

BUDYNEK USŁUGOWY UL. RYBACKA MIĘDZYDROJE

OSTATECZNA KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA

Ako ARCHITEKCI®

AUTOR:

mgr inż. arch. ROGER KOSTARCZYK

OPRACOWUJĄCY:

mgr inż. arch. PIOTR SZULC

mgr inż. arch. ŁUKASZ TAŃSKI

mgr inż. arch. AGNIESZKA HEPNER



OPIS KONCEPCJI

OPIS OGÓLNY

Przedmiotem projektu koncepcyjnego jest budowa budynku usługowo-gastronomicznego na dz. nr 74/5 i 74/6 w Międzyzdrojach, przy ulicy Bohaterów Warszawy przy wejściu na plażę na przedłużeniu ulic Mikołaja Kopernika oraz Rybackiej.

Zgodnie z zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszar inwestycji podzielony jest na teren oznaczony symbolem: 08.KD.W droga wewnętrzna (wejście na plażę) na działce 74/5 oraz teren oznaczony symbolem U.21 obejmujący działkę 74/6 przeznaczony na funkcje usług handlu lub gastronomii i innych usług związanych z rekreacją. Na obszarze inwestycji planuje się zatem skwer- plac w części drogowej oraz 4 - kondygnacyjny budynek z akcentem architektonicznym o funkcji gastronomicznej w części usługowej.

Funkcja:

Projektowany skwer na działce 74/5 posiadał będzie funkcję komunikacyjną jako przedłużenie ciągu pieszego wejścia na plażę z ul. Rybackiej, a także z ul. Mikołaja Kopernika. Istniejące drzewa w koncepcji pozostają zachowane i uzupełnione o nową zieleni. Dodatkową funkcją przestrzeni placu będzie ogródek gastronomiczny oraz ławki wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Projektowany cztero-kondygnacyjny budynek o funkcji gastronomicznej na działce 74/6 będzie posiadał otwierany szeroko parter z dostępem do baru. Zastosowanie składanych drzwi w elewacji od placu pozwoli na łączenie wnętrza z ogródkiem zewnętrznym w okresie letnim. Na piętach zaprojektowano drugi lokal z dwoma niezależnymi salami konsumpcyjnymi oraz taras widokowy znajdujący się na ostatniej kondygnacji. Zaplecze gastronomiczne lokalu położonego na parterze oraz sanitariaty zaprojektowano w kondygnacji podziemia.

Dostęp:

Dostęp do lokalu położonego na parterze będzie możliwy od strony placu (skweru), wejście będzie zlokalizowane po prawej stronie elewacji południowej obok narożnej klatki schodowej. Lokal położony na kondygnacji parteru oprócz głównego zaplecza zlokalizowanego w kondygnacji podziemnej budynku będzie miał także małe zaplecze na poziomie zero dla którego przewidziano osobne wejście zlokalizowane na tyłach budynku. Lokal zlokalizowany na wyższych piętrach budynku dostępny będzie przez narożną klatkę schodową oraz windę . Pomieszczenie na odpady stałe znajdujące się w bryle budynku będzie dostępne od strony elewacji północno - wschodniej.

Zestawienie powierzchni:

Powierzchnia działek:

Dz.nr. 74/5 – **670,94m²** (teren drogi wewnętrznej 08.KD.W w MPZP)

Dz.nr. 74/6 - **595,45m²** (teren usług 21.U w MPZP)

Powierzchnia projektowana zabudowy: **223,609m²**

(37,55% terenu, przy maksymalnej pow. zabudowy 50% wg. MPZP)

Wysokość: 12 m (przy maksymalnej wys. 12m wg. MPZ)

Powierzchnia użytkowa: **ok. 539,46 m²** w tym:

Lokale usługowe: Lokal nr 1: 223,87 m²; Lokal nr 2 : 255,51m²

Ogólnodostępne sanitariaty 60,08 m²

Powierzchnia tarasu górnego: **93,76m²**

Dokładne zestawienie powierzchni zaprezentowano na osobnych planszach.

Wysokość: 12 m (przy maksymalnej wys. 12m wg. MPZP)

Projektowane powierzchnie biologicznie czynne : **238,91m²**

(40,12% terenu, przy wymaganej minimalnej pow. biol. czynnej 10%)

Powierzchnia całkowita: **773,93m²**

Intensywność zabudowy: 773,93/595,45 = 1,29 (przy wymaganym współczynniku intensywności 0,9-1,4 wg. MPZP)

Układ urbanistyczny oraz forma architektoniczna:

Projektowany budynek wypełnia obowiązujące linie zabudowy wg. MPZP tworząc zabudowę w kształcie trójkąta.

