej przedstawiono analizę usług podstawowych i społecznych podając odległości mierzone w odległość spacerową:

- ✓ 913 m – Szkoła Podstawowa nr 25 im. Władysława Broniewskiego
- ✓ 1173 m – Szkoła Podstawowa nr 45 w ZSO nr 1 im. Zbigniewa Herberta
- ✓ 900 m – Przedszkole Publiczne nr 2
- ✓ 1000 m – Przedszkole Publiczne nr 70
- ✓ 461 m – teren rekreacyjny – Wąwóz Czechów
- ✓ 371 m – teren rekreacyjny – plac zabaw
- ✓ 573 m – teren rekreacyjny – siłownia zewnętrzna, boiska do gry, plac zabaw
- ✓ 450 m – sklep ogólnospożywczy „Auchan”
- ✓ 900 m – usługi opieki zdrowotnej
- ✓ 450 m – Parafia pw. NMP Nieustającej Pomocy

Analizowany obszar znajduje się w otoczeniu dużego zainwestowania. W niedalekiej odległości znajdują się wszystkie niezbędne usługi społeczne związane z wychowaniem przedszkolnym, szkoły podstawowe i średnie. Analiza wykazała pełny dostęp do usług podstawowych, co potwierdza brak potrzeby przeznaczenia znacznych części projektowanego osiedla na funkcję usługową.

Analizę urbanistyczną pokazano w części graficznej na rysunkach: RYS. A13, A14.

1.8 OKREŚLENIE ZMIAN W DOTYCHCZASOWYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Dla terenu inwestycyjnego obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin określonego uchwałą Rady Miasta Lublin Nr 1108/XLIV/2018 z 29 czerwca 2018 roku.

Zgodnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszar opracowania – działka nr ewidencyjny 55/5 – arkusz 7, obręb 18 - Lemszczyzna, znajduje się w obszarach: **1U** – tereny zabudowy usługowej, **2KDW** – tereny dróg wewnętrznych, **2KX** – tereny wydzielonych ciągów pieszych.

Od około 1973-1983 teren objęty niniejszym opracowaniem należał do przedsiębiorstwa państwowego „Polska Poczta, Telegraf i Telefon” przekształconego w 1992 Telekomunikację Polską S.A.

Porównanie zdjęć lotniczych i ortofotomap działki 55/5, na których opracowano projekt koncepcyjny zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

Źródło : <https://geoportal.lublin.eu/2d/#> (stan z dnia 03.01.2023)

ROK 1983



ROK 1997



ROK 2003



ROK 2022



Obecnie na terenie znajduje się parking, wiata magazynowa oraz niewielki budynek gospodarczy, znaczna jego część jest niezagospodarowana.

Zmiany w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu przewidują usunięcie pozostałej zabudowy, usunięcie utwardzenia terenu, usunięcie kolidującego z projektem uzbrojenia terenu i wprowadzenie nowej zabudowy, mieszkalnej, wielorodzinnej z częścią usługową w parterze. Nowe zagospodarowanie przewiduje również urządzenie zieleni, nasadzenia drzew i krzewów, urządzenie trawników i rabat. Planowana inwestycja przewiduje nowe uzbrojenie terenu, dojścia, dojazdy, parkingi, place zabaw i miejsca dla seniorów.

1.9 SPOSÓB ODPROWADZANIA WÓD OPADOWYCH, OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW I UNIESZKODLIWIANIA ODPADÓW

Wody opadowe zostaną odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej (kanał w al. M. Smorawińskiego). Planuje się, że 65% ilości wód opadowych zostanie odprowadzone do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, po oczyszczeniu w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych. Pozostałe 35 % będzie retencjonowane w szczelnym zbiorniku na wody opadowe o pojemności 50 m³ i wykorzystywane do podlewania zieleni. Projektowana pojemność zbiornika umożliwi przyjęcie objętości wody pochodzącej z 15-minutowego opadu nawalnego.

Miejsca gromadzenia odpadów stałych zostały zaprojektowane w formie wiat dostępnych z drogi wewnętrznej. Miejsca gromadzenia odpadów stałych zostały zaprojektowane z uwzględnieniem zasad segregacji w niezbędną ilość, obliczonej w/g zaleceń KOM-EKO. Rozważana jest możliwość wykonania śmietników podziemnych w formie opuszczanych platform z zastosowaniem pojemników stosowanych przez KOM-EKO.

1.10 USTALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTALUBLIN

Dla terenu inwestycyjnego obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin określonego uchwałą Rady Miasta Lublin Nr 1108/XLIV/2018 z 24 maja 2018 roku.

Zgodnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszar opracowania – działka nr ewidencyjny 55/5 – arkusz 7, obręb 18- Lemszczyzna, znajduje się w następujących obszarach:

1U – tereny zabudowy usługowej – z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę usługową (zgodnie z §5 MPZP): administracji i biur, gastronomii, handlu, hotelowo-turystycznej, kultury religijnego i czynności religijnych, kultury, nauki i szkolnictwa wyższego, ochrony zdrowia, oświaty i wychowania, usług drobnych, usług teletechnicznych

2KX – tereny kom wydzielonych ciągów pieszych – z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny ciągów pieszych

2KDW – tereny dróg wewnętrznych – z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod tereny dróg wewnętrznych

Przyjęto nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu.

1.11 WSKAZANIE W JAKIM ZAKRESIE PLANOWANA INWESTYCJA NIE UWZGLĘDNI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1) Planowana inwestycja nie uwzględnia obecnego przeznaczenia gruntów tj. obecnie teren inwestycji jest oznaczony w obowiązującym MPZP m. Lublin (Uchwała nr 1108/XLIV/2018 z 24 maja 2018 roku.) jako teren **1U**- tereny zabudowy usługowej (par.8)

Należy nadmienić, że planowana inwestycja spełnia pozostałe ustalenia zawarte w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

**WYKAZ USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WRAZ Z
OKREŚLENIEM SPEŁNIENIA WARUNKÓW OKREŚLONYCH DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW I STREF
POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	KONCEPCJA URBANISTYCZNO- ARCHITEKTONICZNA	
§6 ust. 1 pkt 1 pdpkt a),b) i c)	Ustala się wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca parkingowe dla samochodów osobowych: 1) budynki mieszkalne wielorodzinne: a) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny o powierzchni do 50m ² b) nie mniej niż 1,2 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni 50-70m ² c) nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 70m ² ,	Warunek został spełniony, zaprojektowano miejsca postojowe dla części mieszkalnej zgodnie z wskaźnikami zawartymi w MPZP - 366 - dla planowanej minimalnej liczby mieszkań (244) 386- dla planowanej maksymalnej liczby mieszkań (257)	Spełniono
§6 ust. 1 pkt 9	Obiekty handlowe - nie mniej niż 3,2 miejsca parkingowe na 100m ² powierzchni sprzedaży;	Warunek nie został spełniony - przewidziano 1,3mp/100m ² powierzchni sprzedaży	Nie spełniono
§6 ust. 3	Miejsca parkingowe według wskaźników określonych w ust.1 należy lokalizować na terenie działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.	Miejsca parkingowe zlokalizowano na terenie działki budowlanej	Spełniono
§6 ust. 6	Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 2 miejsca parkingowe dla rowerów na 10 miejsc parkingowych dla samochodów	Projekt przewiduje miejsca parkingowe dla rowerów zgodnie z wytycznymi zawartymi w MPZP	Spełniono
§6 ust. 7	Zasady wymienione w ust. 1-6 obowiązują dla wszystkich terenów wydzielonych w granicach obszaru objętego niniejszym planem, chyba że ustalenia szczegółowe terenu mówią inaczej	Projekt przewiduje miejsca parkingowe zgodnie z wytycznymi zawartymi w MPZP	Spełniono
1U (§8 ust. 1)	Przeznaczenie terenu: Teren zabudowy usługowej	Zaprojektowano zespół dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze	Nie spełniono
§8 ust. 2 pkt 1,2	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1)nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej, towarzyszącej budynkom i ciągom komunikacyjnym, w formie zielni niskiej, średniej i wysokiej 2) dopuszcza się lokalizację detali urbanistycznych i obiektów małej architektury	Inwestycja zachowuje zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Spełniono
§8 ust. 3 pkt 1,2,3	Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: 1) nakazuje się zachowanie standardów	Inwestycja zachowuje zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu	Spełniono

