

OPIS KONCEPCJI

Przedmiotem projektu koncepcyjnego jest

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 1-kondygnacyjny budynek z akcentem architektonicznym w formie dostępnego tarasu na dachu budynku.

Funkcja:

Projektowany skwer na działce 74/5 posiadać 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 jedno-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 dachu zaprojektowano taras widokowy wraz z barem. 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. Taras położony na dachu z dostępem z klatki schodowej oraz windy. Bar połączony z kuchnią na niższych kondygnacjach windą towarową. Pomieszczenie na odpady stałe znajduje się w bryle budynku , będzie dostępne od 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) *warunek spełniony*

Wysokość: 7,7 m (przy maksymalnej wys. 12m wg. MPZ) *warunek spełniony*

Powierzchnia użytkowa: ok 386 m²

Powierzchnia tarasu górnego wraz z barem 168 m²

Dokładne zestawienie powierzchni zaprezentowano na osobnych planszach.

Projektowane powierzchnie biologicznie czynne : 238,91m²

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

Powierzchnia całkowita 554 m²

Intensywność zabudowy 554 / 595,45 = 0,93

(przy wymaganym współczynniku intensywności 0,9-1,4 wg MPZP) *warunek spełniony*

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 opasujących 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.