

tel./fax:

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:

Tomasz Księżopolski prowadzący działalność pod nazwą:
TKM Global Tomasz Księżopolski

Projektant

Mgr inż. arch. Mariusz Plewa

Nr uprawnień

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

Podpis



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp is from the Krakow Chamber of Architects (Izba Architektów m. st. Krakowa) and contains the following text: 'IZBA ARCHITEKTÓW m. st. KRAKÓWA', 'L. 0567', '10/08', 'Mariusz Plewa', 'ARCHITEKT IABP', and a small star symbol at the bottom.

Data opracowania: luty 2023

Spis treści

1. Część opisowa
2. Załączniki graficzne
 1. Plan zagospodarowania terenu, skala 1:500
 2. Widok na projektowane budynki

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 obsługą komunikacyjną 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 ZAGOSPODAROWANIA 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 rozmieszczona 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 części 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. Dla mieszkańców przeznaczono 70 miejsc w garażu podziemnym (w tym 54 miejsca niezależne, 10 miejsc zależnych oraz 4 miejsca dla osób niepełnosprawnych) oraz 10 miejsc postojowych na zewnętrznym parkingu. Dla użytkowników usług, które będą znajdować się w budynku A i budynku B przeznaczono 25 miejsc na parkingu zewnętrznym (w tym 21 miejsc dla samochodów osobowych oraz 4 miejsca dla osób niepełnosprawnych).

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 zaprojektowano zieleni urządzonej w formie roślinności niskiej, średniej i wysokiej.

Na terenie planowanej inwestycji nie będzie zlokalizowanych nośników reklamowych oraz reklam, za wyjątkiem szyldów nie większych niż 1m² umieszczonych na budynku w obrębie kondygnacji parteru w sposób nawiązujących do podziałów i kolorystyki elewacji oraz nieprzesłaniających detali architektonicznych budynku. Elewacje zewnętrzne będą tynkowe.

Nie projektuje się ogrodzenia dla planowanej inwestycji za pomocą ogrodzenia pełnego, z prefabrykowanych elementów betonowych lub w formie ogrodzenia ażurowego.

Zaprojektowano również nasadzenia roślinności wzmacniające skarpy oraz roślinności izolacyjnej.

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.

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI - CAŁOŚĆ INWESTYCJI			
Powierzchnia inwestycji [m²]		8857,6	100%
Powierzchnia biologicznie czynna [m²]	na gruncie rodzimym	3657,0	41%
	na płycie garażu (50%)	479,0	5%
	na tarasach (50%)	510,7	6%
	RAZEM	4646,6	52%
Powierzchnia utwardzona [m²]	drogi	607,9	7%
	chodniki	1432,6	16%
	miejsca parkingowe	250,8	3%
	RAZEM	2291,3	26%
Powierzchnia zabudowy [m²]	budynek A	888,2	10%
	budynek B	661,1	7%
	budynek C	402,1	5%
	RAZEM	1951,4	22%
Intensywność zabudowy		1,71	

Intensywność zabudowy określona w powyższej tabeli odnosi się do całego obszaru opracowania oznaczonego na rysunkach PZT literami A-F, jest ona liczona jako stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych do powierzchni terenu. Intensywność zabudowy dla obszaru funkcjonalnego 7MW/U wynosi 4,07, a dla obszaru funkcjonalnego 4MW/U wynosi 2,44.

Budynek A będzie miał od 4 do 6 kondygnacji nadziemnych, budynek B będzie miał od 5 do 7 kondygnacji nadziemnych, a budynek C będzie miał od 5 do 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. Pozostałe kondygnacje wszystkich trzech budynków będą stanowiły mieszkania.

Usługi zlokalizowane w parterach budynków A i B, będą pełniły funkcję usług śródmiejskich, tzn. biurowe, medyczne, fryzjerskie, kosmetyczne, gastronomiczne, handlowe związane z potrzebami mieszkańców i inne nieuciągliwe.

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.

Zaprojektowano łącznie 135 mieszkań. Dla budynku A: 50 mieszkań, dla budynku B: 52 mieszkań i dla budynku C: 33 mieszkań. Zróżnicowana struktura lokali mieszkalnych: od 25 m² do 125 m².

