

TEMAT	PROJEKT ZESPOŁU ZABUDOWY MIESZKALNO – USŁUGOWEJ GDAŃSKU, ul. KOŁOBRZESKA 48		
ADRES	GDAŃSK, ul. Kołobrzaska dz. nr 76, 77/10, obr. 21		
BRANŻA	ARCHITEKTONICZNA		
STADIUM	PROJEKT KONCEPCYJNY		
AUTORZY	projektował: Zbigniew Burek	upr. nr 466/POOKK/2012	
	projektował: Piotr Bartkowiak	upr. nr KPOKKA 65/2009	
			
DATA	SIERPIEŃ 2019		

DOKUMENTACJA PODLEGA OCHRONIE W ZAKRESIE PRAW AUTORSKICH I NIE MOŻE BYĆ KOPIOWANA ANI WYKORZYSTYWANA W ŻADNEJ CZĘŚCI BEZ PISEMNEJ ZGODY AUTORÓW

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

- 1) INWESTOR
- 2) JEDNOSTKA PROJEKTOWA
- 3) ZESPÓŁ AUTORSKI
- 4) ADRES INWESTYCJI
- 5) PODSTAWA OPRACOWANIA
- 6) PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA
- 7) ZAŁĄCZNIKI FORMALNO-PRAWNE
 - a) uprawnienia i izba architekta
 - b) bilans wód opadowych

B. ANALIZA PROGRAMOWO - PRZESTRZENNA

1. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO
2. ANALIZA UWARUNKOWAŃ URBANISTYCZNYCH - ZGODNOŚĆ Z LOKALNYMI STANDARDAMI URBANISTYCZNYMI
3. DANE LICZBOWE
4. OPIS ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNYCH
5. OPIS ROZWIĄZAŃ KONSTRUKCYJNO - MATERIAŁOWYCH
6. CZĘŚĆ GRAFICZNA
 - 1/A - ANALIZA URBANISTYCZNA skala 1:5000
 - 2/A - ANALIZA PARAMETRÓW ZABUDOWY skala 1:500/1:250
 - 3/A - PZT skala 1:500
 - 4/A - RZUT KONDYGNACJI -1 skala 1:200
 - 5/A - RZUT PRZYZIEMIA skala 1:200
 - 6/A - RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNYCH skala 1:500/1:250
 - 7/A - PRZEKRÓJ skala 1:200
 - 8/A - WIDOK 1
 - 9/A - WIDOK 2
 - 10/A – WIDOK 3

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. INWESTOR

Spółdzielnia Mleczarska
POLMLEK-Maćkowy w likwidacji
80-180 Gdańsk, ul. Bartnicza 1

2. JEDNOSTKA PROJEKTOWA

ARTEKTON Zbigniew Burek
ul. Danusi 5/11, 80-434 Gdańsk

3. ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. arch. Zbigniew Burek
mgr inż. arch. Piotr Bartkowiak
mgr inż. arch. Karolina Borkowska
mgr inż. arch. Monika Boratyńska
mgr inż. arch. Magdalena Gronda

upr. nr 466/POOKK/2012
upr. nr KPOKKIA 65/2009

4. ADRES INWESTYCJI

GDAŃSK, ul. Kołobrzeska 48, dz. nr 76, 77/10, obr. 21

5. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 5.1. Analiza uwarunkowań i relacji urbanistycznych
- 5.2. Uzgodnienia z inwestorem
- 5.3. Wizja lokalna

6. PRZEDMIOT I CEL OPRACOWANIA.

Przedmiotem opracowania jest koncepcja z elementami analizy programowo - przestrzennej określająca możliwości chłonności przedmiotowego terenu z uwzględnieniem uwarunkowań urbanistycznych, komunikacyjnych oraz krajobrazowych.

Celem opracowania jest określenie parametrów zabudowy w związku z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zgodnie z ustawą z dn. 05.07.2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących a także z uchwałą z dn. 27.09.2018r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska.



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**POMORSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA**

Znak sprawy: PO/KK/w/0368

Gdańsk, dnia 13 czerwca 2012 r.

DECYZJA nr 444/POOKK/2012

Na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i ust. 3, 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 2010 r. nr 243, poz. 1623, zm. z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 45, poz. 235, Nr 135, poz. 789, Nr 142, poz. 829, Nr 185, poz. 1092, Nr 232, poz. 1377; z 2012 r. Nr 472) art. 11 i art. 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; Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 221, Nr 153, poz. 1271 i Nr 240, poz. 2052; z 2003 r. Nr 124, poz. 1152 i Nr 190, poz. 1864; z 2004 r. Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. nr 150, poz. 1247; z 2008 r. Nr 210, poz. 1321; z 2010 r. Nr 200, poz. 1326) oraz art. 104 i art. 107 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; Dz. U. z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 169, poz. 1387; z 2003 r. Nr 130, poz. 1188 i Nr 170, poz. 1660; z 2004 r. Nr 162, poz. 1692; z 2005 r. Nr 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682; z 2009 r. Nr 195, poz. 1501 Nr 216, poz. 1676, z 2010 r. Nr 40, poz. 230, Nr 182, poz. 1228, Nr 254, poz. 1700, z 2011 r. Nr 6, poz. 18, Nr 34, poz. 173, Nr 106, poz. 1100)

stwierdza się, że

Pan

mgr inż. arch. *Zbigniew Burek*

imię ojca: [redacted] data urodzenia: [redacted]

**posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i otrzymuje**

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza, jako uwzględniająca w całości żądanie strony, nie wymaga uzasadnienia.

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

Członkowie Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP:

Przewodnicząca Komisji	Wiceprzewodniczący Komisji	Sekretarz Komisji	Członek Komisji	Członek Komisji	Członek Komisji
Elżbieta Zdunkowska- Mróż	Romuald Cieluch	Joanna Wciorka - Konat	Daniela Milan- Konopka	Barbara Wilemborek	Antoni Wolański

Otrzymują:

1. Strona (wnioskodawca): Zbigniew Burek, [redacted]
2. Gdy decyzja stanie się ostateczna:
 - 1) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane.
 - 2) Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP.
3. a.a

80-836 Gdańsk, ul. Targ Węglowy 27. Tel.: 058 300 06 56. Fax: 058 305 27 20. E-mail: pomorska@iarp.pl. Http://www.pomorska.iarp.pl
Regon: 017466395-00028 Konto: PKO BP SA III O / Gdańsk Nr 24 1020 1811 0000 0202 0015 3205



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Pomorska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Zbigniew Burek

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **466/POOKK/2012**, jest wpisany na listę członków Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **PO-1212**.

Członek czynny od: 12-09-2012 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 26-06-2019 r. Gdańsk.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **31-12-2019 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie Informatycznym Izby Architektów RP przez:
Bartosz Macikowski, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

PO-1212-5CF6-9918-AAC2-AF1C

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.

BILANS WÓD OPADOWYCH

Maksymalną ilość wód opadowych gromadzonych na omawianym terenie obliczono wg wzoru:

$$Q = q \times \Psi \times F \quad [l/s],$$

gdzie:

q – to natężenie deszczu miarodajnego przy czasie trwania 15 min i prawdopodobieństwie wystąpienia $p=10\%$, $q = 174 \text{ dm}^3/\text{s}/\text{ha}$

Ψ – współczynnik spływu, przyjęto:

dla powierzchni dachów: $\Psi = 0,95$;

dla powierzchni zielonych dachów: $\Psi = 0,4$;

dla powierzchni utwardzonej z kostki betonowej: $\Psi = 0,8$;

dla powierzchni zielonych $\Psi = 0,1$;

F – powierzchnia zlewni [ha], przyjęto powierzchnie:

	F	F	Ψ	F_{zr}	q	Q
	[m ²]	[ha]	[-]	[ha]	[dm ³ /s/ha]	[l/s]
Powierzchnia dachów	1309,7	0,131	0,95	0,124	174	21,65
Powierzchnia trawiasta	93,45	0,009	0,1	0,001		0,16
Powierzchnie utwardzone	669,5	0,067	0,8	0,054		9,32
Powierzchnia dachu garażu podziemnego	2475,5	0,248	0,4	0,099		17,23
RAZEM:	4562,48	0,456248				48,36

- *Wielkość spływu:* $Q = 48,0 \text{ l/s} = 0,048 \text{ m}^3/\text{s}$
- Ilość odprowadzanych wód opadowych lub roztopowych, rozumianą jako odpływ maksymalny z jednego opadu, wyrażoną w m³ obliczono wg wzoru: $(F * \Psi * q) * 60 * 10$, stąd maksymalny odpływ z jednego opadu wynosi: $Q = 29 \text{ m}^3$
- W celu zachowania stopnia retencji, w wysokości 0,3 należy zagospodarować 70 % ilości wód z jednego opadu, czyli 20,3 m³

Obliczenia retencji i rozsączania przewidywanej ilości wód opadowych:

Biorąc pod uwagę max ilość wody pochodzącą z jednego opadu (29 m³) zakładając powierzchnię rozsączania 30 l na 1 m² projektuje się nieckę do retencjonowania i rozsączania wód deszczowych, o parametrach:

F - powierzchnia ogrodu = 14,35 m²

H – głębokość = 0,3 m

Przyjmuje się 75 cm warstw filtracyjnych: 5 cm kamień, 40 cm piasek, 10 cm piasek, 20 cm warstwy podtrzymującej – żwir (min 7mm).

Pojemność niecki deszczowej = 4,3 m³, co stanowi 15 % całości wód z jednego opadu.

W celu zabezpieczenia układu oraz retencjonowania pozostałych 55% wód deszczowych (czyli 16 m³) projektuje się zbiornik retencyjny, zlokalizowany pod pochylnią w garażu podziemnym o pojemności 20 m³.

- wykonanie projektowanego systemu retencyjno – rozsączającego umożliwi retencję oraz swobodne rozsączanie wód opadowych z powierzchni 4562,48 m² w ilości 70% całości wód, tj. 20,3 m³ wód
- do kanalizacji deszczowej zostanie odprowadzonych 8,7 m³
- projektowany sposób zagospodarowania wód opadowych na terenie należącym do Inwestora nie wpłynie negatywnie na tereny sąsiadujące z nieruchomością

Opracowanie:
mgr Anna Burek
Nr upr V – 1740



B. ANALIZA PROGRAMOWO - PRZESTRZENNA

1. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

1.1 CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w Gdańsku, przy ul. Kołobrzeskiej. Na terenie nieruchomości obecnie nie występują żadne formy zabudowy. Teren nie jest użytkowany, w związku z czym na znacznej jego części ukształtowały się siedliska dziko rosnącej zieleni niskiej. W części południowo-wschodniej i północnej występuje zielenń wysoka.

1.2 UKSZTAŁTOWANIE TERENU

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w rejonie „dolnego tarasu”, w związku z czym nie występują na nim znaczne różnice wysokości. Deniweleta terenu to 0,52 m.

1.3 SĄSIEDZTWO

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest silnie zurbanizowanej tkance miejskiej. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się:

- od zachodu – teren zagospodarowanej zieleni przydomowej z siedliskami roślinności niskiej i pojedynczymi okazami drzew.
- od południa – w bezpośrednim sąsiedztwie działki przebiega droga wewnętrzna zakończona nawrotką oraz chodnik. W odległości 250m od projektowanej inwestycji znajduje się zabudowa 11-kondygnacyjna oraz 5- o i 9-o kondygnacyjna.
- od wschodu – dwukondygnacyjne pawilony usługowo – handlowe, stanowiące zabudowę szeregową. Pawilony dostępne są od strony drogi wewnętrznej, od strony przedmiotowej nieruchomości zlokalizowana jest część zaplecza.
- od północy - ciąg ul. Kołobrzeskiej złożony z jezdni dwupasmowej z pasem oddzielającym, zatokami postojowymi i pasami wyłączeniowymi, dwustronnym chodnikiem, oraz ścieżką rowerową. Po drugiej stronie ulicy zrealizowana jest zabudowa garażowa (garaże indywidualne), oraz tereny zieleni rekreacyjnej i boiska sportowe.

1.4 OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

Przedmiotowy teren bezpośrednio przylega do pasa drogowego ul. Kołobrzeskiej. Dojazd do przedmiotowej inwestycji realizowany jest od strony północnej z pasa drogowego ul. Kołobrzeskiej.