	<p>jakości środowiska- zgodnie z przepisami odrębnymi;</p> <p>2) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, odprowadzenie ścieków komunalnych oraz zaopatrzenie w ciepło zgodnie z ust.10;</p> <p>3) standardu akustycznego nie ustala się z wyjątkiem realizacji:</p> <p>a) usług z zakresu oświaty i wychowania, dla których ustala się standard akustyczny dla terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,</p> <p>b) domów studenckich, dla których ustala się standard akustyczny jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego</p>		
§8 ust. 5 pkt 1,2,4	<p>Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:</p> <p>1) przestrzeń publiczną należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym;</p> <p>2) ustala się sukcesywną likwidację barier architektonicznych utrudniających osobom niepełnosprawnym dostęp do przestrzeni publicznych;</p> <p>4) dopuszcza się realizację szpalerów drzew</p>	<p>Inwestycja zachowuje wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych</p>	Spełniono
§8 ust. 5 pkt 3	<p>3) na terenie 1U wyznacza się (oznaczoną graficznie na rysunku planu) strefę szczególnej przestrzeni publicznej PP, w której:</p> <p>a) nakazuje się szczególnie staranne zakomponowanie rysunku nawierzchni,</p> <p>b) nakazuje się zastosowanie wysokich jakościowo materiałów do wykonania nawierzchni,</p> <p>c) nakazuje się lokalizację zakomponowanych elementów zieleni</p> <p>d) zakazuje się lokalizacji naziemnych miejsc parkingowych</p> <p>e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, w tym ujednoliconych w formie mebli miejskich (ławek, śmietników) oraz ujednoliconego oświetlenia,</p> <p>f) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych</p> <p>g) dopuszcza się lokalizację niezbędnej infrastruktury technicznej (sieci podziemne)</p>	<p>Inwestycja zachowuje wymagania związane z wyznaczoną strefą szczególnej przestrzeni publicznej PP</p>	Spełniono
§8 ust. 6 pkt 2	<p>Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku</p>	<p>Projekt przestrzega ustalonych nieprzekraczalnych linii zabudowy</p>	Spełniono

	planu;	wyznaczone na rysunku planu	
§8 ust. 6 pkt 3	Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury poza nieprzekraczalną linią zabudowy;	Projekt zakłada lokalizację obiektów małej architektury poza nieprzekraczalną linią zabudowy	Spełniono
§8 ust. 6 pkt 4	Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;	Projekt nie przewiduje sytuowania budynków w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką	Spełniono
§8 ust. 6 pkt 5	Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 55%	Zaprojektowano 38,9% powierzchni zabudowy	Spełniono
§8 ust. 6 pkt 6	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%	Zaprojektowano 32,09% powierzchni przeznaczonej na zieleń. Powierzchnia biologicznie czynna wynosi 28,99%	Spełniono
§8 ust. 6 pkt 7	Maksymalna wysokość zabudowy: a) nie więcej niż VI kondygnacji nadziemnych, b) nieprzekraczalna rzędna wysokości zabudowy - rzędna 234 m n.p.m.;	Projekt przewiduje budynki VI kondygnacyjne o wysokości nieprzekraczającej rzędnej 234 m n.p.m.	Spełniono
§8 ust. 6 pkt 8	Intensywność zabudowy: nie więcej niż 5,0;	Projekt zakłada szacunkową intensywność zabudowy wynoszącą 3,38 (Pow. terenu 1U - 10 968,86m²)	Spełniono
§8 ust. 6 pkt 9	Wymiary jednolitej płaszczyzny elewacji na elewacji południowej budynku nie mogą przekroczyć wartości: a) dla wysokości: nie określa się, b) dla szerokości: 45m;	Warunek został spełniony, określone w MPZP wartości dla szerokości elewacji zostały zachowane	Spełniono
§8 ust. 6 pkt 10	Kształt dachu: płaski;	Projektowany kształt dachu spełnia warunki określone w MPZP	Spełniono
§8 ust. 6 pkt 11	Zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów pokryć dachów oraz wykończenia elewacji;	Projektowana zabudowa spełnia warunki określone w MPZP	Spełniono
§8 ust. 6 pkt 12	Zakazuje się stosowania blachy trapezowej, falistej oraz „sidingu” jako materiałów wykończeniowych elewacji;	Projektowana zabudowa spełnia warunki określone w MPZP	Spełniono
§8 ust. 6 pkt 14	Minimalna liczba miejsc parkingowych - zgodnie z ustaleniami §6	Warunek został spełniony, zaprojektowano miejsca postojowe dla części mieszkalnej zgodnie z wskaźnikami zawartymi w MPZP	Spełniono
§8 ust. 6 pkt 15	Ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej i w ramach terenu oznaczonego symbolem 1U	Warunek został spełniony, wszystkie miejsca postojowe zostały zbilansowane w granicach działki inwestycyjnej i w ramach terenu oznaczonego symbolem 1U	Spełniono
§8 ust. 6 pkt 16	Sposób realizacji miejsc parkingowych: garaże wbudowane, garaże podziemne, garaże wielopiętrowe, naziemne miejsca parkingowe.	Projekt przewiduje realizację miejsc parkingowych w obrębie dwukondygnacyjnych garaży podziemnych G1 i G2	Spełniono
§8 ust. 10 pkt 1	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: 1) w zakresie komunikacji: a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1U - od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW;	Projekt przewiduje podstawową obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami zawartymi w MPZP	Spełniono
§8 ust. 10 pkt 2	2) w zakresie infrastruktury	Inwestycja posiada pełny dostęp do sieci	Spełniono

