

I OPIS KONCEPCYJNY

1.0 Lokalizacja inwestycji

Planowane przedsięwzięcie polegające na budowie budynku pawilonu magazynowo-handlowego z aneksami socjalno – biurowymi, z instalacjami wewnętrznymi, infrastrukturą techniczną, znajduje się na działce nr 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 zainwestowany. Znajdują się na nim istniejące wiaty i nawierzchnie drogowe przewidziane do częściowej rozbiórki w zakresie umożliwiającym realizację inwestycji. Na terenie znajdują się również istniejące sieci wodociągowe, kanalizacji deszczowej, sieć ciepłownicza, linie elektroenergetyczne wymagające przeprojektowania i przełożenia poza obszar inwestycji.

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 Miejsowego 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 – projektowany obiekt będzie pełnił 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.

PAWILON MAGAZYNOWO-HANDLOWY NR 5
80-299 Gdańsk, ul. Wodnika 50, dz. nr ew. 92/24, obr.003,

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 – 2403,4m² tj. 11 m.p.
- 2) min. 30 m.p. na każde 1000m² pow. użytkowej – przyjmując funkcje biurowe dla obsługi funkcji magazynowych i hurtowych
- proj. pow. użytkowa biurowa – 279,9m² tj. 9 m.p.

Zaprojektowano 54 miejsca parkingowe co spełnia wymogi MPZP.

Obsługa infrastruktury:

- dla wszystkich mediów przewiduje się włączenie w sieci na terenie RENK będące we władaniu Inwestora
- przewiduje się ogrzewanie z sieci ciepłowniczej zasilanej z istniejącej kotłowni gazowej będącej we władaniu Inwestora
- najemca obiektu zobligowany jest do podpisania umowy na zagospodarowanie odpadów ze specjalistycznym przedsiębiorstwem. Na terenie RENK znajdują się miejsca na pojemniki do segregacji odpadów.
- projektowany obiekt będzie się znajdował na terenie obecnego placu manewrowego i wiat – ilość wód opadowych 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	6.272,30m ²
Powierzchnia zabudowy	3.711,70m ²
W tym: budynek projektowany	2.756,20m ²
wiaty i zadaszenia	955,50m ²
Powierzchnia dróg i placów manewrowych i postojowych	2.558,60m ²
Powierzchnia murów oporowych	2,00m ²

5.0 Charakterystyczne dane liczbowe obiektów kubaturowych

Powierzchnia zabudowy	3.711,70m ²
W tym: budynek projektowany	2.756,20m ²
wiaty i zadaszenia	955,50m ²
Powierzchnia użytkowa	2683,30m ²

6.0 Przeznaczenie obiektu

Właścicielem budynku hali z częścią socjalno-biurową będzie RENK S.A.. Inwestor planuje wynajem powierzchni magazynowo-handlowych w hali i w obrębie wiaty.

Przewidywana funkcja obiektu będzie związana z hurtowym handlem warzyw i owoców. Przewidywane dopuszczalne obciążenie ogniowe wynosi $Q_d < 1000 \text{ MJ/m}^2$. Całość budynku stanowi jedną strefę pożarową.

Budynek został podzielony na cztery niezależne części, każda z własnym zapleczem socjalno-biurowym w obrębie hali.

W związku z planowaną funkcją magazynową wymagającą obniżonych temperatur (chłodnie +4st.C) w części magazynowej obiektu będą panowały warunki wymagające zastosowania indywidualnych urządzeń ochrony osobistej i zachowania specjalnego reżimu organizacji pracy – w związku z tym te pomieszczenia można przyjąć jako nie przeznaczone na pobyt ludzi. Dla części magazynowej obiektu (brak pomieszczeń stałej pracy) nie przewiduje się oświetlenia światłem dziennym z powodów technologicznych (niskie temperatury, niekorzystne działanie promieni słonecznych na produkty spożywcze).

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

7.0 Założenia dla instalacji zewnętrznych

Wodociąg

Teren RENK posiada przyłącze wodociągowe do sieci wodociągowej ogólnomiejskiej.

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

Projektuje się przyłączenie projektowanego obiektu 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 północnej projektowanego obiektu znajduje się istniejąca wewnętrzna sieć kanalizacji sanitarnej ks200. 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.

W obrębie projektowanego budynku wszystkie istniejące sieci kanalizacji deszczowej należy rozebrać. Projektuje się taką przebudowę sieci kanalizacji deszczowej aby zapewnić ciągłość instalacji istniejących oraz podłączenie odbiorów z instalacji odwodnienia dachu projektowanego obiektu oraz nowoprojektowanych odwodnień liniowych.

Dla nowoprojektowanej inwestycji wody opadowe będą ujęte w:

- system rynien i rur spustowych – dla dachów hali
- odwodnienia liniowe dla dróg i placów

Na terenie objętym inwestycją znajduje się również kanalizacja drenażowa, którą planuje się pozostawić pod projektowanym budynkiem. Włazy do studzienek należy wymienić na szczelne.

Sieć ciepła

Dla nowoprojektowanej hali przewiduje się zasilanie w ciepło z istniejącej sieci ciepłowniczej biegnącej po terenie Inwestora i zasilanej z istniejącej kotłowni gazowej będącej również w gestii Inwestora.

Rurociąg instalacji zewnętrznej, dostarczający c.o. z kotłowni ma wystarczającą przepustowość, a moc kotłowni jest wystarczająca dla pokrycia zapotrzebowania na ciepło dla nowoprojektowanego obiektu.

Ciepło zostanie wykorzystane do ogrzewania obiektu za pośrednictwem aparatów grzewczych oraz grzejników w części socjalnej.

Sieć ciepłowniczą będącą w kolizji z projektowanym obiektem należy zlikwidować i przełożyć poza obrys projektowanego obiektu.

Zasilanie

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

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