



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 26.06.2023 r.

Poz. 3070

UCHWAŁA NR LXII/1645/23 RADY MIASTA GDAŃSKA

z dnia 25 maja 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Cygańska Góra i inwestycji towarzyszących w mieście Gdańsku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572), art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 z 2023 r. poz. 553, poz. 803), **uchwala się, co następuje:**

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną i układem drogowym oraz inwestycjami towarzyszącymi w Gdańsku przy ul. Cygańska Góra, na działkach o numerze ewidencyjnym 61/23, 355/9, 355/10 obręb 065, wskazanych we wniosku INVEST KOMFORT Spółka Akcyjna Sp. K. z siedzibą w Gdyni przy ul. Hryniewickiego 6C/47.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do uchwały - oznaczenie linią czerwoną, przerywaną, opis czerwonymi literami: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, R, S, A.

3. Określa się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna 13000 m²;
- 2) maksymalna 14500 m².

4. Określa się liczbę mieszkań:

- 1) minimalna 225;
- 2) maksymalna 240.

5. W zakresie inwestycji nie przeznaczają się terenu na działalność handlową i usługową.

6. Określa się następujące zmiany w sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

- 1) budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych docelowo użytkowanych w ramach dwóch wspólnot. Wspólnota 1 - budynki A, D, E, wspólnota 2 - budynki B1, B2, C1, C2. Projektowany układ urbanistyczny składa się z 7 odrębnych kubatur nadziemnych o wysokości od IV do VI kondygnacji (wraz z parterem);
- 2) uporządkowanie połączeń komunikacji pieszej poprzez zagospodarowanie dojśćiami na ciągach naturalnie wykształconych przez mieszkańców przemieszczających się w obrębie osiedli ościennych i usług im towarzyszących;
- 3) usunięcie kolizji z istniejącą infrastrukturą na terenie działki inwestycyjnej.

7. Określa się następujące powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu po przebudowie sieci DN125 na DN150 od magistrali DN400 z ul. Powstańców Warszawskich od wysokości budynku nr 20 przy ul. Cygańska Góra;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ul. Cygańska Góra;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych opadu do wysokości 30 mm w obrębie działki poprzez projektowane dachy retencyjne i ogrody deszczowe. Zaprojektowano podziemne zbiorniki retencyjne przepływowe przed włączeniem do sieci. Nadmiar wód z terenu wspólnoty 1 zostanie odprowadzony do sieci w ul. Cygańska Góra, z terenu wspólnoty 2 do zbiornika „Cyganka”;
- 4) zaopatrzenie w energię ciepłą z istniejącej wysokoparametrowej sieci ciepłowniczej c2x80 zlokalizowanej w północno zachodniej części inwestycji;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.

8. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę: średniodobowe 93,60m³/dobę;
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną: 1599 kW;
- 3) zapotrzebowanie na energię ciepłą: 949 kW;
- 4) sposób odprowadzania ścieków: do kanalizacji sanitarnej w ul. Cygańska Góra;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych w sposób umożliwiający ich wsiąkanie i zatrzymanie w miejscu opadu przez:
 - a) obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych,
 - b) niecki ogrodów deszczowych,
 - c) zastosowanie nawierzchni przepuszczalnej/półprzepuszczalnej do utwardzenia parkingów naziemnych oraz dróg pożarowych;
- 6) sposób retencjonowania wód opadowych:
 - a) tzw. zielone dachy o minimalnej retencji 30 l/m²,
 - b) ogrody deszczowe (pow. 215 m²),
 - c) podziemne przepływowe zbiorniki retencyjne;
- 7) niezbędna liczba miejsc postojowych:
 - a) 322 miejsca dla samochodów osobowych,
 - b) 258 miejsc dla rowerów;
- 8) sposób zagospodarowania odpadów: czasowe gromadzenie odpadów w wyodrębnionych pomieszczeniach w budynkach, zagospodarowanie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna docelowo użytkowana w ramach dwóch wspólnot. Układ urbanistyczny składa się z 7 odrębnych kubatur naziemnych o wysokości od IV do VI kondygnacji posadowionych na 5 halach garażowych wyznaczających podział inwestycji na budynki A, B, C, D, E,
 - b) wjazdy do garażu podziemnego - pomiędzy budynkami A i B1, przy budynku C1 i przy budynku D,
 - c) miejsca postojowe naziemne i miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową - przy drodze poprowadzonej wzdłuż wschodniej granicy terenu oznaczonej literami A, B, C, D, E,
 - d) otwarta wspólna przestrzeń zieleni przydomowej z placem zagospodarowanym małą architekturą - w centralnej części terenu, pomiędzy budynkami A, C1, D,
 - e) plac zabaw dla dzieci - w północnej części terenu, część terenu oznaczona literami N, O, P, R,
 - f) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, w sposób opisowy i graficzny określa załącznik nr 3 do uchwały;

10) parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- a) powierzchnia terenu inwestycji: 14737 m²,
- b) powierzchnia zabudowy: 4437 m² (30,1% pow. terenu),
- c) powierzchnia biologicznie czynna: 6551 m² (42,2% pow. terenu),
- d) powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych: ok. 18853 m²,
- e) powierzchnia hal garażowych: ok. 8318 m²,
- f) powierzchnia użytkowa: ok. 13563 m²,
- g) liczba kondygnacji nadziemnych (z parterem): od 4 do 6,
- h) wysokość budynków: do 18,5 m,
- i) liczba kondygnacji podziemnych: 2,
- j) liczba miejsc postojowych dla samochodów: 322 miejsca (w tym 17 miejsc na terenie), w tym 9 miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- k) liczba miejsc postojowych dla rowerów: 258 miejsc, w tym 52 miejsca dla rowerów na zewnątrz budynków oraz 206 miejsc w budynkach.

9. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane na:

- 1) działce ewidencyjnej nr 61/23 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00297696/6;
- 2) działce ewidencyjnej nr 355/9 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00297696/6;
- 3) działce ewidencyjnej nr 355/10 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00297696/6.

10. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

11. Nie wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

12. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności:

- 1) teren inwestycji nie jest zlokalizowany w obszarze parku kulturowego;
- 2) na terenie inwestycji nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków.

§ 2. 1. Ustala się lokalizację inwestycji towarzyszących w Gdańsku, polegających na:

- 1) termomodernizacji i hydroizolacji części podziemnej Szkoły Podstawowej nr 43 zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 65/2 obręb 065;
- 2) zagospodarowaniu parku w sąsiedztwie zbiornika "Cyganka" przy ul. Beethovena, na działkach ewidencyjnych nr 66, 67, 68, 69, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 92, 93, 94, 99/3, 100/3, 355/8 obręb 065;
- 3) realizacji około 50 miejsc parkingowych ogólnodostępnych, na działkach ewidencyjnych nr 61/26, 61/27, 64 obręb 065 i na działce ewidencyjnej nr 65/7 obręb 066;
- 4) poprawie przestrzeni sąsiedzkich przy budynkach - doposażenie istniejących terenów w kosze na odpadki, dodatkowe ławki itp. na działkach ewidencyjnych nr 61/20, 61/21, 61/26, 61/27, 64, 65/2, 97/6, 97/11, 97/12 obręb 065 i na działkach ewidencyjnych nr 65/6, 65/7, 65/9 obręb 066.

2. Granice terenu objętego inwestycjami towarzyszącymi określa załącznik nr 2 do uchwały - oznaczenie:

- 1) linią fioletową, ciągłą, opis fioletowymi literami: S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S1;

- 2) linią zieloną, ciągłą, opis zielonymi literami: Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7, Z8, Z9, Z10, Z11, Z12, Z13, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18, Z19, Z20, Z21, Z22, Z23, Z24, Z25, Z26, Z27, Z28, Z29, Z30, Z31, Z32, Z33, Z34, Z35, Z36, Z37, Z38, Z39, Z40, Z41, Z42, Z1;
- 3) linią żółtą, ciągłą, opis żółtymi literami: M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M1;
- 4) linią niebieską, ciągłą, opis niebieskimi literami: P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P19, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P26, P27, P28, P29, P30, P31, P32, P33, P34, P35, P36, P37, P38, P39, P40, P41, P42, P43, P44, P45, P46, P47, P48, P49, P50, P51, P52, P53, P54, P55, P56, P57, P58, P59, P60, P61, P62, P63, P64, P65, P66, P67, P68, P69, P70, P71, P72, P73, P74, P75, P76, P77, P78, P79, P80, P81, P82, P83, P84, P85, P86, P87, P88, P89, P90, P91, P92, P93, P94, P95, P96, P97, P98, P1.

3. Określa się zmiany w sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu dotyczące inwestycji towarzyszącej - zgodnie z opisem w ust. 1.

4. Charakterystyka inwestycji towarzyszącej - zgodnie z opisem w ust. 1.

5. Obiekty objęte inwestycją towarzyszącą będą zlokalizowane na:

- 1) działce ewidencyjnej nr 65/2 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00050280/4;
- 2) działce ewidencyjnej nr 66 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00050280/4;
- 3) działce ewidencyjnej nr 67 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00050280/4;
- 4) działce ewidencyjnej nr 68 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00050280/4;
- 5) działce ewidencyjnej nr 69 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00050280/4;
- 6) działce ewidencyjnej nr 83 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00045883/3;
- 7) działce ewidencyjnej nr 84 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00050280/4;
- 8) działce ewidencyjnej nr 85 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00050280/4;
- 9) działce ewidencyjnej nr 86 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00050280/4;
- 10) działce ewidencyjnej nr 87 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00050280/4;
- 11) działce ewidencyjnej nr 88 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00050280/4;
- 12) działce ewidencyjnej nr 90 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00050280/4;
- 13) działce ewidencyjnej nr 92 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00050280/4;
- 14) działce ewidencyjnej nr 93 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00050280/4;
- 15) działce ewidencyjnej nr 94 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00050280/4;
- 16) działce ewidencyjnej nr 99/3 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00050280/4;

- 17) działce ewidencyjnej nr 100/3 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00057117/0;
- 18) działce ewidencyjnej nr 355/8 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00057117/0;
- 19) działce ewidencyjnej nr 61/26 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00235777/6;
- 20) działce ewidencyjnej nr 61/27 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00235777/6;
- 21) działce ewidencyjnej nr 64 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00050280/4;
- 22) działce ewidencyjnej nr 65/7 obręb 066, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00015829/8;
- 23) działce ewidencyjnej nr 61/20 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00045883/3;
- 24) działce ewidencyjnej nr 61/21 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00045883/3;
- 25) działce ewidencyjnej nr 65/2 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00050280/4;
- 26) działce ewidencyjnej nr 97/6 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00045883/3;
- 27) działce ewidencyjnej nr 97/11 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00248315/4;
- 28) działce ewidencyjnej nr 97/12 obręb 065, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00248315/4;
- 29) działce ewidencyjnej nr 65/6 obręb 066, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00248242/1;
- 30) działce ewidencyjnej nr 65/9 obręb 066, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD1G/00015829/8.

6. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji towarzyszącej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

7. Nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących zostały wskazane w ust. 5.

8. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) teren inwestycji nie jest zlokalizowany w obszarze parku kulturowego;
- 2) na terenie inwestycji nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków

§ 3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z oznaczeniem granic terenu inwestycji mieszkaniowej;
- 2) załącznik nr 2 - Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z oznaczeniem granic terenu inwestycji towarzyszącej;
- 3) załącznik nr 3 - Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej - CHR-OT, CHR-1 do CHR-7 (w tym wizualizacje).

§ 4. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gdańska.

