

**KONCEPCJA BUDOWY OBIEKTU O FUNKCJI USŁUG GASTRONOMII W OBSZARZE
REWITALIZACJI BULWARÓW RZEKI SŁUPI**

Budynek nr 1 (lokal 1 i 2) - dz. nr 177 ; obr . nr 0013 Słupsk



Projektant:

mgr inż. arch. **Radosław Wiśniewski**
uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń
nr 131/POOKK/IV/2016

lipiec 2021

OPIS DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

1.0. Podstawa opracowania

- Zlecenie inwestora wraz z wytycznymi do projektu;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: MPZP „ŚRÓDMIEŚCIE A” Uchwała nr XIV/264/19 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 18 grudnia 2019 r.
- Mapa z orientacyjną lokalizacją budynku;
- Projekt indywidualny koncepcyjny budynku usługowego o funkcji gastronomii.
- Obowiązujące przepisy i Polskie Normy Budowlane.

2.0. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest wykonanie koncepcji zagospodarowania terenu dla obiektu usługowego o funkcji gastronomii (dwa odrębne lokale usługowe) dla lokalizacji nr 1 zgodnie z załącznikiem.

3.0. Lokalizacja

Teren opracowania koncepcji dla lokalizacji nr 1 położony jest w obrębie ewidencyjnym nr 0013 Słupsk i obejmuje niezabudowaną działkę nr 177.

Na terenie inwestycji, na którym lokalizuje się projektowany obiekt występuje fragment historycznego muru obronnego wpisanego do rejestru zabytków. Element ten wymaga bezwzględnej ochrony. Działka położona jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego: MPZP „ŚRÓDMIEŚCIE A” Uchwała nr XIV/264/19 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 18 grudnia 2019 r.

Zgodnie z MPZP część działki inwestycyjnej znajduje się na obszarze oznaczonym w planie jako jednostka przestrzenna **04.13.U** - typ zabudowy: - tereny zabudowy usługowej.

4.0. Uwarunkowania stanu istniejącego

4.1. Ukształtowanie terenu

Jednostka przestrzenna 04.13.U, na której projektuje się budynek usługowy jest o niewielkim zróżnicowaniu wysokościowym. Niewielkie wzniesienie w kierunku północnym. Różnica w wysokości terenu na działce wynosi około 0,5m.

4.2. Warunki wodno – gruntowe.

Wg dokumentacji geotechnicznej (na etapie koncepcji brak badań podłoża gruntowego).

4.3. Infrastruktura

Na terenie lokalizacji lub w jego pobliżu występują następujące sieci:

- wodociągowa - możliwość podłączenia na warunkach gestora sieci;
- kanalizacja sanitarna - możliwość podłączenia na warunkach gestora sieci;
- energetyczna - możliwość podłączenia na warunkach gestora sieci;
- gazowa - możliwość podłączenia na warunkach gestora sieci
- kanalizacja deszczowa – ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie granic własnych działek , natomiast z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej (np.

parkingi , place manewrowe , dojazdy); należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej , zgodnie z obowiązującymi przepisami.

- Sieć ciepłownicza – zgodnie z pismem firmy „ENGIE” odległość obrysu projektowanego budynku od istniejącego ciepłociągu powinna wynosić min 3m.

4.4. Zieleń istniejąca

Na opracowywanym terenie istnieje zieleń wysoka – drzewa oraz zieleń niska - trawa.

Z uwagi na projektowany obiekt w południowej części działki nr 177 należy uzyskać zgodę na wycinkę dwóch niewysokich drzew/krzewów (głogi pośrednie). Należy również pamiętać o konieczności podcięcia konarów drzew (lipy) usytuowanych wzdłuż zachodniej granicy działki. Usunięcie konarów konieczne jest z uwagi na kolizję z wyższą kondygnacją obiektów.

4.5. Istniejące zagospodarowanie kubaturowe

Działka niezabudowana.