ppkt a)	technicznej: a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną za pośrednictwem miejskiego systemu elektrycznego z możliwością rozbudowy lub przebudowy układu zasilającego i przesyłowego, z możliwością realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;	miejskich	
§8 ust. 10 pkt 2 ppkt b)	b) ustala się obsługę telekomunikacyjną zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z możliwością rozbudowy lub przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej	Inwestycja posiada pełny dostęp do sieci miejskich	Spełniono
§8 ust. 10 pkt 2 ppkt c)	c) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej w oparciu o istniejące sieci (kanał Ø0,2 w al. M. Smorawińskiego);	Projektowana sieć kanalizacji sanitarnej spełnia ustalenia zawarte w MPZP	Spełniono
§8 ust. 10 pkt 2 ppkt d)	d) ustala się odprowadzenie wód opadowych do istniejących sieci miejskiego systemu kanalizacji deszczowej (w oparciu o Ø0,5 w al. M. Smorawińskiego, Ø0,4 w ul. A. Fieldorfa), własne systemy zagospodarowania wód opadowych lub powierzchniowo do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;	Projektowana sieć kanalizacji deszczowej spełnia ustalenia zawarte w MPZP	Spełniono
§8 ust. 10 pkt 2 ppkt e)	e) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiego systemu wodociągowego (magistrala Ø400 w al. M. Smorawińskiego oraz sieć Ø160 w ul. w. Chodźki);	Projektowana sieć wodociągowa spełnia ustalenia zawarte w MPZP	Spełniono
§8 ust. 10 pkt 2 ppkt f)	f) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących sieci miejskiego systemu gazowniczego (w oparciu o sieci średniego ciśnienia Ø250 - al. M. Smorawińskiego, Ø75 w ul. W. Chodźki);	Projekt nie przewiduje zaopatrzenia inwestycji w sieć instalacji gazowej	Spełniono
§8 ust. 10 pkt 2 ppkt g)	g) ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiego systemu ciepłowniczego (magistrala ciepłownicza 2x400 w al. M. Smorawińskiego, sieć Ø 150x315 w ul. Chodźki) lub własnych źródeł ciepła zgodnie z przepisami odrębnymi;	Projektowana sieć instalacji ciepłowniczej spełnia ustalenia zawarte w MPZP	Spełniono
§8 ust. 10 pkt 2 ppkt h)	h) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym na podstawie przepisów odrębnych.	Projekt przewiduje przebudowę istniejących sieci kolidujących z planowaną inwestycją	Spełniono
2KDW(§14 ust. 1)	Przeznaczenie terenu: Tereny dróg wewnętrznych.	Na części działki objętej wnioskiem (dz. nr 55/5) położonej na terenie 2KDW przewidziano drogę, dojścia od budynków, dojazdy oraz zieleń	Nie spełniono
§14 ust. 2 pkt 1,2	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej ciągom	Inwestycja zachowuje zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Spełniono

	komunikacyjnym, w formie zieleni niskiej, średniej i wysokiej 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury		
§14 ust. 6 pkt 1	Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: nie mniej niż 14m;	Projekt na terenie 2KDW zakłada drogę, dojścia od budynków, dojazdy oraz zieleń	Nie spełniono
§14 ust. 6 pkt 2	2) nakazuje się lokalizację jednostronnego chodnika;	Projektowana inwestycja nie narusza warunków określonych dla obszaru 2KDW	Spełniono
§14 ust. 6 pkt 3	3) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;	Projekt nie przewiduje lokalizacji miejsc parkingowych naziemnych	Spełniono
§14 ust. 6 pkt 4	4) dopuszcza się lokalizację placu nawrotowego	Projekt nie przewiduje lokalizacji placu nawrotowego na terenie 2KDW	Spełniono
§14 ust. 6 pkt 5	5) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.	Projektowana inwestycja nie narusza warunków określonych dla obszaru 2KDW	Spełniono
§14 ust. 9	Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: ustala się zakaz zabudowy;	Projekt na terenie 2KDW nie przewiduje zabudowy	Spełniono
§14 ust. 10 pkt 1 ppkt a)	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: 1) w zakresie komunikacji: a) ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2KDW - od ulicy W. Chodźki, zlokalizowanej poza granicami planu;	Projektowana inwestycja nie narusza warunków określonych dla obszaru 2KDW	Spełniono
2KX (§15 ust. 1)	Przeznaczenie terenu: Tereny ciągów pieszych.	Projektowana inwestycja nie narusza warunków określonych dla terenu 2KX	Spełniono
§15 ust. 2 pkt 1,2,3	Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: 1) nakazuje się staranne ukształtowanie i utrzymanie zieleni urządzonej towarzyszącej ciągom komunikacyjnym; 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; 3) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych miejskiego systemu informacji wizualnej oraz znaków i tablic informacyjnych na podstawie przepisów odrębnych	Projekt spełnia warunki określone w MPZP dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenu 2KX	Spełniono
§15 ust. 5	Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: przestrzenie publiczne należy kształtować w sposób zapewniający estetykę i bezpieczeństwo użytkowników z zastosowaniem rozwiązań zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym	Projektowana inwestycja spełnia wymagania określonych dla terenu 2KX	Spełniono
§15 ust. 6 pkt 1,...,8	Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) szerokość w liniach rozgraniczających:	Projekt spełnia warunki określone w MPZP dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu 2KX	Spełniono

	b) teren 2KX - nie mniej niż 6m; 2) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych; 3) dopuszcza się lokalizację dróg pożarowych; 4) dopuszcza się lokalizację funkcji ogólnodostępnej zieleni publicznej; 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, placów zabaw oraz urządzeń sportowo rekreacyjnych; 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie określa się; 7) intensywność zabudowy: nie określa się 8) dopuszcza się realizację niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.		
§15 ust. 10 pkt 1 ppkt b)	Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: 1) w zakresie komunikacji ustala się podstawową obsługę komunikacyjną: b) terenu 2KX - od terenu drogi wewnętrznej 2KDW oraz od al. M. Smorawińskiego zlokalizowanej poza granicami planu.	Projektowana inwestycja spełnia wymagania określonych dla terenu 2KX	Spełniono

1.12 OPIS DOTYCZĄCY POTRZEBY WYKONANIA BADANIA ZANIECZYSZCZENIA GRUNTU

Wstępna analiza działki nie wykazała konieczności wykonania badania zanieczyszczenia gruntu. Nie stwierdzono śladów po obiektach w których mogły być przechowywane substancje mogące negatywnie oddziaływać na środowisko naturalne.

1.13 OPIS DOTYCZĄCY POTRZEBY WYKONANIA BADANIA AKUSTYCZNEGO (HAŁASU)

Zaleca się wykonanie badań akustycznych – hałasu wytwarzanego przez ruch samochodowy na alei M. Smorawińskiego.

1.14 ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO NATURALNE

Zamierzona inwestycja nie została wymieniona w *Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9.11.2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.*

1.15 ODDZIAŁYWANIE NA OBSZAR SĄSIADUJĄCY

Ze względu na lokalizację i zaprojektowane odległości, inwestycja nie będzie oddziaływała na działki sąsiadujące

2. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

2.1. BILANS DOCELOWEJ POWIERZCHNI PROJEKTOWANEJ NIERUCHOMOŚCI

	Pow. fizyczna [m ²]	Udział [%]
<u>Powierzchnia działki 55/5</u>	<u>11 901,00</u>	<u>100</u>
Powierzchnia terenów zabudowy usługowej 1U	10 968,86	92,17
Powierzchnia terenów strefy szczególnej przestrzeni publicznej PP (na terenie 1U)	3 774,30	
Powierzchnia terenów dróg wewnętrznych 2KDW	825,75	6,94
Powierzchnia terenów wydzielonych ciągów pieszych 2KX	106,39	0,89

2.2. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI FIZYCZNYCH NA TERENIE OPRACOWANIA