§ 6. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

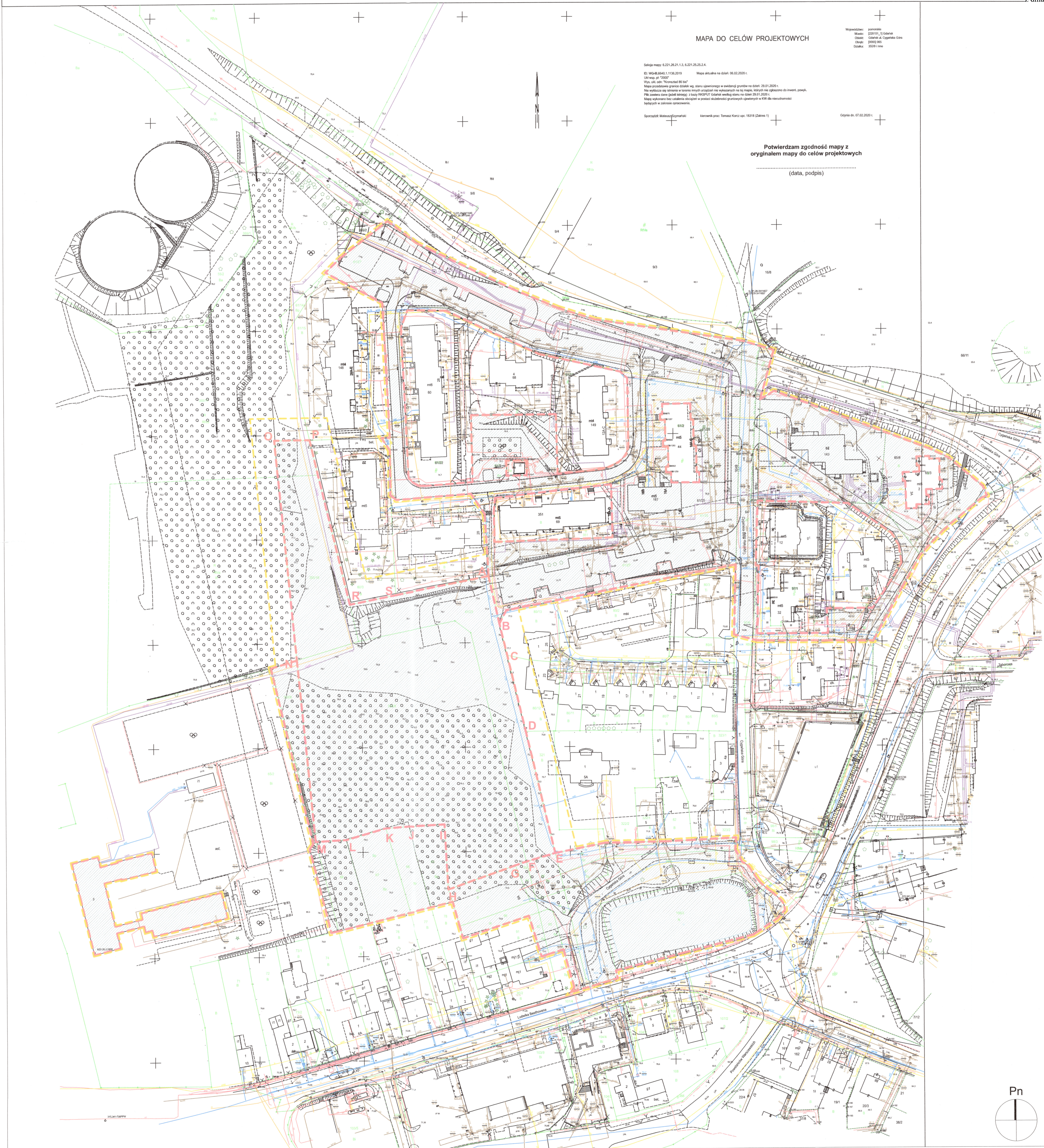
2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

Przewodnicząca Rady
Miasta Gdańska

Agnieszka Owczarczak

PROJEKT ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAZAMI PODZIEMNYMI, INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I UKŁADEM DROGOWYM ORAZ INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI - GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM -

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXII/1645/23
Rady Miasta Gdańska
z dnia 25 maja 2023 r.



MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Wzrost: 1700 mm
Masa: 70 kg
Ciężar: 700 N
Data: 2023-05-25

Seliga mapy: 6.221,26,21,1,3, 6.221,25,25,2,4
K: WGS84, 1136,2019 Mapa aktualna na dzień: 06.02.2023 r.
L: Mapa 01 "2007"
W: Wsk. skł.: "Wzrost 88 lat"
M: Mapa przedstawia stan faktyczny w terenie, nie uwzględnia zmian w terenie, których nie zgłoszono do inwent. powst.
N: Nie wykonano pomiarów terenowych, nie wykonano pomiarów w terenie, których nie zgłoszono do inwent. powst.
O: Mapa wykonana bez uwzględnienia zmian w terenie, których nie zgłoszono do inwent. powst.
P: Mapa wykonana bez uwzględnienia zmian w terenie, których nie zgłoszono do inwent. powst.
S: Mapa wykonana bez uwzględnienia zmian w terenie, których nie zgłoszono do inwent. powst.
T: Mapa wykonana bez uwzględnienia zmian w terenie, których nie zgłoszono do inwent. powst.
U: Mapa wykonana bez uwzględnienia zmian w terenie, których nie zgłoszono do inwent. powst.
V: Mapa wykonana bez uwzględnienia zmian w terenie, których nie zgłoszono do inwent. powst.
W: Mapa wykonana bez uwzględnienia zmian w terenie, których nie zgłoszono do inwent. powst.
X: Mapa wykonana bez uwzględnienia zmian w terenie, których nie zgłoszono do inwent. powst.
Y: Mapa wykonana bez uwzględnienia zmian w terenie, których nie zgłoszono do inwent. powst.
Z: Mapa wykonana bez uwzględnienia zmian w terenie, których nie zgłoszono do inwent. powst.

Potwierdzam zgodność mapy z
oryginałem mapy do celów projektowych
(data, podpis)

- LEGENDA:**
- OSZAR OBJĘTY WNIOSEM: TEREN INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH
 - OSZAR ODZIAŁYWANIA OBIEKTÓW OBJĘTYCH WNIOSEM

skala 1:1000
0m 25m 50m

WOLSKI
architekci

INWESTOR
INVEST KOMFORT Spółka Akcyjna SP. K.
ul. Hryniewickiego 6C/47, 81-340 Gdynia

INWESTYCJA
PROJEKT ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAZAMI PODZIEMNYMI, INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I UKŁADEM DROGOWYM ORAZ INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

ADRES
Gdańsk, ul. Cygańska Góra, dz. nr 61/23, 355/9, 355/10 obręb 065

AUTORZY PROJEKTU
arch. Jerzy Wołki up. nr 5598/Gd/93
arch. Jarosław Ambroszkiewicz

SPRAWDZAJĄCY
arch. Jarosław Rawerski upr. nr 153/Gd/01
BRANŻA ARCHITEKTURA

FAZA
WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

NAZWA RYSUNKU
GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM

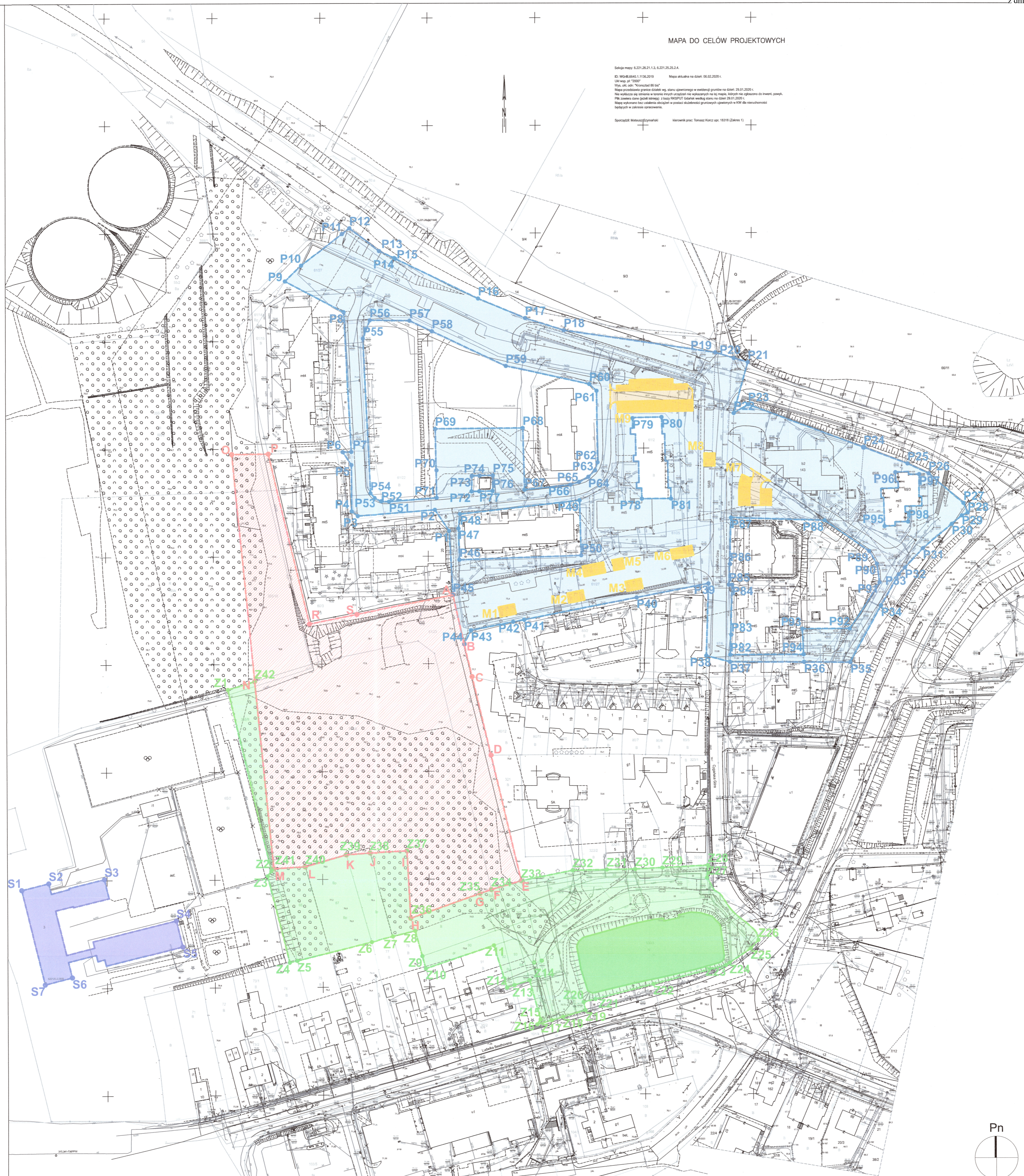
DATA 02/2023 NR RYSUNKU WN-1

PROJEKT ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAZAMI PODZIEMNYMI, INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I UKŁADEM DRÓGOWYM ORAZ INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI - INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE -

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/1645/23
Rady Miasta Gdańska
z dnia 25 maja 2023 r.

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Skala mapy: 6.271.26.21.1.3, 6.271.25.25.2.4
ID: W0484648.1.116.2019
M: Mapa z 2007
Wzrost: 144,00m "Korona" 88 lat
Mapa przedstawia granice działek wgl. stanu obecnego na podstawie danych z dnia: 28.01.2023 r.
Nie należy się utożsamiać z terenami innych urządzeń nie wskazanych na tej mapie, których nie objęto do inwent. powyż.
Nie zawiera danych geodezyjnych z bazy INSPIRE (dane wgl. stanu na dzień: 29.01.2023 r.)
Mapa wykonana bez uwzględnienia danych w postaci składowki graficznej uwzględnionej w KW dla nieruchomości będących w zakresie oznaczenia.
Sprawdził: Mateusz Czupryński
Nadzór: Tomasz Kozłowski 18318 (Zawiesz.)



