

I OPIS KONCEPCYJNY

1.0 Lokalizacja inwestycji

Planowane przedsięwzięcie polegające na budowie zespołu budynków pawilonów magazynowo-handlowych z aneksami socjalno – biurowymi, z instalacjami wewnętrznymi, infrastrukturą techniczną, oraz zjazdem na teren RENK z ul. Nowy Świat, znajduje się na działkach nr 88/14, 90/1, 92/24 obr. 003, przy ul. Wodnika 50 w Gdańsku.

Teren znajduje się w obszarze Pomorskiego Hurtowego Centrum Rolno-Spożywczego S.A. „RENK”.

Istniejący teren inwestycji jest obecnie niezainwestowany. Znajduje się na nim istniejący nasyp pełniący funkcję izolacji akustycznej pomiędzy terenami RENK a zabudową dzielnicy Osowa. Nasyp jest obsadzony zielenią niską.

W bezpośrednim sąsiedztwie w obrębie istniejącego układu drogowego RENK, znajdują się również istniejące sieci wodociągowe, kanalizacji deszczowej, linie elektroenergetyczne umożliwiające podłączenie planowanych obiektów.

2.0 Uwarunkowania prawne

Teren inwestycji jest własnością Pomorskiego Hurtowego Centrum Rolno-Spożywczego S.A. „RENK” z siedzibą w Gdańsku ul. Wodnika 50.

3.0 Zgodność zamierzenia inwestycyjnego z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Nieruchomość jest położona przy ul. Wodnika 50, w Gdańsku.

Dla przedmiotowego terenu zatwierdzono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 2130 Barniewice – Rejon Linii Kolejowej w Gdańsku, uchwałą nr XIV/336/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 27.09.2007r.

Powyższe działki objęte są kartą terenu nr 001 o przeznaczeniu P/U41 teren zabudowy produkcyjno - usługowej – projektowane obiekty będą pełniły funkcję magazynowo-handlową związaną z działalnością Pomorskiego Hurtowego Centrum Rolno-Spożywczego RENK.

Charakterystyczne parametry wynikające z zapisów MPZP:

Dla przedmiotowego terenu ustalono:

- 1) linie zabudowy – obiekt zaprojektowano z dala od wyznaczonych linii zabudowy
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – max. 50%
- istniejąca powierzchnia zabudowy: 43875,6m² tj. 19,72%
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – dopuszczalne min. 0%
- istniejąca powierzchnia zieleni: 63160,4m² tj. 28,39%
- 4) intensywność zabudowy – min. nie ustala się, max. 1,0
- istniejąca powierzchnia całkowita: 45324,9m² tj. 0,2037
- 5) wysokość zabudowy – minimalna nie ustala się, maksymalna dla wszystkich budynków poza technicznymi i technologicznymi – 20m

Projektowana zabudowa będzie miała niewielki wpływ na zmianę powyższych współczynników. Określone progi nie zostaną przekroczone.

Forma zabudowy i kształt dachu – dowolne

Teren inwestycji ma dostępność drogową do ul. Wodnika oraz ulicy Nowy Świat.

Liczba miejsc parkingowych:

zgodnie z zapisami MPZP należy zrealizować:

- 1) min.4,5 m.p. na każde 1000m² powierzchni składowej – przyjmując funkcję jak dla hurtowni, magazynów
- proj. pow. składowa – $5 \times 919,2 = 4596,0\text{m}^2$ tj. 21 m.p.

Zaprojektowano 35 miejsc parkingowych co spełnia wymogi MPZP.

Obsługa infrastruktury:

- dla wszystkich mediów przewiduje się włączenie w sieci na terenie RENK będące we władaniu Inwestora
- przewiduje się ogrzewanie aneksów socjalno-biurowych elektrycznie, hale magazynowe nie ogrzewane
- najemca obiektu zobligowany jest do podpisania umowy na zagospodarowanie odpadów ze specjalistycznym przedsiębiorstwem. Na terenie RENK znajdują się miejsca na pojemniki do segregacji odpadów.
- projektowane obiekty będą się znajdowały na terenie obecnej zieleni urządzonej – woda z dachów będzie odprowadzana do wewnątrzskładowej kanalizacji deszczowej. Ilość wód opadowych z nawierzchni komunikacyjnych zbieranych przez układ kanalizacji deszczowej nie ulegnie zmianie.

Obszary zagrożeń:

- obiekt zaprojektowano poza strefą bezpieczeństwa planowanej linii napowietrznej WN.
- funkcja obiektu nie narusza przepisów dotyczących ograniczeń w otulinie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego

Projektowana budowa Pawilonu Magazynowo - Handlowego, jest zgodna z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obowiązującego na tym terenie.

