



Igor Łukasik
CAPITAL



Inwestor:

IL CAPITAL SP Z O.O.
Wilcza St. 29a/11
00-544 Warsaw

Adres:

ul. Bitwy pod Płowcami 62,
SOPOT
nr ew. działki: 1/5
obręb 0001, Sopot

Kategoria
budynku:

XIV - budynki zakwaterow.
turystycznego i rekreacyjnego
(hotele, motele, pensjonaty,
d.wypoczynkowe, schroniska
turystyczne)

Data:

Warszawa,
Luty, 2021

PROJEKT APART - HOTELU WRAZ Z DWUKONDYGNACYJNYM PARKINGIEM PODZIEMNYM ORAZ CZĘŚCIĄ UZDROWISKOWĄ POŁOŻONEGO PRZY ULICY BITWY POD PŁOWCAMI W SOPOCIE.

Zespół projektowy:

kallan

KALLAN Sp. z o. o.
Leszczyńska St. no. 3 /10
00-339 Warsaw

Projektant:

arch. Wojciech Kalinowski
upr. bud. nr MA/003/06

Opis założeń koncepcji projektowej

I. Podstawa opracowania

- Zlecenie Inwestora, w tym ustalenia dot. rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych uzgodnione z Inwestorem
- Ustawa “Prawo budowlane” - Dz.U. z 2010 nr 243 poz. 1623 z późniejszymi zmianami
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. - Dz.U. z 2002 nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami
- Zdjęcia lotnicze, ortofotomapa Sopotu
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego południowej części obszaru A1 ochrony uzdrowskowej w Sopocie - PLAN Nr R-3/05 z dnia 28 listopada 2003r.

II. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt budynku typu apart-hotel wraz z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym oraz częścią uzdrowskową położonego przy ulicy Bitwy po Płowcami w Sopocie, na działce nr ew. 1/5, obręb 0001, Sopot.

Planowana inwestycja będzie zlokalizowana na w/w działce o powierzchni 6565,68 m². Dla terenu został sporządzony MPZP.

Zgodnie z wytycznymi inwestora koncepcja opiera się na parametrach określonych w Miejscowy Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Zakres opracowania inwestycji obejmuje realizację następujących obiektów kubaturowych:

Budynek typu apart-hotel wraz z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym oraz z częścią uzdrowskową. Przewiduje się zagospodarowanie terenu, infrastrukturę techniczną, wjazdy na drogę wewnętrzną od ul. Bitwy pod Płowcami, wjazdy do garażu podziemnego z ulicy wewnętrznej.

Zakres inwestycji obejmie również realizację obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz obiektów liniowych tzn:

- Przyłącza elektroenergetyczne
- Przyłącza - wod.kan.
- Przyłącza cieplnego.
- Wjazdy do garażu podziemnego.
- Zieleń urządzona na terenie i zielonym tarasie na dachu budynku.

III. Opis terenu. Usytuowanie. Dane ogólne.

Analizowany teren znajduje się od wschodu przy ul. Bitwy po Płowcami, od zachodu z terenami zielonymi, od północy z domem studenckim, od południa z budynkiem mieszkaniowym wielorodzinnym.

Teren inwestycji zabudowany jest obecnie budynkiem sanatoriumi uzdrowskowym Perta. Teren leży w strefie ochronnej ujęć wód podziemnych przy ul. Bitwy pod Płowcami oraz w zasięgu obszaru A1 ochrony uzdrowskowej.

IV. Opis projektowanego zagospodarowania terenu i obiektów kubaturowych.

Projekt zagospodarowania terenu umożliwi realizację obiektu typu apart-hotel wraz z garażem podziemnym. Podstawą założenia są określone w planie nieprzekraczalnie linie zabudowy oraz zapisy plany dopuszczające dojazd od ulicy Bitwy pod Płowcami oraz drogą wewnętrzną umożliwiającą obsługę i dojazd do parkingu podziemnego. Obowiązują również wskaźniki takie jak: maksymalna powierzchnia zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, ilość wymaganych miejsc parkingowych oraz ilość kondygnacji. Na etapie koncepcji zakłada się komunikację kołową z drogi wewnętrznej oraz od ul. Bitwy pod Płowcami. Parking podziemny zgodnie z MPZP nie wykracza poza obrys planowanego budynku. Teren leży na obszarze określonym w MPZP jako U - teren usług, który dopuszcza budowę hotelu, pensjonatu oraz gastronomii.

Przewiduje się realizację następujących prac budowlanych i obiektów:

Rozbiórka istniejących budynków i infrastruktury, budowa budynku typu apart-hotel wraz z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym oraz częścią uzdrowskową. Zakłada się również budowę niezbędnej infrastruktury technicznej.