LEGENDA:

GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH WNIOSEM:

INWESTYCJA MIESZKANIOWA:

A TEREN INWESTORA - OBSZAR INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE:

S1-S7 1. TERMOMODERNIZACJA SZKOŁY I HYDROIZOLACJA CZĘŚCI PODZIEMNEJ SZKOŁY PODSTAWOWEJ NR 43

Z1-Z42 2. OGÓLNODOSTĘPNY PARK W SASIEDZTWIE ZBIORNIKA WODNEGO CYGANKA

M1-M9 3. REALIZACJA OK. 50 MSC PARKINGOWYCH OGÓLNODOSTĘPNYCH NA DZIAŁKACH GMINNYCH, SASIADUJĄCYCH Z INWESTYCJĄ

P1-P98 4. POPRAWA PRZESTRZENI SASIEDZKICH - DOPOSAŻENIE ISTNIEJĄCYCH TERENÓW W KOSZE NA ODPADKI, DODATKOWE ŁAWKI ITP.

skala 1:1000
0m 25m 50m

WOLSKI architekci

INWESTOR
INVEST KOMFORT Spółka Akcyjna SP. K.
ul. Hryniewickiego 6C/47, 81-340 Gdynia

INWESTYCJA
PROJEKT ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAZAMI PODZIEMNYMI, INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I UKŁADEM DRÓGOWYM ORAZ INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

ADRES
Gdańsk, ul. Cygańska Góra, dz. nr 61/23, 355/9, 355/10 obręb 065

AUTORZY PROJEKTU
arch. Jerzy Wołski upr. nr 5598/Gd/93
arch. Jarosław Ambroszkiewicz

SPRAWDZAJĄCY
arch. Jarosław Rawerski upr. nr 155/Gd/01

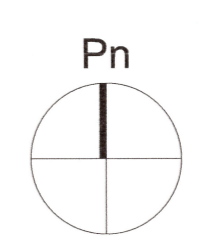
BRANŻA
ARCHITEKTURA

FAZA
WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

NAZWA RYSUNKU
INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE

DATA
02/2023

NR RYSUNKU
WN-2



PROJEKT ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/1645/23

Rady Miasta Gdańska

z dnia 25 maja 2023 r.

INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ ORAZ INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI - CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ -

WOLSKI
architekci



GDAŃSK, ul. Cygańska Góra
dz. nr 61/23, 355/9, 355/10 obręb 065

INVEST
KOMFORT

**PROJEKT ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI,
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I UKŁADEM
DROGOWYM ORAZ INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI
- CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ -**

GDAŃSK, ul. Cygańska Góra
dz. nr 61/23, 355/9, 355/10 obręb 065

INVEST
KOMFORT

SPIS TREŚCI

1. Opis techniczny do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej	CHR-OT
2. Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów	CHR-1
3. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej	CHR-2 CHR-3
4. Wizualizacje	
5. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko	CHR-4
6. Powiązania z istniejącym uzbrojeniem terenu	CHR-5
7. Rzut poziomu -2	CHR-6
8. Rzut poziomu -1	CHR-7

OPIS ZAŁOŻEŃ TECHNICZNYCH DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ

„Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych”
ul. Cygańska Góra, Gdańsk
dz. nr 355/9, 355/10, 61/23 obr. 065 oraz 61/27 obr. 065

1. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

ADMINISTRACYJNE PODSTAWY OPRACOWANIA

Dla projektowanego założenia podstawę wystąpienia o decyzję pozwolenia na budowę stanowi Ustawa z dnia 21 lipca 2021r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1538) o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Uchwała Rady miasta Gdańsk Nr LVII/1695/18 z dn. 27 września 2018 r. oraz dokumenty wymagane wynikające z powyższych i przepisów odrębnych.

SPEŁNIENIE WYMAGAŃ USTAWY DEWELOPERSKIEJ

	Założenia ustawy i uchwały	Projekt
Lokalizacja	< 500m od przystanku komunikacyjnego < 750m od szkoły podstawowej < 750m od przedszkola < 750m dostęp do urządzonych terenów wypoczynku i rekreacji bezpośredni dostęp do drogi publicznej o szer. min. 6m	warunek spełniono
Forma dachu	Brak wymagań	Stropodach
wysokość zabudowy (ilość kondygnacji)	< 7 kondygnacji nadziemnych poza zabudową śródmiejską	Max. 6 kondygnacji
Liczba mieszkańców	PUM/28m ²	485
Powierzchnia użytkowa na działaność UP	<20% PUM	0,00%
Miejsca parkingowe	Min. 1,2 mp na 1 mieszkanie (w tym 3% miejsc dla osób niepełnosprawnych do 300mp)	Zaprojektowano 322 mp na 232 mieszkania, w tym 9 miejsc dla osób niepełnosprawnych. (wymagane min. 288 mp w tym min. 9 miejsc dla osób niepełnosprawnych)
Miejsca parkingowe dla rowerów	Min. 0,8 mp na 1 mieszkanie	Zaprojektowano 258mp na 232 mieszkania w tym: - 206 w budynku (80%); - 52 na zewnątrz (20%); (wymagane min. 192mp) (80% max. il. mieszk.) 240*0,8=192

Zakaz budowy garaży naziemnych	W parterach budynków od strony ulic publicznych oraz ogólnodostępnych przestrzeni publicznych	Zaprojektowano oddylatowane garaże podziemne
---------------------------------------	---	--

ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Kształt projektowanej zabudowy jest efektem analiz zagospodarowania dzielnicy Suchanino i obszarów sąsiadujących. Ogólny wyraz architektoniczny tego rejonu miasta jest efektem nawarstwiania zespołów urbanistycznych realizowanych na przestrzeni lat, których forma architektoniczna odpowiada okresom ich powstania. Różnorodność form dachów od wielospadowych do płaskich zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej również stanowi o charakterze tego miejsca. Podjęte działania projektowe są odpowiedzią na niehomogeniczną tektonikę zabudowy istniejącej. Ten sposób gospodarowania przestrzenią wytworzył pewną wartość. Jest to miejsce, w którym projektanci dla zapytania o formę zabudowy stawiają odpowiedź aktualną na dany czas. Powyższe wnioski płynące z analiz i wizji lokalnych stały się osią poszukiwania formy dla projektowanego założenia. Zdecydowano się na formy współczesne z dachami płaskimi, oszczędnymi w detalu, a kładąc nacisk na wysoką jakość materiałów tworzącymi przestrzeń wysokiej jakości. To obok walorów estetycznych daje również możliwość zaprojektowania architektury współczesnej również z punktu widzenia rozwiązań inżynierii gospodarowania wodami opadowymi i zrealizowania dachów zielonych o znaczącej retencji.

Planowana inwestycja znajduje się poza obszarem zabudowy śródmiejskiej. Z tego względu projektuje się kubatury części nadziemnych nie wyższe niż 7 kondygnacji – od 4 do 6. Formy budynków uzyskano poprzez wycofanie płaszczyzny elewacji na najwyższych kondygnacjach oraz kształtowanie zewnętrznych obrysów. Dla zachowania czystości architektonicznych form odprowadzenie wód opadowych z dachów realizowane jest poprzez piony wewnątrz kubatur, zaś odwodnienia balkonów i tarasów poprzez piony ukryte w warstwach ocieplenia ścian zewnętrznych budynków.

Przyjęty układ urbanistyczny składa się z 5 budynków mieszkalnych (A, B1-B2, C1-C2, D, E) stanowiących 7 niezależnych kubatur w części nadziemnej (A, B1, B2, C1, C2, D, E). Budynki posadowione zostały na podziemnych halach garażowych (każda o pow. do 1500m²), w tym dla budynków A oraz C1-C2 zaprojektowano hale garażowe dwupoziomowe z oddzielnymi wjazdami na każdy poziom garażu. Projektowane założenie podzielono w sposób umożliwiający użytkowanie w ramach dwóch wspólnot mieszkaniowych (Wspólnota 1 – bud. A, D, E; Wspólnota 2 – bud. B1-B2, C1-C2). Sposób kształtowania architektury i otoczenia daje również możliwość zrealizowania inwestycji w dwóch etapach, których podział zgodny jest z podziałem wspólnotowym (zgodnie z projektem zagospodarowania terenu branży architektury).

Układ urbanistyczny zbudowany z nowoprojektowanych budynków nawiązuje do otaczających układów wzajemnymi odległościami między budynkami oraz kierunkami ustawienia budynków względem stron świata. Długość i wysokość projektowanych brył budynków również nawiązuje do budynków istniejących. Istniejące kierunki, zarysowane osie i wnętrza wymagały podbudowania poprzez zdefiniowanie i domknięcie wnętrza, co było punktem wyjścia do kształtowania nowego układu na bazie istniejących uwarunkowań. Nowy układ urbanistyczny podbudowuje istniejące kierunki, domykając i definiując obecnie jedynie zarysowane osie i wnętrza. Układ budynków i zapewnienie miejsc parkingowych w podziemnych halach garażowych posłużył w wytworzeniu między budynkami zielonej przestrzeni półpublicznej, służącej do indywidualnej rekreacji w obrębie przynależnych do lokali ogródków, jak również rekreacji wspólnej poza nimi, której centralnym punktem jest strefa wypoczynku między budynkami A, C1 i D. Takie ukształtowanie relacji przestrzennych zostało pozytywnie zaopiniowane przez Architekta Miasta Gdańska.

WARUNKI OBSŁUGI PARKINGOWEJ I KOMUNIKACJI

Projektuje się obsługę komunikacyjną drogą wewnętrzną (dz. nr 61/27) od ulicy Cygańska Góra (dz. nr 64) o szerokości min. 6m. Na działce inwestycyjnej zostanie zapewniona komunikacja kołowa drogami wewnętrznymi oraz droga pożarowa szer. min. 4,0m i ciągi piesze o szer. min 1,5 m. Działki inwestycyjne znajdują się w obrębie „C” strefy nieograniczonego parkowania o wskaźniku parkingowym 1,2. Dla projektowanej zabudowy o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej zapewniono 305 miejsc parkingowych w podziemnych halach garażowych pod budynkami oraz 17 miejsc postojowych zewnętrznych ogólnodostępnych.

Miejsca dla parkowania rowerów zostały zapewnione w ilości 258, w tym: 206 w halach garażowych, 52 ogólnodostępne na terenie. Miejsca dla rowerów zlokalizowano w częściach wspólnych nieruchomości. Projektowane miejsca wewnętrzne dla rowerów są dostępne za pomocą pochylni, umożliwiają przymocowanie ramy roweru i jednego z kół do elementu trwale związanego z budynkiem, są zlokalizowane możliwie najbliżej wejścia do budynku. Projektowane miejsca zewnętrzne znajdują się nie dalej niż 25 m od wejścia, są zlokalizowane w miejscach dobrze widocznych, łatwo dostępnych, nieutrudniających ruchu pieszego.

Projektowany układ ciągów pieszych pozostawia możliwość dalszej komunikacji przez osiedle w kierunku stawu „Cyganka” znajdującego się na obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania nr 1234, „Suchanino – rejon zbiornika wodnego Cyganka”. Pozostawia również możliwość dojścia do Szkoły Podstawowej nr 43.

WARUNKI OBSŁUGI INFRASTRUKTURA

Budowa sieci i przyłączy oraz likwidacje kolizji zostaną zrealizowane na zasadach ogólnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i nie są objęte wnioskiem.

Zaopatrzenie w wodę

Projektowane osiedle będzie zaopatrywane w wodę z miejskiego wodociągu zlokalizowanego na działce inwestycji po jego przebudowie. Zgodnie z warunkami technicznymi GIWK, należy przebudować sieć DN125 na DN150 od magistrali DN400 z ul. Powstańców Warszawskich do wysokości budynku nr 20 przy ul. Cygańska Góra wraz z przejściem istniejących odcinków.

Planuje się wykonanie dwóch przyłączy wodociągowych – po jednym dla każdej wspólnoty. Pomieszczenie przyłącza zlokalizowane będzie na kondygnacji podziemnej w każdym z poszczególnych garaży. Na przyłączy zostanie zamontowany wodomierz wraz z zaworem antyskażeniowym typ EA. Zimna woda służyć będzie dla potrzeb przeciwpożarowych (hydranty ppoż.), higieniczno-sanitarnych, socjalnych i porządkowych i do przygotowania ciepłej wody użytkowej.