2. ANALIZA UWARUNKOWAŃ URBANISTYCZNYCH - ZGODNOŚĆ Z LOKALNYMI STANDARDAMI URBANISTYCZNYMI

2.1 Planowana inwestycja zaprojektowana została w oparciu o Lokalne standardy urbanistyczne miasta Gdańska.

2.2.1 Inwestycja zlokalizowana została na terenie spełniającym wymogi dot. infrastruktury technicznej:

1) Przedmiotowy teren graniczy z pasem drogowym ul. Kołobrzeskiej, która stanowi jedną z głównych arterii komunikacyjnych miasta. Od strony zachodniej ul. Kołobrzeska łączy się z Aleją Rzeczypospolitej stanowiącą ul. zbiorczą. Od strony wschodniej ul. Kołobrzeska łączy się z ul. Czarny Dwór, która jest przedłużeniem trasy Sucharskiego łączącej układ miejskiej infrastruktury drogowej z obwodnicą Południową aglomeracji trójmiejskiej.

2) w pasie drogowym ul. Kołobrzesckiej zlokalizowane są elementy infrastruktury sanitarnej:
- sieć kanalizacji sanitarnej – ks 300
- sieć kanalizacji deszczowej – kd 800
- woda – wA 100
- gaz – gA 250

3) w pasie drogowym ul. Kołobrzesckiej przebiega sieć elektroenergetyczna – eSA

2.2.2 Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na terenie zurbanizowanym i spełnia warunki Uchwały dot. obsługi komunikacyjnej i edukacji

1) w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu od strony zachodniej w odległości 148m, a od strony wschodniej w odległości 233m w ciągu ul. Kołobrzesckiej zlokalizowane są przystanki komunikacji miejskiej autobusowej. W odległości 580m wzdłuż alei Rzeczypospolitej zlokalizowany jest przystanek tramwajowy.

2) na terenie objętym analizą zlokalizowane są 3 placówki oświatowe szkolne.
Od strony południowo – zachodniej, w odległości 550 m mierzonej wzdłuż ogólnodostępnych ciągów pieszych i jezdnych, zlokalizowana jest Szkoła podstawowa nr 79 (ul. Kołobrzaska 49).
Od strony południowej, w odległości 245 m mierzonej wzdłuż ogólnodostępnych ciągów pieszych i jezdnych, zlokalizowana jest Szkoła podstawowa nr 80 (ul. Opolska 9).
Od strony południowej, w odległości 400 m mierzonej wzdłuż ogólnodostępnych ciągów pieszych i jezdnych, zlokalizowana jest Szkoła podstawowa nr 5 (ul. J. Meissnera 9).

2.2.3 Na terenie objętym analizą zarówno w bezpośrednim sąsiedztwie jak i w nieznaczej odległości zlokalizowane są liczne tereny rekreacyjne służące obecnym mieszkańcom.
Od strony południowej, w odległości 348 m mierzonej wzdłuż ogólnodostępnych ciągów pieszych i jezdnych, zlokalizowany jest Park im. Jana Pawła II, o powierzchni 21,82 ha.
Od strony północno-wschodniej, w odległości 760 m mierzonej wzdłuż ogólnodostępnych ciągów pieszych i jezdnych, zlokalizowany jest park im. R. Reagana i powierzchni 62,42ha.
Na terenach wypoczynkowych zlokalizowane są tereny zieleni urządzonej służące rekreacji indywidualnej, place zabaw oraz obiekty sportowe.

2.2.5 Przedmiotowy teren zlokalizowany jest wśród zabudowy o zróżnicowanej funkcji i parametrach kubaturowych.

Od strony zachodniej w odległości 221 m zlokalizowany jest 5-o sekcyjny obiekt mieszkalny posiadający 11 nadziemnych kondygnacji mieszkalnych i wysokość ok. 35,00 m
Zgodnie z wytycznymi Lokalnych standardów urbanistycznych w celu wkomponowania się w istniejącą tkankę urbanistyczną w budynku przewidziano realizację 11 kondygnacji mieszkalnych.

2.3 Zgodnie z lokalnymi standardami urbanistycznymi ustalono liczbę mieszkańców:
(PUM /28) 7651,2/ 28 = 273 mieszkańców,

2.4 W związku ze spełnieniem zapisów §2 ust. 1-3 nie ma konieczności realizacji inwestycji w oparciu o planowaną infrastrukturę,

2.5 Planowana inwestycja połączona jest utwardzonymi ciągami pieszymi z wyszczególnionymi powyżej placówkami edukacyjnymi, terenami zielonymi i elementami infrastruktury transportu zbiorowego.

2.6.1 Dla planowanej inwestycji zgodnie z wytycznymi Lokalnych standardów urbanistycznych zapewniono wymagane miejsca postojowe dla samochodów osobowych i stanowiska dla rowerów:

- a) miejsca postojowe dla samochodów os. -
- dla części mieszkaniowej $(j.m \times 1.2) 136 \times 1.2 = 163.2$ przyjęto 164 m.p.
- dla cz. usługowej $(1000m^2 \text{ pow. sprz./}32) = 429,3 \times 32 / 1000 = 12,87$ przyjęto 13m.p.

SUMA 177 m.p.

- b) miejsca postojowe dla rowerów -
- dla części mieszkaniowej $(j.m. \times 0.8) = 136 \times 0.8 = 108,8$ przyjęto 109 m.r.
- dla cz. usługowej $(1000m^2 \text{ pow. uż./}20) (476.9 \times 20) / 1000 = 9,54$ przyjęto 10 m.r.

SUMA 109 m.r.

2.6.2 Inwestycja nie przewiduje innych funkcji poza mieszkaniową i usługowo - handlową.

2.6.3 Zgodnie z wytycznymi lokalnych standardów urbanistycznych przyjęto że 3% miejsc postojowych na terenie inwestycji stanowić będą miejsca postojowe przystosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne. Zaprojektowano 5 takich miejsc - 3 na terenie parkingu naziemnego i 2 w podziemnej hali garażowej.

2.6.4 Zgodnie z Dz. u. z 18.01.2016r. poz. 71, § 3 ust. 1 pkt. 56 do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zalicza się przedsięwzięcia takie jak garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha.

W planowanej inwestycji powierzchnia użytkowa hali garażowej (przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego) wynosi 4348,70m². Powierzchnia parkingu zlokalizowanego na poziomie terenu wynosi 569,30m². Suma powierzchni garażu i parkingu wynosi 4918,00m², co oznacza, że nie występuje konieczność uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji.

2.7. Planowana inwestycja posiada dostęp do sieci ciepłowniczej.

2.8. Zgodnie z lokalnymi standardami urbanistycznymi zaprojektowane lokale usługowe zaprojektowano w kondygnacji parterowej od strony ul. Kołobrzeskiej oraz od strony wschodniej wzdłuż ciągu komunikacyjnego biegnącego przez teren inwestycji .

2.9 Planowana inwestycja wpisana została w istniejącą tkankę urbanistyczną. Budynek stanowi uzupełnienie pierzei ul. Kołobrzeskiej i wpisuje się w lokalny kontekst stanowiąc domknięcie kompozycyjne.

2.10 Planowana inwestycja zlokalizowana jest u zbiegu istniejących ciągów komunikacyjnych pieszych i kołowych. W celu zachowania relacji terenu objętego inwestycją z sąsiednimi ciągami pieszymi , projekt nie przewiduje wykonania ogrodzenia terenu.

2.11 Projekt przewiduje realizację hali garażowej z części podziemnej budynku co spełnia założenia Lokalnych standardów urbanistycznych. Na poziomie parteru przewidziano realizację lokali usługowych. x

2.12 Planowana inwestycja przewiduje realizację placu publicznego pomiędzy pasem ciągiem pieszym biegnącym wzdłuż ul. Kołobrzeskiej, a wejściami do lokali usługowych zlokalizowanych w kondygnacji parteru od strony frontowej budynku.

2.13 i 14 Inwestycja przewiduje maksymalne ograniczenie spływu wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Przewidziano retencjonowanie wody w stropodachach zielonych oraz w nieckach retencyjnych (mała retencja) zlokalizowanych na terenie nieruchomości.

2.15 Na terenie realizowanej inwestycji zgodnie z wytycznymi Lokalnych standardów urbanistycznych ustalono lokalizację terenów rekreacji indywidualnej:

$$(0,3\text{m}^2/1\text{m}^2\text{PUM}) = 0,3 / 7651,2 = 2295,36$$

Na terenie inwestycji zaprojektowano 3347, 08 m² powierzchni rekreacyjnej w postaci zieleni przydomowej w skład których wchodzi plac zabaw oraz zieleńce i alejki przy których zlokalizowano elementy małej architektury służące rekreacji indywidualnej. Uzupełnieniem programu rekreacji przydomowej jest ogólnodostępny taras zlokalizowany na dachu budynku. Na tarasie przewidziano lokalizację zieleni oraz utwardzonych powierzchni i elementów małej architektury (ławki, urządzenia siłowni terenowej, terenowa plansza do gry w szachy itp.)

2.16 Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie struktur przyrodniczych OSTAB.

3. DANE LICZBOWE

3.0. powierzchnia działek	-	4562,48 m ²
3.1. powierzchnia zabudowy	-	1309,73 m ²
3.2. powierzchnia całkowita	-	13 723,93 m ²
3.3. powierzchnia użytkowa:		
mieszkań	-	7651,2 m ²
usługi	-	476,9 m ² (w tym sprzedaży 429,3 m ²)
SUMA PUM i PUU	-	8128,1 m²
3.4. powierzchnia hali garażowej	-	3989,82 m ²
3.5. ilość kondygnacji nadziemnych	-	11
3.6. ilość kondygnacji podziemnych	-	1
3.7. wysokość budynku	-	34,40 m
3.8. ilość mieszkań	-	136
3.9. ilość miejsc postojowych		
hala garażowa	-	158 m.p.
parking na terenie	-	19 m.p.
3.10 ilość stanowisk rowerowych	-	136 m.r.
hala garażowa	-	77 m.r.
budynek (wiatrołap)	-	13 m.r.
parking na terenie	-	46 m.r.
3.11 pow. biologicznie czynna	-	30,5 %

Bilans powierzchni biologicznie czynnej - 1 391,55 m²

TEREN

- trawniki na gruncie (x100%)	P=	107,82 m ²
- trawniki na gruncie (x50%)	P=	717,31 m ²
- ogrody deszczowe (x100%)	P=	14,37 m ²

DACH		
- trawniki na stropie (x50%)	P=	415,55 m ²
- ciąg pieszy - naw. ażurowa (x50%)	P=	19,00 m ²
- ciąg pieszy - naw. mineralna (x50%)	P=	117,50 m ²
3.12 zieleń rekreacyjna - 2 806,16 m ²		

Bilans zieleni rekreacyjnej:

TEREN		
- trawniki na gruncie	P=	1476,18m ²
- nawierzchnia utwardzona	P =	760,20 m ²
- ogrody deszczowe	P=	14,37 m ²
DACH		
- trawniki na stropie	P=	283,50 m ²
- ciąg pieszy-naw. ażurowa	P=	38,01 m ²
- ciąg pieszy-naw. mineralna	P=	215,90 m ²

4. OPIS ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNYCH

4.1 ZAGOSPODAROWANIE TERENU

DOJŚCIA I DOJAZDY

Teren inwestycji dostępny jest bezpośrednio z pasa drogowego ul. Kołobrzeskiej (od strony północnej). Na teren inwestycji zaprojektowano zjazd z ul. Kołobrzeskiej, prowadzący do parkingu naziemnego oraz zjazdu do podziemnej hali garażowej.

Na terenie zaprojektowano dojścia piesze łączące chodnik biegnący wzdłuż ul. Kołobrzeskiej i drogi wewnętrznej z wejściami do części mieszkalnej budynku, lokali usługowych zlokalizowanych od strony północnej i wschodniej na poziomie przyziemia.

MIEJSCA POSTOJOWE

Mając na uwadze ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych, na terenie inwestycji zaprojektowano łącznie 177 miejsc postojowych w tym 5 miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne (co stanowi min. 3% miejsc). Trzy miejsca (nr 8,9 i 19) zlokalizowano na terenie nieruchomości w jej południowo - zachodniej części, gdzie zaprojektowano parking naziemny z 19 miejscami postojowymi przeznaczonymi dla samochodów osobowych.