	Pow. fizyczna [m ²]	Udział [%]
<u>Powierzchnia zabudowy</u>	<u>4 582,79</u>	<u>38,51</u>
> budynek B1	2 424,02	
> budynek B2	2 112,45	
> mury oporowe	46,32	0,39
<u>Powierzchnia utwardzona - na gruncie rodzimym</u>	<u>2 014,17</u>	<u>16,92</u>
> drogi wewnętrzne	53,68	0,45
> zjazdy do garaży podziemnych	240,14	2,02
> droga pożarowa - ciąg pieszo-jezdny	966,13	8,12
> chodniki i ciągi piesze	682,44	5,73
> miejsca gromadzenia odpadów	71,78	0,60
<u>Powierzchnia utwardzona – na dachu garażu G1, G2</u>	<u>1 525,22</u>	<u>12,82</u>
> drogi wewnętrzne	82,09	0,69
> droga pożarowa - ciąg pieszo-jezdny	71,08	0,60
> chodniki	1349,51	11,34
> miejsca gromadzenia odpadów	22,54	0,19
<u>Powierzchnia terenu zielonego</u>	<u>3 778,82</u>	<u>31,75</u>
> powierzchnia zieleni na gruncie	1876,18	15,76
> powierzchnia zieleni na terenie zabaw dzieci i miejsca rekreacji	217,85	1,83
> powierzchnia zieleni na dachu garażu G.01 G.02	1 684,79	14,16
<u>Powierzchnia terenu biologicznie czynnego</u> (powierzchnia zieleni na gruncie + 50% powierzchni zieleni na dachu garażu G1, G2 + 50% powierzchni zieleni na dachu lokali usługowych)	<u>3430,135 (28,82%)</u>	
<u>Powierzchnia terenu opracowania dz. nr: 55/5</u>	<u>11 901,00</u>	<u>100</u>

2.3. DANE CHARAKTERYSTYCZNE O PROJEKTOWANEJ ZABUDOWIE

B1-Powierzchnia Całkowita (PC) części mieszkalnych	10 233,66 m ²
B1-Powierzchnia Całkowita (PC) części usługowych	1 570,96 m ²
G1-Powierzchnia Całkowita (PC) części garażowych	8 480,16 m ²
B2-Powierzchnia Całkowita (PC) części mieszkalnych	8 457,54 m ²

B2-Powierzchnia Całkowita (PC) części usługowych	1 258,91 m ²
G2-Powierzchnia Całkowita (PC) części garażowych	7 072,6 m ²
Powierzchnia Całkowita (PC) - nadziemna + podziemna	37 073,84 m²
Powierzchnia Całkowita (PC) części mieszkalnych	18 691,2 m ²
Powierzchnia Całkowita (PC) części usługowych	2 829,87 m ²
Powierzchnia Całkowita (PC) części garażowych	15 552,76 m ²
Intensywność zabudowy liczona z kond. podziemnymi	3,38
Kubatura	73 757,27m ³
Wskaźniki Powierzchni Użytkowej (PU) do PC	0,42
B1 - Szacunkowa wielkość Powierzchni Użytkowej Usług	1 415,07 m ²
B2 - Szacunkowa wielkość Powierzchni Użytkowej Usług	1 140,72 m ²
Szacunkowa wielkość Powierzchni Użytkowej Usług	2 555,79 m² (19,84% pow. użytkowej mieszkań) Minimalna - 2 440m² Maksymalna - 2 660m²
Powierzchnia sprzedaży (powierzchnia bez pomieszczeń przynależnych)	1 703,86 m²
B1 - Szacunkowa wielkość Powierzchni Użytkowej Mieszkań	7 125,58 m ²
B2 - Szacunkowa wielkość Powierzchni Użytkowej Mieszkań	5 765,28 m ²
Szacunkowa wielkość Powierzchni Użytkowej Mieszkań	12 890,8 m² Minimalna - 12 200m² Maksymalna - 13 300m²
Szacunkowa wielkość Powierzchni Użytkowej (PU)	15 446,59 m²
Średnia wielkość mieszkania	50,16 m ²
Szacunkowa ilość mieszkań	257
Szacunkowa ilość lokali usługowych	19
Szacunkowa ilość lokali (mieszkalnych i usługowych)	276
Wskaźnik ilości mieszkańców	PU(mieszkalna) / 28.00 m ²
Szacunkowa ilość mieszkańców	460 Minimalna - 436 Maksymalna - 475
B1 - Szerokość elewacji frontowej	72,16 m
B2 - Szerokość elewacji frontowej	67,31 m

Wysokość zabudowy

Budynek B1	od 4,5 do 20 m	Od I do VI kondygnacji
Budynek B2	od 4,5 do 20 m	Od I do VI kondygnacji
Ilość kondygnacji podziemnych	-	II kond. podziemne

2.4. BILANS MIEJSC PARKINGOWYCH

Bilans miejsc parkingowych na terenie opracowania	399
Ilość miejsc postojowych w garażu G1	224
Ilość miejsc postojowych w garażu G2	175
Ilość miejsc parkingowych w parkingu podziemnym	399

Ilość miejsc postojowych do pow. usługowej	1,3 miejsca parkingowego / 100 m ² pow. sprzedaży
Ilość miejsc postojowych dla mieszkań	366- dla planowanej minimalnej liczby mieszkań (244) - w tym 19 miejsc dla osób niepełnosprawnych 386- dla planowanej maksymalnej liczby mieszkań (257) - w tym 20 miejsc dla osób niepełnosprawnych
Ilość miejsc postojowych dla usług	13 (dla powierzchni sprzedaży 1 703,86 m ²) - w tym 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej
Dla planowanej minimalnej liczby mieszkań nadwyżka miejsc parkingowych wynosi 18, natomiast przy maksymalnej liczbie mieszkań miejsca parkingowe się bilansują.	
Współczynnik miejsc postojowych do ilości mieszkań	1,5 miejsca parkingowego / 1.0 mieszkanie
Ilość miejsc postojowych dla rowerów	80

2.5. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI LOKALI USŁUGOWYCH

BUDYNEK B1,B2	
Nr	Powierzchnia [m ²]
KONDYGNACJA I	
U1/P	256,87
U2/P	126,53
U3/P	197,77
U4/P	128,21
U5/P	142,57
U6/P	155,57
U7/P	133,2
U8/P	70,142
U9/P	80,21
U10/P	58,32
U11/P	124,23
U12/P	65,46
U13/P	65,68
U14/P	90,33
U15/P	43,87
U16/P	118,28
U17/P	187,4
U18/P	214,1
U19/P	287,15

Łączna Powierzchnia handlu i usług	2 555,79 m ²
Powierzchnia sprzedaży (powierzchnia bez pomieszczeń przynależnych)	1 703,86 m ²

2.6. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI MIESZKAŃ

Nr mieszkania	Typ	Powierzchnia użytkowa (PUM) m ²
KLATKA I - BUDYNEK B2		
Parter		
B1_P1/0	3 Pokoje z aneksem kuchennym	64,84
B1_P2/0	2 Pokoje z aneksem kuchennym	50,95
Piętro I		
B1_M1/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	64,84
B1_M2/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	50,95
B1_M3/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	44,15
B1_M4/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	53,85
B1_M5/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	42,26

Piętro II		
B1_M6/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	64,84
B1_M7/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	50,95
B1_M8/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	44,15
B1_M9/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	53,85
B1_M10/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	42,26
Piętro III		
B1_M11/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	64,84
B1_M12/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	50,95
B1_M13/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	44,15
B1_M14/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	53,85
B1_M15/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	42,26
Piętro IV		
B1_M16/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	64,84
B1_M17/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	50,95
B1_M18/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	44,15
B1_M19/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	53,85
B1_M20/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	42,26
Piętro V		
B1_M21/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	64,84
B1_M22/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	50,95
B1_M23/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	44,15
B1_M24/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	53,85
B1_M25/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	42,26
		1 396,04