Dodatkowo na przebudowywanej sieci wodociągowej projektuje się hydranty służące na cele p.poż. oraz cele eksploatacyjne.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych

Ścieki z projektowanej inwestycji będą odprowadzane poprzez zewnętrzną instalację, przyłącza i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do sieci miejskiej w ul. Cygańska Góra. Projektuje się włączenie I wspólnoty niezależnie od II do istniejących studni. Na terenie inwestycji projektuje się sieć kanalizacji sanitarnej wzdłuż projektowanej zabudowy oraz przyłącza i zewnętrzną instalację do poszczególnych budynków.

Odprowadzenie wód opadowych

Zgodnie z warunkami technicznym z Gdańskich Wód, na działce inwestycji należy zagospodarować opad obliczeniowy z terenów uszczelnionych w wysokości 30mm. Wody będą zagospodarowane na dachach retencyjnych w specjalnym substracie oraz w projektowanych ogrodach deszczowych. Nadmiar wód opadowych z terenu inwestycji będzie odprowadzany grawitacyjnie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ilości nie większej niż w stanie istniejącym.

Przewiduje się odprowadzenie nadmiaru wód ze wspólnoty I do ul. Cygańska Góra do istniejącej studni poprzez projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej.

Przewiduje się odprowadzenie nadmiaru wód ze wspólnoty II do zbiornika „Cyganka” poprzez projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej.

Ciepło dla całego osiedla

Źródłem ciepła dla osiedla będzie kanałowa sieć ciepłownicza c2 x 80.

Od niej wyprowadzona będzie sieć osiedlowa, której przyłączami doprowadzone będzie ciepło do każdej wydzielonej wspólnoty mieszkaniowej. Przyłącza doprowadzane będą do oddzielnych opomiarowanych węzłów cieplnych.

Przyłączenie budynku do sieci elektroenergetycznej

Dla potrzeb zapewnienia zasilania w energię elektryczną dla obiektów wielorodzinnych na podstawie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej zostanie w budynku oznaczonym jako A wbudowana sieciowa stacja transformatorowa o odpowiedniej mocy.

Dla potrzeb dystrybucji energii elektrycznej pomiędzy wkomponowaną siecią stacją transformatorową a budynkami zostaną wbudowane sieci energetyczne kablowe nN-0,4kV wprowadzonymi bezpośrednio do obiektów, do dedykowanych pomieszczeń technicznych.

Dodatkowo:

- ustala się realizację nowoprojektowanej wkomponowanej wewnętrznej stacji

projektowanych obiektów budowlanych – w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- ustala się wbudowanie sieci energetycznych oraz kanalizacji technicznej dla potrzeb infrastruktury technicznej oraz przyłączy telekomunikacyjnych wewnątrz osiedla.

Gospodarka odpadami

Zaprojektowano wyodrębnione, wentylowane pomieszczenia do czasowego gromadzenia odpadów w podziale na pięć frakcji. Pomieszczenia zaopatrzone w zadaszenie o wysięgu co najmniej 1 m i przedłużony na boki po co najmniej 0,8 m, mające ściany i podłogi zmywalne, punkt czerpalny wody, kratkę ściekową, wentylację oraz sztuczne oświetlenie. Pomieszczenia zaprojektowano na poziomie -1 zapewniając utwardzone dojście, umożliwiające przemieszczanie pojemników na własnych kołach lub na wózkach oraz dostosowane do obsługi przez firmę realizującą regularny zorganizowany wywóz odpadów. Dla ww. pomieszczeń przewidziano odpowiedni dostęp dla osób niepełnosprawnych. Zapewniono dojścia nie przekraczające 80m. Przewidziano techniczną możliwość regularnego odbioru odpadów wszystkich frakcji przez wyspecjalizowaną firmę.

ZIELEŃ I MAŁA ARCHITEKTURA

W ramach inwestycji projektuje się punktowe (drzewa) i powierzchniowe (krzewy, byliny, trawniki) założenia zieleni komponowanej w strefach ogólnego użytku i wewnętrznego patio.

Dodatkowe zagospodarowanie zielenią uatrakcyjnią aranżacje ogrodów deszczowych w obrębie działek, których wielkości i lokalizacja spełnia wymagania stawiane przez Gdańskie Wody. Część retencji wymaganej w ramach zagospodarowania wód opadowych zrealizowana zostanie poprzez dachy zagospodarowane systemami zieleni ekstensywnej.

Przyjęty zakres projektowanej zieleni zakłada realizację 0,3 m² powierzchni zielonej na 1m² powierzchni użytkowej mieszkań.

2. ARCHITEKTURA

Dla zadania inwestycyjnego projektuje się 5 budynków (A, B1B2, C1C2, D i E) użytkowanych docelowo w ramach dwóch wspólnot mieszkaniowych (wspólnota I – A, D, E; wspólnota II – B1B2, C1C2).

Pow. całkowita – 18 852,3 m²

Pow. zabudowy – 4 437,1 m² (30,1 % pow. działek inwestycyjnych)

Liczba mieszkań – 232

Liczba miejsc postojowych – 322 (w tym 17 na terenie)

Intensywność zabudowy – 1,27

Powierzchnia biologicznie czynna z dachem zielonym – 6 551,1 m² (44,45%)

Szacowana liczba mieszkańców – 485

Projektuje się wysoki standard wykończenia elewacji, oraz części wspólnych budynków. Zakłada się posadowienie obiektów na ławach i stopach fundamentowych żelbetowych, szyb windy posadowiony na płycie fundamentowej. Zakłada się ściany konstrukcyjne żelbetowe, wylewane na mokro. Ściany zewnętrzne w technologii ściany dwuwarstwowej i trójwarstwowej. Ściany wewnętrzne konstrukcyjne i między-lokalowe murowane lub monolityczne spełniające aktualne wymagania izolacyjności termicznej oraz akustycznej. Ściany działowe murowane lub w lekkiej zabudowie. - Tynk zewnętrzny w technologii lekkiej - mokrej na styropianie lub wełnie w pasach pożarowych.

W zakresie materiałów elewacyjnych:

- Okładzina ceramiczna lub z materiału szlachetnego;
- Stolarka okienna drewniana lub PCV o odpowiedniej izolacyjności akustycznej;
- Wykończenia przyokienne i frontowe oraz opierzenie atyki z blachy aluminiowej lub ocynkowanej malowanej proszkowo
- Balustrady – szklane z szybą bezpieczną hartowaną z pochwycem ze stali nierdzewnej, mocowane do murku atykowego na najwyższych kondygnacjach oraz stalowe poniżej.

Stropy w technologii monolitycznej spełniające wymogi akustyczne dla poszczególnych funkcji. Stropodach zielony na budynkach i nad garażem, retencyjny, zieleń od ekstensywnej do intensywnej (krzewy i drzewa). Kostka betonowa o grubości 6-8 cm na podsypce piaskowo-cementowej. Płyty balkonowe oddylatowane termicznie od konstrukcji łącznikami termicznymi o odpowiedniej odporności ogniowej. Schody terenowe posadowione bezpośrednio na gruncie z prefabrykatów betonowych.

Odnosząc się do opinii Biura Architekta Miasta Gdańska nr BAM.670.2.2023.IH z dn. 26.01.2023 i sugestii Architekta Miasta wobec szczegółów elewacji ustalono, że decyzja co do wprowadzenia dodatkowej artykulacji, zieleni pnącej oraz doprecyzowania szczegółów rozwiązań elewacji zostanie podjęta na etapie procedowania wniosku o pozwolenie na budowę we współpracy z projektantem.

3. ELEMENTY WYKOŃCZENIA**STOLARKA OKIENNA**

Konstrukcja ościeżnic i skrzydeł z drewna klejonego lub aluminium dla przeszkleń strukturalnych.

STOLARKA DRZWIOWA

Drzwi zewnętrzne wejściowe do budynku do klatki schodowej jednoskrzydłowe z profili aluminiowych, szklone.

DŹWIGI OSOBOWE

Dźwig osobowy przy każdej klatce.

ŚWIETLIKI, WYŁAZY DACHOWE I KLAPY DYMOWE

Szczegółowe projekty oddymiania i operaty pożarowe dla poszczególnych budynków będą wykonywane na etapie projektu budowlanego. Ze wstępnych założeń wynika, że w budynkach będą przekroczone dopuszczalne długości dróg ewakuacyjnych zatem wymagane będzie oddymianie klatek schodowych. Klatki schodowe będą wydzielone w budynku D ze względu na projektowanie długich korytarzy z dojazdami do lokali mieszkalnych.

4. KONSTRUKCJA**WARUNKI GRUNTOWO - WODNE**

Warunki gruntowo-wodne przyjęto na podstawie "Dokumentacji Geotechnicznej" sporządzonej w sierpniu 2019r. przez firmę „MENARD POLSKA” Sp. z o.o.

W podłożu projektowanych budynków występują proste warunki gruntowe.

Wody gruntowe zaobserwowano w soczewkach piasków wśród utworów nieprzepuszczalnych, o napiętym charakterze zwierciadła. Zwierciadło wody stabilizuje się na głębokości ok. 4,7 – 4,8 m p.p.t.

Głębokość przemarzania gruntów dla rejonu przeprowadzonych badań gruntowych wynosi $h_z=1,0$

FUNDAMENTY I ŚCIANY GARAŻY**FUNDAMENTY**

Zakłada się posadowienie bezpośrednie obiektów na płycie fundamentowej lub łąwach fundamentowych. Budynki posadowione na różnych poziomach.

Do wykonania kondygnacji podziemnych może okazać się konieczne zaprojektowanie zabezpieczeń wykopu w formie palisad oraz ścianek berlińskich. Obudowa projektowana jako niewspółpracująca z konstrukcją nośną budynków, stanowiąca tymczasowe zabezpieczenie wykopu.

ŚCIANY GARAŻY

Zakłada się ściany konstrukcyjne żelbetowe, wylewane na mokro, zbrojone siatkami ortogonalnymi obustronnie, Grubość ścian: zewnętrzne min. gr. 24cm, wewnętrzne gr. min. 18 i 20cm.

ŚCIANY KONDYGNACJI NADZIEMNYCH

Ściany kondygnacji nadziemnych projektuje się jako monolityczne, wylewane na budowie, w zakresie całej kondygnacji parteru, oraz w formie pojedynczych ustrojów tarczowych na wyższych kondygnacjach. Grubość ścian żelbetowych w zakresie od 18 – 24cm, dla tarcz żelbetowych minimalna grubość 20cm. Ściany klatek schodowych oraz szybów windowych projektowane jako monolityczne, wylewane na budowie, na całej wysokości budynków. Pozostałe ściany nośne projektowane jako murowane z bloczków silikatowych o zróżnicowanej grubości dostosowanej do wymogów akustycznych. W nośnych ścianach murowanych projektuje się żelbetowe filarki usztywniające.

SŁUPY

Słupy konstrukcyjne żelbetowe wylewane na mokro. Słupy i ściany wolnostojące w budynku zaprojektowano jako elementy podpierające elementy żelbetowych układów tarczowych kondygnacji parteru oraz jako elementy stanowiące usztywnienie ścian murowanych układu nośnego budynku na poszczególnych kondygnacjach.

STROPY I STROPODACHY

Stropy kondygnacji podziemnych projektowane jako elementy monolityczne, wylewane na budowie o różnicowanej grubości. Nad słupami projektuje się lokalne pogrubienia stropu w formie grzybków.

BALKONY

Płyty prefabrykowane na łącznikach termicznych o odpowiedniej odporności pożarowej.

SCHODY

Schody konstrukcyjne żelbetowe, wylewane na mokro lub prefabrykowane. Biegi oddylatowane od ścian obudowy klatek schodowych.

PODCIĄGI I NADPROŻA

Podciągi zespolone w jeden układ tarczowy ze ścianami parteru.