ROWERY

Zgodnie z ustaleniami lokalnych standardów urbanistycznych, na terenie nieruchomości zaprojektowano miejsca postojowe dla rowerów. W części północnej-wschodniej inwestycji, w odległości mniejszej niż 25m od głównego wejścia do budynku, zaprojektowano zadaszoną wiatę rowerową dla 46 rowerów, co stanowi 33% miejsc (przy wymaganych min. 20%). Pozostałe miejsca postojowe zaprojektowane zostały w pomieszczeniu rowerowni dostępnej z wiatrołapu (13 rowerów) i w hali garażowej (77 rowerów). Spełniono warunek min. 60% miejsc do parkowania rowerów w miejscu zadaszonym (zaprojektowano 100% miejsc rowerowych w miejscu zadaszonym).

MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH

Miejsce gromadzenia odpadów stałych zaprojektowano jako pomieszczenie wbudowane dostępne z terenu. Wejście do pomieszczenia zlokalizowane zostało w zachodniej części nieruchomości na poziomie przyziemia. W pomieszczeniu przewidziano możliwość lokalizacji pojemników na odpady umożliwiających segregację odpadów.

PLAC ZABAW

Na terenie nieruchomości zaprojektowano plac zabaw zlokalizowany w południowo wschodniej części terenu.

MIEJSCA REKREACJI INDYWIDUALNEJ

Na terenie inwestycji zaprojektowano ogólnodostępne tereny służące rekreacji indywidualnej.

Powierzchnia minimalna, zgodnie z uchwałą z dn. 27.09.2018r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska (0,3/m² powierzchni użytkowej mieszkań, równej 7651,2 m²), wynosi 2 295,36m². W oparciu o powyższe standardy, zrealizowano rekreacyjną zielen przydomową. Znajduje się ona w przestrzeni otwartej, a jej szerokość stanowi minimum 5m.

Na terenie otaczającym budynek program rekreacji indywidualnej zrealizowany został poprzez zagospodarowane tereny zieleni przydomowej w skład których wchodzi plac zabaw oraz zieleńce i alejki przy których zlokalizowano elementy małej architektury służące rekreacji indywidualnej. Uzupełnieniem programu rekreacji przydomowej jest ogólnodostępny taras zlokalizowany na dachu budynku. Na tarasie przewidziano lokalizację zieleni oraz utwardzonych powierzchni i elementów małej architektury (ławki, urządzenia siłowni terenowej, terenowa plansza do gry w szachy itp.)

4.2 OBIEKT KUBATUROWY

Zaprojektowany na terenie nieruchomości obiekt składa się z trzech stref funkcjonalnych. Na kondygnacjach od 1-11 zaprojektowano część mieszkalną budynku, natomiast w poziomie przyziemia (kondygnacja 1) zlokalizowane zostały lokale usługowe dostępne bezpośrednio z terenu. W podziemnej części budynku zaprojektowana została wielostanowiskowa hala garażowa.

4.2.1 CZĘŚĆ MIESZKALNA

Wejście do części mieszkalnej zaprojektowano od strony północnej, poprzez wiatrołap z którego dostępne jest pomieszczenie rowerowni. W wiatrołapie zlokalizowane będą również skrzynki pocztowe lokatorów części mieszkalnej. Z wiatrołapu dostępny jest hall wejściowy łączący dwa piony komunikacyjne. Piony komunikacyjne złożone są z dwóch wind osobowych i wydzielonych klatek schodowych dostępnej przez przedsionek p. poź. Piony łączą wszystkie kondygnacje mieszkalne ze strefą wejściową i częścią podziemną budynku. Na kondygnacjach od 1-11 zaprojektowano korytarze stanowiące dojście do lokali mieszkalnych zlokalizowanych na poszczególnych kondygnacjach. Z korytarza zlokalizowanego na 11 kondygnacji zaprojektowano wyjście na ogólnodostępny taras rekreacyjny zlokalizowany na dachu wschodniego skrzydła budynku. Na tarasie przewidziano lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych służących rekreacji indywidualnej mieszkańców.

tab 1 Zestawienie lokali mieszkalnych

POZIOM 1		
KLATKA A		
LP	MIESZKANIE	POW. [m ²]
1	2PK	50,0
2	2PK	50,4
3	3PK	69,0
SUMA		169,4
KLATKA B		
LP	MIESZKANIE	POW. [m ²]
1	1PK	41,3
2	2PK	47,4
3	2PK	47,4

4	2PK	47,6
SUMA		183,7
SUMA POZIOM 1		353,1
POZIOM 2		
LP	MIESZKANIE	POW. [m²]
KLATKA A		
1	3PK	73,6
2	2PK	50,4
3	2PK	46,2
4	1PK	35,5
5	3PK	49,3
SUMA KLATKI A		255,0
KLATKA B		
6	4PK	93,0
7	3PK	66,0
8	2PK	47,4
9	2PK	47,4
10	2PK	47,4
11	2PK	45,8
12	2PK	47,4
13	2PK	47,4
14	1PK	41,3
SUMA KLATKI B		483,1
SUMA POZIOM 2		738,1
POZIOM 3		
LP	MIESZKANIE	POW. [m²]
KLATKA A		
1	3PK	73,6
2	2PK	50,4
3	2PK	46,2
4	1PK	35,5
5	3PK	49,3
SUMA KLATKI A		255,0
KLATKA B		
6	4PK	93,0
7	3PK	66,0
8	2PK	47,4
9	2PK	47,4
10	2PK	47,4
11	2PK	45,8
12	2PK	47,4
13	2PK	47,4
14	1PK	41,3

SUMA KLATKI B		483,1
SUMA POZIOM 3		738,1
POZIOM 4		
LP	MIESZKANIE	POW. [m²]
KLATKA A		
1	3PK	73,6
2	2PK	50,4
3	2PK	46,2
4	1PK	35,5
5	3PK	49,3
SUMA KLATKI A		255,0
KLATKA B		
6	4PK	93,0
7	3PK	66,0
8	2PK	47,4
9	2PK	47,4
10	2PK	47,4
11	2PK	45,8
12	2PK	47,4
13	2PK	47,4
14	1PK	41,3
SUMA KLATKI B		483,1
SUMA POZIOM 4		738,1
POZIOM 5		
LP	MIESZKANIE	POW. [m²]
KLATKA A		
1	3PK	73,6
2	2PK	50,4
3	2PK	46,2
4	1PK	35,5
5	3PK	49,3
SUMA KLATKI A		255,0
KLATKA B		
6	4PK	93,0
7	3PK	66,0
8	2PK	47,4
9	2PK	47,4
10	2PK	47,4
11	2PK	45,8
12	2PK	47,4
13	2PK	47,4
14	1PK	41,3
SUMA KLATKI B		483,1

SUMA POZIOM 5		738,1
POZIOM 6		
LP	MIESZKANIE	POW. [m²]
KLATKA A		
1	3PK	73,6
2	2PK	50,4
3	2PK	46,2
4	1PK	35,5
5	3PK	49,3
SUMA KLATKI A		255,0
KLATKA B		
6	4PK	93,0
7	3PK	66,0
8	2PK	47,4
9	2PK	47,4
10	2PK	47,4
11	2PK	45,8
12	2PK	47,4
13	2PK	47,4
14	1PK	41,3
SUMA KLATKI B		483,1
SUMA POZIOM 6		738,1
POZIOM 7		
LP	MIESZKANIE	POW. [m²]
KLATKA A		
1	4PK	84,8
2	2PK	46,2
3	2PK	50,4
4	3PK	73,6
SUMA KLATKI A		255,0
KLATKA B		
6	4PK	88,7
7	2PK	47,4
8	3PK	66,0
9	2PK	47,4
10	2PK	47,4
11	2PK	47,4
12	2PK	45,8
13	4PK	93
SUMA KLATKI B		483,1
SUMA		738,1
POZIOM 8		
LP	MIESZKANIE	POW. [m²]

KLATKA A		
1	4PK	84,8
2	2PK	46,2
3	2PK	50,4
4	3PK	73,6
SUMA KLATKI A		255,0
KLATKA B		
6	4PK	88,7
7	2PK	47,4
8	3PK	66,0
9	2PK	47,4
10	2PK	47,4
11	2PK	47,4
12	2PK	45,8
13	4PK	93
SUMA KLATKI B		483,1
SUMA POZIOM 8		738,1

POZIOM 9		
LP	MIESZKANIE	POW. [m ²]
KLATKA A		
1	4PK	84,8
2	2PK	46,2
3	2PK	50,4
4	3PK	73,6
SUMA KLATKI A		255,0
KLATKA B		
6	4PK	88,7
7	2PK	47,4
8	3PK	66,0
9	2PK	47,4
10	2PK	47,4
11	2PK	47,4
12	2PK	45,8
13	4PK	93
SUMA KLATKI B		483,1
SUMA POZIOM 9		738,1
POZIOM 10		
LP	MIESZKANIE	POW. [m ²]
KLATKA A		
1	4PK	84,8
2	2PK	46,2

3	2PK	50,4
4	3PK	73,6
SUMA KLATKI A		255,0
KLATKA B		
6	4PK	88,7
7	2PK	47,4
8	3PK	66,0
9	2PK	47,4
10	2PK	47,4
11	2PK	47,4
12	2PK	45,8
13	4PK	93
SUMA KLATKI B		483,1
SUMA POZIOM 10		738,1

POZIOM 11		
LP	MIESZKANIE	POW. [m²]
KLATKA A		
1	3PK	83,7
2	2PK	50,4
3	2PK	46,2
4	4PK	76,6
SUMA KLATKI A		255,0
KLATKA B		
5	3PK	66,0
6	2PK	47,4
7	2PK	47,4
8	2PK	47,4
9	2PK	45,8
10	2PK	47,4
11	4PK	88,7
SUMA KLATKI B		390,1
SUMA POZIOM 11		655,2
SUMA POW. MIESZKAŃ W BUDYNKU		7651,2 m²

STRUKTURA MIESZKAŃ (136 MIESZKAŃ)

- mieszkania jednopokojowe (1PK: 35,5-41,3 m²) - 11 szt. (8%)
- mieszkania dwupokojowe (2PK: 46,2-49,1 m²) - 80 szt. (58%)
- mieszkania trzypokojowe (3PK: 49,3-66,0 m²) - 31 szt. (22%)
- mieszkania czteropokojowe (4PK: 88,7-93,0 m²) - 14 szt. (12%)

4.2.2 USŁUGI

Lokale usługowe zaprojektowane zostały w poziomie przyziemia (kondygnacja 1), jako dostępne bezpośrednio z ciągów komunikacji pieszej. Od strony północnej zlokalizowane zostały trzy lokale usługowe o powierzchni ok 75 -102 m² wyposażone w zaplecze sanitarno socjalne. Od strony wschodniej zlokalizowane zostały trzy lokale usługowe o powierzchni ok 68 -78 m² wyposażone w zaplecze sanitarno socjalne.

tab 2 Zestawienie lokali usługowych

Lp.	POMIESZCZENIE	POW. (m ²)
1	Lokal usługowy 1	101,5
2	Lokal usługowy 2	84
3	Lokal usługowy 3	75
4	Lokal usługowy 4	78,2
5	Lokal usługowy 5	69,6
6	Lokal usługowy 6	68,6
SUMA		476,9

4.2.3 CZĘŚĆ PODZIEMNA BUDYNKU

W budynku na poziomie -1 zaprojektowana została hala garażowa, oraz zespół pomieszczeń technicznych.

Hala garażowa dostępna jest poprzez pochylnię łączącą ją z układem dróg dojazdowych na zaprojektowanych na terenie nieruchomości.

Garaż skomunikowano z częścią mieszkalną budynku pionami komunikacyjnymi. Na poziomie garażu zaprojektowano również pomieszczenie rowerowni mieszczące 77 rowerów, oraz zespół pomieszczeń technicznych: węzeł CO, pomieszczenie przyłącza wody, pomieszczenie głównej rozdzielni elektrycznej oraz pomieszczenie serwera.