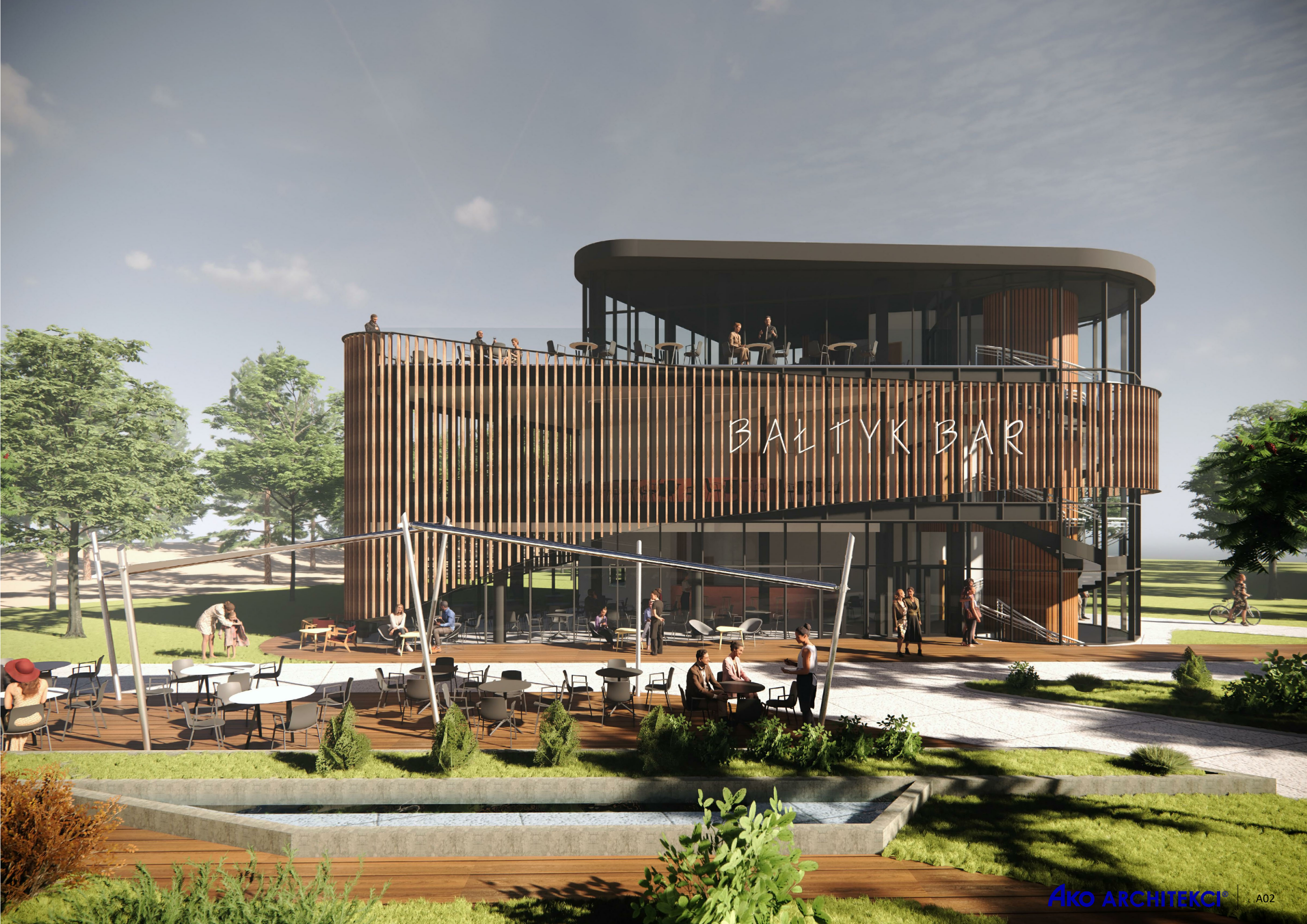
Kształt został zmiękczony zaokrągleniami wszystkich trzech narożników w nawiązaniu do sąsiedztwa historycznego zaokrąglonego zwieńczenia budynku starego kina oraz narożnej wieży budynku willi Stella Maris. Nowoczesna forma budynku podkreślona jest przez opływową formę oraz użyte materiały szkło, stal. Akcent architektoniczny wymagany w północno-zachodniej części terenu usługowego został zaprojektowany w formie wywyższenia pasa zacieniających lameli pionowych opasających budynek i osiagających maksymalną wysokość w wymaganym przez MPZP miejscu tworząc rozpoznawalny punkt.

Projektowany skwer na terenie drogi wewnętrznej uzupełnia funkcję usługową budynku, uporządkowuje przestrzeń przez podkreślenie głównych kierunków komunikacji w linii ul. Mikołaja Kopernika oraz u. Rybackiej w kierunku wejścia na plażę. Pomiedzy dwoma głównymi traktami pieszymi teren został podzielony na tereny zielone z istniejącymi drzewami i uzupełnione nową kompozycją zieleni wydymowej – traw i karłowatych sosen wraz z elementami wody – ogrodu deszczowego, ścieżki parkowej w zieleni z drewnianą nawierzchnią, ławkami wzdłuż głównego traktu ul. Rybackiej. Wzdłuż traktu ul. Mikołaja Kopernika naprzeciwko budynku zaprojektowano przestrzeń o nawierzchni drewnianej która może służyć jako ogródek lokalu w projektowanym budynku.

Proponowane rozwiązania materiałowe:

Elewacje budynku w części frontowej zaprojektowano w formie szklanej ściany kurtynowej z profili aluminiowych, a w części tylnej jako wentylowana ściana wykończona płytami elewacyjnymi wykonanymi z płyt HPL , kontynuującymi rytm podziałów szyb tak by utrzymać spójność kompozycyjną całości. Na elewacjach zamontowane będą pionowe lamele zacieniające drewnopodobne.

Projektowane wewnętrzne schody wachlarzowe wykonane będą ze stali z windą zlokalizowaną w okrągłym szybie windowym znajdującym się w duszy schodów. Dach płaski wykończony w formie tarasu drewnianego podobnie jak taras na poziomie parteru. Stolarka drzwiowa wejściowa aluminiowa rozsuwana i składana w kolorze grafitowym. Pawilon projektuje się w konstrukcji żelbetowej.