5. INSTALACJE SANITARNE

OSIEDŁOWA SIĘĆ WODOCIĄGÓW Z PRZYŁĄCZAMI

Projektowane osiedle będzie zaopatrywane w wodę z miejskiego wodociągu zlokalizowanego na działce inwestycji po jego przebudowie. Zgodnie z warunkami technicznymi GIWK, należy przebudować sieć DN125 na DN150 od magistrali DN400 z ul. Powstańców Warszawskich do wysokości budynku nr 20 przy ul. Cygańska Góra wraz z przepięciem istniejących odcinków.

Planuje się wykonanie dwóch przyłączy wodociągowych – po jednym dla każdej wspólnoty. Pomieszczenie przyłącza zlokalizowane będzie na kondygnacji podziemnej w każdym z poszczególnych garaży. Zimna woda służyć będzie dla potrzeb przeciwpożarowych (hydranty ppoż.), higieniczno-sanitarnych, socjalnych i porządkowych i do przygotowania ciepłej wody użytkowej.

Dodatkowo na przebudowywanej sieci wodociągowej projektuje się hydranty służące na cele p.poż. oraz cele eksploatacyjne.

OSIEDŁOWA SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ Z PRZYŁĄCZAMI

Ścieki z projektowanej inwestycji będą odprowadzane poprzez zewnętrzną instalację, przyłącza i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do sieci miejskiej w ul. Cygańska Góra.

Projektuje się włączenie I wspólnoty niezależnie od II do istniejących studni. Na terenie inwestycji projektuje się sieć kanalizacji sanitarnej wzdłuż projektowanej zabudowy oraz przyłącza i zewnętrzną instalację do poszczególnych budynków.

OSIEDŁOWA SIĘĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ Z PRZYŁĄCZAMI

Zgodnie z warunkami technicznym z Gdańskich Wód, na działce inwestycji należy zagospodarować opad obliczeniowy z terenów uszczelnionych w wysokości 30mm. Wody będą zagospodarowane na dachach retencyjnych, w projektowanych ogrodach deszczowych ograniczając tym samym maksymalny projektowany współczynnik spływu wód opadowych do wielkości jak w stanie istniejącym (około 0,15). Nadmiar wód opadowych z terenu inwestycji będzie odprowadzany grawitacyjnie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

Przewiduje się odprowadzenie nadmiaru wód ze wspólnoty I do ul. Cygańska Góra do istniejącej studni poprzez projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej.

Przewiduje się odprowadzenie nadmiaru wód ze wspólnoty II do zbiornika „Cyganka” poprzez projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej.

WYKAZ WEWNĘTRZNYCH INSTALACJI SANITARNYCH

W budynku przewiduje się wykonanie następujących instalacji sanitarnych:

- a) instalacja kanalizacji deszczowej,
- b) instalacja kanalizacji sanitarnej,
- c) odwodnienie parkingu podziemnego włączone do kanalizacji sanitarnej,

- d) odwodnienie pomieszczeń technicznych włączone do kanalizacji sanitarnej,
- e) instalacja wodociągowa wody zimnej wraz z zabezpieczeniem ppoż. w halach garażowych,
- f) instalacja ciepłej wody użytkowej,

INSTALACJA KANALIZACJI DESZCZOWEJ

Zgodnie z warunkami technicznymi z Gdańskich Wód na terenie inwestycji mieszkaniowej zaprojektowano zagospodarowanie opadu obliczeniowego z terenów uszczelnionych w wysokości 30mm. Wody będą zagospodarowane na dachach retencyjnych, w projektowanych ogrodach deszczowych ograniczając tym samym maksymalny projektowany współczynnik spływu wód opadowych do wielkości jak w stanie istniejącym (około 0,15).

Nadmiarowa część wód opadowych z dachu i tarasów odprowadzana będzie grawitacyjnie. Bezpośrednim odbiornikiem wód opadowych na dachach i tarasach będą wpusty. Wody z dachu zbierane będą pionami i sprowadzane pod strop garażu. Tarasy zielone odwadniane będą za pomocą wpustów podłączonych do systemu kanalizacji deszczowej pod strop kondygnacji podziemnej. Następnie cała ilość wód opadowych będzie kierowana instalacją zewnętrzną do zbiorników wód deszczowych.

INSTALACJA KANALIZACJI SANITARNEJ

Odbiornikiem ścieków sanitarnych i technologicznych z projektowanego budynku będzie miejska sieć kanalizacji sanitarnej. Przewiduje się odprowadzenie ścieków ze wszystkich kondygnacji nadziemnych pod stropem kondygnacji garażu grawitacyjnie, poprzez przykanaliki włączone przez studnie rewizyjne do sieci w ulicy Cygańska Góra.

INSTALACJA WODY ZIMNEJ

Źródłem wody dla budynków będzie miejska sieć wodociągowa. Planuje się wykonanie dwóch przyłączy wodociągowych do budynku, zlokalizowanych na poziomie kondygnacji podziemnej. Przewód wodociągowy rozdzielał się będzie na instalację wody zimnej na cele bytowe oraz instalację hydrantową. Dla wody bytowej projektuje się stacje zmiękczenia wody.

INSTALACJA WODY CIEPŁEJ

Ciepła woda przygotowywana będzie w węźle cieplnym. Dla inwestycji przewiduje się dwa węzły cieplne. W węźle cieplnym przewiduje się układ podgrzewu ciepłej wody użytkowej wyposażony w wymiennik płytowy c.w.u. Rurociągi wody ciepłej z cyrkulacją doprowadzone będą wraz z rurociągami zimnej wody i c.o. pod stropem kondygnacji P1 do szachtów instalacyjnych.

Na każdym poziomie mieszkalnym od szachtu wyprowadzone są podejścia rurociągów wody zimnej i ciepłej zasilające armaturę czerpalną w mieszkaniach. Odgałęzienia wyposażone są w zawory odcinające oraz w wodomierze zliczające ilość przepływającej wody. Instalacja mieszkaniowa układana jest w przestrzeni warstw podłogowych.

6. CENTRALNE OGRZEWANIE

SIEĆ CIEPLNA

Budynek będzie podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej na podstawie warunków technicznych GPEC. Na cele grzewcze oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej projektowanego osiedla przewiduje się węzeł cieplny zasilany z miejskiej sieci ciepłowniczej GPEC, zlokalizowany na poziomie P1. Z uwagi na dwie wspólnoty przewiduje się dwa pomieszczenia węzła oraz dwa przyłącza c.o.

Przewiduje się podłączenie budynków do miejskiej, wysokoparametrowej sieci ciepłowniczej c2x80, która będzie wymagała przebudowy z uwagi na kolizję z projektowanymi budynkami i garażami.

ŹRÓDŁO CIEPŁA

Źródłem ciepła w obiekcie będą dwa centralne węzły wysokoparametrowe dwufunkcyjne zlokalizowane w budynku na poziomie P1. Węzeł cieplny będzie pracował dla potrzeb instalacji c.o. i instalacji c.w.u.

7. WENTYLACJA MECHANICZNA**CZĘŚĆ MIESZKALNA**

Mieszkania wyposażone będą w wentylację mechaniczną wyciągową z pomieszczeń kuchni, łazienek, WC i garderoby.

Nawiew do pomieszczeń mieszkalnych przez nawiewniki montowane w oknach lub ścianach.

W pomieszczeniach kuchni, łazienek, WC oraz garderoby zaprojektowano wentylację wyciągową przez zbiorcze przewody wentylacyjne wyprowadzone ponad dach budynku. Dla okapów kuchennych zaprojektowano osobne wspólne piony wentylacyjne z trójnikami i odpowiednimi zabezpieczeniami p.poż..

GARAŻ**OPIS OGÓLNY**

Projektuje się wentylację mechaniczną wyciągową z napływem powietrza zewnętrznego poprzez szachty napływowe usytuowane przy ścianach zewnętrznych garażu oraz kraty w bramach garażowych.

PRZEDSIONKI POŻAROWE**OPIS OGÓLNY**

Przedsionki ppoż. będą miały zapewnioną wentylację bytową z nawiewem mechanicznym za pomocą wentylatorów. Wywiewy z przedsionków na dach za pomocą wentylatorów dachowych.

ZABEZPIECZENIE KLATEK SCHODOWYCH

Na klatkach schodowych przewiduje się urządzenia do samoczynnego grawitacyjnego odprowadzenia dymu i ciepła - oddymianie klatki schodowej realizowane będzie za pomocą klap dymowych wyposażonych w osłony przeciwwiatrowe.

8. INSTALACJE ELEKTRYCZNE**WEWNĘTRZNE LINIE ZASILAJĄCE NN**

Przyłączenie budynku do sieci elektroenergetycznej na podstawie warunków przyłączenia zgodnie z wytycznymi Energa-Operator S.A. Oddział w Gdańsku.

Wewnętrzne linie zasilające zostaną wyprowadzone z pomieszczeń technicznych zlokalizowanych w budynkach do systemowych rozdzielnic budynkowych zawierających układy licznikowe na poziomie garażu.

PRZECIWOPOŻAROWE WYŁĄCZNIKI PRĄDU

Przeciwożarowe wyłączniki prądu planuje się przy wejściach do klatek schodowych

INSTALACJA ODGROMOWA

Planowane obiekty będą wyposażone w instalację odgromową zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9. INSTALACJE TELETECHNICZNE**OSIEDŁOWA SIĘĆ KANALIZACJI TECHNICZNEJ**

Dla potrzeb rozrowadzenia instalacji technicznych oraz przyłączy telekomunikacyjnych wewnątrz osiedla zaplanowano kanalizację techniczną wprowadzoną do każdego z budynków oraz studniami na granicach działek osiedla umożliwiającą wprowadzanie do kanalizacji sieci obcych dla potrzeb zasilania lokali w sygnały telekomunikacyjne.

MASZT DLA INSTALACJI ANTENOWYCH RTV-SAT I TELEKOMUNIKACYJNYCH

Dla każdego z budynków należy wykonać instalację zestawu masztów antenowych dla potrzeb anten RTV-SAT oraz anten telekomunikacyjnych przedsiębiorców telekomunikacyjnych.

10. OCHRONA PRZECIWPOŻAROWA**ODLEGŁOŚCI OD BUDYNKÓW SĄSIADUJĄCYCH**

Budynki sąsiednie zlokalizowane są zgodnie z wymaganiami §271 roz.[1] Zachowane są wymagane odległości od granicy działek (zgodnie z § 271 ust. 1 rozporządzenia [1] min. 8m).

URZĄDZENIA PRZECIWPOŻAROWE**System sygnalizacji pożarowej (SSP).**

W budynku A oraz C1 i C2 planuje się wbudowanie SSP i objęcie ochroną wszystkich kondygnacji mieszkalnych, dwóch kondygnacji hal garażowych oraz klatki schodowe budynku.

Planuje się zastosowanie systemu opartego o elementy (w tym czujki mikroprocesorowe) pracujące w systemie pętlowym znanych firm.

Projektuje się czujki dymowe rozmieszczone w przestrzeniach właściwych oraz ręczne przyciski pożarowe

(ROP) umieszczone wzdłuż dróg ewakuacyjnych. Nad sufitem podwieszanym projektuje się czujki z zewnętrznym wskaźnikiem zadziałania.

Centrale sygnalizacji pożaru CSSP planuje się:

- dla budynku A, w pomieszczeniu technicznych dla potrzeb instalacji technicznych,
- dla budynku C, w pomieszczeniu technicznych dla potrzeb instalacji technicznych,
- dla budynku A, w pomieszczeniu ochrony.

DROGI POŻAROWE I ZABEZPIECZENIA DO GASZENIA POŻARU**Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru.**

Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru będzie następowało z hydrantów przeciwpożarowych zewnętrznych osadzonych na sieci wodociągowej miejskiej.