5. OPIS ROZWIĄZAŃ KONSTRUKCYJNO - MATERIAŁOWYCH

5.1 ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNE

5.1.1 FUNDAMENTY

Projekt zakłada bezpośrednie posadowienie budynków na żelbetowej płycie fundamentowej, która wraz ze ścianami części podziemnej utworzą szczelną „wannę” wykonaną w technologii betonu wodoodpornego zabezpieczonego dodatkowo izolacją przeciwwodną typu ciężkiego. Gabaryty elementów konstrukcyjnych określone zostaną na etapie projektu budowlanego.

5.1.2 ŚCIANY I SŁUPY KONSTRUKCYJNE

- ściany konstrukcyjne części podziemnej – żelbetowe monolityczne gr. 30cm
- słupy konstrukcyjne części podziemnej – żelbetowe
- ściany konstrukcyjne części nadziemnej – konstrukcja żelbetowa z wypełnieniami z bloczków sylikatowych gr 24 cm

5.1.3 STROPY

Projekt przewiduje zastosowanie stropów żelbetowych typu FILIGRAN o gr. ok. 20cm, wspartych na ścianach nośnych.

5.1.4 KLATKI SCHODOWE

Projekt przewiduje wykonanie klatek schodowych z prefabrykowanych żelbetowych biegów schodowych.

5.2 ROZWIĄZANIA MATERIAŁOWE

5.2.1 ŚCIANY MIĘDZYLOKALOWE

Ściany międzylokalowe zaprojektowano jako żelbetowe, oraz jako wykonane z elementów drobnowymiarowych o izolacyjności akustycznej min. 55 db.

5.2.2 ŚCIANY DZIAŁOWE

Ściany działowe zaprojektowano z bloczków gazobetonowych o grubości:

- 8cm dla ścian pomieszczeń mieszkalnych
- 12cm dla ścian pomieszczeń sanitarnych
- 6cm dla obudów przewodów kominowych

5.2.3 PRZEWODY WENTYLACYJNE

W budynku zaprojektowano system wentylacji mechanicznej wyciągowej.

5.2.4 STOLARKA OKIENNA

- profile PCV wielokomorowe o podwyższonej termoizolacyjności
- kolor RAL 9010 (biały) – od strony wewnętrznej
- kolor RAL 9007 (grafitowy) – od strony zewnętrznej
- szkło $u=0,9$ W/m, zespolone trzykomorowe, na poziomie parteru zewnętrzna tafła antywłamaniowa
- w portfenetrach zlokalizowanych na wyższych kondygnacjach kwatery dolna nieotwieralna ze szkleniem „bezpiecznym”.

5.2.5 STOLARKA DRZWIOWA

- drzwi do lokali mieszkalnych płytynowe w konstrukcji stalowej o podwyższonym parametrze odporności na włamanie.

5.2.6 SYSTEM DOCIEPLENIA BUDYNU

TYNK SILIKONOWY

- gotowy do użycia tynk cienkowarstwowy, na bazie żywic silikonowych, o strukturze rowkowej lub drapanej.
- do nakładania ręcznego lub maszynowego
- skład emulsja żywicy silikonowej - wypełniacze mineralne, pigmenty, dodatki organiczne, woda.

5.3 INSTALACJE

5.3.1 INSTALACJE SANITARNE WEWNĘTRZNE

Projektowany obiekt wyposażony będzie we wszystkie niezbędne instalacje sanitarne:

- instalacje wody zimnej, wody ciepłej
- instalacje centralnego ogrzewania zasilanej z węzła CO
- instalację kanalizacyjną i urządzenia związane z odprowadzaniem ścieków
- instalacje i urządzenia do odprowadzenia wód deszczowych
- instalację wentylacji mechanicznej części mieszkalnej i usługowej
- instalacje wentylacji mechanicznej hali garażowej
- instalacje hydrantową garażu
- instalację oddymiania klatek schodowych

5.3.1 INSTALACJE SANITARNE ZEWNĘTRZNE I PRZYŁĄCZA

- przyłącze kanalizacji sanitarnej - do sieci kanalizacji sanitarnej ks 300, zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Kołobrzesckiej, (średnica wg projektu budowlanego)

- instalacja zewnętrzna i przyłącze kanalizacji deszczowej - dla przedmiotowej inwestycji przewidziano zaprojektowanie systemu małej retencji wód opadowych przewidującego zretencjonowanie wód opadowych oraz częściowe odprowadzenie nadmiaru wód opadowych do kanalizacji deszczowej. Zarówno dach budynku wysokiego jak i stropodach nad halą garażową zaprojektowano jako zielony o miąższości warstwy substratu umożliwiającej retencję wód opadowych. Wody opadowe z naziemnych miejsc postojowych zretencjonowane zostaną w nieckach zlokalizowanych na terenie nieruchomości na gruncie rodzimym. Przelewy, przez instalację wewnętrzną włączone zostaną poprzez przyłącze do kanalizacji deszczowej kd 800, zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Kołobrzesckiej, (średnica wg projektu budowlanego)

- przyłącze wodociągowe - do wodociągu wA 100 zlokalizowanego w pasie drogowym ul. Kołobrzesckiej, (średnica wg projektu budowlanego),

- przyłącze gazu - do sieci gA 250, zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Kołobrzesckiej, (średnica wg projektu budowlanego)

5.3.2 INSTALACJE ELEKTRYCZNE I TELETECHNICZNE

Projektowany obiekt wyposażony będzie w:

- instalację elektryczną
- instalację RTV
- instalację internetową
- instalacje p.poż.

6.0 PRZYSTOSOWANIE OBIEKTU DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Projektowany budynek będzie przystosowany do korzystania przez osoby niepełnosprawne. Wszystkie lokale mieszkalne i usługowe dostępne będą z poziomu terenu bez barier architektonicznych. Poziomy hali garażowej i poziomy mieszkalne dostępne będą poprzez windy dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

7.0. ZAKRES ODDZIAŁYWANIA, CHARAKTERYSTYKA WPŁYWU OBIEKTU NA ŚRODOWISKO I JEGO WYKORZYSTANIE ORAZ NA ZDROWIE LUDZI I OBIEKTY SĄSIEDNIE.

- **Zakres oddziaływania planowanej inwestycji zamyka się w obrębie nieruchomości objętej inwestycją.**
- Nie przewiduje się znacznego wzrostu oddziaływania na środowisko na skutek ewentualnego kumulowania się oddziaływań planowanego przedsięwzięcia z innymi przedsięwzięciami w sąsiedztwie
- Nie przewiduje się emisji energii cieplnej, promieniowania elektromagnetycznego
- Oddziaływanie na środowisko na etapie realizacji przedsięwzięcia związane będzie z emisją hałasu i pyłu z maszyn budowlanych i środków transportu wykorzystywanych w trakcie budowy, oddziaływania te jednak będą ograniczone w czasie do fazy budowy,
- Ocenia się, że uciążliwe oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko będzie miało charakter lokalny, czasowy, ograniczy się jedynie do fazy realizacji, ponieważ przy prawidłowej eksploatacji nie będzie powodować żadnych negatywnych skutków

8.0. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Budynek posiada 11 kondygnacji nadziemnych, a jego wysokość nie przekracza 35m. Budynek zaliczany jest do wysokich (W)

W budynku wyróżniono 4 strefy pożarowe:

- mieszkalną zawierającą pomieszczenia mieszkalne (ZL IV)
- strefę kondygnacji podziemnej (PM)
- lokale usługowe (ZL III)

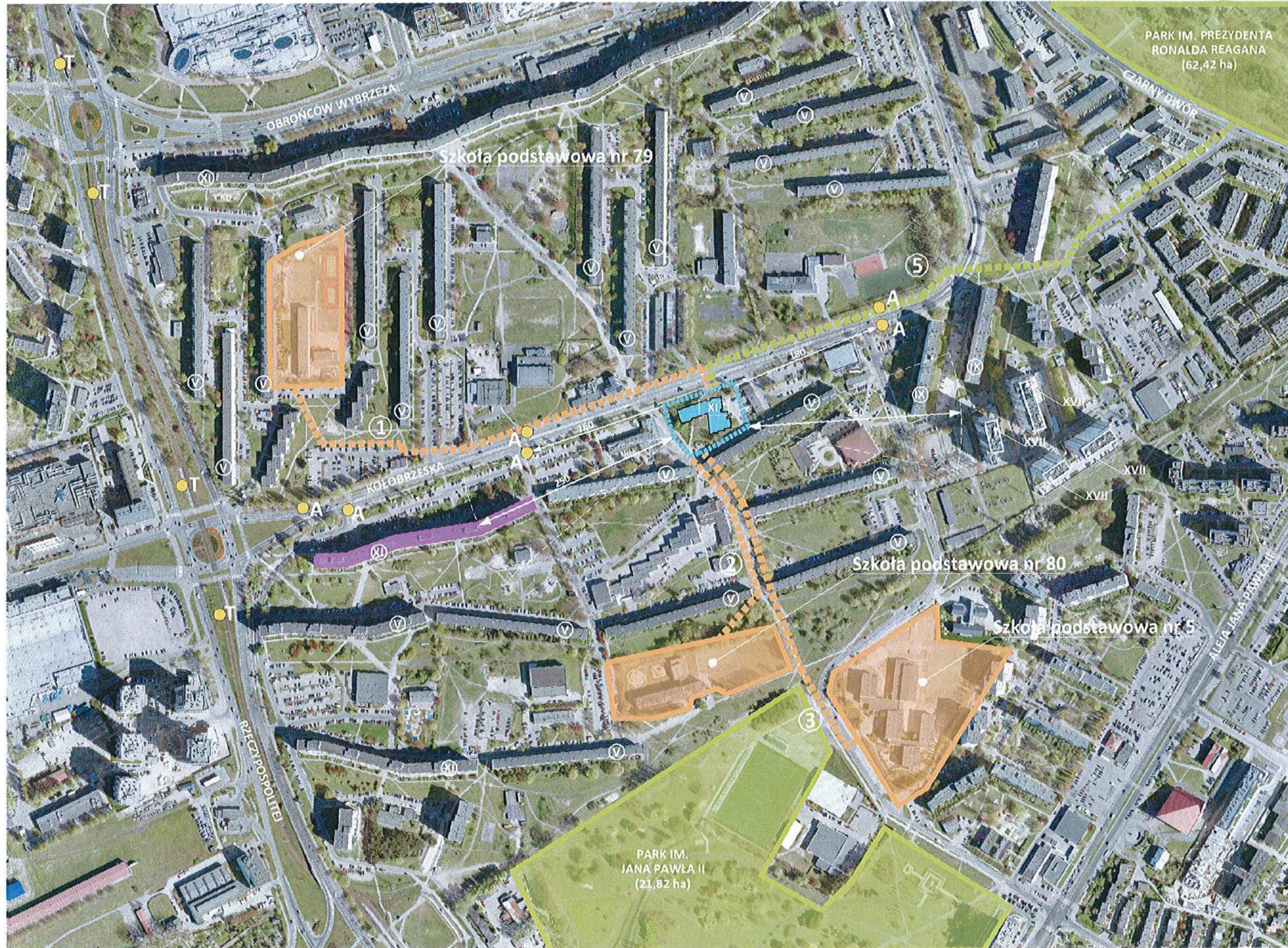
Szczegółowe rozwiązania z zakresu zabezpieczeń p.poż określone zostaną na etapie projektu budowlanego.