Nr mieszkania	Typ	Powierzchnia użytkowa (PUM) m ²
KLATKA II - BUDYNEK B2		
Piętro I		
B1_M26/I	4 Pokoje z aneksem kuchennym	78,62
B1_M27/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,52
B1_M28/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	46,71
B1_M29/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	49,20
B1_M30/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	48,88
Piętro II		
B1_M31/II	4 Pokoje z aneksem kuchennym	78,62
B1_M32/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,52
B1_M33/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	46,71
B1_M34/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	49,20
B1_M35/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	48,88
Piętro III		
B1_M36/III	4 Pokoje z aneksem kuchennym	78,62
B1_M37/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,52
B1_M38/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	46,71
B1_M39/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	49,20
B1_M40/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	48,88
Piętro IV		
B1_M41/IV	4 Pokoje z aneksem kuchennym	78,62
B1_M42/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,52
B1_M43/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	46,71
B1_M44/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	49,20
B1_M45/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	48,88

Piętro V		
B1_M46/V	4 Pokoje z aneksem kuchennym	78,62
B1_M47/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,52
B1_M48/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	46,71
B1_M49/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	49,20
B1_M50/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	48,88
		1 324,65

Nr mieszkania	Typ	Powierzchnia użytkowa (PUM) m²
KLATKA III - BUDYNEK B2		
Piętro I		
B1_M51/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	43,26
B1_M52/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	58,33
B1_M53/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	61,12
Piętro II		
B1_M54/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	43,26
B1_M55/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	58,33
B1_M56/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	61,12
Piętro III		
B1_M57/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	43,26
B1_M58/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	58,33
B1_M59/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	61,12
Piętro IV		
B1_M60/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	43,26
B1_M61/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	58,33
B1_M62/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	61,12
Piętro V		
B1_M63/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	43,26
B1_M64/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	58,33
B1_M65/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	61,12
		813,55

Nr mieszkania	Typ	Powierzchnia użytkowa (PUM) m²
KLATKA IV - BUDYNEK B2		
Piętro I		
B1_M66/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	63,40
B1_M67/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	55,33
B1_M68/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	55,33
B1_M69/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	59,89
Piętro II		
B1_M70/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	63,40
B1_M71/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	55,33
B1_M72/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	55,33
B1_M73/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	59,89
Piętro III		
B1_M74/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	63,40
B1_M75/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	55,33
B1_M76/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	55,33
B1_M77/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	59,89
Piętro IV		
B1_M78/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	63,40

B1_M79/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	55,33
B1_M80/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	55,33
B1_M81/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	59,89
Piętro V		
B1_M82/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	63,40
B1_M83/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	55,33
B1_M84/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	55,33
B1_M85/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	59,89
		1 169,75

Nr mieszkania	Typ	Powierzchnia użytkowa (PUM) m ²
KLATKA V - BUDYNEK B1		
Parter		
B1_P3/0	3 Pokoje z aneksem kuchennym	65,49
B1_P4/0	2 Pokoje z aneksem kuchennym	44,78
B1_P5/0	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,35
Piętro I		
B1_M86/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	65,49
B1_M87/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	44,78
B1_M88/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,35
B1_M89/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	55,58
B1_M90/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	38,30
B1_M91/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	38,30
B1_M92/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	38,85
B1_M93/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	34,45
Piętro II		
B1_M94/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	65,49
B1_M95/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	44,78
B1_M96/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,35
B1_M97/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	55,58
B1_M98/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	38,30
B1_M99/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	38,30
B1_M100/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	38,85
B1_M101/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	34,45
Piętro III		
B1_M102/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	65,49
B1_M103/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	44,78
B1_M104/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,35
B1_M105/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	55,58
B1_M106/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	38,30
B1_M107/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	38,30
B1_M108/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	38,85
B1_M109/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	34,45
Piętro IV		
B1_M110/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	65,49
B1_M111/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	44,78
B1_M112/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,35
B1_M113/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	55,58
B1_M114/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	38,30
B1_M115/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	38,30
B1_M116/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	38,85
B1_M117/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	34,45

Piętro V		
B1_M118/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	65,49
B1_M119/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	44,78
B1_M120/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,35
B1_M121/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	55,58
B1_M122/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	38,30
B1_M123/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	38,30
B1_M124/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	38,85
B1_M125/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	34,45
		1 937,12

Nr mieszkania	Typ	Powierzchnia użytkowa (PUM) m²
KLATKA VI - BUDYNEK B2		
Parter		
B2_P6/0	3 Pokoje z aneksem kuchennym	43,01
B2_P7/0	2 Pokoje z aneksem kuchennym	37,6
B2_P8/0	2 Pokoje z aneksem kuchennym	37,6
B2_P9/0	3 Pokoje z aneksem kuchennym	46,61
Piętro I		
B2_M126/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	57,48
B2_M127/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	37,6
B2_M128/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	37,6
B2_M129/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	46,61
Piętro II		
B2_M130/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	57,48
B2_M131/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	37,6
B2_M132/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	37,6
B2_M133/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	46,61
Piętro III		
B2_M134/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	57,48
B2_M135/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	37,6
B2_M136/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	37,6
B2_M137/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	46,61
Piętro IV		
B2_M138/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	57,48
B2_M139/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	37,6
B2_M140/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	37,6
B2_M141/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	46,61
Piętro V		
B2_M142/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	57,48
B2_M143/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	37,6
B2_M144/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	37,6
B2_M145/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	46,61
		1061,27

Nr mieszkania	Typ	Powierzchnia użytkowa (PUM) m²
KLATKA VII - BUDYNEK B1		
Piętro I		
B1_M146/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	53,56
B1_M147/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	55,98
B1_M148/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	64,05

B1_M149/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	60,61
Piętro II		
B1_M150/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	53,56
B1_M151/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	55,98
B1_M152/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	64,05
B1_M153/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	60,61
Piętro III		
B1_M154/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	53,56
B1_M155/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	55,98
B1_M156/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	64,05
B1_M157/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	60,61
Piętro IV		
B1_M158/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	53,56
B1_M159/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	55,98
B1_M160/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	64,05
B1_M161/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	60,61
Piętro V		
B1_M162/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	53,56
B1_M163/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	55,98
B1_M164/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	64,05
B1_M165/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	60,61
		1 171

Nr mieszkania	Typ	Powierzchnia użytkowa (PUM) m ²
KLATKA VIII - BUDYNEK B1		
Piętro I		
B1_M166/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	51,84
B1_M167/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	43,93
B1_M168/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	43,93
B1_M169/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	60,07
Piętro II		
B1_M170/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	51,84
B1_M171/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	43,93
B1_M172/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	43,93
B1_M173/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	60,07
Piętro III		
B1_M174/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	51,84
B1_M175/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	43,93
B1_M176/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	43,93
B1_M177/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	60,07
Piętro IV		
B1_M178/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	51,84
B1_M179/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	43,93
B1_M180/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	43,93
B1_M181/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	60,07
Piętro V		
B1_M182/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	51,84
B1_M183/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	43,93
B1_M184/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	43,93
B1_M185/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	60,07
		998,85

Nr mieszkania	Typ	Powierzchnia użytkowa (PUM) m ²
KLATKA IX - BUDYNEK B1		
Piętro I		
B1_M186/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	56,61
B1_M187/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	51,21
B1_M188/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,58
B1_M189/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,58
B1_M190/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	66,02
Piętro II		
B1_M191/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	56,61
B1_M192/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	51,21
B1_M193/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,58
B1_M194/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,58
B1_M195/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	66,02
Piętro III		
B1_M196/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	56,61
B1_M197/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	51,21
B1_M198/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,58
B1_M199/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,58
B1_M200/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	66,02
Piętro IV		
B1_M201/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	56,61
B1_M202/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	51,21
B1_M203/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,58
B1_M204/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,58
B1_M205/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	66,02
Piętro V		
B1_M206/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	56,61
B1_M207/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	51,21
B1_M208/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,58
B1_M209/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,58
B1_M210/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	66,02
		1 285

