



Szacunkowe zestawienie powierzchni:

Powierzchnia działki	27 982 m ²
Powierzchnia zabudowy	11 586 m ² (41%)
Powierzchnia utwardzona	8 494 m ² (30%)
Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym	7 902 m ² (29%)
Ilość naziemnych miejsc parkingowych	84

BUDYNEK A

Powierzchnia całkowita	15 849 m ²
Powierzchnia użytkowa mieszkań	9 504 m ²
Ilość mieszkań	173
Powierzchnia parkingu	5 049 m ²
Ilość miejsc parkingowych	213

BUDYNEK B

Powierzchnia całkowita	15 990 m ²
Powierzchnia użytkowa mieszkań	9 878 m ²
Ilość mieszkań	179
Powierzchnia parkingu	4 765 m ²
Ilość miejsc parkingowych	201

BUDYNEK C

Powierzchnia całkowita	16 204 m ²
Powierzchnia użytkowa mieszkań	10 635 m ²
Ilość mieszkań	193
Powierzchnia parkingu	4 119 m ²
Ilość miejsc parkingowych	174

BUDYNEK D

Powierzchnia całkowita	5 045 m ²
Powierzchnia użytkowa mieszkań	1 661 m ²
Ilość mieszkań	30
Powierzchnia parkingu	1 019 m ²
Ilość miejsc parkingowych	43

SUMA

Powierzchnia całkowita	51 509 m ²
Powierzchnia użytkowa mieszkań	31 677 m ²
Ilość mieszkań	528
Powierzchnia parkingów	25 975 m ²
Ilość zadaszonych miejsc parkingowych	632
Ilość ogólnodostępnych miejsc parkingowych	84
Łączna ilość miejsc parkingowych	716
Współczynnik miejsc parkingowych	1,24

LEGENDA:

	Granica opracowania
	Istniejące budynki przeznaczone do wyburzenia
	Istniejące budynki przeznaczone do zachowania
	Istniejące budynki poza obszarem opracowania
	Istniejące budynki poza obszarem opracowania
	Oznaczenie nowoprojektowanego budynku
	Oznaczenie nowoprojektowanego budynku
	Ilość kondygnacji naziemnych
	Projektowane wejścia do budynków
	Projektowane wjazdy do parkingów
	Projektowane wjazdy do parkingów
	Projektowany wjazd na działkę
	Projektowany wjazd na działkę
	Lokalizacja parkingu podziemnego
	Projektowany budynek
	Projektowane drogi
	Projektowane drogi
	Projektowane miejsca postojowe 2,5 x 5m
	Projektowane miejsca postojowe 2,5 x 5m
	Projektowane chodniki
	Projektowane chodniki
	Tereny biologicznie czynne na gruncie rodzimym
	Tereny biologicznie czynne na gruncie rodzimym
	Tereny biologicznie czynne na płycie garażu
	Tereny biologicznie czynne na płycie garażu
	Plac zabaw
	Plac zabaw
	Zieleń izolacyjna
	Zieleń izolacyjna
	Lokalizacja opcjonalnego ekranu dźwiękoszczelnego
	Lokalizacja opcjonalnego ekranu dźwiękoszczelnego