BALTYK BAR



skala 1 : 500



- | | |
|---|---------------------------------|
|  | nieprzekraczalna linia zabudowy |
|  | granica działki |
|  | liczba kondygnacji |
|  | projektowany budynek |
|  | istniejąca zabudowa |
|  | trawa / zieleń niska |
|  | taras / deski |
|  | chodniki istniejące |
|  | chodniki projektowane |
|  | jezdnia asfaltowa |
|  | plaża |
|  | woda |
|  | drzewo |

ZESTAWIENIE:

Pow. działki - 74/5 - 670, 94 m²
(teren drogi wew. 08.KD.W w MPZP)
Pow. działki nr 74/6 - 595,45 m²
(teren usług 21.U w MPZP)
Powierzchnia projektowanej zabudowy:
223, 609 m²
Pow. biologicznie czynna - 40,12% - 238,91m²

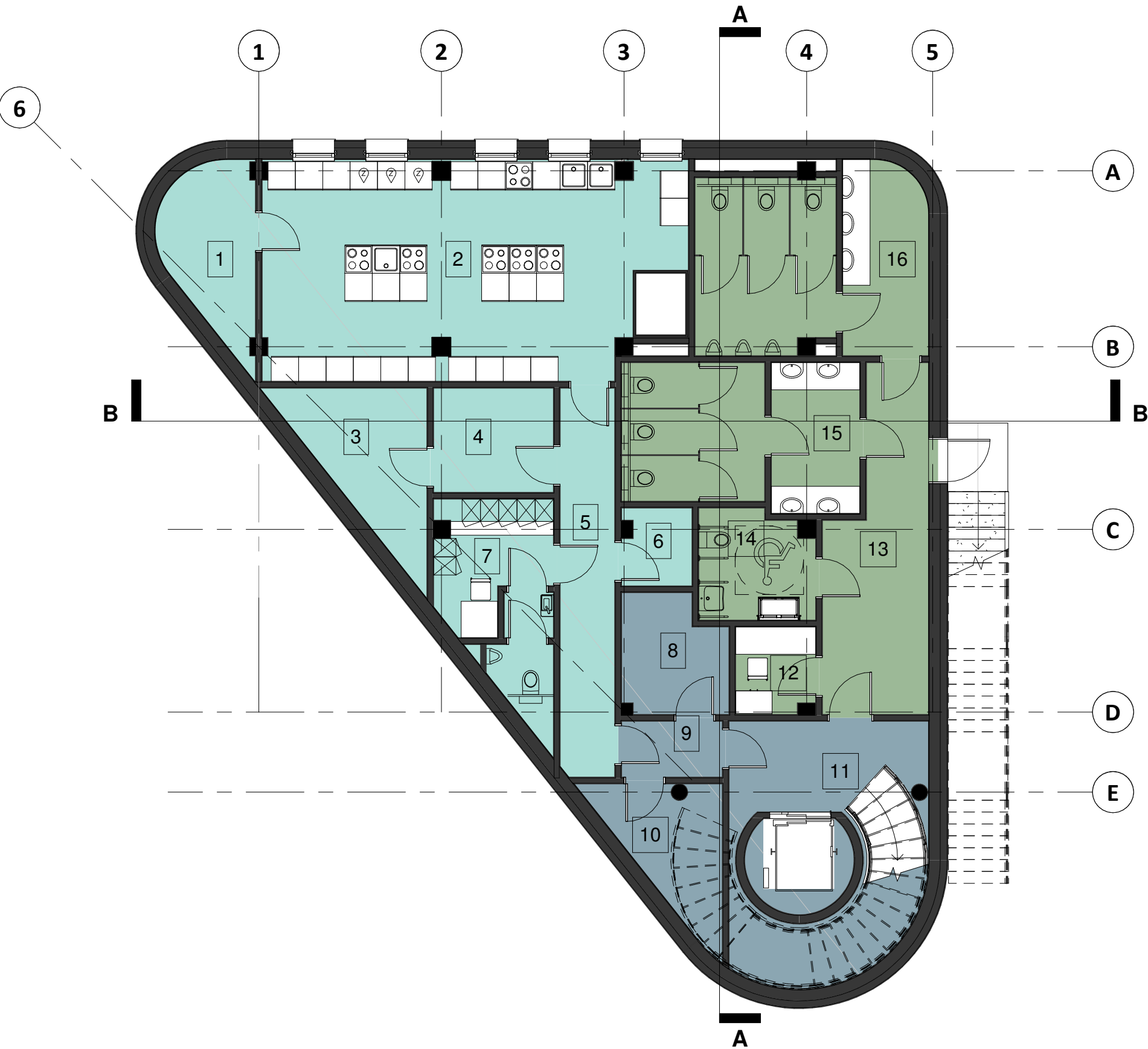
RZUT PODZIEMIA

skala 1 : 100

0

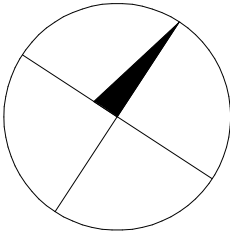
5 m

RZUT ZAWIERA PRZYKŁADOWĄ ARANŻACJĘ LOKALI



LEGENDA

- CZĘŚCI WSPÓLNE
- LOKAL NR 1
- SANITARIATY



ZESTAWIENIE POM. PODZIEMIE - LOKAL NR 1		
NR	NAZWA	POW.
1	MAGAZYN	7.04 m ²
2	KUCHNIA	41.46 m ²
3	MAGAZYN	8.44 m ²
4	MAGAZYN	6.00 m ²
5	KORYTARZ	10.23 m ²
6	POMIESZCZENIE TECHNICZNE	2.54 m ²
7	POMIESZCZENIE SOCJALNE	10.16 m ²
SUMA: 7		85.87 m ²

ZESTAWIENIE POM. PODZIEMIE - CZĘŚCI WSPÓLNE		
NR	NAZWA	POW.
8	WĘZEL GRZEWczy	5.62 m ²
9	KORYTARZ	2.71 m ²
10	POMIESZCZENIE TECHNICZNE	6.63 m ²
11	KLATKA SCHODOWA	22.75 m ²
SUMA: 4		37.70 m ²

ZESTAWIENIE POM. PODZIEMIE - SANITARIATY		
NR	NAZWA	POW.
12	POMIESZCZENIE OBSŁUGI	3.27 m ²
13	KORYTARZ	14.61 m ²
14	TOALETA DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH	5.87 m ²
15	TOALETA DAMSKA	16.34 m ²
16	TOALETA MĘSKA	19.99 m ²
SUMA: 5		60.08 m ²