Gabaryty projektowanych budynków :

- długość elewacji frontowej wschodniej od ul. Bitwy pod Płowcami: 52,70m
- długość elewacji od strony drogi wewnętrznej: 40,10m
- szerokości traktów: 16,70m, 17,50m
- ilość kondygnacji nadziemnych: IV + antresola
- ilość pokoi: 76

1. INSTALACJE

- Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z wodociągu miejskiego.
- Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci miejskiej.
- Odprowadzenie wód opadowych - do sieci miejskiej oraz częściowo w teren, w części biologicznie czynnej.
- Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej - do sieci miejskiej.
- Energia do celów grzewczych - z sieci miejskiej poprzez węzeł ciepła.
- Wywóz odpadów stałych poprzez przedsiębiorstwo oczyszczania - system gromadzenia i wywózki oparty na odpowiednio oznakowanych pojemnikach - odpady segregowane.

2. LOKALE HOTELOWE

Pokoje z balkonami oraz miejscowo zielonymi tarasami oraz zielonym ogólnodostępnym dla gości zielonym dachem. Struktura pokoi podana w tabeli.

3. LOKALE DLA USŁUG UZDROWSKOWYCH / SPA

Lokale usługowe usytuowane wzdłuż alei wjazdowej w parterze budynku.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego południowej części obszaru A1 ochrony uzdrowskowej w Sopocie - PLAN Nr R-3/05 z dnia 28 listopada 2003

Ustalenia MPZP teren U	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie terenu	Teren usług /U/ - zakres dopuszczalnych funkcji usługowych: ochrona zdrowia, lecznictwo uzdrowskowe i specjalistyczne w uzgodnieniu z naczelnym Lekarzem Uzdrowska, hotele, pensjonaty, gastronomia.



Inwestor:
IŁ CAPITAL SP Z O.O.
Wilcza St. 29a/11
00-544 Warsaw

Adres:
ul.Bitwy pod Płowcami 62,
SOPOT
nr ew. działki: 1/5
obręb 0001, Sopot

kallan

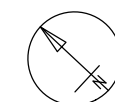
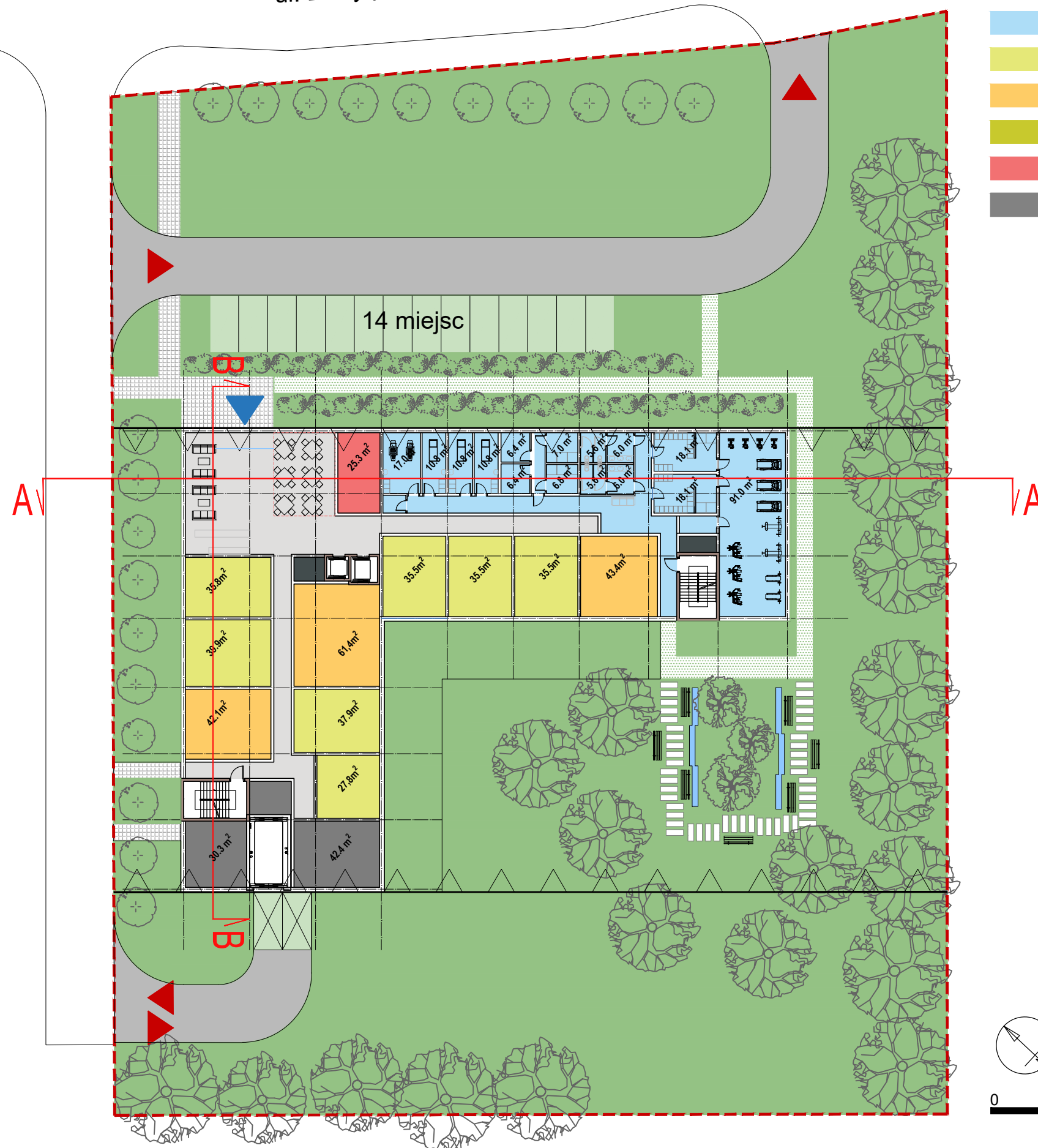
KALLAN Sp. z o. o.
Leszczyńska St. no.3 /10
00-339 Warszawa