Opracował:








Zbigniew Burek

ANALIZA URBANISTYCZNA
faza koncepcyjna



OZNACZENIA GRAFICZNE

-  GRANICE DZIAŁKI
-  PROJEKTOWANY BUDYNEK
-  BUDYNKI SĄSIĘDNI ANALIZOWANE W KONTEKŚCIE PARAMETRÓW WYSOKOŚCI ZABUDOWY
-  SZKOŁY PODSTAWOWA
-  TERENY WYPOCZYNKOWE

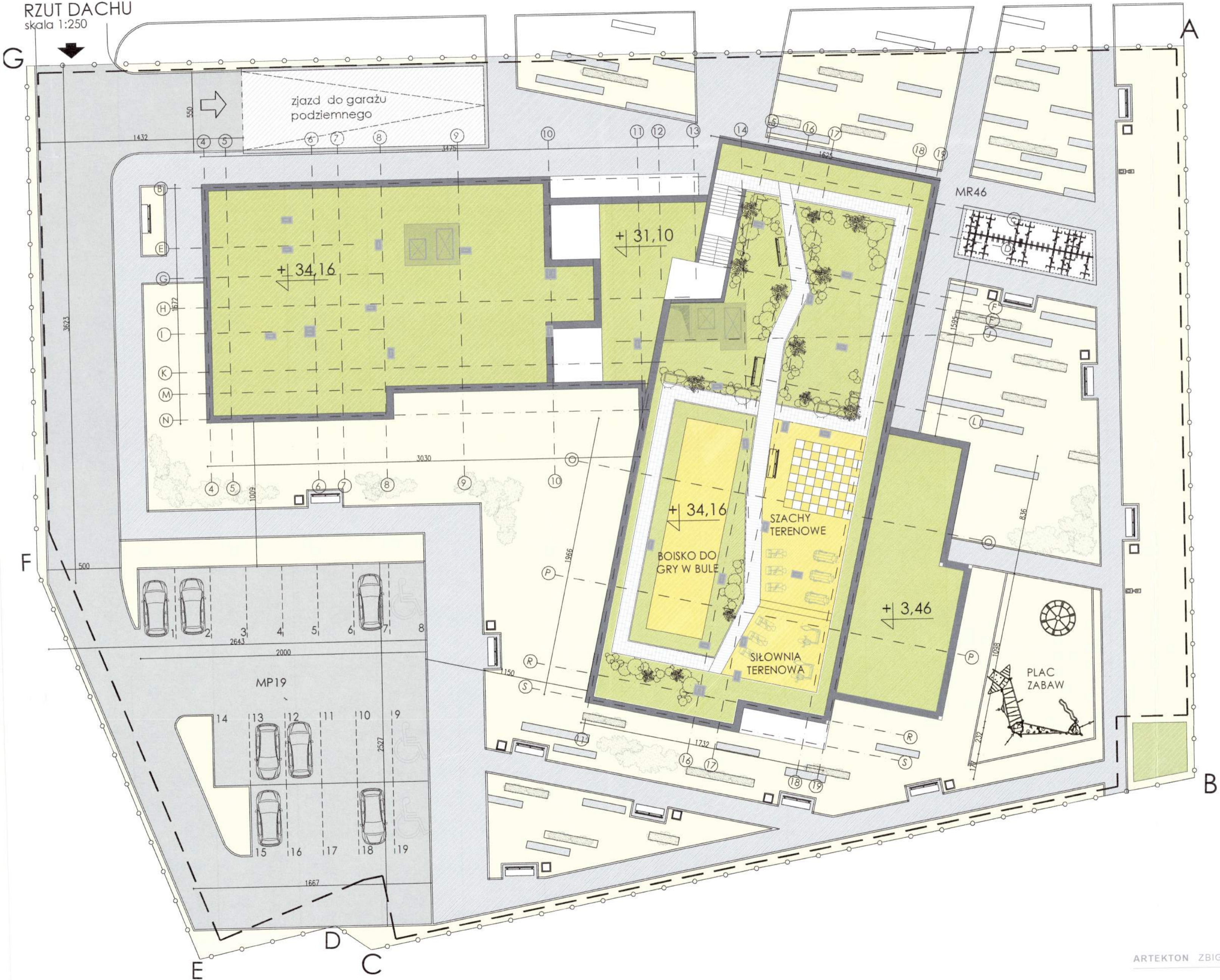
OZNACZENIA LITEROWE

-  PRZYSTANEK KOMUNIKACJI AUTOBUSOWEJ
-  PRZYSTANEK KOMUNIKACJI TRAMWAJOWEJ
-  ILOŚĆ KONDYGNACJI
-  DROGA DOJŚCIA DO SZKOŁY PODSTAWOWEJ NR 79 (550M)
-  DROGA DOJŚCIA DO SZKOŁY PODSTAWOWEJ NR 80 (245M)
-  DROGA DOJŚCIA DO SZKOŁY PODSTAWOWEJ NR 5 (400M)
-  DROGA DOJŚCIA DO TERENU PARKU IM. JANA PAWŁA II (348M)
-  DROGA DOJŚCIA DO TERENU PARKU IM. R. REAGANA (760M)

skala 1:5000

ANALIZA PARAMETRÓW ZABUDOWY
faza koncepcyjna

RZUT DACHU
skala 1:250



OZNACZENIA GRAFICZNE

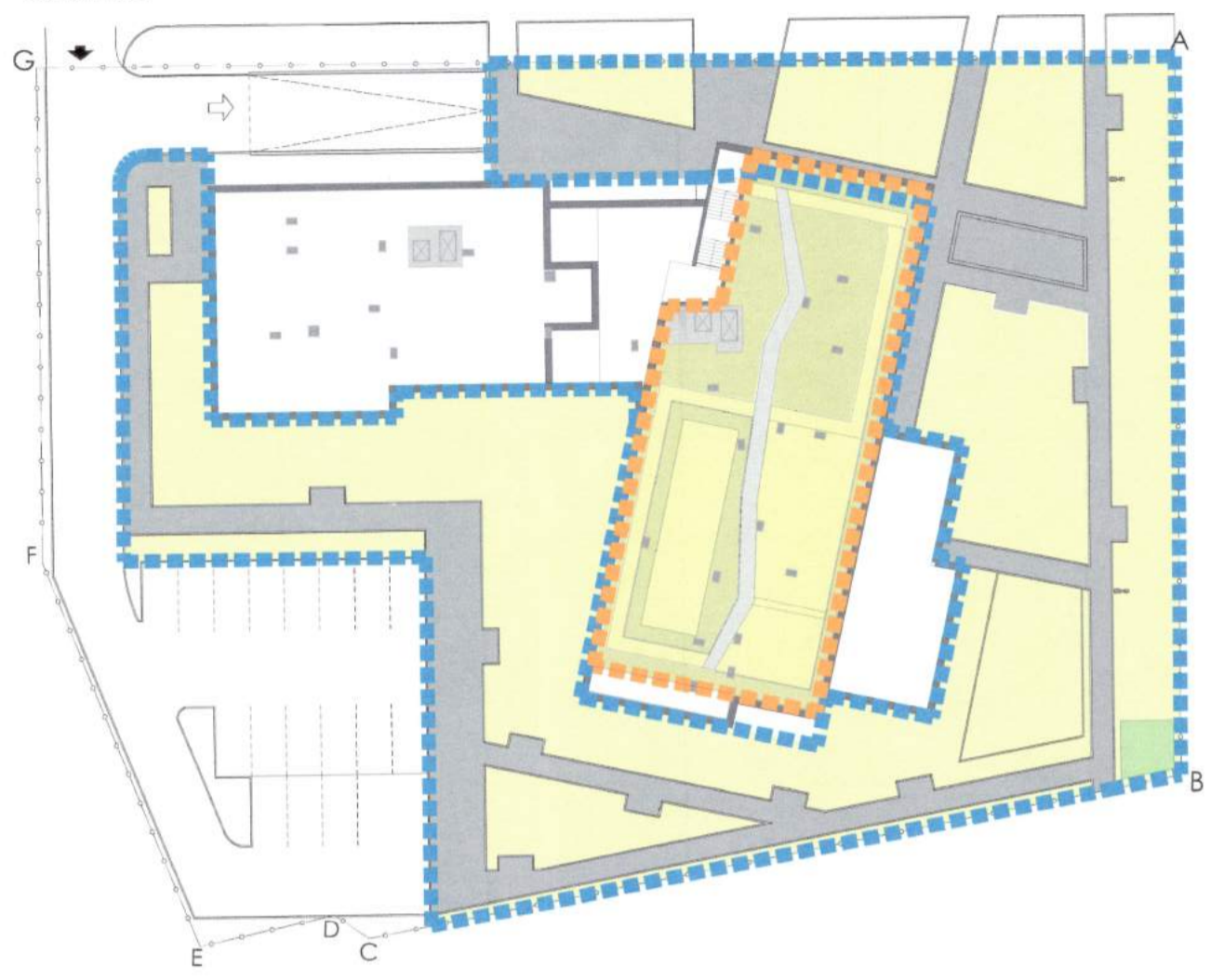
- GRANICA DZIAŁKI
- PROJEKTOWANY BUDYNEK
- OBSZAR ZIELENI REKREACYJNEJ
- OBRYŚ GARAŻU PODZIEMNEGO
- WJAZD NA TEREN
- WJAZD DO HALI GARAŻOWEJ
- ZJAZD DO HALI GARAŻOWEJ
- NAWIERZCHNIA UTWARDZONA
- PARKING NA POWIERZCHNI TERENU*
- ZIELEŃ NA POZIOMIE TERENU
- ZIELEŃ NA DACHU BUDYNKU
- NAWIERZCHNIA MINERALNA
- NAWIERZCHNIA MINERALNA
- NAWIERZCHNIA MINERALNA
- NAWIERZCHNIA AŻUROWA
- OGRODY DESZCZOWE

* POWIERZCHNIA PARKINGU ZLOKALIZOWANEGO NA POZIOMIE TERENU WYNOŚI: 569,3m²

OZNACZENIA LICZBOWE

- GRANICE DZIAŁKI
- MIEJSCA POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW
- ŻĄDASZCZONE MIEJSCA POSTOJOWE DLA ROWERÓW

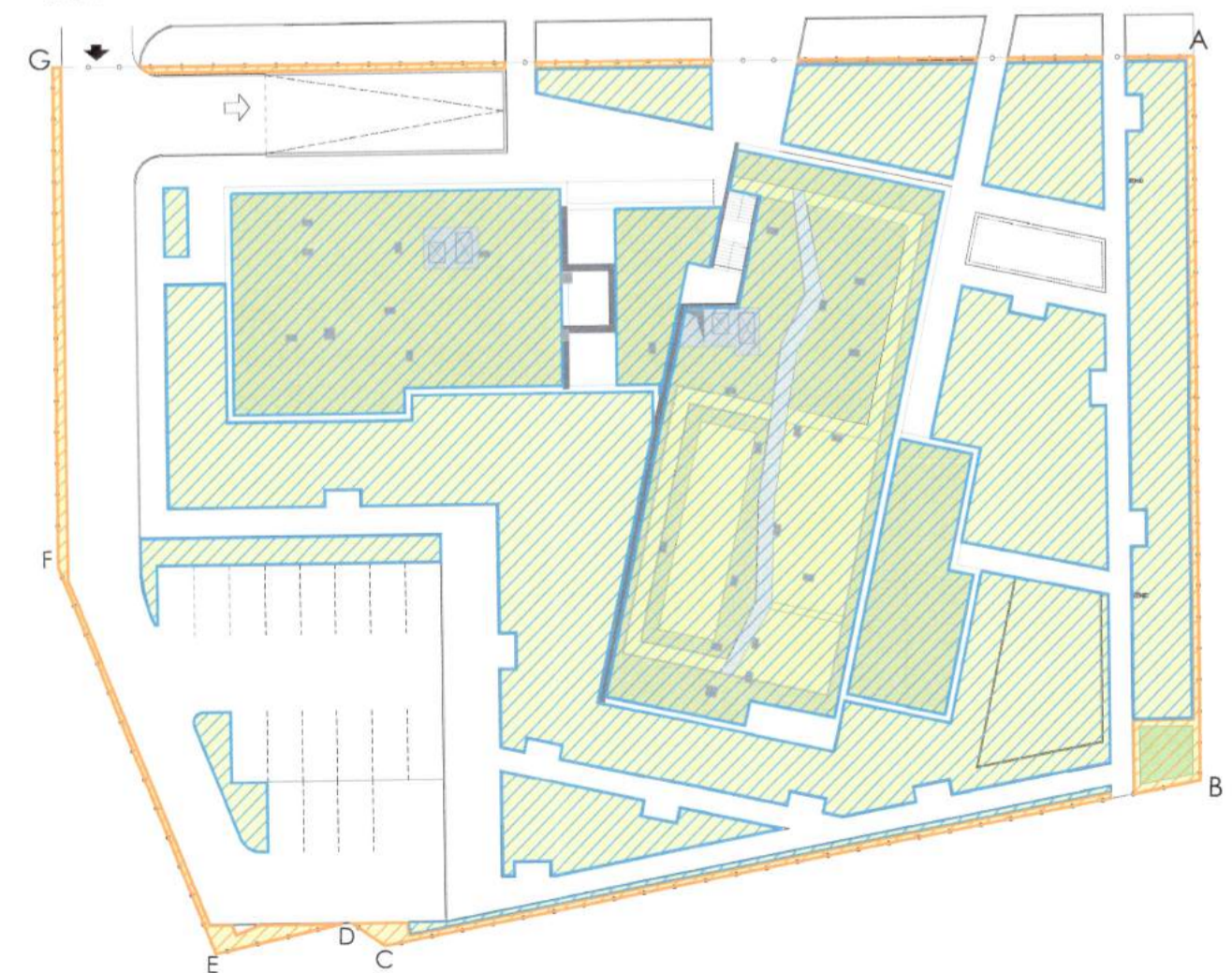
ZIELEŃ REKREACYJNA
skala 1:500



BILANS ZIELENI REKREACYJNEJ			
POZIOM TERENU			
LP	oznaczenie	rodzaj nawierzchni	powierzchnia
1	zieleni		1 476,18
2	ogrody deszczowe		14,37
3	ciągłi piesze/place		760,20
SUMA			2 250,75
POZIOM DACHU			
LP	oznaczenie	rodzaj nawierzchni	powierzchnia
1	zieleni		283,5
2	mineralna		215,90
3	naw. ażurowa		38,01
SUMA			555,41
SUMA RAZEM			2 806,16*