DANE LICZBOWE DOTYCZĄCE PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW:

Całkowita powierzchnia terenu objętego inwestycją: 8857,6 m²

Planowana powierzchnia zabudowy: 1 951,4 m²

Powierzchnia całkowita garażu podziemnego: 3 086 m²

Kubatury budynków:

Budynek A: 15 910 m³

Budynek B: 13 890 m³

Budynek C: 7 480 m³

Garaż podziemny: 9 570 m³

Razem: 46 850 m³

Powierzchnia terenów utwardzonych: 2 752,3 m²

Powierzchnia biologicznie czynna: 4 203,4 m²

Planowana powierzchnia zabudowy:

Budynek A: 888,2 m²

Budynek B: 661,1 m²

Budynek C: 402,1 m²

Razem: 1 951,4 m²

Planowana powierzchnia całkowita:

Budynek A: 5 132 m²

Budynek B: 4 479,8 m²

Budynek C: 2 413 m²

Razem: 12 024,3 m²

Planowana wysokość:

Budynek A: 18,3 m, od 4 do 6 kondygnacji nadziemnych, rzędna poziomu atyki:
195,50 m n.p.m.

Budynek B: 22,85 m, od 5 do 7 kondygnacji nadziemnych, rzędna poziomu atyki:
200,05 m n.p.m.

Budynek C: 19,65 m, od 5 do 6 kondygnacji nadziemnych, rzędna poziomu atyki:
196,85 m n.p.m.

Planowana szerokość elewacji frontowej:

Budynek A: 37,1 m

Budynek B: 52,4 m

Budynek C: 37 m

Planowana powierzchnia użytkowa:

Budynek A: 3 882,5 m²

Budynek B: 3 591 m²

Budynek C: 2 006,2 m²

Garaż podziemny: 2 845,1 m²

Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań:

Budynek A:	2 784,5 m ²
Budynek B:	2 631,2 m ²
Budynek C:	1 627,8 m ²

Powierzchnia użytkowa usług (w parterach budynków):

Budynek A :	689,4 m ²
Budynek B:	553,8 m ²
RAZEM:	1 243,2 m ²

Usługi zlokalizowane są w parterze dwóch budynków i mają charakter nieuciążliwy, np. biurowy, fryzjerski, medyczny, kosmetyczny, gastronomiczny i handlowy związany z potrzebami mieszkańców.

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.

Budynek A:	99 osób
Budynek B:	94 osób
Budynek C:	58 osób
Łącznie:	252 osób

Spełnienie wymagań dotyczących odległości wnioskowanej inwestycji od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć 7% planowanej liczby mieszkańców: min. 18 dzieci.

Spełnienie wymagań dotyczących odległości wnioskowanej inwestycji od przedszkola, które jest w stanie przyjąć 3,5% planowanej liczby mieszkańców: min. 9 dzieci.

Powierzchnia użytkowa garażu podziemnego wraz ze zjazdami:	2 922,6 m ²
Powierzchnia parkingu nadziemnego wraz z drogą do tych miejsc:	1 198,5 m ²
RAZEM:	4 121,1 m ²

Spełnienie wymagań dotyczących przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Łączna powierzchnia projektowanego garażu podziemnego wraz ze zjazdami oraz parkingu nadziemnego z drogą do tych miejsc wynosi 4 121,1 m² ~0,42 ha, co nie przekracza 0,5 ha (§3 ust. 1 pkt 58 lit. B). Nie zachodzi konieczność przedłożenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Miejsca postojowe

Liczba wymaganych miejsc postojowych dla inwestycji: 68 miejsc dla mieszkańców, min. 25 miejsc postojowych dla usług. Łącznie wymagane są 93 miejsca postojowe.

Dla mieszkańców zaprojektowano 70 miejsc w garażu podziemnym (w tym 56 niezależnych, 10 miejsc zależnych oraz 4 miejsca dla osób niepełnosprawnych) oraz 10 miejsc postojowych na zewnętrznym parkingu. Dla użytkowników usług, które będą znajdować się w budynku A i budynku B zaprojektowano 25 miejsc na parkingu zewnętrznym (w tym 21 miejsc dla samochodów osobowych oraz 4 miejsca dla osób niepełnosprawnych).