arch.
Wojciech Kalinowski
upr. bud. nr:
MA/003/06

Warszawa
Luty 2021

ul. Bitwy pod Płowcami

- SPA / Fitness
- mieszkania 1 pok.
- mieszkania 2 pok.
- mieszkania 3 pok.
- gastronomia
- garaże



0 5 10 15 20 25m

NAZWA PROJEKTU:						
PROJEKT APART-HOTELU WRAZ Z DWUKONDYGNACYJNYM PARKINGIEM PODZIEMNYM ORAZ CZĘŚCIĄ UZDROWISKOWĄ POŁOŻONEGO PRZY ULICY BITWY POD PŁOWCAMI W SOPOCIE						
INWESTOR:						
IŁ CAPITAL Sp. z o.o. Igor Łukasik ul. Wilcza 29A m. 11, 00-544 Warszawa						
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:						
kallan KALLAN Sp. z o. o. ul. Leszczyńska 3 /10 00-339 Warszawa						
PROJEKTANT:						
arch. Wojciech Kalinowski upr. bud. nr MA/003/06						
SPRAWDZAJĄCY:						
arch. Rafał Langowski upr. bud. nr 9/01/DUW						
DATA:		SKALA:		FORMAT:		
2021-02-25		1:400		A3		
TYTUŁ RYSUNKU:						
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU/ KOND.1						
NAZWA PROJEKTU	ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU	NR REW.
2030	- KN - AR - RZU - 10 - 01	03-00				

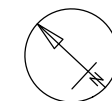
ul. Bitwy pod Płowcami

- SPA / Fitness
- mieszkania 1 pok.
- mieszkania 2 pok.
- mieszkania 3 pok.
- gastronomia
- garaże

A

A

B



0 5 10 15 20 25m

NAZWA PROJEKTU:

**PROJEKT APART-HOTELU WRAZ Z DWUKONDYGNACYJNYM
PARKINGIEM PODZIEMNYM ORAZ CZĘŚCIĄ UZDROWISKOWĄ
POŁOŻONEGO PRZY ULICY BITWY POD PŁOWCAMI W SOPOCIE**

INWESTOR:

İL CAPITAL Sp. z o.o.
Igor Łukasik
ul. Wilcza 29A m. 11,
00-544 Warszawa

JEDNOSTKA
PROJEKTOWA:

kallan
KALLAN Sp. z o.o.
ul. Leszczyńska 3 /10
00-339 Warszawa

PROJEKTANT:

arch. Wojciech Kalinowski
upr. bud. nr MA/003/06

SPRAWDZAJĄCY:

arch. Rafał Langowski
upr. bud. nr 9/01/DUW

DATA:

2021-02-25

SKALA:

1:400

FORMAT:

A3

TYTUŁ RYSUNKU:

RZUT KONDYGNACJI 2, 3

NAZWA PROJEKTU	ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU	NR REW.
2030	-	KN	AR	RZU	20	01.03-00

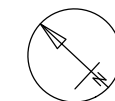
ul. Bitwy pod Płowcami

- SPA / Fitness
- mieszkania 1 pok.
- mieszkania 2 pok.
- mieszkania 3 pok.
- gastronomia
- garaże

A

A

B



0 5 10 15 20 25m

NAZWA PROJEKTU:

**PROJEKT APART-HOTELU WRAZ Z DWUKONDYGNACYJNYM
PARKINGIEM PODZIEMNYM ORAZ CZĘŚCIĄ UZDROWISKOWĄ
POŁOŻONEGO PRZY ULICY BITWY POD PŁOWCAMI W SOPOCIE**

INWESTOR:

İL CAPITAL Sp. z o.o.
Igor Łukasik
ul. Wilcza 29A m. 11,
00-544 Warszawa

JEDNOSTKA
PROJEKTOWA:

kallan
KALLAN Sp. z o. o.
ul. Leszczyńska 3 /10
00-339 Warszawa

PROJEKTANT:

arch. Wojciech Kalinowski
upr. bud. nr MA/003/06

SPRAWDZAJĄCY:

arch. Rafał Langowski
upr. bud. nr 9/01/DUW

DATA:

2021-02-25

SKALA:

1:400

FORMAT:

A3

TYTUŁ RYSUNKU:

RZUT KONDYGNACJI 4

NAZWA PROJEKTU	ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU	NR REW.
2030	-	KN	AR	RZU	40	01.03-00

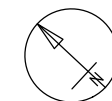
ul. Bitwy pod Płowcami

- SPA / Fitness
- mieszkania 1 pok.
- mieszkania 2 pok.
- mieszkania 3 pok.
- gastronomia
- garaże

A\

A\

B



0 5 10 15 20 25m

NAZWA PROJEKTU:

**PROJEKT APART-HOTELU WRAZ Z DWUKONDYGNACYJNYM
PARKINGIEM PODZIEMNYM ORAZ CZĘŚCIĄ UZDROWISKOWĄ
POŁOŻONEGO PRZY ULICY BITWY POD PŁOWCAMI W SOPOCIE**

INWESTOR:

IŁ CAPITAL Sp. z o.o.
Igor Łukasik
ul. Wilcza 29A m. 11,
00-544 Warszawa

JEDNOSTKA
PROJEKTOWA:

kallan
KALLAN Sp. z o.o.
ul. Leszczyńska 3 /10
00-339 Warszawa

PROJEKTANT:

arch. Wojciech Kalinowski
upr. bud. nr MA/003/06

SPRAWDZAJĄCY:

arch. Rafał Langowski
upr. bud. nr 9/01/DUW

DATA:

2021-02-25

SKALA:

1:400

FORMAT:

A3

TYTUŁ RYSUNKU:

RZUT KONDYGNACJI 4 - ANTRESOLA

NAZWA PROJEKTU	ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU	NR REW.
2030	-	KN	AR	RZU	50-01.03-00	

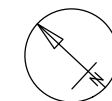
ul. Bitwy pod Płowcami

- SPA / Fitness
- mieszkania 1 pok.
- mieszkania 2 pok.
- mieszkania 3 pok.
- gastronomia
- garaże

A

A

B



0 5 10 15 20 25m

NAZWA PROJEKTU:

**PROJEKT APART-HOTELU WRAZ Z DWUKONDYGNACYJNYM
PARKINGIEM PODZIEMNYM ORAZ CZĘŚCIĄ UZDROWISKOWĄ
POŁOŻONEGO PRZY ULICY BITWY POD PŁOWCAMI W SOPOCIE**

INWESTOR:

İŁ CAPITAL Sp. z o.o.
Igor Łukasik
ul. Wilcza 29A m. 11,
00-544 Warszawa

JEDNOSTKA
PROJEKTOWA:

kallan
KALLAN Sp. z o. o.
ul. Leszczyńska 3 /10
00-339 Warszawa

PROJEKTANT:

arch. Wojciech Kalinowski
upr. bud. nr MA/003/06

SPRAWDZAJĄCY:

arch. Rafał Langowski
upr. bud. nr 9/01/DUW

DATA:

2021-02-25

SKALA:

1:400

FORMAT:

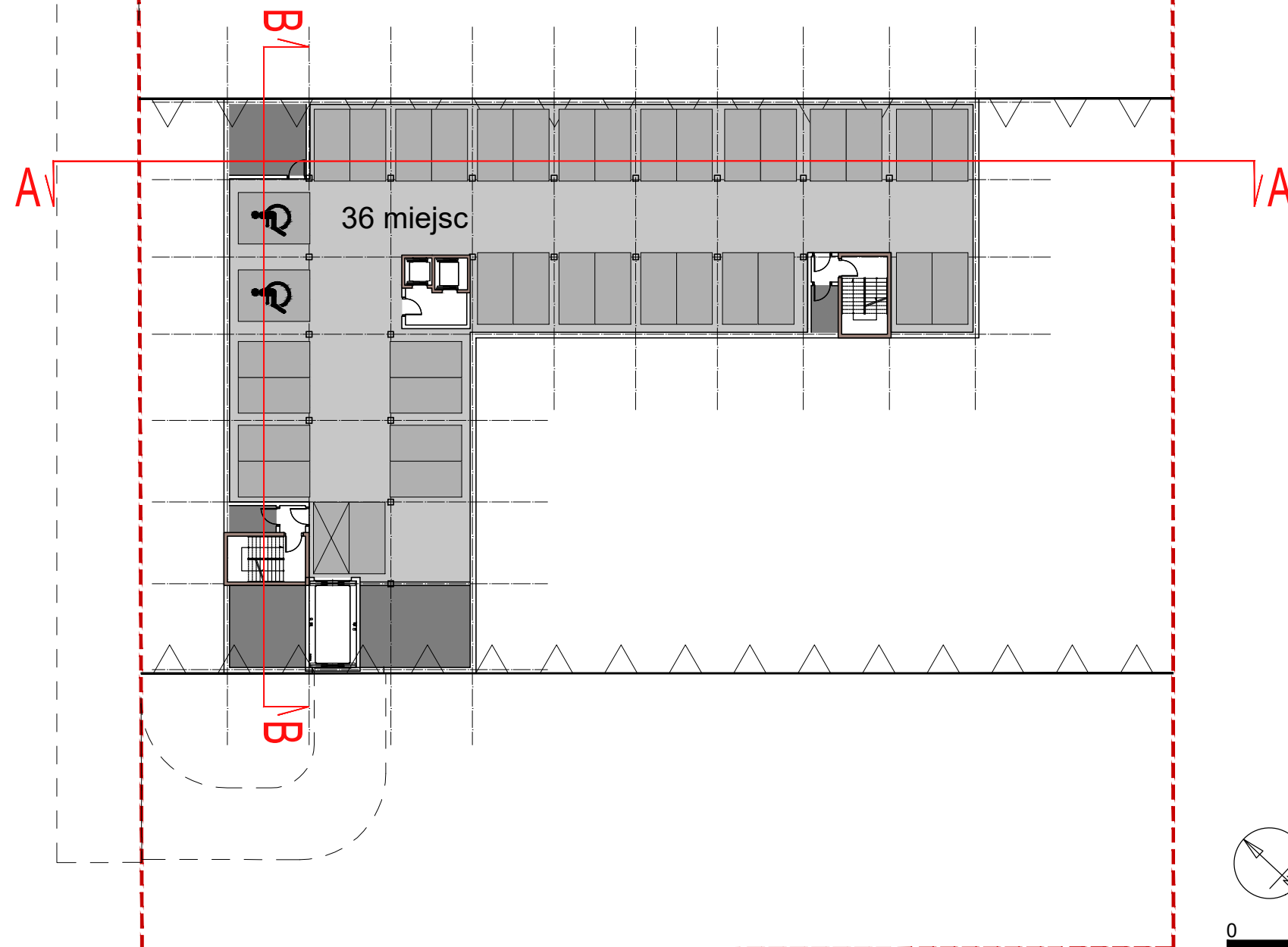
A3

TYTUŁ RYSUNKU:

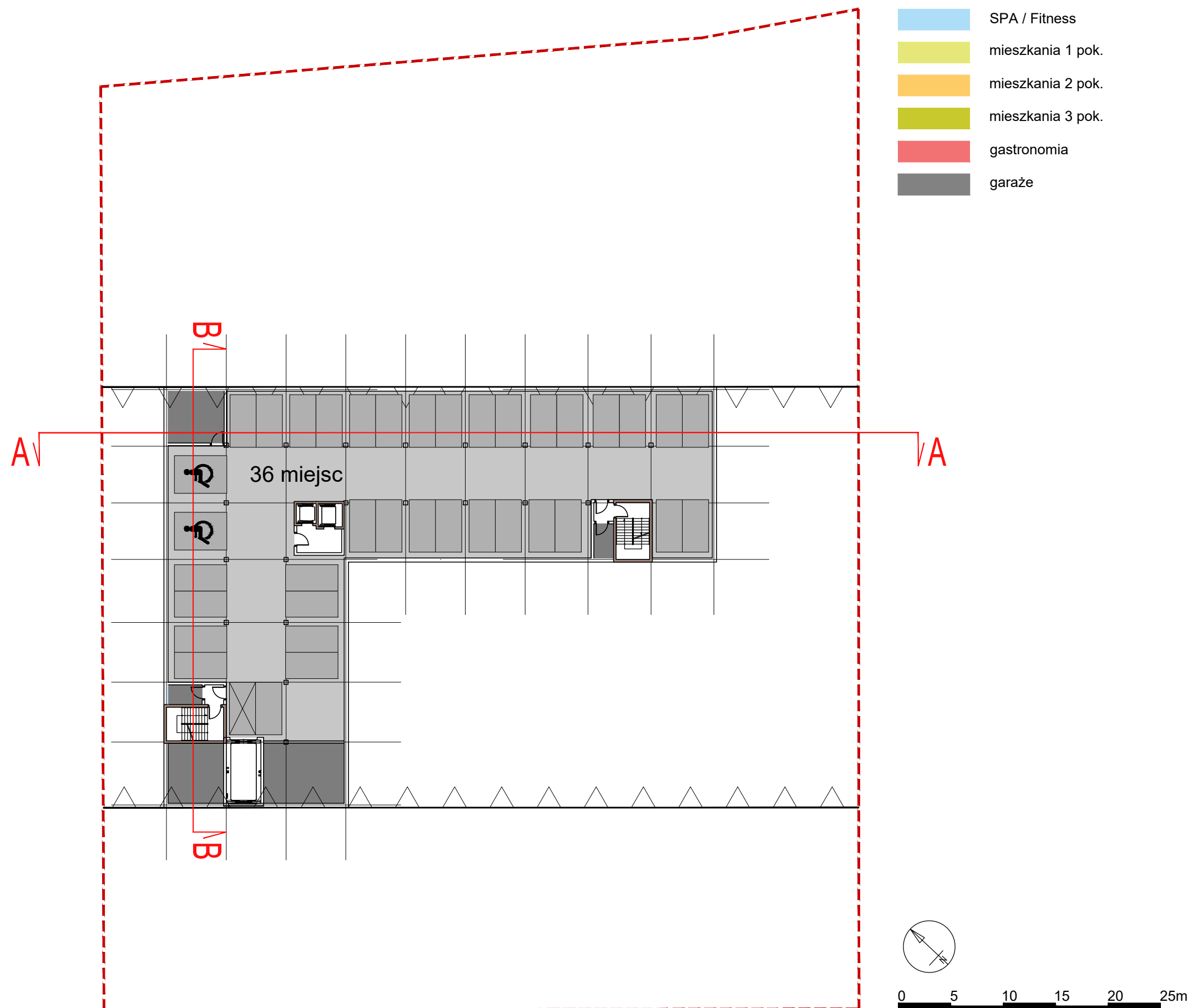
RZUT DACHU

NAZWA PROJEKTU	ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU	NR REW.
2030	-	KN	AR	RZU	-60-01	03-00

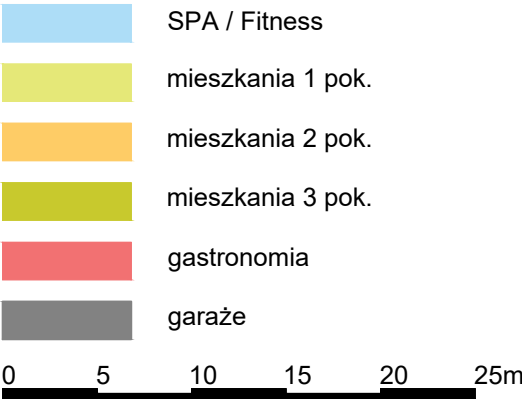
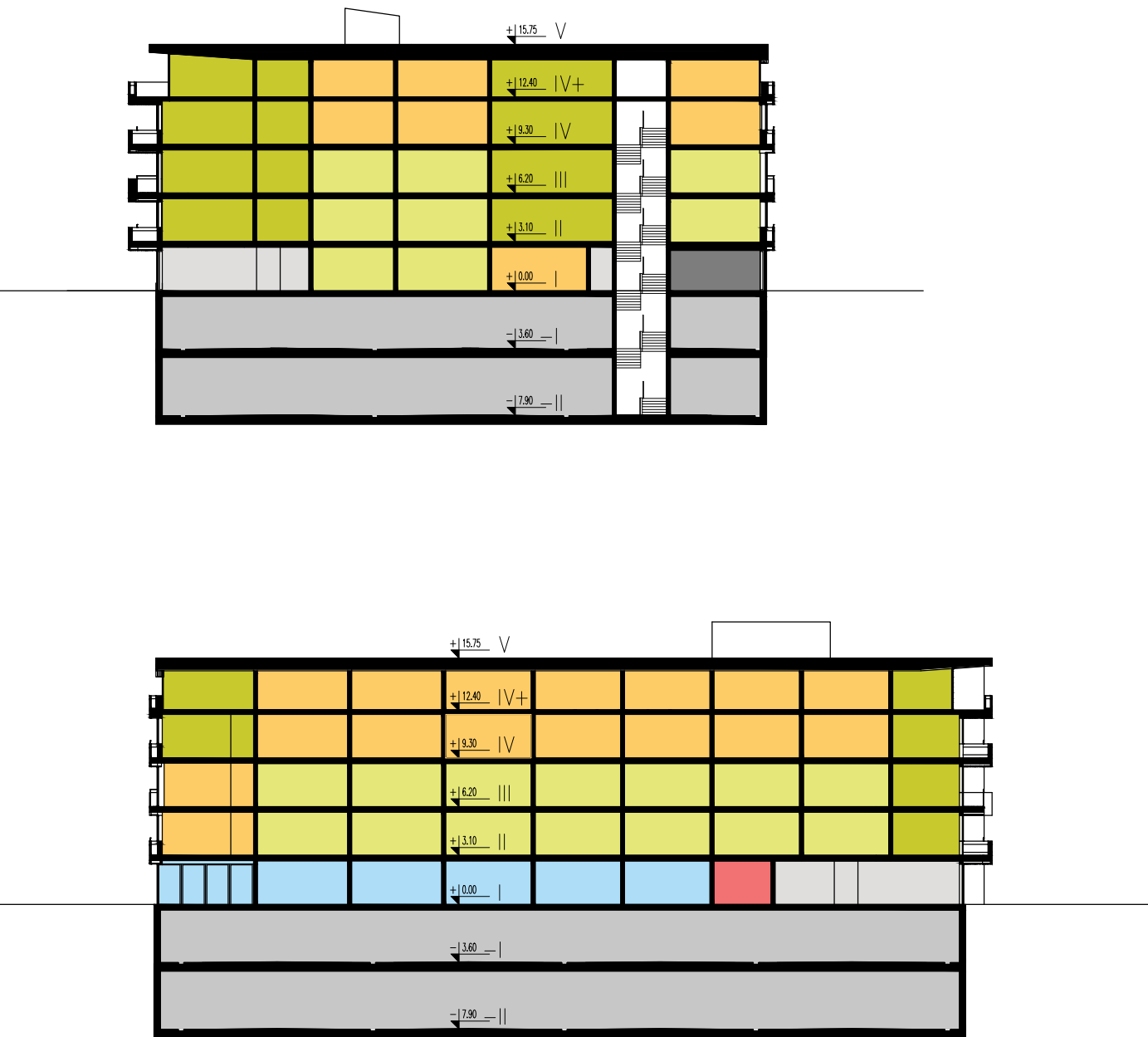
- SPA / Fitness
- mieszkania 1 pok.
- mieszkania 2 pok.
- mieszkania 3 pok.
- gastronomia
- garaże