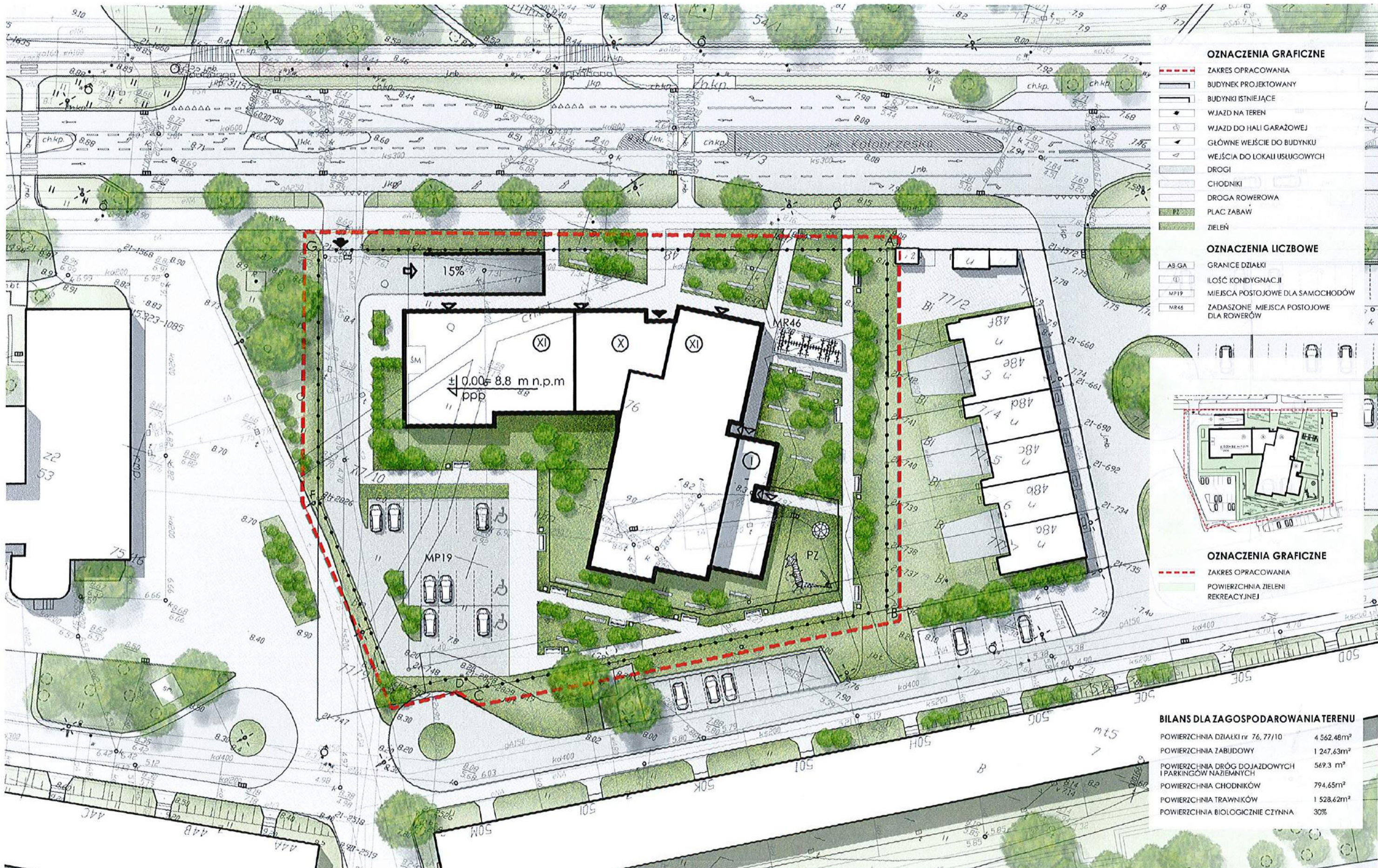
* powierzchnia minimalna, zgodnie z uchwałą z dn. 27.09.2018r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańsk (0,3/m² powierzchni użytkowej mieszkań), wynosi 2 295,36m²

POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA
skala 1:500

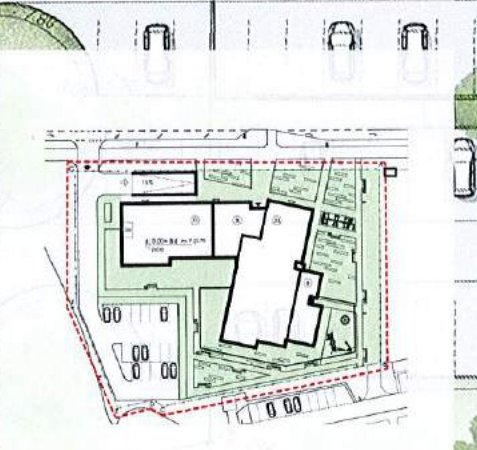


BILANS POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ					
POZIOM TERENU					
LP	OZNACZENIE	RODZAJ NAWIERZCHNI	POW.	PRZELICZNIK	POW. KOŃCOWA
1	zieleni		107,82	100%	107,82
2	zieleni		1434,61	50%	717,31
3	ogrody deszczowe		14,37	100%	14,37
SUMA					839,50
POZIOM DACHU					
LP	OZNACZENIE	RODZAJ NAWIERZCHNI	POW.	PRZELICZNIK	POW. KOŃCOWA
1	zieleni		831,10	50%	415,55
2	mineralna		234,91	50%	117,50
3	ażurowa		38,01	50%	19,00
SUMA					552,05
SUMA RAZEM					1 391,55

PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU
faza koncepcyjna



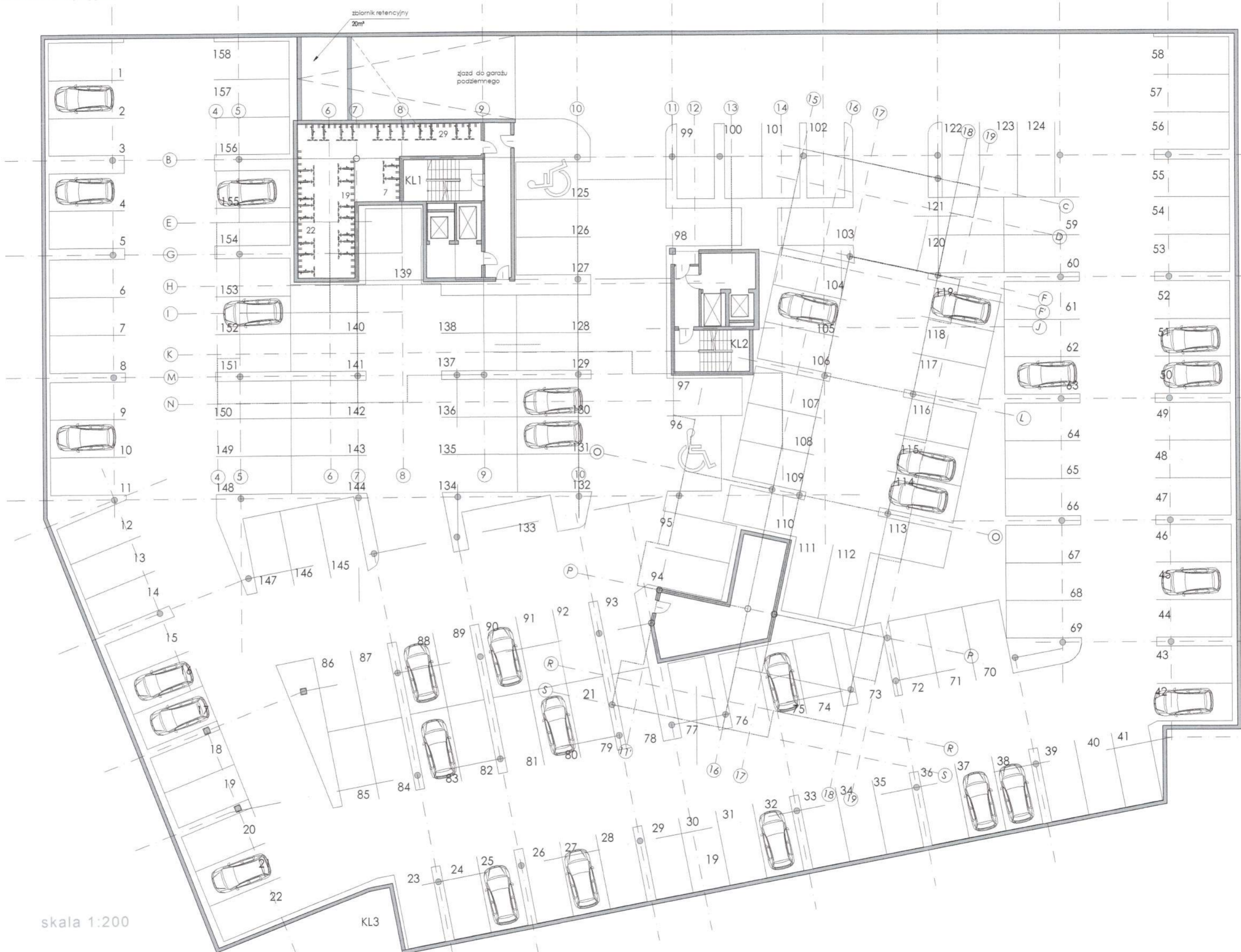
- OZNACZENIA GRAFICZNE**
- ZAKRES OPRACOWANIA
 - BUDYNEK PROJEKTOWANY
 - BUDYNKI ISTNIEJĄCE
 - WJAZD NA TEREN
 - WJAZD DO HALI GARAŻOWEJ
 - GŁÓWNE WEJŚCIE DO BUDYNKU
 - WEJŚCIE DO LOKALI USŁUGOWYCH
 - DROGI
 - CHODNIKI
 - DROGA ROWEROWA
 - PLAC ZABAW
 - ZIELEŃ
- OZNACZENIA LICZBOWE**
- AB GA GRANICE DZIAŁKI
 - ILOŚĆ KONDYGNACJI
 - MP19 MIEJSCA POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW
 - MR45 ZADASZONE MIEJSCA POSTOJOWE DLA ROWERÓW



