



KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

INWESTOR: Wioletta Lis-Dyszer, Adam Dyszer
ul.Kartuska 1 H
83-340 SIERAKOWICE

Artur Dyszer
Ul. Piłsudskiego 11
83-340 SIERAKOWICE

OBIEKT : Budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową
Lębork, ul.Sienkiewicza i Dworcowa,
działka nr 309/1 , 309/3 i 309/4 obr.7

Zawartość opracowania:

- 1.opis to koncepcji
- 2.część graficzna

mgr inż. arch. Dariusz Pobrucki Uprawnienia projektowe bez ograniczeń w spec. architektonicznej BK.IIF.7342/89/98	Uprawnienia projektowe bez ograniczeń w specjalności architektonicznej BK.IIF.7342/89/98	
---	--	--

OPIS DO OKREŚLENIA PLANOWANEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ CHARAKTERYSTYKI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Przedmiot opracowania :

Przedmiotem opracowania jest koncepcja budynku mieszkalnego z częścią usługową.

Opis ogólny budynku projektowanego – budynek o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych z podziemnym garażem wielostanowiskowym.

1. STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU.

Działki nr 309/1, 309/3 i 309/4 obr.7 na których jest planowana inwestycja mieszkaniowa jest częściowo zabudowana budynkami usługowymi przeznaczonymi do rozbiórki (dz nr 309/1), na pozostałym terenie teren jest niezabudowany i stanowi drogi dojazdowe i chodniki oraz częściowo zieleń niską.

Inwestycja sąsiaduje z drogami publicznymi – od strony południowo-wschodniej ul. Dworcowa z zabudową mieszkalną wielorodzinną (dz nr 322/1 obr.7) od strony zachodniej ul. Sienkiewicza z zabudową mieszkalną wielorodzinną i jednorodzinną (dz nr 310 obr.7), od strony , od strony północno-wschodniej ul. Zwycięstwa (dz nr 251 obr.7), Od strony północno-zachodniej inwestycja graniczy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i mieszkalno-usługową (działki nr 306 i 308 obr.7).

W zakresie struktury funkcjonalnej planowana zabudowa zakłada realizację jednego budynku o funkcji podstawowej mieszkalnej wielorodzinnej z częścią usługową w parterze. Projekt zagospodarowania terenu zakłada usytuowanie obiektu na działce zgodnie z warunkami terenowymi, dłuższym bokiem w układzie południowy zachód – północny wschód. W kwartale zabudowy wyznaczonej między ulicami Sienkiewicza, Dworcową i ul. Zwycięstwa zostały zachowane linie zabudowy wyznaczone przez istniejącą zabudowę wzdłuż ul. Sienkiewicza, dla ul. Zwycięstwa ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8,0 m od krawędzi jezdni.

Ponieważ budynek od strony elewacji frontowej od ul. Dworcowej nie sąsiaduje z zabudowanymi działkami natomiast najbliższe a budynki oddzielone ul. Sienkiewicza i Zwycięstwa znajdują się w odległościach ok 90 -110 m od planowanej inwestycji i ich linie zabudowy przebiegają w różnych położeniach, założono linię zabudowy od strony ul. dworcowej w odległości 1,80 m od granicy działki drogowej i 9,15 m od krawędzi przebudowanej drogi parkingowej przy ul. Dworcowej.

Wokół budynku zaprojektowano dojścia piesze, dojazdy w postaci ogólnodostępnego ciągu pieszo-jezdnego, naziemnych miejsc postojowych dla projektowanej inwestycji os strony północno-zachodniej oraz zieleń niską jako przestrzeń rekreacyjna dla mieszkańców budynku.

Struktura funkcjonalna budynku zakłada rozmieszczenie poszczególnych funkcji na 6 kondygnacjach (jednej podziemnej i 5 nadziemnych). Na poziomie -1 będzie zlokalizowany garaż wielostanowiskowy oraz pomieszczenia techniczne i pomieszczenia gospodarcze. Na parterze (kondygnacja 0) zlokalizowano lokale usługowe o funkcji nieuciążliwej stanowiącej uzupełnienie funkcji mieszkalnej - w tym usługi handlu, gastronomi, biurowe itp. oraz wózkownie dla lokatorów mieszkań i pomieszczenia gospodarcze.

