

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z GARAŻEM PODZIEMNYM
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	SZPILEWICZ Al. Wolności 44/2, 84-300 Lębork ARCHITEKCI 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.	06.2023

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 dla zespołu budynków	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
6	POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI	4
7	WIZUALIZACJE PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	5
7.1	Widok na front budynku	5
7.2	Widok na tył budynku	6

II. SPIS ZAWARTOŚCI CZĘŚCI RYSUNKOWEJ PROJEKTU

Treść rysunku	Nr rysunku	Skala	Nr str.
Zagospodarowanie terenu	360-C-00-R01	1:500	7
Rzut parkingu podziemnego	360-A-00-RU1	1:100	8
Rzut parteru	360-A-00-R01	1:100	9
Rzut I piętra	360-A-00-R02	1:100	10
Rzut II piętra	360-A-00-R03	1:100	11
Rzut III piętra	360-A-00-R04	1:100	12
Rzut dachu	360-A-00-R05	1:100	13
Przekrój 1-1	360-A-00-P01	1:100	14
Przekrój 2-2	360-A-00-P02	1:100	15
Elewacja północno - zachodnia	360-A-00-E01	1:100	16
Elewacja północno - wschodnia	360-A-00-E02	1:100	17
Elewacja południowo - zachodnia	360-A-00-E03	1:100	18
Elewacja południowo - wschodnia	360-A-00-E04	1:100	19

1 PRZEDMIOT ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno - architektoniczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym, zlokalizowanego na działce nr 78, obr. 13 w Lęborku.

Projektowany budynek posiada jedną kondygnację podziemną oraz 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 budynku o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej. Projekt zagospodarowania terenu zakłada usytuowanie obiektów na działce zgodnie z warunkami terenowymi, w nawiązaniu do pochyłości terenu.

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

Wokół budynku zaprojektowano skarpy, dojścia piesze, wiatę śmietnikową, parking naziemny wraz z dojazdem oraz ogólnodostępny nieogrodzony teren wypoczynku oraz rekreacji wraz zielenią niską i wysoką oraz z placem zabaw.

Struktura funkcjonalna budynku zakłada rozmieszczenie funkcji mieszkaniowych w ramach dwóch klatek schodowych na 4 kondygnacjach nadziemnych, natomiast funkcji parkingowych na kondygnacji podziemnej. Układ lokali mieszkalnych jest powtarzalny w ramach poszczególnych kondygnacji. Składa się z 14 mieszkań o powierzchni od 36,4 - 57,4 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 nadziemna -	1001,4 m ²
– powierzchnia zabudowy podziemna -	1981,0 m ²
– powierzchnia całkowita nadziemna -	4005,6 m ²
– powierzchnia całkowita podziemna -	1981,0 m ²
– powierzchnia użytkowa lokali -	2523,2 m ²
– powierzchnia użytkowa całkowita -	5063,2 m ²
– kubatura brutto -	19258,4 m ³

kondygnacja	pow. użytk. (m2)	pow. użytk. lokali (m2)	pow. całk. (m2)	kubatura (m3)
piwnica	1795,2	0,0	1981,0	6240,2
parter	817,0	630,8	1001,4	3154,4
I piętro	817,0	630,8	1001,4	3154,4
II piętro	817,0	630,8	1001,4	3154,4
III piętro	817,0	630,8	1001,4	3555,0

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

Nie dotyczy - projektowany obiekt nie tworzy zespołu zabudowy.

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 oraz do ramp zjazdowych do parkingu podziemnego.

Wjazd na teren inwestycji zaplanowano w południowo - zachodnim narożniku działki.

Dojścia piesze do budynku poprowadzone są bezpośrednio przy północno - zachodniej części budynku w sposób pozwalający na obsługę głównych wejść do budynku.

5 ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Projekt nie przewiduje etapowania inwestycji.

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 front budynku



7.2 Widok na tył budynku