- OZNACZENIA GRAFICZNE**
- ZAKRES OPRACOWANIA
 - POWIERZCHNIA ZIELENI REKREACYJNEJ

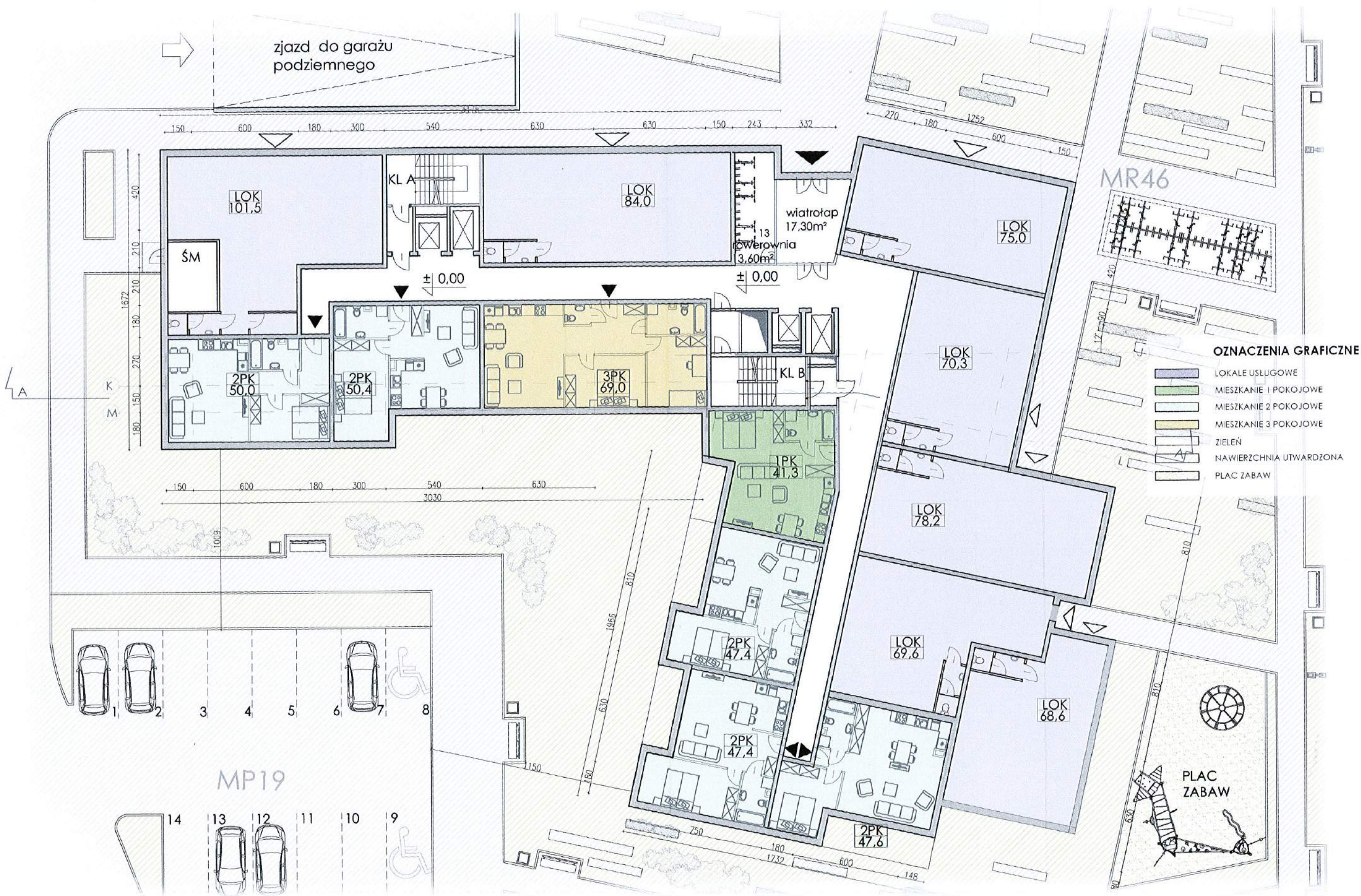
BILANS DLA ZAGOSPODAROWANIA TERENU

POWIERZCHNIA DZIAŁKI nr 76, 77/10	4 562,48m ²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	1 247,63m ²
POWIERZCHNIA DRÓG DOJAZDOWYCH I PARKINGÓW NAZIEMNYCH	569,3 m ²
POWIERZCHNIA CHODNIKÓW	794,65m ²
POWIERZCHNIA TRAWNIKÓW	1 528,62m ²
POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNNA	30%