Kondygnacje powyżej (1,2,3,4 + 5 antresola) przeznaczono na 49 lokali mieszkalnych o powierzchni od 49 – 134 m² , na ostatniej kondygnacji część mieszkań z antresolami.

Budynek o prostej prostokątnej bryle z dachem płaskim nawiązującym do najbliższych sąsiednich budynków mieszkańko-usługowych wzdłuż ul.Sienkiewicza.

W związku z inwestycją nastąpi rozbiórka istniejących budynków na działce.

Strukturę zabudowy pokazano na rys. nr 1-11

Zestawienie powierzchni i kubatury:

powierzchnia użytkowa	-	7 129,15	m ²
pow. zabudowy	-	1 240,70	m ²
pow. całkowita	-	8 616,20	m ²
kubatura	-	28 242,59	m ³

kondygnacja	Powierzchnia użytkowa (m ²)	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)	Powierzchnia całkowita (m ²)	kubatura
piwnica	1 624,00	1 624,00	1 863,60	6 522,60
Parter	1 088,00	736,00	1 240,70	4 776,70
Kondygnacje powtarzalne I-IV piętro	4 204,00	3506,40	4 962,80	15 186,17
Antresola IV piętra	276,15	182,57	549,00	1 757,12
RAZEM	7192,15	6048,97	8 616,10	28242,59

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

Sieci uzbrojenia terenu przebiegają w pasach drogowych ulic przylegających bezpośrednio do terenu inwestycji :

ul.Dworcowa – sieć wodociągowa , kanalizacyjna i telekomunikacyjna

ul.Sienkiewicza - sieć wodociągowa, kanalizacyjna , energetyczna, ciepłownicza, gazowa i telekomunikacyjna.

W związku z ww projektowany budynek posiada możliwość podłączania do ww sieci.

Drogi publiczne i wewnętrzne:

Planowana inwestycja sąsiaduje bezpośrednio z drogami publicznymi ul.Dworcowa i Sienkiewicza umożliwiającymi bezpośrednią obsługę komunikacyjną inwestycji , w ramach planowanej inwestycji planowana jest realizacja ogólnodostępnego ciągu pieszo jezdnego z wydzielonymi miejscami postojowymi dla ww inwestycji.

Wjazd do inwestycji zaplanowano od ul.Sienkiewicza - do podziemnego garażu oraz ciągu pieszo-jezdnego z parkingami , dojecha piesze są zlokalizowane od wszystkich stron budynku z terenu ogólnodostępnych chodników – dojść pieszych przy ulicach.

3. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

4. POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Planowana inwestycja jest zlokalizowana na terenie zróżnicowanej przestrzennie zabudowy, którą w bezpośrednim sąsiedztwie stanowi zabudowa mieszkalno-usługowa o wysokości 2-3 kondygnacji o zróżnicowanych niejednorodnych bryłach z różnymi dachami płaskimi i stromymi.

Celem inwestycji jest zastąpienie chaotycznej i substandardowej zabudowy na terenie działki jednorodnym stylistycznie budynkiem stanowiącym zamknięcie kwartału zabudowy pomiędzy ul. Dworcową, Sienkiewicza i Zwycięstwa.

Kontekst urbanistyczny inwestycji pokazano na rys. nr 16 i 17 (plansze nr 5 i 6). w promieniu ok 500 m od projektowanej inwestycji znajdują się budynki o wielkości i wysokości zbliżonej do projektowanego budynku, a w zakresie obrysu zabudowy niektóre ją przekraczające, zróżnicowana jest również bryła ww budynków – występują dachy płaskie, strome i mansardowe.