Hydranty zewnętrzne będą się znajdować wzdłuż ulicy dojazdowej oraz wewnętrznego układu drogowego stanowiącego drogę pożarową (pomiędzy budynkami). Maksymalna odległość hydrantu od chronionych budynków nie przekroczy 75 m przy dopuszczalnej 75m.

Droga pożarowa

Z uwagi na kategorię zagrożenia ludzi (ZLIV) oraz grupę wysokości (budynki średniowysokie), zgodnie z ustaleniami §12 rozporządzenia [6] wymagana jest droga pożarowa. Powinna ona spełniać wymagania zawarte w §12 i §13 ww. rozporządzenia [6] określające jej usytuowanie w stosunku do budynku, szerokość, dopuszczalny nacisk osi na nawierzchnię, sposób połączenia z wyjściami z budynku. Do budynków doprowadzona będzie utwardzona droga spełniająca powyższe wymagania – przez wewnętrzny układ drogowy – szczegóły w PZT.


Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa.

**PROJEKT ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI,
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I UKŁADEM DROGOWYM ORAZ INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI**

ZAPOTRZEBOWANIE NA WODĘ, ENERGIĘ ORAZ SPOSÓB ODPROWADZANIA LUB OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW, A TAKŻE INNYCH POTRZEB W ZAKRESIE UZBROJENIA TERENU, NIEZBĘDNEJ LICZBY MIEJSC POSTOJOWYCH, JAK RÓWNIEŻ SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA ODPADÓW

a) zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów: (Rozdział 2 art. 7; pkt 7; ppkt 7; ppkt a))

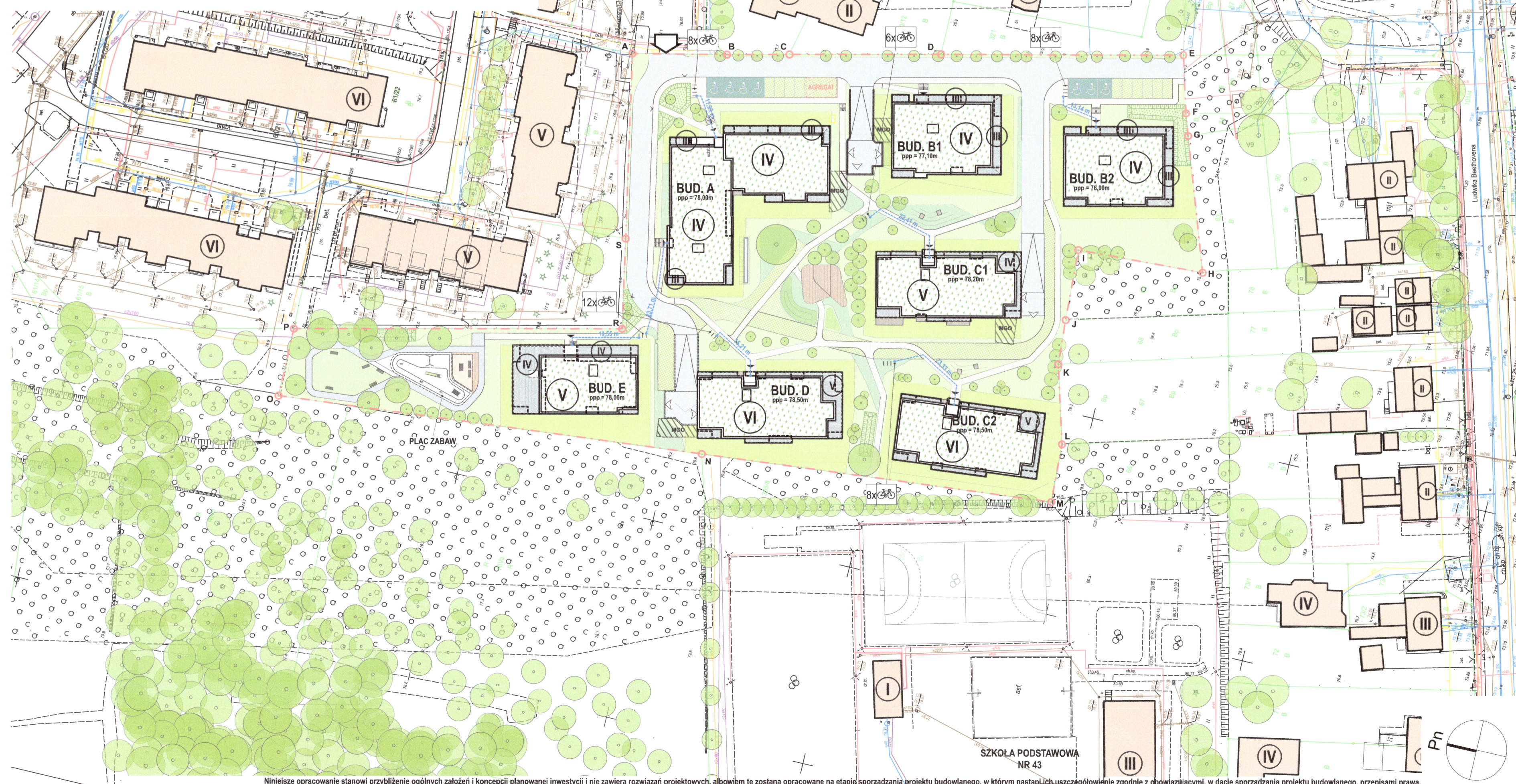
Zapotrzebowanie	Parametr projektowy
woda	średniodobowe 93,6m ³ /dobę
energia elektryczna (moc przyłączeniowa)	1599 kW
sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków	odprowadzenie do sieci miejskiej
zagospodarowanie wód opadowych	30mm z powierzchni uszczelnionych (zg. z war. tech. wyd. przez Gdańskie Wody)
zapotrzebowanie na ciepło	łącznie 949kW (zg. z war. tech. wyd. przez GPEC)
sposób zagospodarowania odpadów	pomieszczenia do czasowego gromadzenia odpadów oraz regularny zorganizowany wywóz odpadów
telekomunikacja	sieć zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Orange
miejsca postojowe (MP) - min. 1,2MP/mieszkanie - w tym 3% miejsc dla osób niepełnosprawnych	Zaprojektowano 322MP - 1,34MP/mieszkanie - w tym 9MP dla osób niepełnosprawnych (3%)
miejsca parkowania rowerów (MPR) - min. 0,8MPR/mieszkanie - min. 60%MPR pod dachem - min. 20%MPR na zewnątrz zlokalizowanych nie dalej niż 25 m od wejścia (dot. miejsc parkowania rowerów na zewnątrz)	Zaprojektowano 258MPR - 1,8MPR/mieszkanie - 80%MPR pod dachem (206MPR) - 20%MPR na zewnątrz (52MPR) zaprojektowane długości dojeżdż do miejsc parkowania rowerów nie przekraczają 25 m

 <small> wolski architekci sp. z o.o. biuro: 81-703 sopot, ul. Władysława IV 1b siedziba: 81-522 gdynia, ul. Ciołkowska 43A/1 tel: +48 58 668 48 50 fax: +48 58 668 03 33 biuro@wolbskarchitekci.pl www.wolbskarchitekci.pl </small>	
INWESTOR	
INVEST KOMFORT Spółka Akcyjna SP. K. ul. Hryniewickiego 6C/47, 81-340 Gdynia	
INWESTYCJA	
PROJEKT ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I UKŁADEM DROGOWYM ORAZ INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI	
ADRES	
Gdańsk, ul. Cygańska Góra, dz. nr 61/23, 355/9, 355/10 obręb 065	
AUTORZY PROJEKTU	PODPIS
arch. Jerzy Wolski up. nr 5598/Gd/93 arch. Jarosław Ambroszkiewicz	
SPRAWDZAJĄCY	
arch. Jarosław Rawerski upr. nr 155/Gd/01	
BRANŻA ARCHITEKTURA	
FAZA	
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA	
<small> NAZWA RYSUNKU ZAPOTRZEBOWANIE NA WODĘ, ENERGIĘ ORAZ SPOSÓB ODPROWADZANIA LUB OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW, A TAKŻE INNYCH POTRZEB W ZAKRESIE UZBROJENIA TERENU, NIEZBĘDNEJ LICZBY MIEJSC POSTOJOWYCH, JAK RÓWNIEŻ SPOSOBU ZAGOSPODAROWANIA ODPADÓW </small>	
DATA	NR RYSUNKU
02/2023	CHR-1

PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM PRZEZNACZENIE PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, PRZEDSTAWIONE W FORMIE OPISOWEJ I GRAFICZNEJ

W ramach planowanego zagospodarowania projektuje się zabudowę mieszkaniową, wielorodzinną realizowaną w dwóch etapach i docelowo użytkowaną w ramach dwóch wspólnot. Projektowany układ urbanistyczny składa się z 7 odrębnych kubatur nadziemnych (klatki A1-A2, B1-B2, C1-C2, D, E) o wysokości od IV – VI kondygnacji posadowionych na 5 halach garażowych wyznaczających podział inwestycji na budynki A, B, C, D, E. Poziom posadowienia parteru jest różny ze względu na zróżnicowaną rzeźbę terenu i wynosi od 77,10 – 78,50 m n.p.m. Kształt projektowanej zabudowy jest efektem analiz zagospodarowania dzielnicy Suchanino i obszarów sąsiadujących. Ogólny wyraz architektoniczny tego rejonu miasta jest efektem nawarstwiania zespołów urbanistycznych realizowanych na przestrzeni lat, których forma architektoniczna odpowiada okresom ich powstania. Różnorodność form dachów od wielospadowych do płaskich zarówno dla zabudowy jednorodzinnej jak i wielorodzinnej również stanowi o charakterze tego miejsca. Podjęte działania projektowe są odpowiedzią na niehomogeniczną tekturę zabudowy istniejącej. Ten sposób gospodarowania przestrzenią wytworzył pewną wartość. Jest to miejsce, w którym projektanci dla zapewnienia formy zabudowy stawiają odpowiedź aktualną na dany czas. Powyższe wnioski płynące z analiz i wizji lokalnych stały się osią poszukiwania formy dla projektowanego założenia. Zdecydowano się na formy współczesne z dachami płaskimi, oszczędnymi w detalu, a kładąc nacisk na wysoką jakość materiałów tworzących przestrzeń wysokiej jakości. To obok walorów estetycznych daje również możliwość zaprojektowania architektury współczesnej również z punktu widzenia rozwiązań inżynierii gospodarowania wodami opadowymi i zrealizowania dachów zielonych o znaczącej retencji. Przestrzeń pomiędzy zabudowaniami projektowanymi zagospodarowana została ciągami pieszymi porządkującymi już wytyczone przez mieszkańców kierunki migracji w skali osiedla, uzupełniając je jedynie o dojścia dla projektowanych klatek schodowych. Wprowadzona została jedynie niezbędna komunikacja kołowa. Program użytkowy zielonych terenów rekreacyjnych uzupełniony został o plac zabaw w północnej części działek inwestycyjnych oraz zagospodarowanie wewnętrznego „patio” na osiedlu. Dla dodatkowego podkreślenia zieleni jako istotnego elementu w projektowanym założeniu droga pożarowa zrealizowana zostanie w formie umocnionego trawnika.

Szczegółowe założenia zgodnie z opisem technicznym do koncepcji urbanistyczno – architektonicznej (zał. KON-OT pkt. 1) oraz rysunkiem „POWIĄZANIA Z ISTNIEJĄCYM UZBROJENIEM TERENU”, zał. rys nr CHR-5.



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albom iem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa.