NAZWA PROJEKTU:						
PROJEKT APART-HOTELU WRAZ Z DWUKONDYGNACYJNYM PARKINGIEM PODZIEMNYM ORAZ CZĘŚCIĄ UZDROWISKOWĄ POŁOŻONEGO PRZY ULICY BITWY POD PŁOWCAMI W SOPOCIE						
INWESTOR:						
IŁ CAPITAL Sp. z o.o. Igor Łukasik ul. Wilcza 29A m. 11, 00-544 Warszawa						
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:						
kallan KALLAN Sp. z o. o. ul. Leszczyńska 3 /10 00-339 Warszawa						
PROJEKTANT:						
arch. Wojciech Kalinowski upr. bud. nr MA/003/06						
SPRAWDZAJĄCY:						
arch. Rafał Langowski upr. bud. nr 9/01/DUW						
DATA:		SKALA:		FORMAT:		
2021-02-25		1:400		A3		
TYTUŁ RYSUNKU:						
RZUT KONDYGNACJI -1						
NAZWA PROJEKTU	ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU	NR REW.
2030	-	KN	-	AR	-	RZU-01-01.03-00



NAZWA PROJEKTU:					
PROJEKT APART-HOTELU WRAZ Z DWUKONDYGNACYJNYM PARKINGIEM PODZIEMNYM ORAZ CZĘŚCIĄ UZDROWISKOWĄ POŁOŻONEGO PRZY ULICY BITWY POD PŁOWCAMI W SOPOCIE					
INWESTOR:					
IŁ CAPITAL Sp. z o.o. Igor Łukasik ul. Wilcza 29A m. 11, 00-544 Warszawa					
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:					
kallan KALLAN Sp. z o.o. ul. Leszczyńska 3 /10 00-339 Warszawa					
PROJEKTANT:					
arch. Wojciech Kalinowski upr. bud. nr MA/003/06					
SPRAWDZAJĄCY:					
arch. Rafał Langowski upr. bud. nr 9/01/DUW					
DATA:	2021-02-25	SKALA:	1:400	FORMAT:	A3
TYTUŁ RYSUNKU:					
RZUT KONDYGNACJI -2					
NAZWA PROJEKTU	ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU
2030	- KN - AR - RZU - 02 - 01	03-00			



NAZWA PROJEKTU:						
PROJEKT APART-HOTELU WRAZ Z DWUKONDYGNACYJNYM PARKINGIEM PODZIEMNYM ORAZ CZĘŚCIĄ UZDROWISKOWĄ POŁOŻONEGO PRZY ULICY BITWY POD PŁOWCAMI W SOPOCIE						
INWESTOR:						
IŁ CAPITAL Sp. z o.o. Igor Łukasik ul. Wilcza 29A m. 11, 00-544 Warszawa						
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:						
kallan KALLAN Sp. z o. o. ul. Leszczyńska 3 /10 00-339 Warszawa						
PROJEKTANT:						
arch. Wojciech Kalinowski upr. bud. nr MA/003/06						
SPRAWDZAJĄCY:						
arch. Rafał Langowski upr. bud. nr 9/01/DUW						
DATA:		SKALA:		FORMAT:		
2021-02-25		1:400		A3		
TYTUŁ RYSUNKU:						
PRZEKROJE						
NAZWA PROJEKTU	ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU	NR REW.
2008	-	KN	AR	PRZ	-	-
					- 0 1 . 0 3 -	0 0



nr kondygnacji K.	wysokość [m]	GLA - usługi	PUM	ilość miejsc parkingowych
K(-2)	3	-	-	36
K(-1)	3	-	-	36
K1	3,10	298,0	394,8	14
K2	3,10	-	905,1	-
K3	3,10	-	905,1	-
K4	3,10	-	883,6	-
K4 - antresola	3,10	-	594,6	-
	suma:	298,0	3 683,2	86

Zestawienie powierzchni PZT	m2	%
Powierzchnia terenów 15.U	6 560,0	100%
Powierzchnia zabudowy [PZ]	1 292,0	20%
Powierzchnia biologicznie czynna [PBC]	4 920,0	75%
Powierzchnia całkowita kond. nadziemnych	5 168,0	

Typy apartamentów		
1 pok.	2 pok.	3 pok.