Nr mieszkania	Typ	Powierzchnia użytkowa (PUM) m ²
KLATKA X - BUDYNEK B1		
Parter		
B1_P10/0	3 Pokoje z aneksem kuchennym	59,90
B1_P11/0	2 Pokoje z aneksem kuchennym	51,19
B1_P12/0	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,57
Piętro I		
B1_M211/I	3 Pokoje z aneksem kuchennym	59,90
B1_M212/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	51,19
B1_M213/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,57
B1_M214/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,57
B1_M215/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	44,14
B1_M216/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	48,46
B1_M217/I	2 Pokoje z aneksem kuchennym	39,23
Piętro II		
B1_M218/II	3 Pokoje z aneksem kuchennym	59,90
B1_M219/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	51,19

B1_M220/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,57
B1_M221/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,57
B1_M222/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	44,14
B1_M223/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	48,46
B1_M224/II	2 Pokoje z aneksem kuchennym	39,23
Piętro III		
B1_M225/III	3 Pokoje z aneksem kuchennym	59,90
B1_M226/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	51,19
B1_M227/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,57
B1_M228/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,57
B1_M229/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	44,14
B1_M230/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	48,46
B1_M231/III	2 Pokoje z aneksem kuchennym	39,23
Piętro IV		
B1_M232/IV	3 Pokoje z aneksem kuchennym	59,90
B1_M233/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	51,19
B1_M234/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,57
B1_M235/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,57
B1_M236/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	44,14
B1_M237/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	48,46
B1_M238/IV	2 Pokoje z aneksem kuchennym	39,23
Piętro V		
B1_M239/V	3 Pokoje z aneksem kuchennym	59,90
B1_M240/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	51,19
B1_M241/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,57
B1_M242/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	41,57
B1_M243/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	44,14
B1_M244/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	48,46
B1_M245/V	2 Pokoje z aneksem kuchennym	39,23
		1 733,61
Łączna Powierzchnia mieszkań		12 890,8 m²

3. ROZWIĄZANIA ARCHITEKTONICZNE

Projektowane budynki mieszkalne wielorodzinne stanowią proste, ortogonalne bryły prostopadłościenne. Rozmieszczenie okien i detali elewacji, jednorodne, z zachowaniem rytmu pod względem konstrukcyjnym. Skala zabudowy i detali dostosowana do funkcji mieszkaniowej.

Bryła projektowanych budynków nie może ograniczać ilości światła słonecznego zarówno w projektowanym obiekcie jak i budynkach sąsiadujących.

4. PRZYSTOSOWANIE BUDYNKU DO OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Dostęp do lokali mieszkalnych na kondygnacji parteru jest zapewniony przez wejścia do klatek schodowych – bezpośrednio z poziomu chodnika i korytarza na kondygnacji parteru. Dostęp do kondygnacji mieszkalnych jest zapewniony przez dźwigi osobowe (dostosowane do transportu osób poruszających się na wózkach inwalidzkich). W budynku zapewniono wymagane szerokości przejść, powierzchni ruchu dla osób niepełnosprawnych.

5. KONSTRUKCJA BUDYNKU

5.1. UKŁAD KONSTRUKCYJNY BUDYNKU

- Układ ścian nośnych: poprzeczny i podłużny
- Usztywnienie budynku: krzyżowy układ ścian nośnych
- Płyta fundamentowa żelbetowa
- Ściany piwnic: monolityczne, żelbetowe, wewnętrzne murowane z bloczków betonowych 24 cm.
- Zewnętrzne ściany nośne grubości 24 cm: murowane z bloczków wapienno – piaskowych SILKA E 24 klasy 15 na zaprawie cienkowarstwowej.
- Wewnętrzne ściany nośne grubości 24 cm murowane z bloczków wapienno – piaskowych SILKA E 24, ściany międzymieszkaniowe grubości 24 cm: murowane z bloczków wapienno – piaskowych SILKA E 24 klasy 15 (Izolacyjność akustyczna $R_w > 50$ [dB]). Ściany oddzielające mieszkania od klatek schodowych murowane z bloczków betonu komórkowego Ytong PP5/0,7 grubości 24 cm (izolacyjność termiczna ściany $U_{max} < 1$, projektowana $U=0,68$; Izolacyjność akustyczna $R_w=53$ [dB]). Ściany wewnętrzne i zewnętrzne uzupełnione trzpieniami i filarami żelbetowymi.
- Ściany osłonowe murowane z bloczków wapienno – piaskowych SILKA E 24 klasy 15 na zaprawie cienkowarstwowej.
- Nadproża w ścianach konstrukcyjnych i osłonowych prefabrykowane L-19 i wylewane żelbetowe.
- Stropy: - nad kondygnacją piwnic- strop monolityczny, żelbetowy
- nad kondygnacjami nadziemnymi - strop monolityczny, żelbetowy
- Wieńce żelbetowe.
- Klatka schodowa – żelbetowa, wylewana.
- Płyty balkonów, gzymsy - wylewane żelbetowe.
- Przewody wentylacyjne: kanały systemowe, zbiorczej wentylacji hybrydowej obmurowane bloczkami wapienno-piaskowymi grubości 8 cm. Ponad ostatnim stropem, do poziomu dachu obmurowanie kominów, grubości 12 cm, wykonać z cegieł kratówek kl. 10 na zaprawie cementowej M5.
- Konstrukcja stropodachu – stropodach „pełny” niewentylowany.

5.2. ŚCIANKI DZIAŁOWE

- W piwnicach: z cegieł silikatowych na zaprawie cem- wap 3 MPa -komórki lokatorskie - od strony korytarzy grubości 12 cm pełne, między komórkami od wysokości 1.0 m murowane ażurowo.
- W mieszkaniach; obmurowania przewodów wentylacyjnych– bloczki wapienno-piaskowe grubości 8 cm, ściany działowe z płytek z betonu komórkowego grubości 8 cm. odm. 600. Ścianki wznosić na zaprawie cem.-wap. 3 MPa.
- Ścianki wnek na liczniki na korytarzu murowane z cegieł ceramicznych pełnych.

6. INSTALACJE WEWNĘTRZNE

6.1. RODZAJE PROJEKTOWANYCH INSTALACJI WEWNĘTRZNYCH W BUDYNKU

Projektuje się wyposażenie budynku w następujące instalacje:

- instalacja wewnętrzna wody zimnej i ciepłej użytkowej z cyrkulacją,
- instalacja wewnętrzna kanalizacji sanitarnej,
- instalacja wewnętrzna kanalizacji deszczowej,
- instalacja wewnętrzna centralnego ogrzewania,
- instalacja wewnętrzna elektryczna (rozdzielnia energii, siłowa, oświetleniowa, gniazd wtykowych, odgromowa, dodatkowej ochrony od porażenia, uziemiająca i połączeń wyrównawczych),
- instalacja wewnętrzna teletechniczna (domofonu, telefoniczna, teletechniczna),
- instalacja wewnętrzna wentylacji hybrydowej wywiewnej pomieszczeń w lokalach mieszkalnych,
- instalacja wewnętrzna wentylacji pomieszczeń technicznych.

Szczegóły techniczne dotyczące instalacji zawarte w projektach branżowych poszczególnych instalacji.

6.2. DŹWIGI OSOBOWE

W każdej klatce schodowej zaprojektowano dźwig osobowy, dostosowany do transportu osób poruszających się na wózkach inwalidzkich.

7. WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE

7.1. TYNKI I OKŁADZINY

- Piwnice:

Ściany i sufity, wnętrza klatki schodowej, tynk cementowo- wapienny III kategorii.

Komórki lokatorskie i korytarze pozostawić w stanie surowym.

- Nadziemie:

Mieszkania, klatka schodowa (spody i krawędzie biegów) – ściany i sufity tynk cementowo- wapienny III kategorii.

7.2. PODŁOGI I POSADZKI

- Klatki schodowe, korytarze:

Płyty gresowe z antypoślizgowym wykończeniem powierzchni. Cokoliki wysokości 6 cm.

7.3. PODOKIENNIKI

W mieszkaniach podokienniki z konglomeratu, grubości 2 cm szerokości 30 cm, długości wg obmiaru na budowie.

7.4. ŚLUSARKA I STOLARKA OKIENNA

Okna w mieszkaniach:

Okna z profili termoizolacyjnych PCV, kolor szary, szklone pakietami termoizolacyjnymi $U=0,9$, z funkcją rozszczelniania.

Drzwi wejściowe aluminiowe z profili termoizolacyjnych kwatera podstawowa szerokości minimum 90 cm. Górne kwatery szklone pakietem termoizolacyjnym $U=1,3$ – obydwie szyby „bezpieczne”, dolne kwatery pełne (termoizolacyjne). Drzwi zaopatrzyć w zamek do domofonu - drzwi wewnętrzne, zamek zwykły – drzwi wewnętrzne i samozamykacz - drzwi zewnętrzne i wewnętrzne.

Drzwi wewnętrzne do wydzielonych klatek schodowych –aluminiowe o odporności ogniowej wg rysunków

Drzwi wejściowe do mieszkań o podwyższonej odporności ogniowej i izolacyjności akustycznej $R_w = 27dB$.

Drzwi wewnętrzne lokalowe drewniane płytowe – konfekcjonowane.

Drzwi z garażu podziemnego do przedsionka p.poż o odporności ogniowej.

Wyłaz na dach drewniany indywidualny o odporności ogniowej R15.

7.5. MALATUREY WEWNĘTRZNE

- Piwnice:

Pomieszczenia administracyjne, wnętrza klatki schodowej malowanie ścian i sufitów farbą emulsyjną po uprzednim zagruntowaniu tynków.

- Nadziemie:

Klatka schodowa i komunikacja:

Ściany powyżej lamperii i sufity oraz spody biegów malowane dwukrotnie farbą emulsyjną białą po uprzednim zagruntowaniu ścian.

Ściany do wysokości nadproży drzwi – szpachlowane szpachlą gipsową i malowane dwukrotnie farbą zmywalną , trudnościeralną , matową, akrylową (np.Firmy PARA nr 1710 na podkładzie nr 777 kolor jasny pastelowy do ustalenia przez Inwestora).

Mieszkania - tynki pozostawić w stanie surowym do indywidualnego wykończenia przez lokatorów (gładzie gipsowe, malatury specjalne, tapety, glazury)

- Elementy ślusarskie

Balustrady klatki schodowej - po oczyszczeniu i zagruntowaniu np. Unicorem C malować dwukrotnie farbą chlorokauczukową, kolor stalowo- szary.

Drzwiczki szafek licznikowych – liczniki elektryczne z PCV – szare, wodomierzy, gazomierzy - stalowe malowane j.w., szare, drzwiczki gazomierzy żółte.

8. WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE

8.1. TYNKI I OKŁADZINY

- Cokół tynk mozaikowy np. firmy Dryvit kolor w/g rysunków.
- Ściany nadziemna wyprawa kolor biały,
- pasy międzyokienne – wykończenie wg. technologii Dryvit kolor w/g rysunków.

8.2. CZAPY KOMINOWE

Czapy kominowe wylewane z betonu B-15 z dodatkiem środka wodoszczelnego, grubości 7 cm ze spadkiem 2%, zbrojone siatką z prętów \varnothing 6 w rozstawie 10 x 10 cm, z wysunięciem poza obrys komina o 5 cm i wyrobieniem kapinosa. W trakcie wylewania czap kominowych pozostawić otwory pod przejścia odpowietrzeń pionów kan. sanitarnej.

Wierzch czap kominowych dwukrotnie pomalować lepikiem na gorąco.

8.3. OBRÓBKI BLACHARSKIE

Obróbki blacharskie kominów, ścianek kolankowych, okapów, pasów nadrynnowych, wyłazu dachowego, podokienniki zewnętrzne.

8.4. POSADZKI BALKONÓW

Na zatartych płytach balkonów ułożyć folię PE 0,3 mm z wywinięciem na ścianę na 10 cm i ułożyć posadzkę cementową z dodatkiem środka wodoszczelnego grubość 4-6 cm. Posadzki zazbroić siatką z prętów stalowych \varnothing 4,5 mm, o oczkach 10x10cm. Posadzki oddylać obwodowo od ścian i balustrad paskiem ze styropianu grubości 0,6 mm.

8.5. CHODNIKI PRZY BUDYNKU

Opaska z płytek chodnikowych z betonu prasowanego 30 x 30 x 4 cm kolor szary szerokości 2 płytek z oblamowaniem krawężnikiem typu lekkiego (szarym).

Opaskę wykonać ze spadkiem 2% na zewnątrz i wyniesieniem ponad teren o 5 cm.

9. ZABEZPIECZENIE PRZECIWPOŻAROWE BUDYNKU

9.1. DANE OGÓLNE O PROJEKTOWANYM BUDYNKU

Przedmiotem opracowania jest budowa dwóch budynków mieszkalnych z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym przy ul. W. Chodźki w Lublinie. Obiekty będą się składały z następujących części:

- garażowej i technicznej na kondygnacji -2 oraz -1
- usługowej w parterach budynków
- mieszkalnej na pozostałych kondygnacjach nadziemnych.

Projektowany zespół zabudowy mieszkaniowej ze względu na wysokość i ilość kondygnacji nadziemnych (VI) zaliczony jest do grupy budynków średniowysokich (SW).

9.2. KATEGORIA ZAGOROŻENIA LUDZI ORAZ PRZEWIDYWANA LICZBA OSÓB

Poszczególne kondygnacje w budynku będą zakwalifikowane do nw. kategorii zagrożenia ludzi:

- ZL III – I kondygnacja nadziemna
- ZL IV – pozostałe kondygnacje nadziemne

Garaż oraz pomieszczenia techniczne kwalifikowane są jako strefy produkcyjno-magazynowe (PM).

9.3. KLASA ODPORNOŚCI POŻAROWEJ BUDYNKU

Dla przedmiotowego budynku wymagana jest klasa C odporności pożarowej.

1. Klasa odporności ogniowej, stopień rozprzestrzeniania ognia elementów budowlanych

Klasa odporności ogniowej elementów budynku jest następująca:

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej elementów budynku					
	główna konstrukcja nośna	konstrukcja dachu	strop ¹⁾	ściana zewnętrzna ^{1),2)}	ściana wewnętrzna ¹⁾	przekrycie dachu ³⁾
„C”	R 60	R 15	REI 60	EI 30	EI 15 ⁴⁾	RE 15

Oznaczenia w tabeli:

R - nośność ogniowa (w minutach), określona zgodnie z Polską Normą dotyczącą zasad ustalania klas odporności ogniowej elementów budynku,

E - szczelność ogniowa (w minutach), określona jw.,

I - izolacyjność ogniowa (w minutach), określona jw.,

(-) - nie stawia się wymagań.