LEGENDA:
BUDYNKI ISTNIEJĄCE
BUDYNKI PROJEKTOWANE
OBRSY KONDYGNACJI PARTERU
TARASY I BALKONY
TARASY NA GRUNICE
CHODNIKI
POWIERZCHNIE UTWARDZONE
MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW STALYCH (NA PODŁOŻE -I)
MIEJSCA NA AGREGAT AMARYNY
WZMOCNIENIA NAWIERZCHNIA DROGI POJAROWEJ I MIEJSC POSTOJOWYCH
POW. BIOLOGICZNE CZYNNA
POW. BIOLOGICZNE CZYNNA NA DACHACH ZIELONYCH
PROJEKTOWANA I ISTNIEJĄCA ZIELEN WYSOKA
NIECKI RETENCYJNE (OGRODY DESZCZOWE)
ŚWIETLIK
OGRODKI PRZYDOMOWE
GRANICA DZIAŁKI (LITERA OD "A" DO "S")
LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
WJAZD DO HALI GARAŻOWEJ
WJAZD NA TEREN INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
LANKI
MIEJSCA NA ROWERY - 8 szt
RAMPA
MIEJSCA DLA SAMOCHODÓW WYPOSAŻONYCH W KARTĘ PRĄDOWĄ
SCHODY TERENOWE
ODLEGŁOŚĆ OD MIEJSC NA ROWERY DO WĘJSCA DO BUDYNKU <30m
ETAPOWANIE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ:
ETAP I: BUD. A, D, E
ETAP II: BUD. B1, B2, C1, C2
skala 1:750
0m 25m 50m

WOLSKI architektura
INWESTOR
INVEST KOMFORT Spółka Akcyjna SP. K.
ul. Hryniewickiego 6C/47, 81-340 Gdynia
INWESTYCJA
PROJEKT ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I UKŁADEM DROGOWYM ORAZ INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI
ADRES
Gdańsk, ul. Cygańska Góra, dz. nr 61/2/3, 355/9, 355/10 obręb 065
AUTORZY PROJEKTU
arch. Jerzy Wołski up. nr 5598/Gd/93
arch. Jarosław Ambroszkiewicz
SPRAWDZAJĄCY
arch. Jarosław Rawerski up. nr 155/Gd/01
BRANŻA ARCHITEKTURA
FAZA
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
NAZWA RYSUNKU
PLANOWANY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ CHARAKTERYSTYKA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM PRZEZNACZENIE PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH, PRZEDSTAWIONE W FORMIE OPISOWEJ I GRAFICZNEJ
DATA
02/2023
NR RYSUNKU
CHR-2

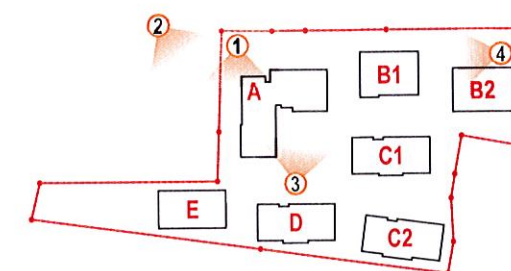
PROJEKT ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I UKŁADEM DROGOWYM ORAZ INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI - WIZUALIZACJE -



WIDOK 1



WIDOK 2



WIDOK 3



WIDOK 4

WOLSKI
architekci

wolski architekci sp. z o.o.
biuro: 81-703 sopół, ul. Władysława IV 1b
siedziba: 81-522 gdynia, ul. orłowska 43A/1
tel. +48 58 668 48 50 fax +48 58 668 03 33
biuro@wolskiarchitekci.pl
www.wolskiarchitekci.pl

INWESTOR
INVEST KOMFORT Spółka Akcyjna SP. K.
ul. Hryniewickiego 6C/47, 81-340 Gdynia

INWESTYCJA
PROJEKT ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI,
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I UKŁADEM DROGOWYM
ORAZ INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

ADRES
Gdańsk, ul. Cygańska Góra, dz. nr 61/23, 355/9, 355/10
obręb 065

AUTORZY PROJEKTU arch. Jerzy Wolski up. nr 5598/Gd/93 arch. Jarosław Ambroszkiewicz	PODPIS
---	--------

SPRAWDZAJĄCY
arch. Jarosław Rawerski upr. nr 155/Gd/01

BRANŻA ARCHITEKTURA

FAZA
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

NAZWA RYSUNKU
WIZUALIZACJE

DATA 02/2023	NR RYSUNKU CHR-3
-----------------	----------------------------

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa.


Ze względu na znaczną powierzchnię parkingową (powyżej 0,5 ha) planowane przedsięwzięcie zostało zaliczone do przedsięwzięć „potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko” z tzw. II grupy wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26 czerwca 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019, poz. 1839), ze względu na powierzchnię parkingową powyżej 0,5 ha, na podstawie zapisu w Par. 3 ust. 1 pkt 58. (zał. rys nr CHR-6, CHR-7) Projektowany zespół nie podlega kwalifikacji na podstawie innych punktów z ww. rozporządzenia, gdyż planowane elementy wchodzące w zakres inwestycji są poniżej wartości granicznych lub są wyłączone z kwalifikacji.

Dla projektowanej inwestycji przewidziano przeprowadzenie wycinki drzew na obszarze ok. 80 arów kolidujących z projektowaną zabudową i infrastrukturą po uzyskaniu niezbędnych decyzji administracyjnych.

Wykaz projektowanych powierzchni:

- Powierzchnia działek inwestycyjnych nr 355/9, 355/10, 61/23 – 14 737,0 m²
- Ilość kondygnacji nadziemnych (z parterem) – od IV do VI
- Wysokość zabudowy – do 18,5 m
- Pow. całkowita kondygnacji nadziemnych – około 18 853 m²
- Powierzchnia użytkowa – około 13 568 m²
- Pow. zabudowy – około 4 437 m² (współczynnik zabudowy – 30,1%)
- Powierzchnia biologicznie czynna – około 6 551 m² (współczynnik pow. biologicznie czynnej – 42,2%)
- Powierzchnia hal garażowych – około 8 318 m²

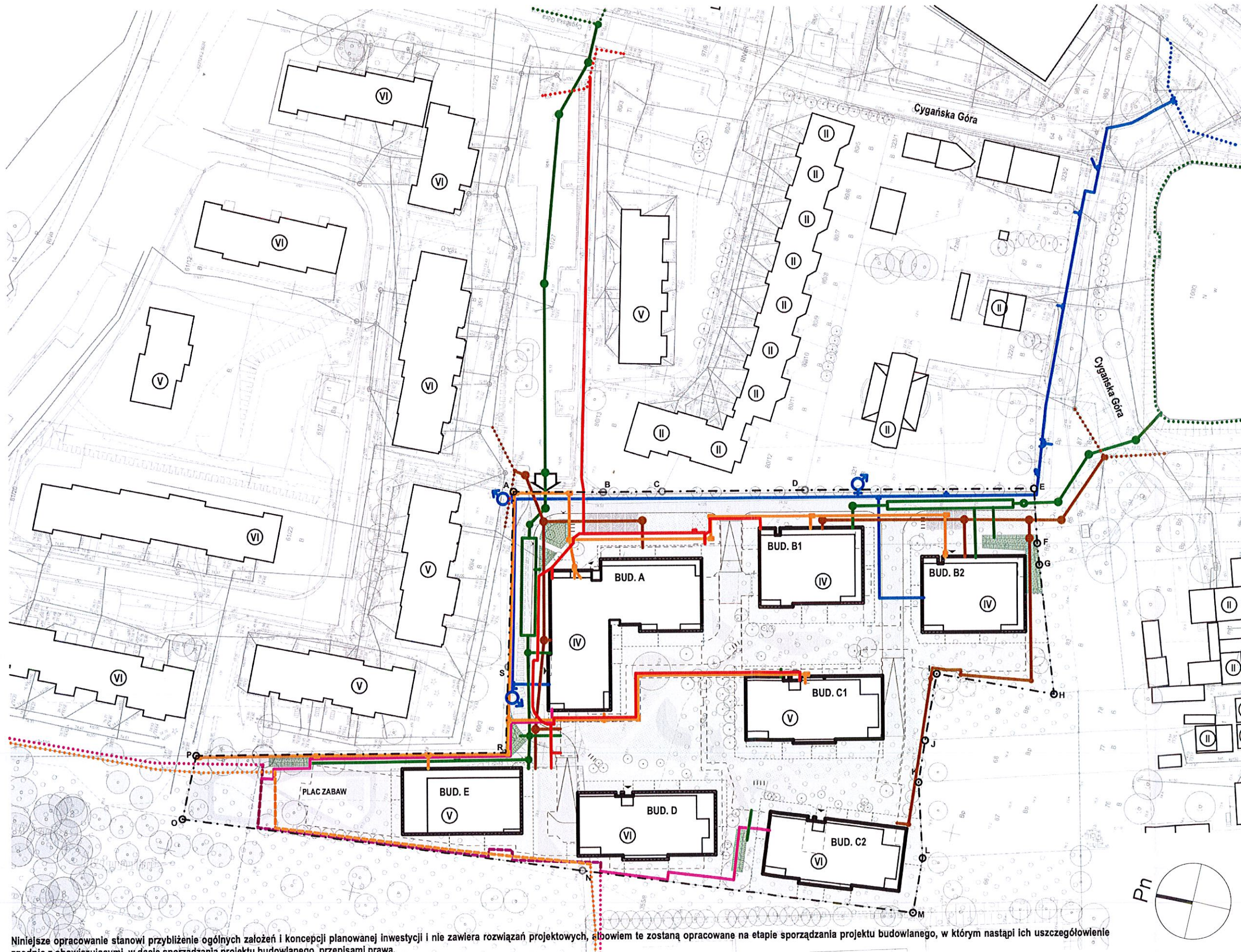
Dla projektowanej inwestycji wydana została „DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH” (nr WŚ.I.6220.II.126 D.2019.TB, zał. ZF-2).

 <small> wolski architekci sp. z o.o. biuro: 81-703 copped. ul. Władysława IV 1b siedziba: 81-522 gdynia, ul. odłowska 43A/1 tel. +48 58 668 48 50 fax +48 58 668 03 33 biuro@wolskiarchitekci.pl www.wolskiarchitekci.pl </small>	
INWESTOR	
INVEST KOMFORT Spółka Akcyjna SP. K. ul. Hryniewickiego 6C/47, 81-340 Gdynia	
INWESTYCJA	
PROJEKT ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I UKŁADEM DROGOWYM ORAZ INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI	
ADRES	
Gdańsk, ul. Cygańska Góra, dz. nr 61/23, 355/9, 355/10 obręb 065	
AUTORZY PROJEKTU	PODPIS
arch. Jerzy Wolski up. nr 5598/Gd/93 arch. Jarosław Ambroszkiewicz	
SPRAWDZAJĄCY	
arch. Jarosław Rawerski upr. nr 155/Gd/01	
BRANŻA ARCHITEKTURA	
FAZA	
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA	
NAZWA RYSUNKU	
CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ DANE CHARAKTERYZUJĄCE JEJ WPŁYW NA ŚRODOWISKO	
DATA	NR RYSUNKU
02/2023	CHR-4

Dzielnik Ciepłoty Województwa Pomorskiego 24 Poz. 3070

PROJEKT ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I UKŁADEM DROGOWYM ORAZ INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI - KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA -

- POWIĄZANIA Z ISTNIEJĄCYM UZBROJENIEM TERENU -



LEGENDA:

ELEMENTY PROJEKTOWANE	ELEMENTY ISTNIEJĄCE	
		HYDRANT
		SIEĆ WODOCIĄGOWA
		SIEĆ CIEPLNA
		SIEĆ CIEPLNA - TRASA PRZEBUDOWY
		SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
		SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
		PODZIEMNY ZBIORNIK NA DESZCZÓWKĘ
		OGRODY DESZCZOWE (ŁĄCZNA POWIERZCHNIA 215 m ²)
		SIEĆ KABLOWA
		SIEĆ TELETECHNICZNA
		SIEĆ TELETECHNICZNA - TRASA PRZEBUDOWY
		BUDYNKI PROJEKTOWANE
		LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
		WEJŚCIE DO BUDYNKU
		WJAZD NA TEREN INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
		GRANICA INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
		PROJEKTOWANE ELEMENTY OTOCZENIA

skala 1:1000

0m 25m 50m

WOLSKI architekci
wołski architekci sp. z o.o.
 biuro: 81-703 sopół, ul. Władysława IV 1b
 siedziba: 81-522 gdynia, ul. Orłowska 43A/1
 tel. +48 58 668 48 50 fax +48 58 668 03 33
 biuro@wolbsarchitekci.pl
 www.wolbsarchitekci.pl