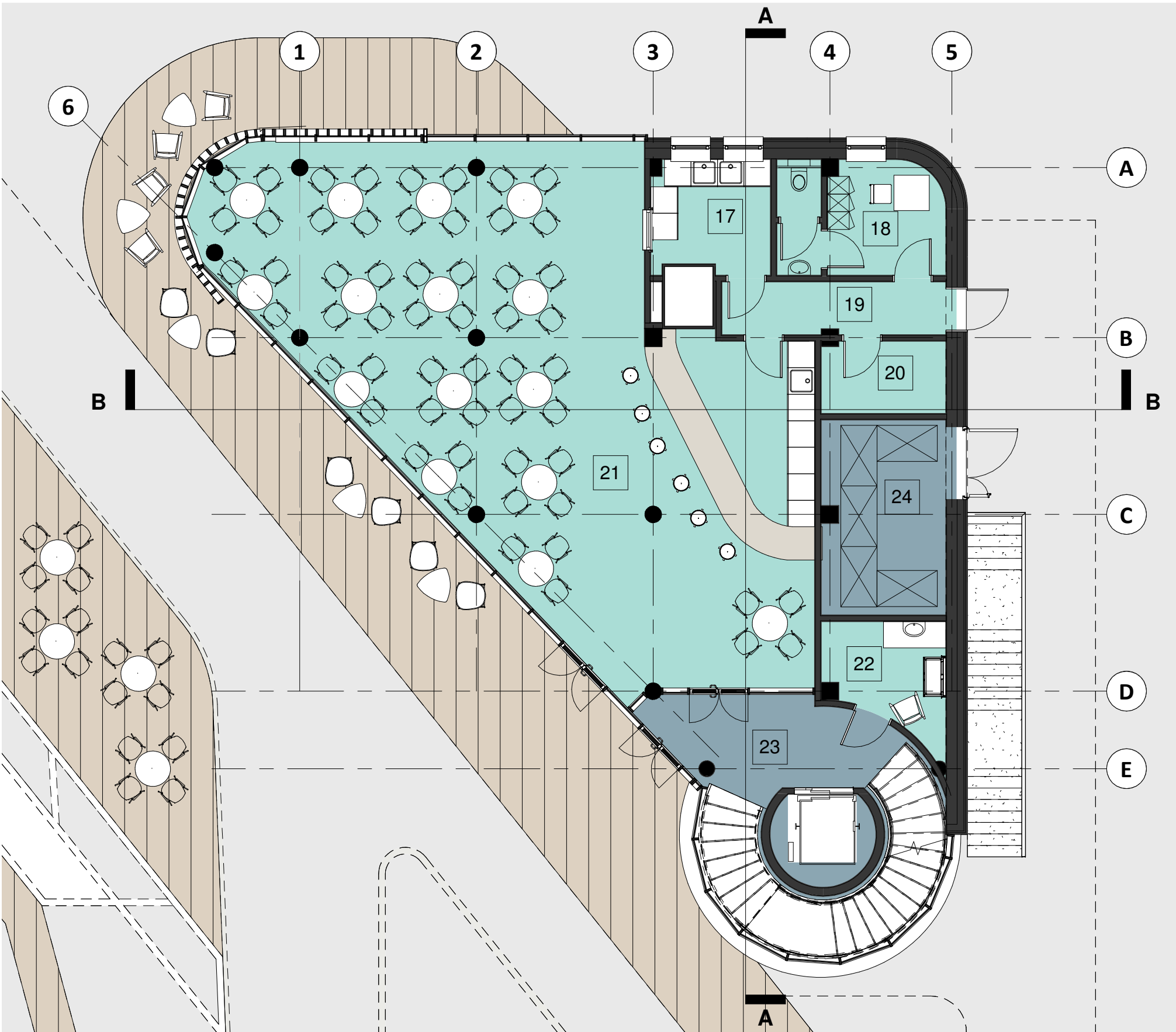
RZUT PARTERU

skala 1 : 100

0

5 m

RZUT ZAWIERA PRZYKŁADOWĄ ARANŻACJĘ LOKALI



LEGENDA

- CZĘŚCI WSPÓLNE
- LOKAL NR 1

ZESTAWIENIE POM. PARTER - CZĘŚCI WSPÓLNE		
NR	NAZWA	POW.
22	POMIESZCZENIE MATKI Z DZIECKIEM	6.22 m ²
23	KLATKA SCHODOWA	29.90 m ²
24	PUNKT GROMADZENIA ODPADÓW	12.32 m ²
SUMA: 3		48.44 m ²

ZESTAWIENIE POM. PARTER - LOKAL NR 1		
NR	NAZWA	POW.
17	ZMYWALNIA	6.80 m ²
18	POMIESZCZENIE SOCJALNE	9.46 m ²
19	KORYTARZ	6.03 m ²
20	MAGAZYN	4.57 m ²
21	SALA RESTAURACYJNA	112.09 m ²
SUMA: 5		138.96 m ²