PARAMETRY, WSKAŹNIKI, ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

- 1) przeznaczenie terenu - U, MW
teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej w zabudowie śródmiejskiej, mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w strefie śródmiejskiej; usługi nieuciążliwe, niezakłócające funkcji mieszkaniowej.
Realizacja nowej zabudowy obejmuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w zabudowie śródmiejskiej
- 2) Dostępność drogowa – KDGP
Realizacja zakłada dostępnośćdrogową z KDGP od strony południowej (droga krajowa - ul.Sobieskiego). Przed przystąpieniem do prac należy uzgodnić wpływ natężenia ruchu z odpowiednim zarządcą drogi.
- 3) Ilość miejsc parkingowych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: min. 1,2 mp. na mieszkanie.
Minimalny udział mp przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową (MPK) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych - 5% miejsc wynikających z ustalonych wskaźników parkingowych, w tym 10% jak ogólnodostępne.
Realizacja zakłada 632 miejsca parkingowe w budynkach oraz 84 naziemne miejsca parkingowe.
Łącznie 716 miejsc parkingowych - co spełnia powyższe założenie.
- 4) Intensywność zabudowy: min. 1;maksymalna: 4,4.
Projektowana szacunkowa intensywność zabudowy wynosi: 1,82.
- 5) Powierzchnia zabudowy: dla pierwszych trzech kondygnacji nadziemnych - maksymalnie 60%; dla pozostałych maksymalnie 40%
Projektowana szacunkowa powierzchnia zabudowy wynosi (dla pierwszej kondygnacji nadziemnej): 11 586m2 (43%)
Projektowana szacunkowa powierzchnia zabudowy wynosi (dla czwartej kondygnacji nadziemnej): 6 191m2 (22%)
- 6) Powierzchnia biologicznie czynna - min. 10%.
Realizacja zakłada około 7 902 m² powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym, co daje około 29% powierzchni biologicznie czynnej.
- 7) należy wyznaczyć ciąg zieleni oraz ciąg pieszy wzdłuż rzeki Zagórskiej Strugi, który może stanowić równocześnie dojazd techniczny konieczny dla przeprowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych, regulacyjnych, awaryjnych i innych, służących utrzymaniu rzeki w dobrym stanie technicznym.
Warunek spełniony.
- 8) zakaz grodzienia działek z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.
W inwestycji nie przewidziano grodzienia działek.
- 9) zakaz lokalizacji powierzchniowych parkingów naziemnych wielostanowiskowych, dopuszcza się rozproszone parkingi naziemne każdy do 5 stanowisk postojowych zlokalizowanych nie dalej niż 25m od wejść do budynków.
Warunek spełniony.
- 10) wysokość zabudowy: min. 15m, max 34m. Dla dominanty maksymalna:50m. Dla kondygnacji o zwiększonej powierzchni zabudowy do 60% maksymalna sumaryczna wysokość : 15m.
Wysokość zabudowy wynosi między 12 m a 18 m.
Wysokość dominanty to 42m
- 11) dach płaski; w przypadku realizacio kondygnacji o zwiększonej powierzchni zabudowy ustala się nakaz stosowania dachów zielonych na tych kondygnacjach.
Projekt zakłada dachy zielone oraz dachy płaskie.
- 12) zakaz lokalizacji wolnostojących gabarytowych garaży naziemnych; w przypadku realizacji gabarytowych garaży naziemnych nakaz wkomponowania w bryłę budynku o funkcji wiodącej; dopuszcza się wielopoziomowe parkingi podziemne do 3 kondygnacji podziemnych.
Założenie spełnione.
- 13) obrys kondygnacji podziemnych nie może wykraczać poza obrys kondygnacji nadziemnych budynku;
Założenie spełnione.
- PRZEPISY - ODLEGŁOŚCI OD LINII KOLEJOWEJ**
-Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.
- Na gruntach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej drzewa lub krzewy mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 15m od osi skrajnego toru kolejowego.

WIDOK NA PLANOWANE ZAGOSPODAROWANIE
OD STR. WSCHODNIEJ



ARCHITEKTURA:	PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Maciej Smok	nr upr. 59/DSOKK/2014	BRANŻA:	
	SPRAWDZAJĄCY:	mgr inż. arch. Natalia Zegarłowska	nr upr. 84/DSOKK/2016	ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANA	
	ASYSTENT:	mgr inż. arch. Ariadna Wesołowska			
INWESTOR:	Gmina Miejska Rumia, ul. Sobieskiego 7, 84-230 Rumia			STADIUM:	ACHD
OBIEKT:	Analizy przed - realizacyjne dla zagospodarowania terenu przy skrzyżowaniu ul. Starowiejskiej i Dąbrowskiego, w tym nowego Ratusza, oraz terenu między ul. Sobieskiego a torami kolejowymi w mieście Rumia dz. nr 962/2, 962/1, 968, 969/4, 969/3, 969/1, 970/7, 970/3, 970/4, 958, 957, 956 obręb 18, Rumia dz. nr 539/4, 527, 526/1, 539/5, 541/43, 541/42, obręb 11, Rumia dz. nr 14, 11/5, 12/10, 12/6, 13/2, 376, 9/6, 13/1, 12/7, obręb 19, Rumia				
TYTUŁ RYSUNKU:	Zagospodarowanie terenu - ul. Sobieskiego - wariant 2		DATA:	SKALA:	NR RYSUNKU:
			06.2018	1:1000	Z4