5. DANE KONSTRUKCYJNO-MATERIAŁOWE

5.1. Opis ogólny konstrukcji budynku:

budynek o konstrukcji żelbetowej – monolityczny szkielet żelbetowy z wypełnieniem z pustaków ceramicznych wykończonych styropianem i okładziną elewacyjną klinkierową i częściowo tynkiem cienkowarstwowym lub płytami elewacyjnymi, stropodach o konstrukcji żelbetowej częściowo jako dach zielony i taras.

6. WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO NATURALNE

Zapotrzebowanie na wodę – ok. 9 600 l na dobę, odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej w ulicy w ilości jw.

Emisja zanieczyszczeń – nisko-emisyjne – ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub kotłownia gazowa.

Odpady stałe – związane z funkcją obiektu – odpady komunalne, śmietnik zadaszony na terenie posesji, utylizacja poprzez wywóz na wysypisko śmieci po uprzedniej segregacji.

Emisja hałasu i wibracji – emisja wibracji nie występuje, hałas związany z wykonywaną działalnością nie przekroczy dopuszczalnych wartości na granicy działki, w związku z tym uciążliwość nie przekroczy granic terenu działki inwestora.

Wpływ obiektu na otoczenie działki i środowisko – bez negatywnego wpływu, decyzja nie wymaga uzyskania decyzji środowiskowej funkcja obiektu mieszkalnego i usługowego o powierzchni całkowitej z terenami utwardzonymi poniżej 2 ha.

7.INSTALACJE

Budynek wyposażony jest w instalacje wod.-kan. elektryczne i c.o. zasilanie z sieci ciepłowniczej lub gazowej .

7.1.Instalacje wod.-kan.

Budynek wyposażony instalację wody ciepłej i zimnej i kanalizacji sanitarnej .

7.2.Instalacje c.o.

Ogrzewanie – wewnętrzna instalacja co zasilana z kotła gazowego lub z wymiennika sieci miejskiej ciepłowniczej.

7.3.Instalacje elektryczne

Instalacja elektryczna oświetleniowa, gniazd wtykowych i odgromowa.

7.4.Instalacje wentylacji – we wszystkich pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych wentylacja mechaniczna .

7.5.Instalacje odnawialnych źródeł energii – możliwe jest zastosowanie instalacji solarnej w postaci ogniw fotowoltaicznych i kolektorów zlokalizowanych na dachu płaskim budynku.

5.ZATRUDNIENIE

Zatrudnienie w obiekcie – 20-40 osób.

OPIS
Do planowanego zagospodarowania działki

I. PODSTAWA OPRACOWANIA

Zlecenie inwestora, wizja lokalna, podkłady geodezyjne.

II. DANE OGÓLNE

Przedmiotem inwestycji jest zagospodarowanie działki związane z planowaną budową budynku usługowego.
W skład zagospodarowania działki poza projektowanym budynkiem wejdzie wykonanie następujących elementów i robót budowlanych:

dojścia i dojazdy oraz miejsca postojowe w ilości ok. 50 szt. z kostki betonowej
zieleń niska i wysoka urządzona,
przyłącze energetyczne
przyłącze wodociągowe
przyłącze kanalizacyjne
przyłącze gazowe
przyłącze ciepłownicze
kanalizacja deszczowa – odwodnienie dachów i nawierzchni utwardzonych.

III.DANE TECHNICZNO-MATERIAŁOWE

Planowane parkingi i dojazdy wykonać z kostki betonowej , droga pożarowa dla obiektu – ul.Dworcowa.

IV. BILANS TERENU

parametry projektowanej inwestycji dla działki 309/1 obr.7:

powierzchnia terenu inwestycji - 3 389 m²

w tym:

działka z planowanym budynkiem
309/1 obr.7 - 2 105 m²

działki przewidziane pod infrastrukturę drogową i uzbrojenie terenu
309/3 i 309/4 obr.7 - 2 284 m²

powierzchnia zabudowy
(DLA DZIAŁKI NR 309/1) - 1 240,7 m²

powierzchnia utwardzona
(DLA DZIAŁKI NR 309/1) - 338 m²

powierzchnia biologicznie czynna
(DLA DZIAŁKI NR 309/1) - 526,3 m²