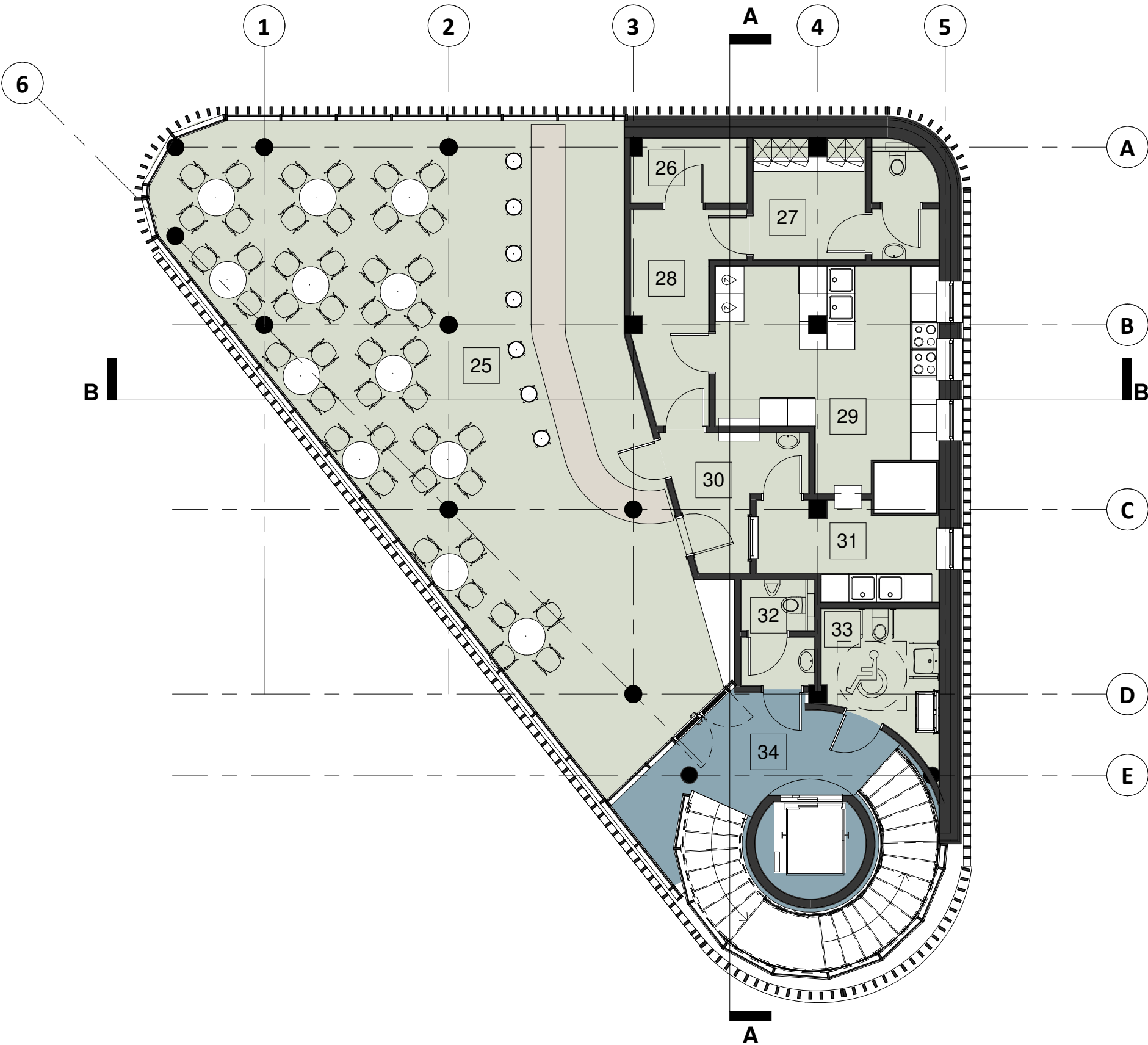
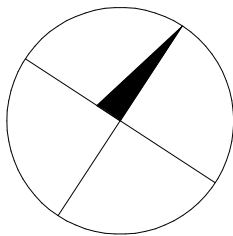
RZUT POZIOM +1