5.0 Projekt zagospodarowania terenu

5.1. Poziom zero budynku

Projektowany poziom posadzki parteru - zapewnić bezkolizyjny dostęp do lokalu

5.2. Komunikacja.

Działka posiada bezpośredni dostęp do drogi miejskiej. Na terenie działki projektuje się nawierzchnie utwardzone ciągów pieszo-jezdných z drobnowymi elementami kamiennymi lub betonowymi na odpowiednim podłożu, infiltrujących wody opadowe.

5.3. Zieleń.

Na opracowywanym terenie przewiduje się uporządkowanie zieleni , spełniającej funkcje od estetycznej, rekreacyjnej do izolacyjnej.

5.4. Spełnienie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczących inwestycji

- **Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dla jednostki przestrzennej- karty terenu 04.13.U** - typ zabudowy : - tereny zabudowy usługowej. Zaprojektowano zabudowę usługową , obiekty pełniące funkcję gastronomiczną- warunek spełniony;
- **zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - geometria i wykończenie dachu. Zaprojektowano dach płaski zgodnie z planem miejscowym- warunek spełniony;
 - Dopuszczalna wysokość zabudowy - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne ; ustala się maksymalnie 8m . Zaprojektowano budynek / kompleks usługowy dwukondygnacyjny o wysokości nieprzekraczającej 8m - warunek spełniony;
 - Intensywność zabudowy – zgodnie z planem miejscowym nie przekracza 2
- **Zasady obsługi obszaru urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej:**
 - *zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków*; zgodnie z warunkami gestora sieci .
 - *kanalizację deszczową* – zgodnie z planem miejscowym;
 - *zaopatrzenie w ciepło*: przewiduje się wykonanie pompy ciepła - warunek spełniony;
 - *elektroenergetyka*; zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia - warunek spełniony;
- Pozostałe punkty planu dotyczące inwestycji - spełnione.

5.5 Bilans powierzchni w granicach opracowania :

– Powierzchnia terenu	około 480m ²	- 100,00 %
– Powierzchnia zabudowy kompleksu	około 260m ²	- 54% < 80%
– Powierzchnia biologicznie czynna	zgodnie z planem	- nie ustala się

5.6 Dane obiektu / kompleksu usługowego:

– Powierzchnia użytkowa (parter + piętro)	lokal 1 -140 m ² + lokal 2 -300m ² = 440m ²
– Wysokość	do 8,00m
– Szerokość obiektów / kompleksu	około 9m
– Długość	około 50m
– Nachylenie połaci dachowych	dach płaski do 5°

– 5.7 Placik gospodarczy

Selektywne składowanie odpadów stałych w ramach placu gospodarczego bądź wydzielonego miejsca w części parterowej obiektu, wywóz na podstawie umowy z koncesjonowaną firmą wywozu odpadów.

6.0. Infrastruktura

Projektowana infrastruktura:

- Wodociągowa – Zaopatrzenie w wodę zostanie zrealizowane w oparciu o sieć wodociągową– na warunkach uzyskanych od gestora sieci;
- Kanalizacyjna - Odprowadzenie ścieków zostanie zrealizowane w oparciu o sieć kanalizacji sanitarnej – na warunkach uzyskanych od gestora sieci;
- Odprowadzenie wód opadowych – na podstawie badań gruntowych na teren własny bądź Zgodnie z planem wg przepisów odrębnych;
- Instalacja elektroenergetyczna- zasilanie w energię elektryczną zostanie zrealizowane przez kablówką wewnętrzną linię elektroenergetyczną ułożoną od projektowanego złącza kablowego do tablicy elektrycznej budynku- zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia .

7.0. Dane techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie

- a) Pod względem zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzania ścieków – zaopatrzenie w wodę poprzez przyłącze do sieci, odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez przyłącze do sieci – wpływ na środowisko nie wystąpi;
- b) odprowadzenie wód deszczowych pochodzących z dachu budynku do zbiornika szczelnego bądź wg przepisów odrębnych , wody deszczowe z terenu utwardzonego oraz terenu zielonego na własny teren.
- c) Pod względem emisji nowych zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się – wpływ na środowisko nie wystąpi;
- d) Pod względem rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów – wpływ na środowisko nie wystąpi;
- e) Pod względem emisji hałasu oraz wibracji, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń, z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się – wpływ na środowisko nie wystąpi;
- f) Wpływu obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne – nie nastąpi niekorzystna zmiana;

8.0. Pozostałe dane informacyjne

- Projektowany obiekt należy zaliczyć do I bądź II kategorii geotechnicznej.
- Przewiduje się posadowienie na ławach fundamentowych, bądź płycie fundamentowej po sprawdzeniu czy zostały zachowane warunki graniczne określone normą PN-81/B-03020.
- Na terenie inwestycji , na którym lokalizuje się projektowany obiekt występuje fragment historycznego muru obronnego wpisanego do rejestru zabytków. Element ten wymaga bezwzględnej ochrony.
- Teren inwestycji (działka) nie znajduje się w granicach terenu górniczego.
- Teren inwestycji (działka) znajduje się poza obszarem oddziaływania elektrowni wiatrowej.
- Nie przewiduje się zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników projektowanego obiektu budowlanego i jego otoczenia.

OPIS TECHNICZNY DO OPRACOWANEJ KONCEPCJI

CZĘŚĆ ARCHITEKTONICZNA

1.0. Podstawa opracowania

- Zlecenie inwestora wraz z wytycznymi do projektu;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: MPZP „ŚRÓDMIEŚCIE A” Uchwała nr XIV/264/19 Rady Miejskiej w Słupsku z dnia 18 grudnia 2019 r.
- Mapa z orientacyjną lokalizacją budynku;
- Projekt indywidualny koncepcyjny budynku usługowego o funkcji gastronomii.
- Obowiązujące przepisy i Polskie Normy Budowlane.

2.0. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest wykonanie koncepcji zagospodarowania terenu dla obiektu usługowego o funkcji gastronomii (dwa odrębne lokale usługowe) dla lokalizacji nr 1 zgodnie z załącznikiem.

3.0. Przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego

Przeznaczenie: Obiekt / kompleks usługowy z możliwością wydzielenia 2 lokali gastronomicznych. Zaprojektowano kompleks obiektów gastronomicznych dwukondygnacyjnych, niepodpiwniczonych. Pierwszy z obiektów usytuowany jest na styku z fragmentem muru obronnego wpisanego do rejestru zabytków. Staje się jego tłem dzięki czemu podkreśla jego historyczny charakter. W drugiej części kompleksu znajduje się większy dwukondygnacyjny obiekt o tej samej funkcji. W częściach parterowych obu obiektów znajdują się zaplecza gastronomiczne oraz część sali przeznaczonej dla klientów. Piętra obu obiektów to strefy ze stolikami dla klientów.

4.0. Parametry techniczne obiektu budowlanego

Charakterystyczne parametry techniczne (wg PN-ISO 9836:1997) :

- Kubatura: 1600m³
- Ilość kondygnacji : 2
- Wysokość zabudowy do 8 m
- Długość kompleksu około 50m
- Szerokość około 9m
- Powierzchnia zabudowy 260m²
- Kąt nachylenia dachu dach płaski do 5°
- Powierzchnia użytkowa (parter + piętro) lokal 1 -140 m² + lokal 2 -300m² = 440m²

5.0. Rozwiązania architektoniczne

Zaprojektowano dwa obiekty usługowe - piętrowe , niepodpiwniczone . Obiekty o prostej bryle z płaskim dachem. Forma architektoniczna, użyte materiały oraz detale podkreślają ich nowoczesny charakter, tworząc jednocześnie bryły energooszczędne. Zwięzły plan przyziemia umożliwia stworzenie otwartej, przestronnej strefy dla klientów oraz wygospodarowanie dodatkowych niezbędnych pomieszczeń pomocniczych.