Liczba wymaganych miejsc postojowych wynosi 93. Łączna liczba zaprojektowanych miejsc postojowych w garażu i na parkingu zewnętrznych wynosi 105 (w tym 10 miejsc zależnych). Łącznie niezależnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych i dla osób niepełnosprawnych zaprojektowano 95, czyli o 2 miejsca więcej niż są wymagane według MPZP.

BILANS MIEJSC POSTOJOWYCH					
		Miejsca postojowe niezależne	Miejsca postojowe dla niepełnosprawnych	Miejsca postojowe zależne	RAZEM
WYMAGANE W MPZP					
Przeznaczone dla mieszkańców	Garaż	54	4	0	68
	Teren	10	0	0	
Przeznaczone dla użytkowników lokali usługowych	Garaż	0	0	0	25
	Teren	21	4	0	
RAZEM					93
DODATKOWE MIEJSCA POZA WYMAGANIAMI MPZP					
Przeznaczone dla mieszkańców	Garaż	2	0	10	12
SUMA WSZYSTKICH MIEJSC POSTOJOWYCH					105

Opis do tabeli:

68 – ilość miejsc dla mieszkańców która jest wymagana, zgodnie z przelicznikiem: jedno miejsce postojowe na 2 mieszkania. 10 z nich znajduje się na terenie, 56 z nich znajduje się w garażu, w tym są 54 miejsca postojowe dla samochodów osobowych i 4 miejsca postojowe dla niepełnosprawnych.

25 – ilość miejsc dla użytkowników usług w budynku A i B która jest wymagana zgodnie z przelicznikiem: 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni usług. Wszystkie te miejsca znajdują się na terenie, w tym jest 21 miejsc postojowych dla samochodów osobowych i 4 miejsca postojowe dla niepełnosprawnych

12 – ilość miejsc dodatkowych, wszystkie znajdują się w garażu, w tym 10 miejsc zależnych i 2 miejsca niezależne

105 – suma wszystkich miejsc na terenie i w garażu, zależnych i niezależnych.

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

- min. 1 miejsce postojowe na 2 mieszkania, max. 1 miejsce postojowe na 50 m² usług – warunek spełniony.

- 2 stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – liczba miejsc parkingowych 16-40 – warunek spełniony

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

Wpływ inwestycji na środowisko	
Powierzchnia użytkowa garażu podziemnego	2 845,1 m ²
Powierzchnia zjazdów do garażu podziemnego	77,5 m ²
Powierzchnia miejsc parkingowych	473,9 m ²
Powierzchnia dojazdu do miejsc parkingowych	724,6 m ²
SUMA	4 121,1 m²

Przystosowania dla osób niepełnosprawnych

Zgodnie z zapisami prawa budowlanego obiekty 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 umożliwia 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. Budynki zlokalizowane są w układzie dostosowanym do ukształtowania terenu oraz nawiązują do kaskadowej zabudowy sąsiednich budynków. Całość założenia wpisuje się w istniejącą zabudowę i ukształtowanie terenu. Siedmiokondygnacyjny 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 stanowiły swoistą dominantę na tym terenie.

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. Instalacja kanalizacji sanitarnej przebiega od ul. Niecałej przez środek działki nr ewid. 2.

- ul. Dolna 3 Maja

Sieć gazowa nD 200 n – z niej zostanie wykonane przyłącze gazowe do projektowanych budynków
 Sieć telekomunikacyjna t1D – z niej zostanie wykonane przyłącze telekomunikacyjne do projektowanych budynków

- Na terenie działki objętej inwestycją:

Sieć wodociągowa D100 n – zostanie przeprojektowana i z niej zostanie wykonane przyłącze wody do projektowanych budynków
 Sieć kanalizacji deszczowej d1000 - zostanie przeprojektowana i do niej zostanie wykonane przyłącze kanalizacji deszczowej do projektowanego budynku
 Sieć kanalizacji sanitarnej 160/300 - do niej zostanie wykonane przyłącze kanalizacji deszczowej do projektowanego budynku
 Sieć energetyczna eND – zostanie przeprojektowana i do niej zostanie wykonane przyłącze energetyczne do projektowanych budynków
 Sieć ciepłownicze c2x200-315 – do niej zostanie wykonane przyłącze ciepłownicze do projektowanych budynków.