-	-	-
-	-	-
7	3	-
16	3	3
16	3	3
-	17	5
-	-	-
39	26	11

Miejsca parkingowe	
nadziemne	14
podziemne	68
suma	82

NAZWA PROJEKTU:						
PROJEKT APART-HOTELU WRAZ Z DWUKONDYGNACYJNYM PARKINGIEM PODZIEMNYM ORAZ CZĘŚCIĄ UZDROWISKOWĄ POŁOŻONEGO PRZY ULICY BITWY POD PŁOWCAMI W SOPOCIE						
INWESTOR:						
IŁ CAPITAL Sp. z o.o. Igor Łukasik ul. Wilcza 29A m. 11, 00-544 Warszawa						
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:						
kallan KALLAN Sp. z o. o. ul.Leszczyńska 3 /10 00-339 Warszawa						
PROJEKTANT:						
arch. Wojciech Kalinowski upr. bud. nr MA/003/06						
SPRAWDZAJĄCY:						
arch. Rafał Langowski upr. bud. nr 9/01/DUW						
DATA:		SKALA:		FORMAT:		
2021-02-25		-		A3		
TYTUŁ RYSUNKU:						
ZESTAWIENIE POWIERZCHNI						
NAZWA PROJEKTU		ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU
2 0 3 0		-	KN	AR	ZES	AR
						0 1 . 0 3-0 0
NR REW.						



NAZWA PROJEKTU:						
PROJEKT APART-HOTELU WRAZ Z DWUKONDYGNACYJNYM PARKINGIEM PODZIEMNYM ORAZ CZĘŚCIĄ UZDROWISKOWĄ POŁOŻONEGO PRZY ULICY BITWY POD PŁOWCAMI W SOPOCIE						
INWESTOR:						
IŁ CAPITAL Sp. z o.o. Igor Łukasik ul. Wilcza 29A m. 11, 00-544 Warszawa						
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:						
kallan KALLAN Sp. z o. o. ul.Leszczyńska 3 /10 00-339 Warszawa						
PROJEKTANT:						
arch. Wojciech Kalinowski upr. bud. nr MA/003/06						
SPRAWDZAJĄCY:						
arch. Rafał Langowski upr. bud. nr 9/01/DUW						
DATA:		SKALA:		FORMAT:		
2021-02-25		-		A3		
TYTUŁ RYSUNKU:						
WIZUALIZACJA 1						
NAZWA PROJEKTU	ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU	NR REW.
2030	-	KN	AR	WIZ	W1	01.03-00



NAZWA PROJEKTU:						
PROJEKT APART-HOTELU WRAZ Z DWUKONDYGNACYJNYM PARKINGIEM PODZIEMNYM ORAZ CZĘŚCIĄ UZDROWISKOWĄ POŁOŻONEGO PRZY ULICY BITWY POD PŁOWCAMI W SOPOCIE						
INWESTOR:						
IŁ CAPITAL Sp. z o.o. Igor Łukasik ul. Wilcza 29A m. 11, 00-544 Warszawa						
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:						
kallan KALLAN Sp. z o. o. ul. Leszczyńska 3 /10 00-339 Warszawa						
PROJEKTANT:						
arch. Wojciech Kalinowski upr. bud. nr MA/003/06						
SPRAWDZAJĄCY:						
arch. Rafał Langowski upr. bud. nr 9/01/DUW						
DATA:		SKALA:		FORMAT:		
2021-02-25		-		A3		
TYTUŁ RYSUNKU:						
WIZUALIZACJA 2						
NAZWA PROJEKTU	ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU	NR REW.
2 0 3 0	-	KN - AR	- W I Z	- W 2	- 0 1 . 0 3	- 0 0



NAZWA PROJEKTU:						
PROJEKT APART-HOTELU WRAZ Z DWUKONDYGNACYJNYM PARKINGIEM PODZIEMNYM ORAZ CZĘŚCIĄ UZDROWISKOWĄ POŁOŻONEGO PRZY ULICY BITWY POD PŁOWCAMI W SOPOCIE						
INWESTOR:						
IŁ CAPITAL Sp. z o.o. Igor Łukasik ul. Wilcza 29A m. 11, 00-544 Warszawa						
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:						
kallan KALLAN Sp. z o. o. ul.Leszczyńska 3 /10 00-339 Warszawa						
PROJEKTANT:						
arch. Wojciech Kalinowski upr. bud. nr MA/003/06						
SPRAWDZAJĄCY:						
arch. Rafał Langowski upr. bud. nr 9/01/DUW						
DATA:		SKALA:		FORMAT:		
2021-02-25		-		A3		
TYTUŁ RYSUNKU:						
WIZUALIZACJA 3						
NAZWA PROJEKTU	ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU	NR REW.
2030	-	KN	AR	WIZ	W3	01.03-00