Dostęp do obiektów zapewniony bezpośrednio z miejskiego ciągu pieszego oraz projektowanych tarasów. W budynkach zaprojektowano komunikację pionową w postaci schodów do poziomu piętra – strefy dla klientów.

6.0. Opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych

6.1 Fundamenty

Wykonane zostaną na podstawie badań gruntowych.

Wstępne założenia przewidują wykonanie obiektów na płycie fundamentowej.

6.2 Ściany zewnętrzne

- Ściany nadziemne:

Główna warstwa nośna z bloczków silikatowych, gr. 24 cm, na zaprawie cementowo-wapiennej.

6.3 Ściany wewnętrzne

- Ściany wewnętrzne konstrukcyjne z bloczków silikatowych, grubości 24cm na zaprawie klejowej zalecanej przez producenta bloczków.
- Ściany wewnętrzne działowe z bloczków silikatowych gr.12cm na zaprawie klejowej zalecanej przez producenta bloczków.

6.4. Podłoga na gruncie / Stropy

- Podłoga na gruncie: posadzka wykończona gresem

UWAGA !!! ostateczny układ warstw przyjąć na etapie wykonawczym uzależniając rozwiązanie od wybranego wariantu ogrzewania.

- Strop wylewany bądź prefabrykowany;

6.5 Dach

Dach płaski.

7.0. Wentylacja

- Wentylacja grawitacyjna/mechaniczna.

8.0. Izolacje

8.1 Izolacja przeciwwilgociowa

- Izolacja przeciwwilgociowa pionowa
- Izolacja przeciwwilgociowa pozioma
- Izolacja przeciwwilgociowa (w łazienkach)

8.2 Izolacja termiczna

- Izolacja termiczna ścian zewnętrznych
- Izolacja termiczna dachu
- Izolacja stropu nad parterem
- Izolacja termiczna posadzki parteru

8.3 Pozostałe izolacje

- Izolacja wiatrowa i przeciw wykraplaniu przy różnicy temperatur.
- Izolacja paroszczelna- ochrona przeciwwilgociowa warstw izolacji termicznej
- Izolacja elementów drewnianych: zabezpieczenie przeciw korozji biologicznej, wilgoci i grzybom.

9.0. Instalacje

- Wodociągowa – Zaopatrzenie w wodę zostanie zrealizowane w oparciu o sieć wodociągową– na warunkach uzyskanych od gestora sieci;
- Kanalizacyjna - Odprowadzenie ścieków – na warunkach uzyskanych od gestora sieci;
- Odprowadzenie wód opadowych – na podstawie przeprowadzonych badań gruntu na teren własny bądź wg przepisów odrębnych
- Instalacje energetyczne wewnętrzne - instalacje elektryczne będą rozprowadzone z tablicy budynku. Budynek będzie posiadał instalację odgromową.

10.0. Tynki

- Elewacje zewnętrzne - zaleca się wykończenie powierzchni ścian płytami włókno cementowymi z uwagi na podkreślenie walorów architektonicznych oraz użytkowych.
- Cokół –płytki cokołowa lub gres w kolorze grafitowym.
- Elewacje zewnętrzne w miejscach imitujących drewno – elewacja wentylowana z płytami na stelażu.
- Tynk wewnętrzny tradycyjny: cementowo-wapienny lub gipsowy .
Zamiennie stosować tapety obiektowe

11.0. Posadzki

- komunikacja – gres lub „deska obiektowa” - winylowa
- kuchnia, łazienka, pom. pomocnicze – gres

12.0. Stolarka i ślusarka okienna i drzwiowa

12.1. Stolarka okienna

Kolor antracyt zgodnie z zaleceniami (kolorystyka zgodna z założeniami konserwatorskimi)

12.2. Stolarka drzwiowa

- drzwi wewnętrzne antracytowe
- drzwi wejściowe do budynku – aluminiowe

Projektant:

mgr inż. arch. **Radosław Wiśniewski**
uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń
nr 131/POOKK/IV/2016