

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	BUDOWA ZESPOŁU TRZECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
KATEGORIA	XIII- pozostałe budynki mieszkalne
LOKALIZACJA	jednostka ewidencyjna: 220801_1, Lębork nazwa i numer obrębu ewidencyjnego: 0013 numer działki ewidencyjnej: 78
INWESTOR	Jerzy Rudnicki ul. Polna 5A 84-351 Nowa Wieś Lęborska
JEDNOSTKA PROJEKTOWA	 Al. Wolności 44/2, 84-300 Lębork biuro@szpilewicz.pl, tel. 59 723 55 50
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr inż. arch. Maciej Szpilewicz uprawnienia w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr 460/POOKK/2011
OPRAC.	mgr inż. arch. Klaudia Iwanowska mgr inż. Natalia Szczypior - Huk mgr inż. Łukasz Ruciński inż. Martyna Elandt inż. Patryk Stefanowski inż. Natalia Grzenkowicz stud. Dawid Stepanik
DATA OPR.	02.2023

ZAŁĄCZNIK DO STRONY TYTUŁOWEJ

I. SPIS ZAWARTOŚCI CZĘŚCI OPISOWEJ PROJEKTU

1	PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	3
2	STRUKTURA FUNKCJONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W SZCZEGÓLNOŚCI OKREŚLENIE PODSTAWOWYCH FUNKCJI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	3
2.1	Zestawienie powierzchni i kubatury.....	3
3	UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁÓW ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ.....	4
4	PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	4
4.1	Sieci uzbrojenia terenu	4
4.2	Drogi publiczne i wewnętrzne	4
5	ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	4
5.1	Etap 1	4
5.2	Etap 2	5
5.3	Etap 3	5
6	POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI	5
7	WIZUALIZACJE PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	6
7.1	Widok na zespół budynków od strony zachodniej	6
7.2	Widok na budynek nr 3 od strony południowej	7
7.3	Widok na budynek nr 1 od strony północnej	7
7.4	Widok na zespół budynków od strony południowo-wschodniej	8
7.5	Widok na zespół budynków od strony północno-wschodniej	9

II. SPIS ZAWARTOŚCI CZĘŚCI RYSUNKOWEJ PROJEKTU

Treść rysunku	Nr rysunku	Skala	Nr str.
Zagospodarowanie terenu	360-C-00-R01	1:500	10
Rzut parteru	360-A-00-R01	1:100	11
Rzut I piętra	360-A-00-R02	1:100	12
Rzut II piętra	360-A-00-R03	1:100	13
Rzut III piętra	360-A-00-R04	1:100	14
Przekrój 1-1	360-A-00-P01	1:100	15
Przekrój 2-2	360-A-00-P02	1:100	16
Elewacja południowo - wschodnia	360-A-00-E01	1:100	17
Elewacja południowo - zachodnia	360-A-00-E02	1:100	18
Elewacja północno - zachodnia	360-A-00-E03	1:100	19
Elewacja północno - wschodnia	360-A-00-E04	1:100	20

1 PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno - architektoniczna zespołu trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingiem naziemnym zlokalizowanego na działce nr 78, obr. 13 w Lęborku.

Projektowane budynki są niepodpiwniczone oraz posiadają 4 kondygnacje nadziemne.

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

Działka, na której planowana jest inwestycja mieszkaniowa jest częściowo zabudowana budynkami usługowymi docelowo przeznaczonymi do rozbiórki.

Inwestycja od północnego-zachodu bezpośrednio sąsiaduje z działką drogową nr 76 (łącznik ul. Nadmorskiej), od północnego-wschodu z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (dz. nr 79/1 oraz 79/9) wraz z wolnostojącymi garażami (dz. nr 79/10). Od południowego - wschodu inwestycja graniczy z terenem inwestycyjnym przewidzianym zapisami miejscowego planu pod zabudowę mieszkalną i komercyjną (dz. nr 80/2) oraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wraz z budynkiem wolnostojącym inwentarskim (dz. nr 80/1). Natomiast od południowego - zachodu teren graniczy z drogą dojazdową oznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako KD.D.05 (dz. nr 77/11).

W zakresie struktury funkcjonalnej planowana zabudowa zakłada realizację trzech budynków (w trzech etapach) o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej. Projekt zagospodarowania terenu zakłada usytuowanie obiektów na działce zgodnie z warunkami terenowymi.

Dla zabudowy zachowano nieprzekraczalną linię zabudowy 6m od strony linii rozgraniczającej drogę publiczną.

Wokół budynku zaprojektowano dojścia piesze, wiatę śmietnikową, parking naziemny wraz z dojazdem oraz ogólnodostępną zieleń niską wraz z placem zabaw.