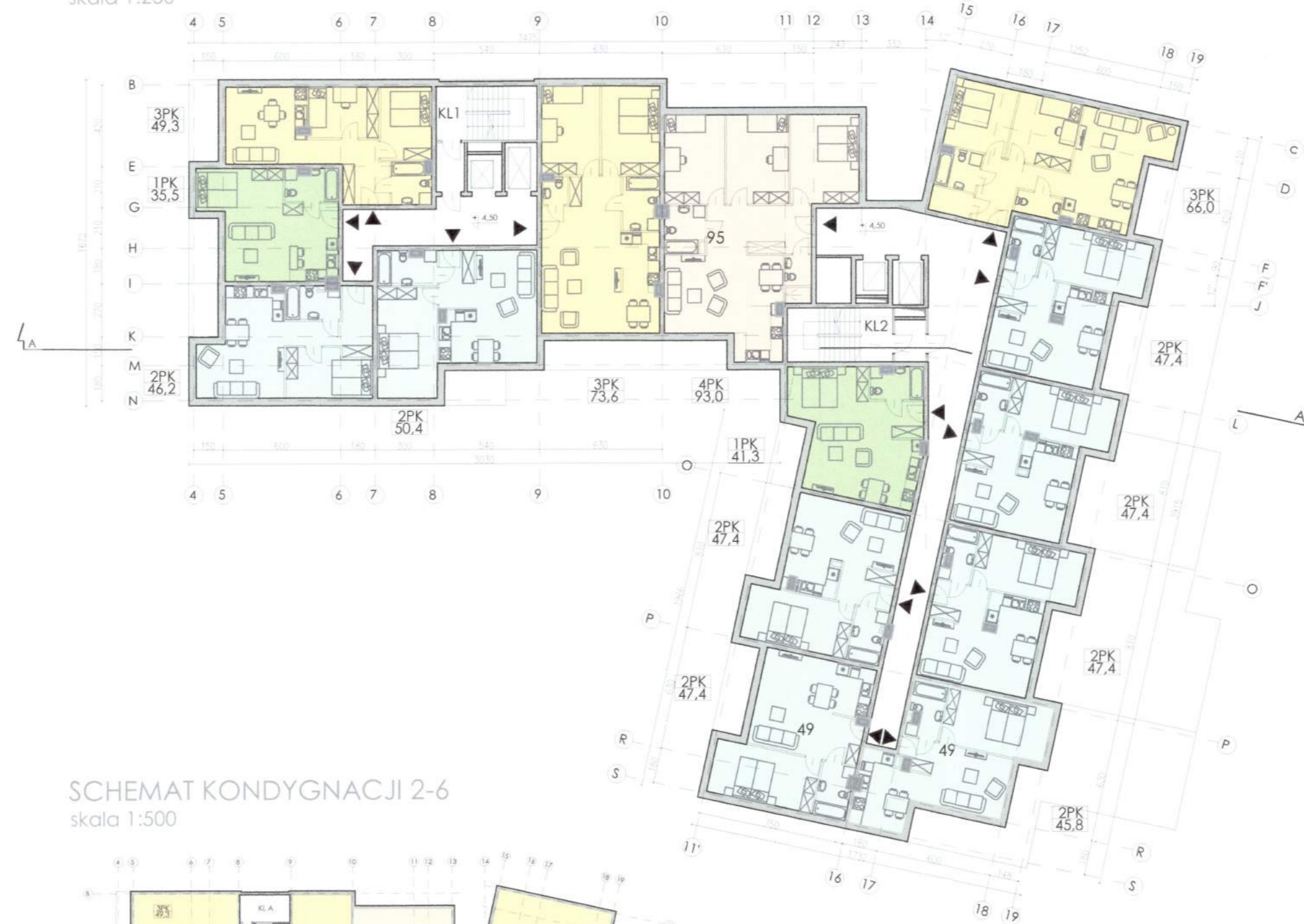


skala 1:200

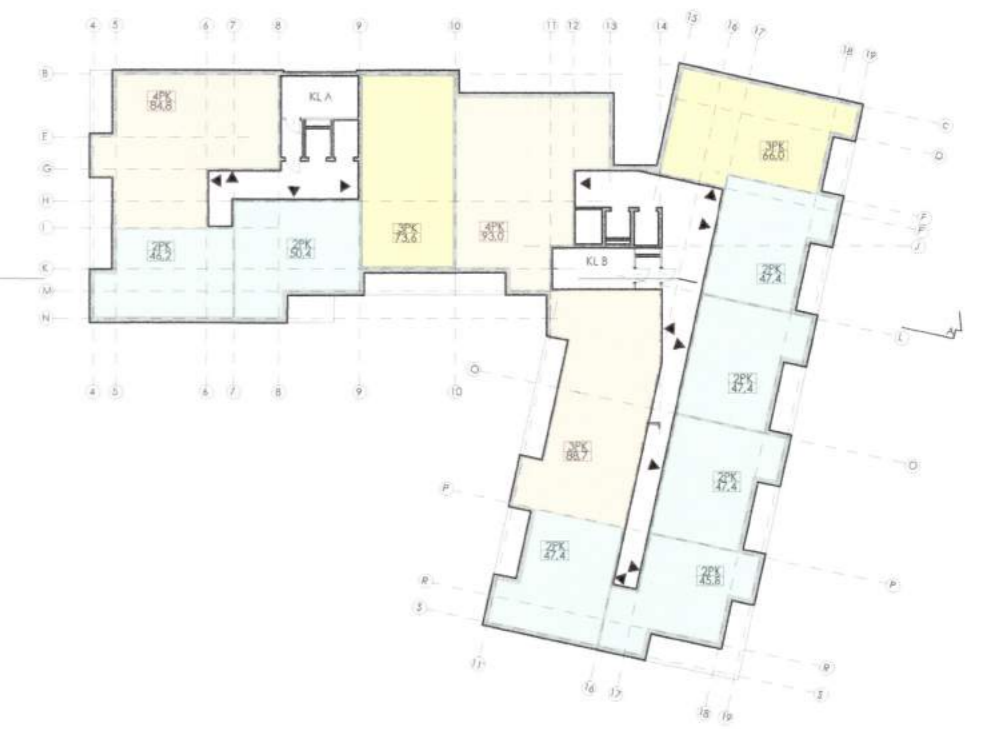
KL3



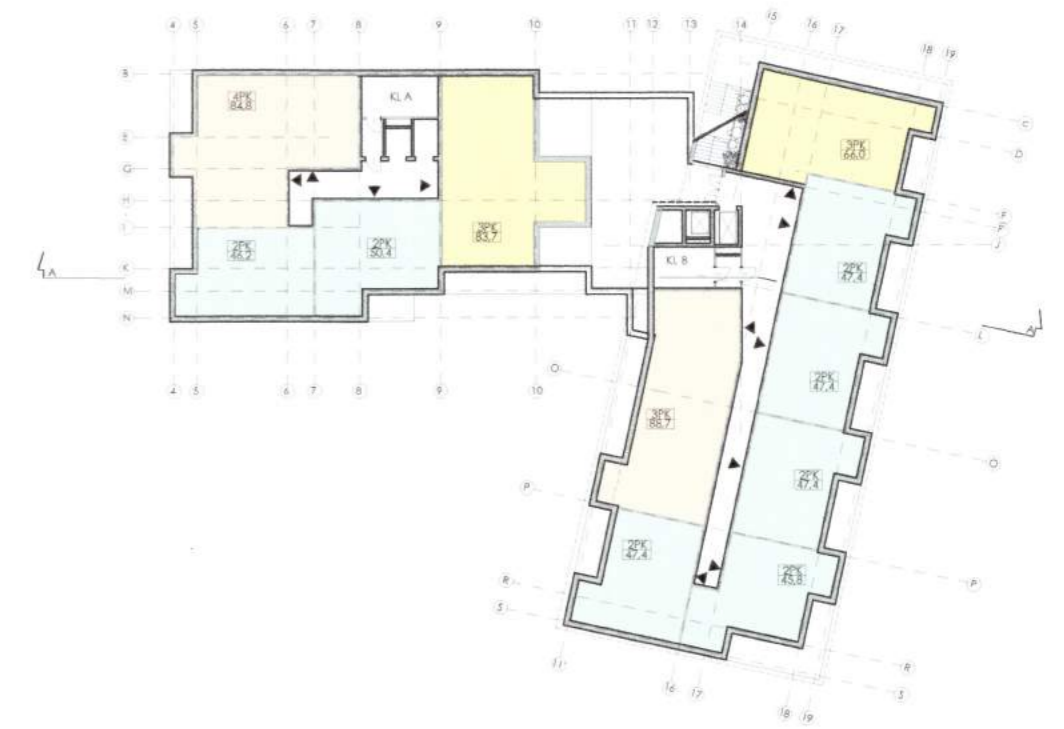
KONDYGNACJA POWTARZALNA
skala 1:250



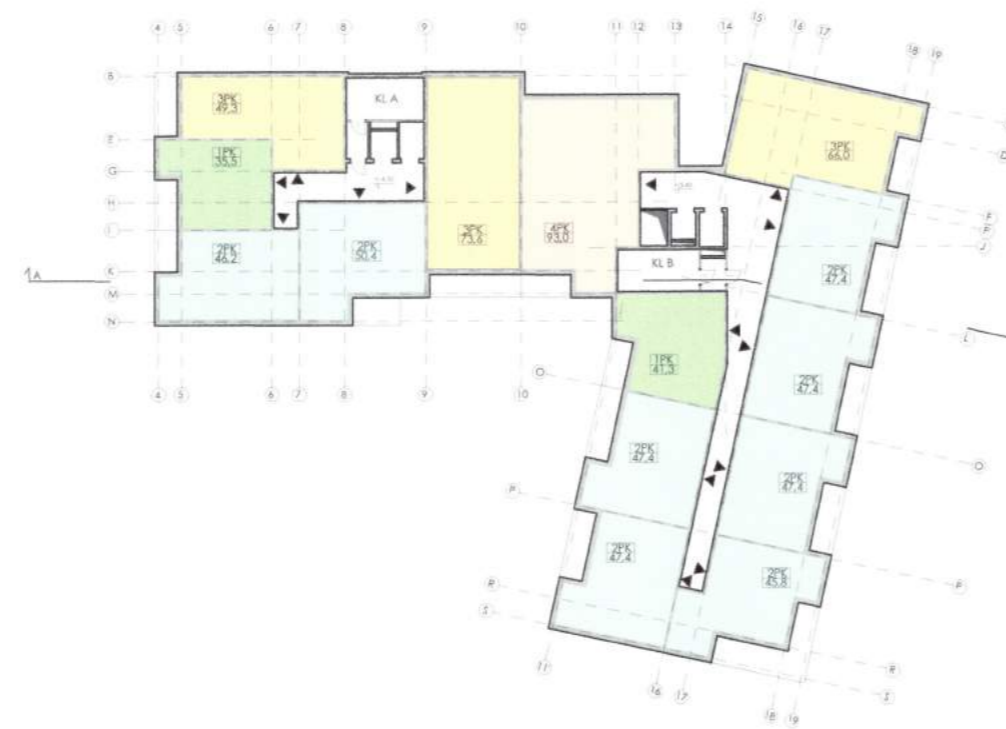
SCHEMAT KONDYGNACJI 7-10
skala 1:500



SCHEMAT KONDYGNACJI 11
skala 1:500

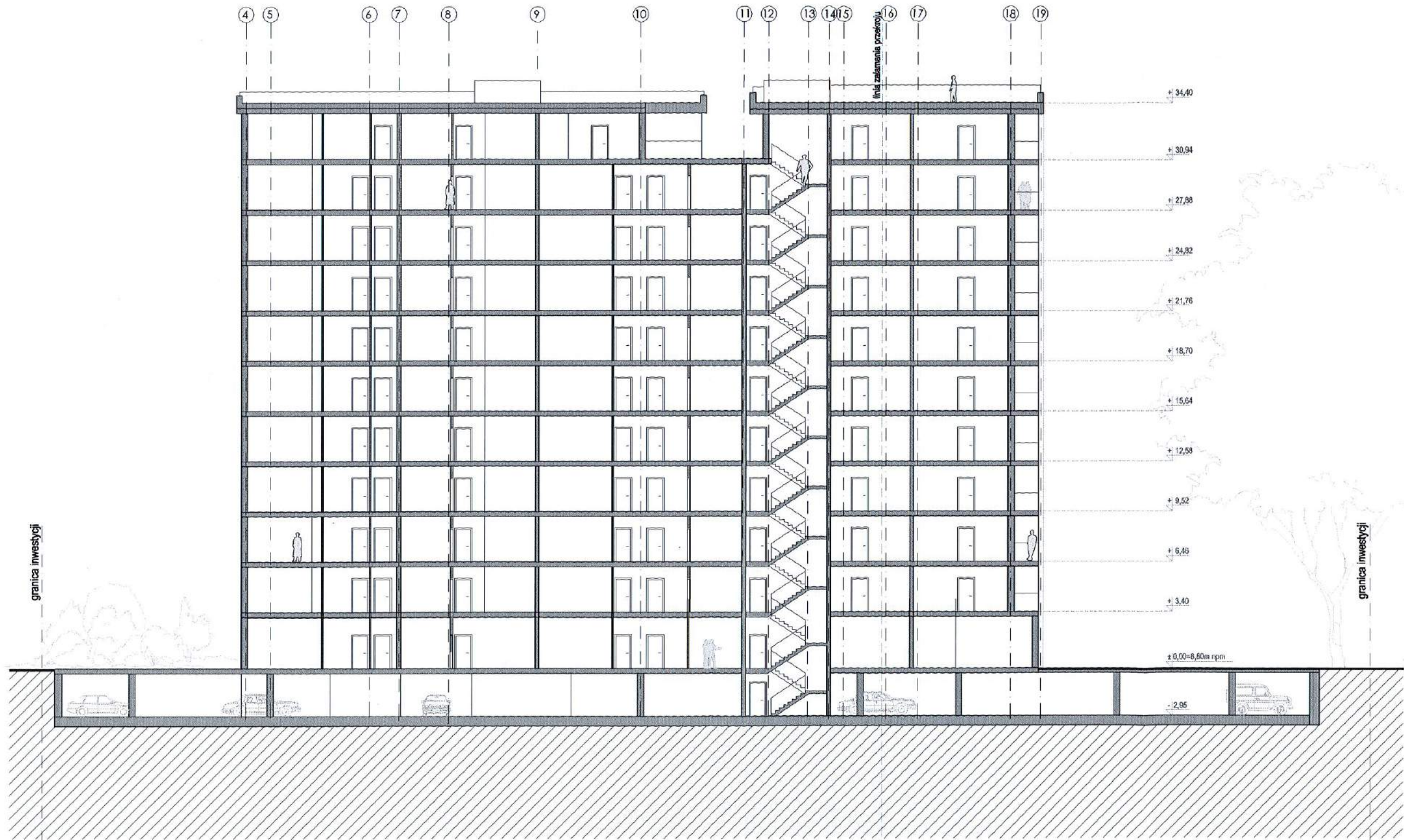


SCHEMAT KONDYGNACJI 2-6
skala 1:500



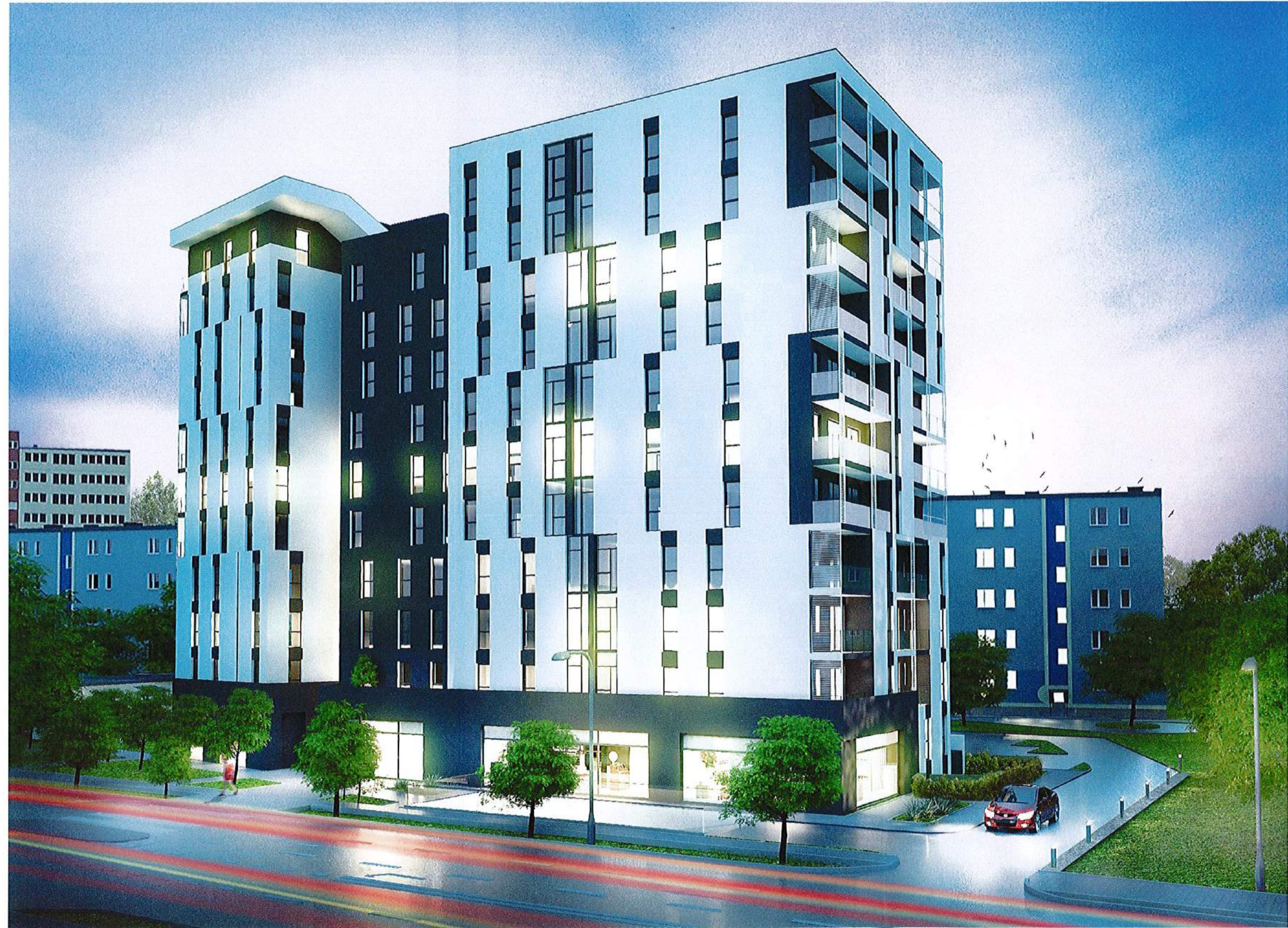
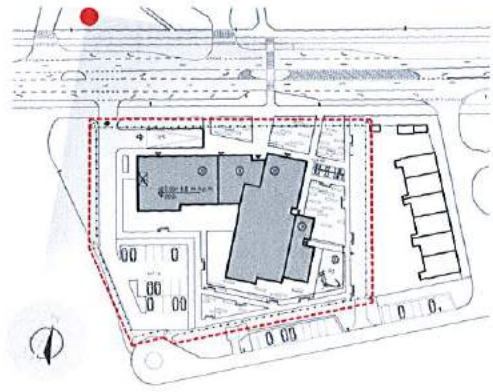
OZNACZENIA GRAFICZNE

- MIESZKANIE 1 POKOJOWE
- MIESZKANIE 2 POKOJOWE
- MIESZKANIE 3 POKOJOWE
- MIESZKANIE 4 POKOJOWE

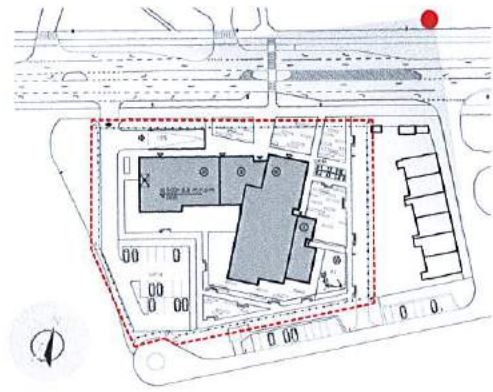


SKALA 1:200

WIDOK 1
faza koncepcyjna



WIDOK 2
faza koncepcyjna



WIDOK 3
faza koncepcyjna