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. Część drogi wewnętrznej pełniącej funkcję drogi pożarowej oraz dojazdu do miejsc postojowych, wiat śmietnikowych i garaży zostanie wykonana z geokraty i będzie ona umożliwiać przejazd pojazdów o nacisku osi na nawierzchnię jezdni co najmniej 100kN oraz spełniać wytyczne dotyczące nośności – obciążenia drogi, która ma spełniać funkcję drogi przeciwpożarowej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych. Podbudowa drogi pożarowej wykonanej z geokraty będzie wykonana z materiałów umożliwiającą naturalną cyrkulację wody, a co za tym idzie, naturalną vegetację roślin poprzez zapewnienie przenikania ziemi, wody oraz promieni słonecznych. Geokrata zostanie zamontowana przy wykorzystaniu w warstwie dolnej mieszanki kruszywa łamanego frakcja 0-31,5mm oraz w warstwie górnej piasku podsypkowego. Wzdłuż niej zaprojektowano miejsca postojowe dla 25 samochodów osobowych, w tym 4 dla niepełnosprawnych, i doprowadzono dojazd do parkingu dla 10 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.

1.6 ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

1.7 POWIĄZANIA PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI.

Planowana inwestycja, układ budynków, jego forma architektoniczna i rozmieszczenie na działce zostanie wkomponowane w istniejącą przestrzeń urbanistyczną tej części miasta. Umiejscowiona przy skrzyżowaniu ul. Dolnej 3 Maja i Alei Solidarności, inwestycja będzie zintegrowana z terenem zarówno od 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. Sieć ścieżek poprowadzona w północnej części działki pozwoli na dowolne przemieszczanie się mieszkańców do odrębnych stref.

W zabudowie sąsiadującej przeważa funkcja mieszkaniowa oraz usługowa, która jest zlokalizowana głównie wzdłuż ul. Dolnej 3 Maja i umieszczona w parterach budynków. W projektowanej zabudowie na parterze budynków A i B będą zlokalizowane usługi nieuciążliwe.

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 bezkolizyjny wjazd i wyjazd z działki na drogę publiczną.

Nowo projektowane budynki wypełnią przestrzeń pomiędzy Aleją Solidarności a skarpią ulicy Niecałej. Proponowana zabudowa wielorodzinna z usługami w parterach dopełni ul. Dolną 3 Maja i małą ilość usług w tej części ulicy. Będą one mogły zaspokajać potrzeby również okolicznych mieszkańców.

Większa niż dopuszczalna ilość kondygnacji, pozwoli na zwiększenie ilości mieszkań, co za tym idzie – zwiększenie ilości mieszkańców w centrum miasta i ekonomiczniejsze wykorzystanie gruntów. W pobliżu terenu inwestycyjnego powstaje struktura wysokiej zabudowy, między innymi poprzez rozbudowę szpitala SPSK1 przy ul. Staszica lub nową zabudowę wielorodzinną przy ul. Północnej. Projektowana zabudowa przy ul. Dolnej 3 maja nie będzie przewyższać wysokością zabudowy istniejącej.

Z uwagi na granicę ESOCH, która przebiega przez teren inwestycji ideą projektową jest projekt budynków ekologicznych, odzyskujących wodę deszczową, która będzie wykorzystywana do podlewania roślinności znajdującej się na działce oraz dachów zielonych. Na dachach budynków będą zainstalowane również panele fotowoltaiczne, które będą zasilać lapy LED oświetlające okolicę. 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. Powyższe rozwiązania otworzą miasto na rzekę wprowadzając nową jakość na obecnie zdegradowanym terenie. Całość założenia podkreśli naturalny charakter Doliny Czechówki.

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

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 UP. WOJEWODY
mgr inż. arch. *Młocza* **Gabryś**
Dyrektor Wydziału
Nadzoru Budowlanego

Otrzymują:

1. mgr inż. arch. Mariusz Plewa
2. Główny Urząd Nadzoru Budowlanego
ul. Krucza 38/42, 00-512 Warszawa
3. 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. 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: 01-07-2022 r. Lublin.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2023 r.**

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

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

LB-0367-1824-8585-6Y28-52E9