INWESTOR
INVEST KOMFORT Spółka Akcyjna SP. K.
 ul. Hryniewickiego 6C/47, 81-340 Gdynia

INWESTYCJA
 PROJEKT ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I UKŁADEM DROGOWYM ORAZ INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

ADRES
 Gdańsk, ul. Cygańska Góra, dz. nr 61/23, 355/9, 355/10 obręb 065

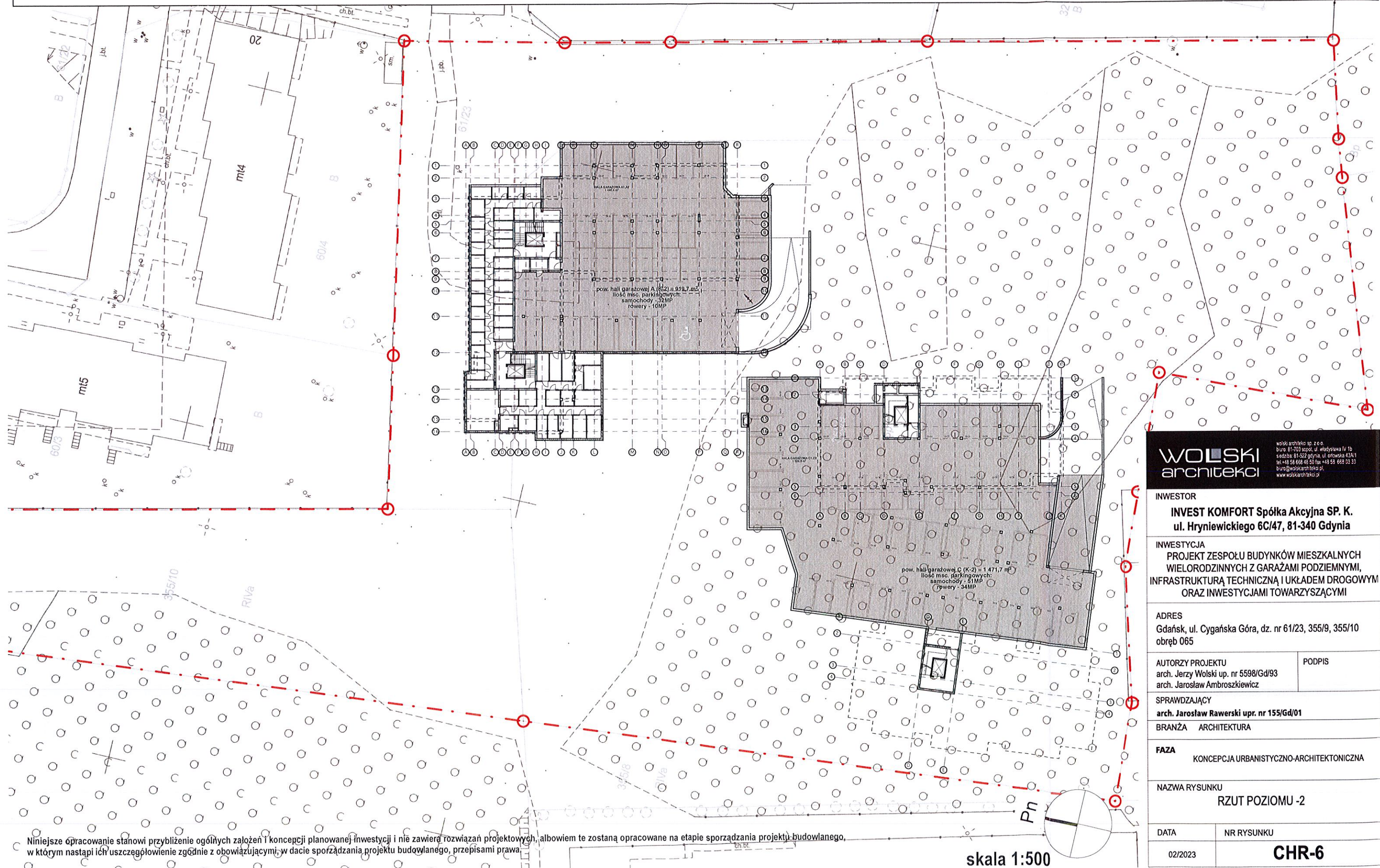
AUTORZY PROJEKTU arch. Jerzy Wołski up. nr 5598/Gd/93 arch. Jarosław Ambroszkiewicz	PODPIS
SPRAWDZAJĄCY arch. Jarosław Rawerski upr. nr 155/Gd/01	
BRANŻA ARCHITEKTURA	
FAZA KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA	
NAZWA RYSUNKU POWIĄZANIA Z ISTNIEJĄCYM UZBROJENIEM TERENU	
DATA 02/2023	NR RYSUNKU CHR-5

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, a bowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa.

Dzielnica Osiedlowa Województwa Pomorskiego Poz. 3070

PROJEKT ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I UKŁADEM DROGOWYM ORAZ INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI - KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA -

- RZUT POZIOMU -2 -



WOLSKI
 architekci

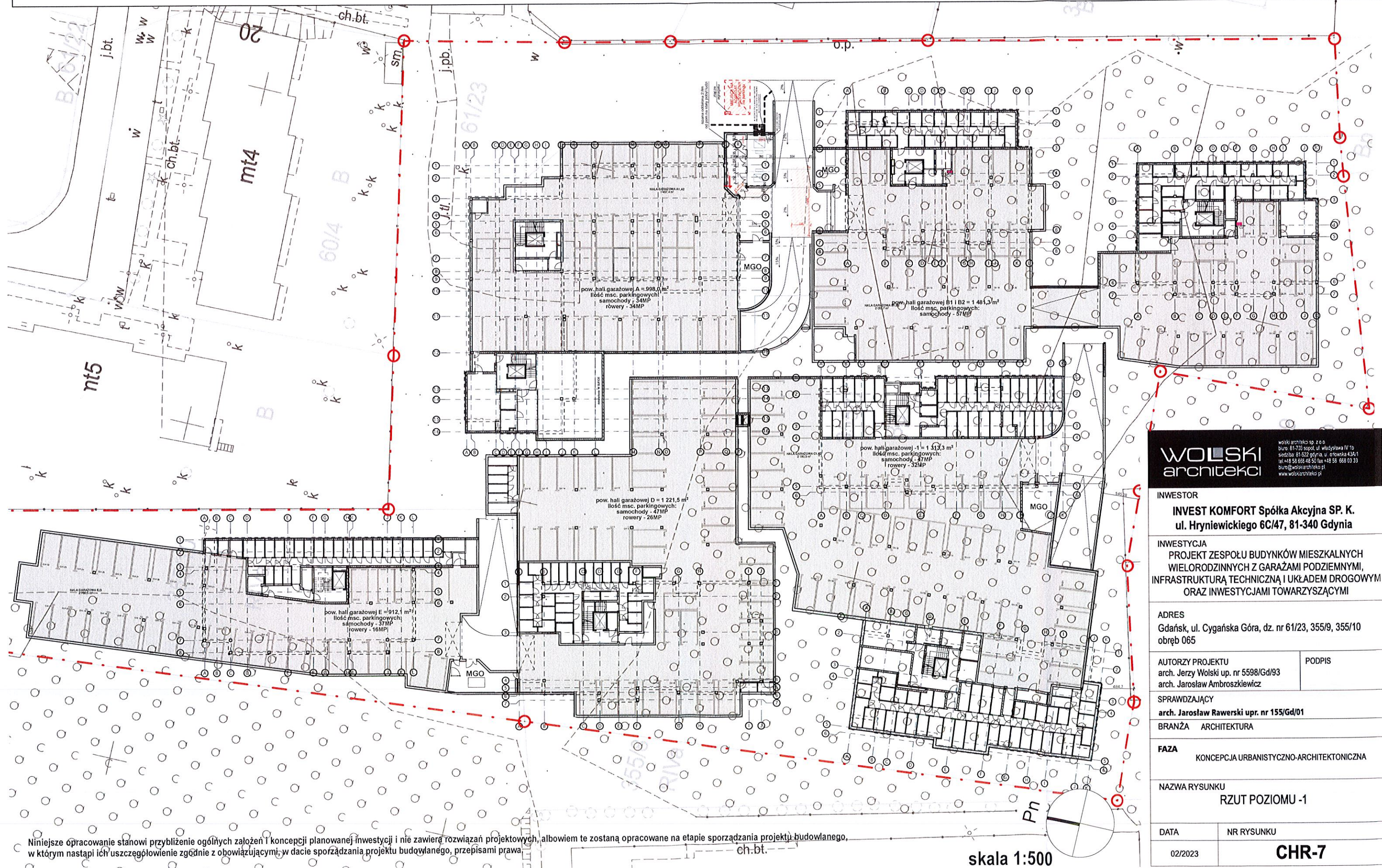
wolski architekti sp. z o.o.
 biuro: 81-703 spódni ul. Władysława IV 1b
 siedziba: 81-522 Gdynia, ul. Orlowska 43A1
 tel: +48 58 698 45 50 fax: +48 58 698 33 33
 biuro@wolskarchitekci.pl
 www.wolskarchitekci.pl

INWESTOR	
INVEST KOMFORT Spółka Akcyjna SP. K. ul. Hryniewickiego 6C/47, 81-340 Gdynia	
INWESTYCJA	
PROJEKT ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I UKŁADEM DROGOWYM ORAZ INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI	
ADRES	
Gdańsk, ul. Cygańska Góra, dz. nr 61/23, 355/9, 355/10 obręb 065	
AUTORZY PROJEKTU	PODPIS
arch. Jerzy Wolski up. nr 5598/Gd/93 arch. Jarosław Ambroszkiewicz	
SPRAWDZAJĄCY	
arch. Jarosław Rawerski upr. nr 155/Gd/01	
BRANŻA ARCHITEKTURA	
FAZA	
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA	
NAZWA RYSUNKU	
RZUT POZIOMU -2	
DATA	NR RYSUNKU
02/2023	CHR-6

Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa.

PROJEKT ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I UKŁADEM DROGOWYM ORAZ INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI - KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA -

- RZUT POZIOMU -1 -



Niniejsze opracowanie stanowi przybliżenie ogólnych założeń i koncepcji planowanej inwestycji i nie zawiera rozwiązań projektowych, albowiem te zostaną opracowane na etapie sporządzania projektu budowlanego, w którym nastąpi ich uszczegółowienie zgodnie z obowiązującymi, w dacie sporządzania projektu budowlanego, przepisami prawa

WOLSKI
architekci

wolki architekti sp. z o.o.
biuro: 81-715 sopot, ul. Władysława IV 1b
siedziba: 81-522 gdynia, ul. otowska 43A/1
tel. +48 58 668 48 50 fax +48 58 668 03 33
biuro@wolskiarhitekci.pl
www.wolskiarhitekci.pl

INWESTOR	
INVEST KOMFORT Spółka Akcyjna SP. K. ul. Hryniewickiego 6C/47, 81-340 Gdynia	
INWESTYCJA	
PROJEKT ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI, INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I UKŁADEM DROGOWYM ORAZ INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI	
ADRES	
Gdańsk, ul. Cygańska Góra, dz. nr 61/23, 355/9, 355/10 obręb 065	
AUTORZJ PROJEKTU	PODPIS
arch. Jerzy Wolski upr. nr 5598/Gd/93 arch. Jarosław Ambroszkiewicz	
SPRAWDZAJĄCY	
arch. Jarosław Rawerski upr. nr 155/Gd/01	
BRANŻA ARCHITEKTURA	
FAZA	
KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA	
NAZWA RYSUNKU	
RZUT POZIOMU -1	
DATA	NR RYSUNKU
02/2023	CHR-7

skala 1:500