skala 1 : 100

0

5 m

RZUT ZAWIERA PRZYKŁADOWĄ ARANŻACJĘ LOKALI



LEGENDA

- CZĘŚCI WSPÓLNE
- LOKAL NR 2

ZESTAWIENIE POM. POZIOM +1 - CZĘŚCI WSPÓLNE		
NR	NAZWA	POW.
34	KŁATKA SCHODOWA	30.42 m ²
SUMA: 1		30.42 m ²

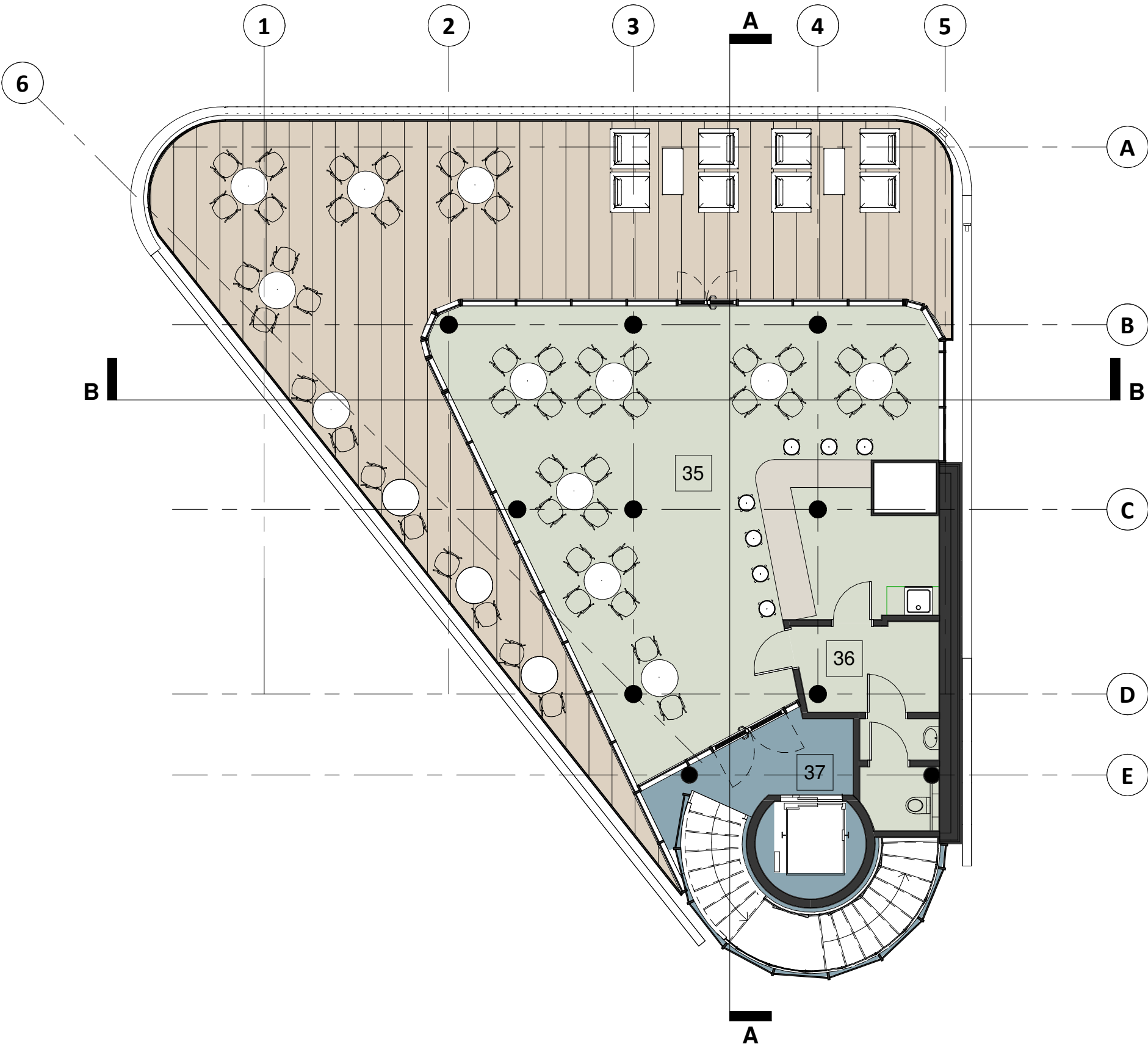
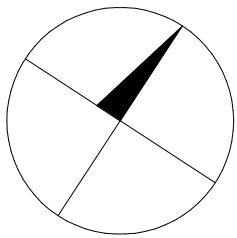
ZESTAWIENIE POM. POZIOM +1 - LOKAL 2		
NR	NAZWA	POW.
25	SALA RESTAURACYJNA	102.19 m ²
26	MAGAZYN	3.49 m ²
27	POMIESZCZENIE SOCJALNE	9.89 m ²
28	KORYTARZ	8.15 m ²
29	KUCHNIA	19.49 m ²
30	ROZDZIELNIA KELNERSKA	6.35 m ²
31	ZMYWALNIA	7.28 m ²
32	TOALETA MĘSKA	3.65 m ²
33	TOALETA DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH	6.54 m ²
SUMA: 9		167.03 m ²

RZUT POZIOM +2

skala 1 : 100

0

5 m



LEGENDA

- CZĘŚCI WSPÓLNE
- LOKAL NR 2

ZESTAWIENIE POM. PIĘTRO +2 - CZĘŚCI WSPÓLNE		
NR	NAZWA	POW.
37	KLATKA SCHODOWA	23.19 m ²
SUMA: 1		23.19 m ²

ZESTAWIENIE POM. PIĘTRO +2 - LOKAL 2		
NR	NAZWA	POW.
35	SALA RESTAURACYJNA	78.64 m ²
36	POMIESZCZENIE SOCJALNE	9.84 m ²
SUMA: 2		88.48 m ²