Struktura funkcjonalna budynku zakłada rozmieszczenie poszczególnych funkcji na 4 kondygnacjach. Na parterze zlokalizowane zostaną pomieszczenia techniczne oraz 4 lokale mieszkalne o powierzchniach od 41,5 - 91,8 m². Na każdej z wyższych kondygnacji powtarzalnych przewidziano po 5 lokali mieszkalnych o powierzchniach od 41,5 - 53,4 m².

Budynek o bryle założonej na planie prostokąta, z dachem płaskim nawiązującym do najbliższych sąsiednich budynków mieszkalnych.

W związku z inwestycją nastąpi rozbiórka istniejących budynków na działce.

Strukturę zabudowy pokazano w części rysunkowej niniejszego opracowania.

2.1 Zestawienie powierzchni i kubatury dla zespołu budynków

– powierzchnia zabudowy -	1044,0 m ²
– powierzchnia całkowita -	4176,0 m ²
– powierzchnia użytkowa lokali -	2903,7 m ²
– powierzchnia użytkowa całkowita -	3389,1 m ²
– kubatura brutto -	12736,8 m ³

kondygnacja	pow. użytk. (m ²)	pow. użytk. lokali (m ²)	pow. całk. (m ²)	kubatura (m ³)
parter	847,2	708,6	1044,0	3132,0
I piętro	847,3	731,7	1044,0	3132,0
II piętro	847,3	731,7	1044,0	3132,0
III piętro	847,3	731,7	1044,0	3340,8

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

Projektowane budynki tworzą względem siebie zespół zabudowy o frontach usytuowanych równolegle do drogi publicznej.

Budynki zlokalizowane w osi północny - wschód południowy zachód, odległe od granicy działki minimum 4m w przypadku ściany z oknami oraz 3,32 w przypadku ściany bez okien.

Budynek umiejscowiony od frontu zlokalizowany jest zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy z miejscowego planu.

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

4.1 Sieci uzbrojenia terenu

Sieci uzbrojenia terenu (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, gazowa) przebiegają w pasie drogowym ulic przylegających bezpośrednio do terenu inwestycji.

Inwestycja posiada niezbędne zapewnienia o możliwości przyłączenia do powyższych sieci.

4.2 Drogi publiczne i wewnętrzne

Planowana inwestycja sąsiaduje bezpośrednio z drogą publiczną (dz. nr 76, łącznik ul. Nadmorskiej) umożliwiającą bezpośrednią obsługę komunikacyjną inwestycji. W ramach projektowanej inwestycji planowana jest realizacja ogólnodostępnej drogi wewnętrznej prowadzącej do naziemnych miejsc postojowych.

Wjazd na teren inwestycji zaplanowano w północno-zachodniej granicy działki.

Dojścia piesze do budynku poprowadzone są bezpośrednio przy zachodniej oraz północnej części budynku w sposób pozwalający na obsługę głównego wejścia do budynku oraz do kotłowni.

5 ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projekt zakłada etapowanie inwestycji w podziale na trzy etapy.

5.1 Etap 1

Etap 1 składa się z budynku nr 1 wraz z drogą dojazdową prowadzącą od strony łącznika ul. Nadmorskiej wraz z 35 naziemnymi miejscami postojowymi, wiatą śmietnikową oraz niezbędnymi dojazdami do budynku.

5.2 Etap 2

Etap 2 składa się z budynku nr 2 wraz z 23 naziemnymi miejscami postojowymi oraz niezbędnymi dojazdami do budynku.

5.3 Etap 3

Etap 3 składa się z budynku nr 3 wraz z niezbędnymi dojazdami do budynku.

6 POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI

Planowana inwestycja zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z wolnostojącymi garażami oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną wraz z budynkiem wolnostojącym inwentarskim. Ponadto na południowy - wschód oraz południe rozciągają się tereny dla których zapisy miejscowego planu przewidują niewielką zabudowę mieszkalną wielorodzinną oraz głównie jednorodzinną. Obecnie teren inwestycji wykorzystywany jest pod funkcje usługowe. Zmiana funkcji terenu zgodnie z zakresem niniejszej inwestycji pozwoli na pozbycie się niepożądanego usługi oraz nawiązanie funkcjonalne do otaczającej istniejącej oraz planowanej zabudowy.

7 WIZUALIZACJE PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

7.1 Widok na zespół budynków od strony zachodniej



7.2 Widok na budynek nr 3 od strony południowej



7.3 Widok na budynek nr 1 od strony północnej



7.4 Widok na zespół budynków od strony południowo-wschodniej



7.5 Widok na zespół budynków od strony północno-wschodniej