4.0 Charakterystyczne dane liczbowe terenu inwestycji (w obszarze objętym opracowaniem)

Obszar wyznaczony pod inwestycję	4.998,30m ²
Powierzchnia zabudowy	4.800,00m ²
Powierzchnia dróg i placów manewrowych i postojowych	183,20m ²
Powierzchnia murów oporowych	15,10m ²

5.0 Charakterystyczne dane liczbowe obiektów kubaturowych – 5 sztuk

Powierzchnia zabudowy	960,00m ² x 5szt. = 4.800,00m ²
Powierzchnia użytkowa	919,20m ² x 5szt. = 4.596,00m ²

Zestawienie powierzchni użytkowych:

PAWILON P6/1 447,7m²

1. magazyn ogólny	295,5m ²
2. chłodnia	87,9m ²
3. biuro	15,7m ²
4. korytarz	4,3m ²
5. biuro	12,1m ²
6. pom. socjalne	23,0m ²
7. umywalnia	6,9m ²
8. pom. techniczne	2,3m ²

PAWILON P6/2 214,1m²

1. magazyn ogólny	186,8m ²
2. biuro	12,5m ²
3. pom. socjalne	7,2m ²
4. umywalnia	7,6m ²

PAWILON P6/3 236,2m²

1. magazyn ogólny	66,6m ²
2. biuro	10,8m ²
3. pom. socjalne	6,3m ²
4. umywalnia	6,3m ²
5. wiata	146,2m ²

PAWILON P7/1 914,6m²

5. magazyn ogólny	887,3m ²
6. biuro	12,5m ²
7. pom. socjalne	7,2m ²
8. umywalnia	7,6m ²

6.0 Przeznaczenie obiektu

Właścicielem budynków hal z częścią socjalno-biurową będzie RENK S.A.. Inwestor planuje wynajem powierzchni magazynowo-handlowych w halach.

Przewidywana funkcja obiektu będzie związana z hurtowym handlem warzyw i owoców. Przewidywane dopuszczalne obciążenie ogniowe wynosi $Q_d < 4000 \text{ MJ/m}^2$. Każdy z budynków stanowi odrębną strefę pożarową.

Budynki mają możliwość podziału wewnętrznego w zależności od potrzeb najemcy. Każda z własnym zapleczem socjalno-biurowym w obrębie hali.

W podstawowym założeniu hale będą nieogrzewane, ale istnieje możliwość wprowadzenia ogrzewania z indywidualnych źródeł energii oraz przystosowanie powierzchni hali do stałej pracy (przewidziano naświetla dachowe w ilości 1/8 powierzchni posadzki hali).

W poszczególnych częściach socjalnych przewiduje się pomieszczenia biurowe (funkcja obsługi sprzedaży) oraz zaplecza socjalne dla pracowników.

W ramach koncepcji pokazano dwa pawilony P6 i P7 z przykładowym wariantem podziału.

7.0 Założenia dla instalacji zewnętrznych

Wodociąg

Teren RENK posiada przyłącze wodociągowe do sieci wodociągowej ogólnomiejskiej.

Od strony południowej projektowanego obiektu znajduje się istniejąca wewnętrzna sieć wodociągowa w200 na której znajdują się hydranty DN100.

Projektuje się przyłączenie projektowanych obiektów do powyższej sieci wodociągowej. Sieć będzie zasilać zaplecza socjalne oraz hydranty wewnętrzne w budynku.

Kanalizacja sanitarna

Teren RENK posiada przyłącze kanalizacji sanitarnej do sieci ogólnomiejskiej.

Od strony południowej projektowanego obiektu znajduje się istniejąca wewnętrzna sieć kanalizacji sanitarnej ks200 obsługująca istniejące hale. Projektuje się przyłączenie projektowanego obiektu do powyższej sieci.

W obiekcie powstawać będą tylko ścieki sanitarne bytowo-gospodarcze.

Kanalizacja deszczowa

Obecnie z terenu działek inwestora woda opadowa z istniejących hal magazynowych oraz dróg, parkingów i placów odprowadzana jest poprzez instalację wewnętrzną kanalizacji deszczowej.

Projektuje się przyłączenie projektowanego obiektu do powyższej sieci.

Dla nowoprojektowanej inwestycji wody opadowe będą ujęte w:

- system rynien i rur spustowych – dla dachów hali

Zasilanie

Nowo projektowane odbiory i instalacje będą zasilane z istniejącej abonenckiej stacji transformatorowej znajdującej się wewnątrz sąsiedniego budynku hali nr 2.

Projektuje się złącze kablowo-pomiarowe na ścianie projektowanego budynku.

Oświetlenie terenu realizowane będzie oprawami instalowanymi na elewacjach budynku.

Linie elektroenergetyczne będące w kolizji z projektowanym obiektem należy zlikwidować a linie kablowe przełożyć poza obrys projektowanego budynku.

Instalacje niskoprądowe

Na terenie inwestora znajduje się istniejąca kanalizacja teletechniczna.

Planuje się wykorzystanie istniejących połączeń teletechnicznych dla nowoprojektowanego obiektu.

opracował:
mgr inż. arch. Grzegorz Formella