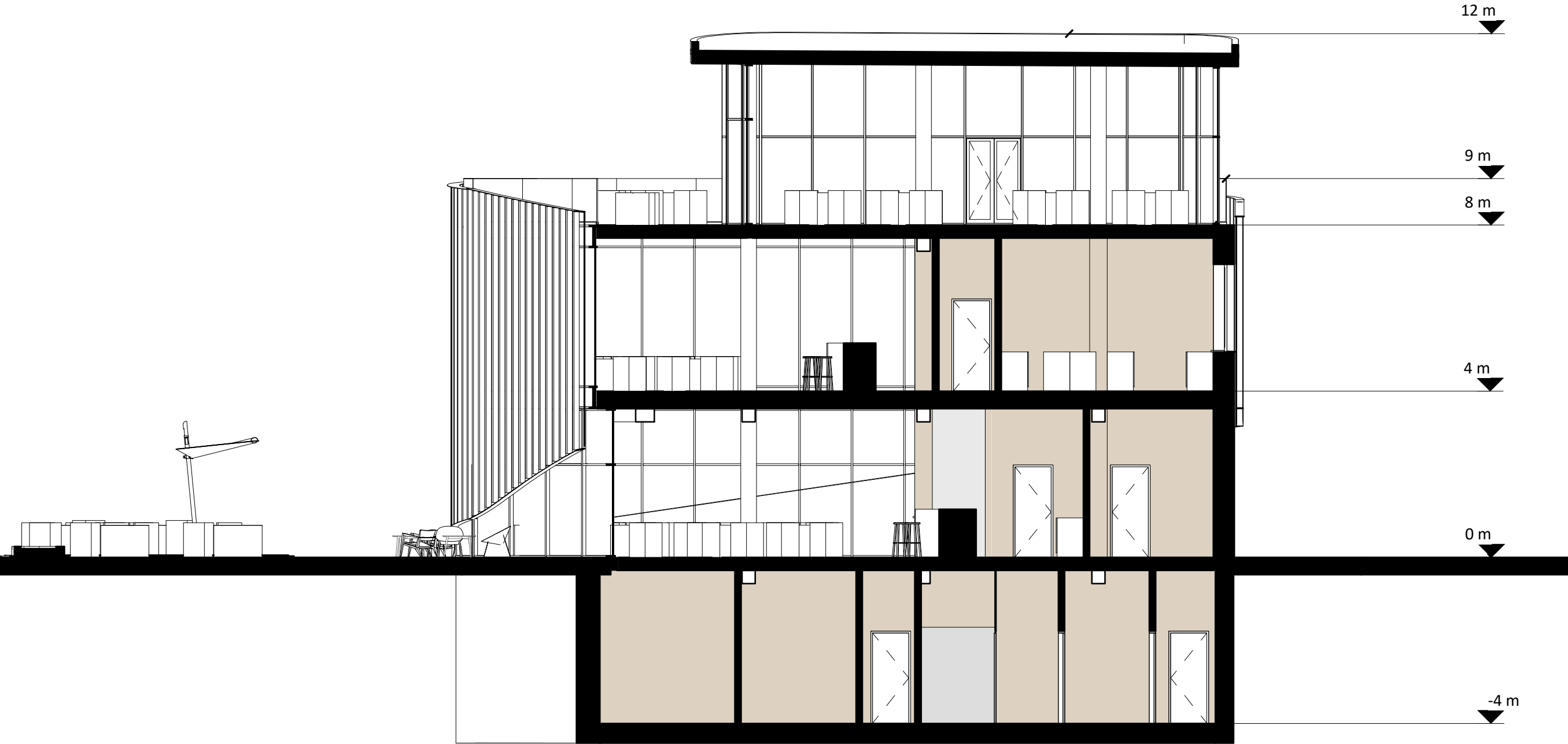
PRZEKRÓJ A-A

skala 1 : 100



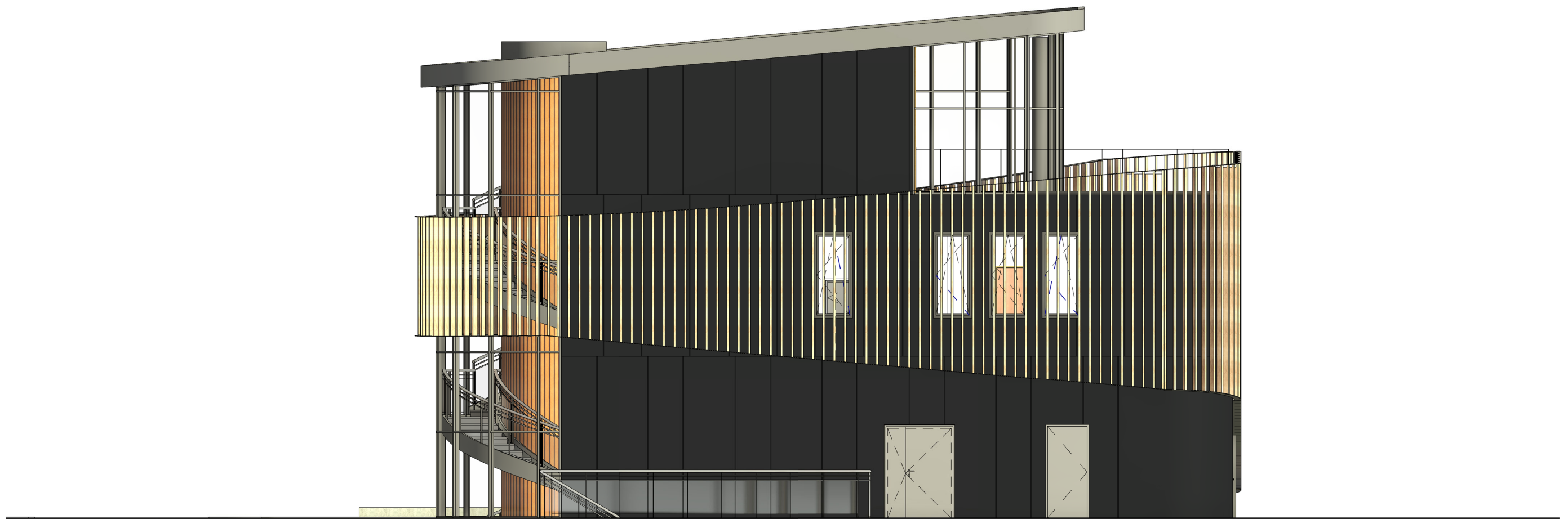
PRZEKRÓJ B-B

skala 1 : 100



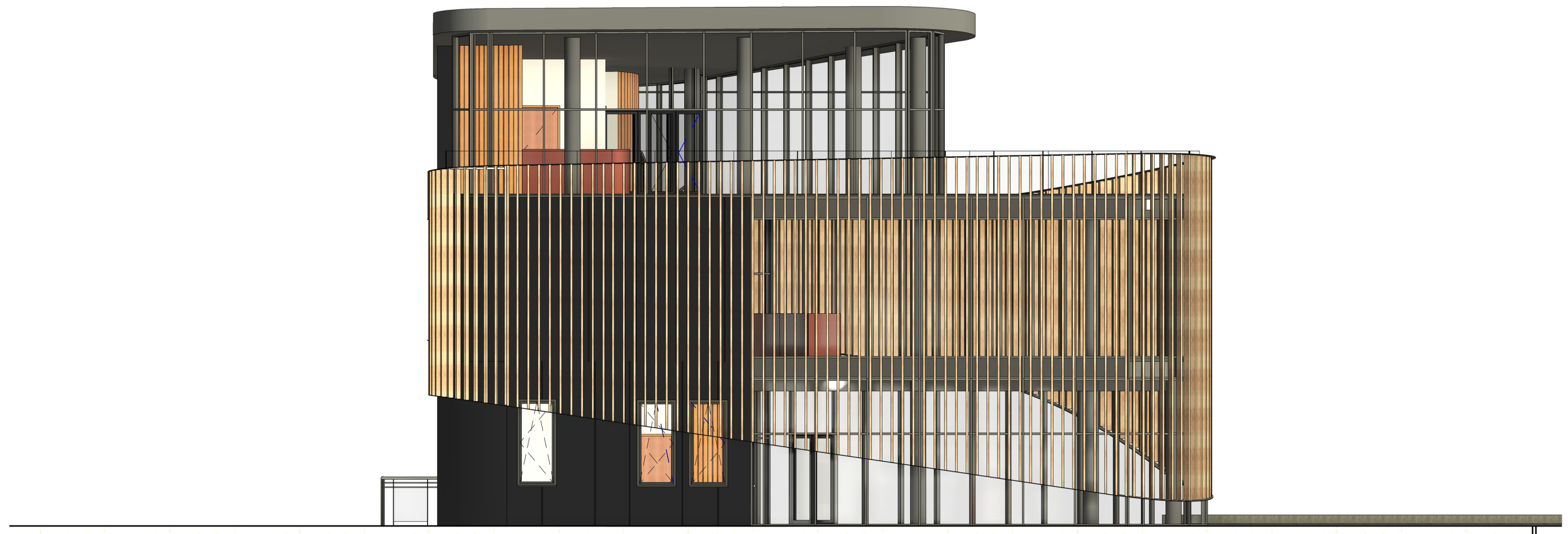
ELEWACJA PÓŁNOCNO - WSCHODNIA

skala 1 : 100



ELEWACJA PÓŁNOCNO - ZACHODNIA

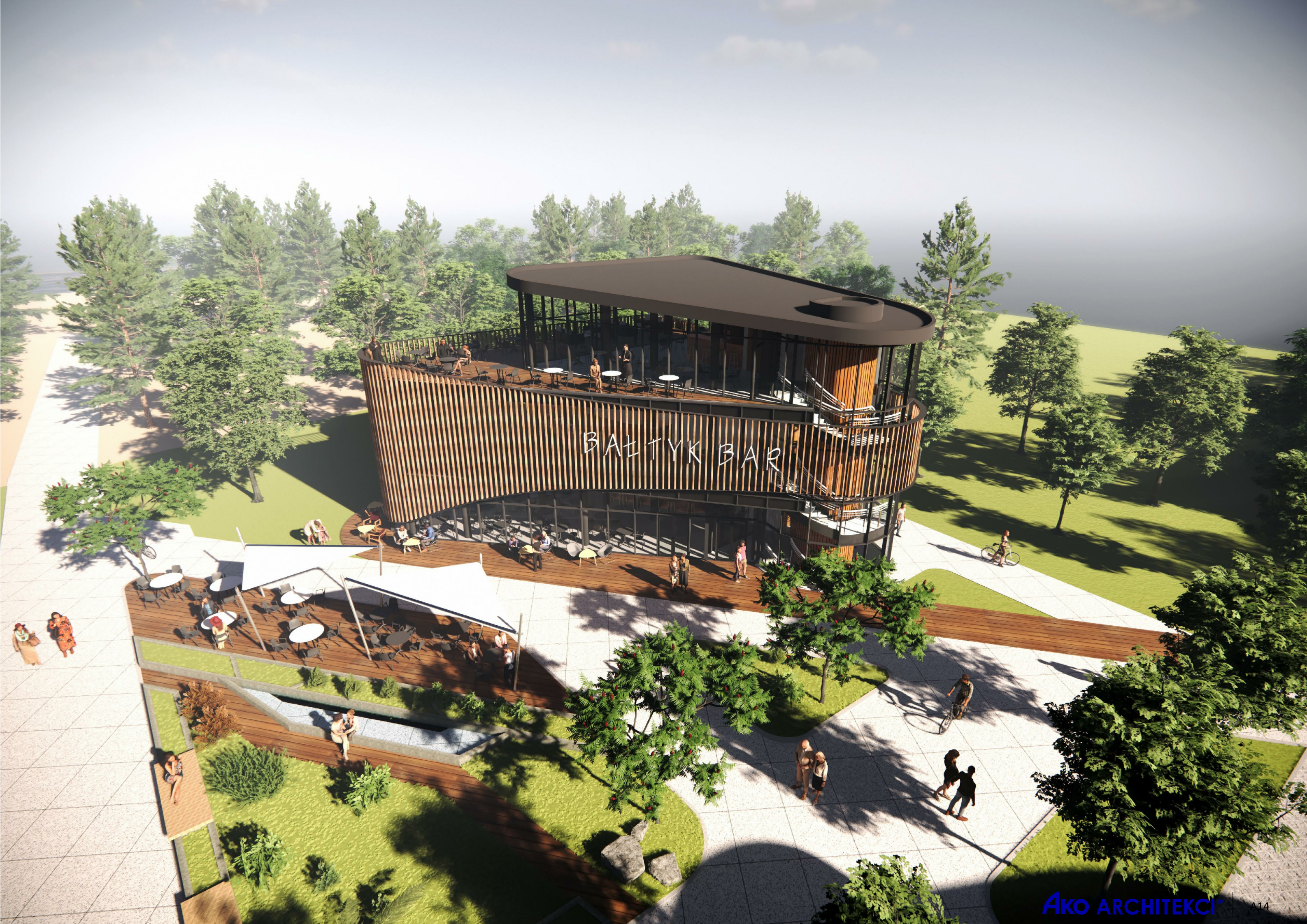
skala 1 : 100



ELEWACJA POŁUDNIOWA

skala 1 : 100









BAŁTYK BAR



BALTYK BAR



AUTOR:

mgr inż. arch. ROGER KOSTARCZYK

OPRACOWUJĄCY:

mgr inż. arch. PIOTR SZULC

mgr inż. arch. ŁUKASZ TAŃSKI

mgr inż. arch. AGNIESZKA HEPNER

Ako ARCHITEKCI®

Gdyńskich Kosynierów 3/1

80-866 Gdańsk

tel. (58) 301 09 22

www.akoarchitekci.pl