(o↔i) – obustronne działanie ognia

¹⁾ Jeżeli przegroda jest częścią głównej konstrukcji nośnej, powinna spełniać także kryteria nośności ogniowej (R) odpowiednio do wymagań zawartych w kol. 2 i 3 dla danej klasy odporności pożarowej budynku.

²⁾ Klasa odporności ogniowej dotyczy pasa międzykondygnacyjnego wraz z połączeniem ze stropem.

³⁾ Wymagania nie dotyczą naswietli dachowych, świetlików, lukarn i okien połaciowych, jeśli otwory w połaci dachowej nie zajmują więcej niż 20% jej powierzchni.

⁴⁾ Dla ścian komór zsypu wymaga się EI 60, a dla drzwi komór zsypu - EI 30.

Elementy budynku wymienione powyżej powinny być nierozprzestrzeniające ognia.

Elementy budowlane wymagające wykonania w klasie odporności ogniowej odpowiedniej dla klasy pożarowej budynku 'C' zaprojektowano z materiałów, co najmniej nie rozprzestrzeniających ognia (NRO).

Żelbetowe elementy konstrukcyjne powinny być wykonane zgodnie z wymaganiami w zakresie wielkości przekrojów i grubości otuliny zbrojenia głównego, zapewniając wymaganą odporność ogniową. Wymagania powinny być określone w oparciu o wytyczne nr 409/2005 Instytutu Techniki Budowlanej, pt.: „Projektowanie elementów żelbetowych i murowych z uwagi na odporność ogniową”, autorzy: prof. dr hab. inż. Mirosław Kosiorek, dr inż. Grzegorz Woźniak, ITB, Warszawa 2005 r. Jeżeli przegroda jest częścią głównej konstrukcji nośnej, powinna spełniać także kryteria nośności ogniowej (R)

Szachty technologiczne obudowane do klasy odporności ogniowej EI 120, z zamknięciami EI 60.

Izolacje cieplne i akustyczne zastosowane w instalacjach: wodociągowej, kanalizacyjnej zostaną wykonane w sposób zapewniający nie rozprzestrzenianie ognia.

Przepusty instalacyjne o średnicy powyżej 0,04 m w ścianach i stropach nie będących elementami oddzielenia przeciwpożarowego, a stanowiących obudowę 'przestrzeni zamkniętych' (np. obudowana klatka schodowa), dla których jest wymagana klasa odporności ogniowej, co najmniej EI 60 lub REI 60, posiadać będą klasę odporności ogniowej (EI) tych elementów.

9.4. ODLEGŁOŚĆ OD OBIEKTÓW SĄSIEDNICH

Lokalizacja projektowanego budynku B1,B2 względem obiektów sąsiadujących:

Ściana/płaszczyzna obiektu sąsiedniego	Odległość od obiektu [m]
NE – budynek mieszkalny ZL IV (projektowany)	21 m
NW – budynek użyteczności publicznej ZL III	20,4 m
S – najbliższa zabudowa	>60 m
W – budynek użyteczności publicznej ZL III	27,4 m
E – budynek mieszkalny ZL IV	40,5 m

Lokalizacja projektowanego budynku B1,B2 względem granic działki budowlanej:

Granica działki budowlanej	Odległość od granicy działki budowlanej [m]
NE-działka nr 55/4 (pas drogowy drogi wewnętrznej)	6,1 m
NW- działka nr 55/10 (działka budowlana)	4,1 m
S-działka nr 19 (pas drogowy drogi głównej)	21 m
W-działka nr 61/2 (działka budowlana)	4,9 m
E-działka nr 56(pas drogowy ulicy publicznej)	9,1 m

9.5. PRZYGOTOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO I TERENU DO PROWADZENIA DZIAŁAŃ RATOWNICZO-GAŚNICZYCH, A W SZCZEGÓLNOŚCI INFORMACJE O DROGACH POŻAROWYCH, ZAOPATRZENIU W WODĘ DO ZEWNĘTRZNEGO GASZENIA POŻARU ORAZ O SPRZĘCIE SŁUŻĄCYM DO TYCH DZIAŁAŃ

Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru

Dla projektowanego budynku wymagane jest zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru o wydajności, co najmniej 20 dm³/s. Instalacja będzie zasilana z sieci miejskiej.

Wymaganą ilość wody do celów przeciwpożarowych powinny zapewnić dwa hydranty zewnętrzne nadziemne DN 80, zlokalizowane przy budynku. Najbliższy hydrant znajduje się w odległości nie większej niż 75 m od budynku. Drugi hydrant znajduje się w odległości nie większej niż 150 m od budynku.

Hydrant nr HP1: zlokalizowany na istniejącej sieci wodociągowej usytuowanej przy ulicy W. Chodźki w odległości 33,34 m od budynku B2 i 85,96m od budynku B1.

Hydrant nr HP2: zlokalizowany na istniejącej sieci wodociągowej usytuowanej przy alei M. Smorawińskiego w odległości 73,15 m od budynku B1 i 100,51 m od budynku B2.

Drogi pożarowe

Zapewniono dojazd pożarowy do budynków B1 i B2 poprzez układ komunikacyjny inwestycji, który spełnia wymagania dróg pożarowych.

- największa szerokość budynku B1,B2 wynosi 135,16 m

- zewnętrzny obwód budynku wynosi 373,95 m

- zaprojektowano dostęp do 226,13 mb elewacji co stanowi więcej niż 30 % długości obwodu budynku ($373,95 \text{ m} \times 30\% = 112,18 \text{ m}$), zatem spełniony zostaje warunek określony w „Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych” § 12 pkt.3 ust.1).

Projektował:

mgr inż. arch. Bartłomiej Kożuchowski

Architekt IARP

upr. nr: LBOIA/68/10





IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

LUBELSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

L.dz. OKK - 55 /2010

Sygnatura akt : LBOIA/61/1/2010

Lublin, dnia 24 czerwca 2010r.

DECYZJA

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 13 ust. 1 pkt 1 i art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zmianami), art. 11 i 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. Nr 5, poz. 42 z późn. zmianami) oraz art. 104 i 107 § 1 i 4 Kodeksu postępowania administracyjnego

stwierdza się, że

Pan mgr inż. architekt Bartłomiej Jan Kożuchowski

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową

i nadaje się

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

nr ew. LBOIA/68/10

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości zażądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji niniejszej przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. okręgowej komisji kwalifikacyjnej Lubelskiej Okręgowej Izby Architektów w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna Lubelskiej Okręgowej Izby Architektów

Mirosław Zaluski	Katarzyna Święcińska-Brzozowska	Jacek Beglielo	Krzysztof Korona	Anna Warda	Małgorzata Wałęga
---------------------	------------------------------------	-------------------	---------------------	---------------	----------------------

przewodniczący

sygnatariusz

członek

członek

członek



Otrzymują:

1. mgr inż. arch. Bartłomiej Jan Kożuchowski - ul. Sasankowa 1/4, 20-537 Lublin;
2. Lubelska Okręgowa Rada Izby Architektów;
3. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego;
4. a/a



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. Bartłomiej Jan Kożuchowski

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **LBOIA/68/10**, jest wpisany na listę członków Lubelskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **LB-0213**.

Członek czynny od: 12-08-2010 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 17-02-2023 r. Lublin.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-04-2024 r.**

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

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

LB-0213-AF7Y-2731-9D43-2975

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

CHŁAŁCZNIK A