

TEMAT: **KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA BUDYNKU
MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ ZAGOSPODAROWANIEM
TERENU**

LOKALIZACJA: **UL. WAPIENNA , DZIAŁKI 343, 340/1, 336/3
OBRĘB 15, 286101_1, M.ELBLĄG**

INWESTOR: **ADHA NIERUCHOMOŚCI JÓZEF ŚWIERK
UL. ADAMA MICKIEWICZA 9, 37-700 PRZEMYŚL**

ETAP: **PROJEKT KONCEPCYJNY**

KATEGORIA: **XIII**

DATA: **STYCZEŃ 2021r.**

ARCHITEKTURA / URBANISTYKA	<p>PROJEKTANT: mgr inż. arch. KRZYSZTOF HOFFMANN uprawnienia budowlane do projektowania b.o. w specjalności architektonicznej nr ewid. 15/WMOKK/2010, Warm.-Mazur. Okręgowa Izba Architektów nr ewid. WM-0212</p>	
	<p>SPRAWDZAJĄCY: dr inż. arch. MIECZYŚLAW HOFFMANN uprawnienia budowlane do projektowania b.o. w specjalności architektonicznej nr ewid. 82/70/OL, Warm.-Mazur. Okręgowa Izba Architektów nr ewid. WM-0033</p>	
	<p>OPRACOWANIE: mgr inż. arch. Monika Makowska mgr sztuki Piotr Goryszewski</p>	

STYCZEŃ 2021r

**Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz
zagospodarowaniem terenu
przy ul. Wapiennej , 82-300 Elbląg
działki nr 343, 340/1, 336/3 obręb 15 j.ew. 286101_1, M. Elbląg**

1. Lokalizacja inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budynek mieszkalny wielorodzinny wraz zagospodarowaniem terenu w granicach działek budowlanych 343, 340/1, 336/3 przy ul. Wapiennej w obrębie 15 w jednostce ewidencyjnej 286101_1, M. Elbląg.

2. Inwestor

ADHA Nieruchomości Józef Świerk
ul. Adama Mickiewicza 9, 37-700 Przemysł

3. Stan istniejący

Obszar inwestycji położony jest w centralnej części miasta u zbiegu ulic Wapiennej i Bulwaru Zygmunta Augusta i obejmuje działki 343, 340/1, 336/3. Teren posiada dostęp do drogi publicznej od strony Bulwaru Zygmunta Augusta, zgoda na lokalizację zjazdu została uzyskana od zarządcy drogi.

Na sąsiedniej działce 336/8 znajduje się Bursa Szkolna nr 3, teren od strony południowej jest niezagospodarowany, od strony północnej znajduje się ulica Wapienna, od zachodniej Bulwar Zygmunta Augusta.

Teren w bezpośrednim sąsiedztwie jest w pełni uzbrojony, działkach drogowych przebiegają sieci wodna, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz sieć energetyczna. Na działce za ulicą Wapienną znajduje się sieć ciepłownicza

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowy teren znajduje się w obszarze ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Elblągu uchwalonego przez Radę Miasta Elbląga w dniu 27.11.1997 roku uchwałą nr XXIX/525/97, w jednostce bilansowej o symbolu M- strefa mieszkalna.

Teren od strony wschodniej i południowej otoczony jest obszarami zabudowy usług publicznych UP-2.2 i UP-2.3. Od północy i zachodu pasami drogowymi K-6D i K-6L

4. Stan projektowany

a. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu

W ramach inwestycji projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny. Zagospodarowanie obejmuje wykonanie drogi wewnętrznej wraz z wewnętrznym placem manewrowym, dojść pieszych z drogi publicznej. Wnętrze kwartału zaprojektowano jako przestrzeń wspólną, umożliwiającą dojście do obu klatek schodowych wraz tarasami dla mieszkańców i zielenią towarzyszącą. Zaprojektowano również wjazd do garażu podziemnego oraz wjazd dla samochodów specjalnych.

Dla potrzeb planowanej inwestycji zostały przeprowadzone badania archeologiczne a sprawozdanie ich dotyczące zostało przejęte przez WUOZ w Olsztynie delegatura w Elblągu.

Projektowany jest jeden budynek mieszkalny wielorodzinny dla którego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, tj. warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie jest wymagana realizacja placu zabaw oraz terenów rekreacyjnych.

b. Układ urbanistyczny

Projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym, stanowiący uzupełnienie Starego Miasta. Zgodnie zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy odtworzyć pierzeję dawnej zabudowy co zostało uwzględnione w załączonym projekcie. W związku z tym zagospodarowanie wnętrza zabudowy jest mocno ograniczone.

Wejścia do klatek schodowych dla mieszkańców oraz wjazd do garażu zaprojektowano od wnętrza kwartału, skomponowane one zostały z elementami zieleni, zorganizowanie rampy dla niepełnosprawnych oraz wydzielające przestrzeni dla mieszkańców (tarasy mieszkań, zieleń).

Wejście do klatek schodowych zaprojektowano od strony wewnętrznego podwórka – umożliwi to oddzielenie strefy przeznaczonej głównie dla mieszkańców od ruchu pieszego i jeźdźnego w ul. Wapiennej i Bulwaru Zygmunta Augusta.

Garaż zaprojektowano na kondygnacji podziemnej. Garaż połączony jest klatkami schodowymi z częścią mieszkalną budynku. Na kondygnacji garażu zaprojektowano również pomieszczenia do przechowywania rowerów, pomieszczenia techniczne (węzeł c.o. oraz pomieszczenia przyłączy) oraz miejsca do gromadzenia odpadów stałych (śmiećnik) wyposażony w stosowaną wentylację. Długość dojścia z najdalszego wejścia do budynku nie przekracza 80m.

Nie projektuje się miejsc postojowych naziemnych

Nasłonecznienie budynków normatywne, co poświadcza załączona analiza nasłonecznienia.

c. Architektura budynku

Projektowany budynek w układzie konstrukcji, elewacji, dachów i parterów podzielono na segmenty. Gabarytami zabudowy budynek nawiązuje do zabudowy

znajdującej się w rejonie Starego Miasta przed rokiem 1945r. Budynek projektuje się jako 4-kondygnacyjny.

Każdy segment skomponowano indywidualnie, w duchu współczesnych rozwiązań architektonicznych i materiałowych – mających na celu pokazanie epoki, w której budynek powstał.

W kształtowaniu elewacji wykorzystano kolory pastelowe tynków (o przewadze bieli) dopasowane do naturalnego kolorytu zastosowanych okładzin (kamienia, cegły itp.). Zastosowano również detale z blachy tytanowo-cynkowej, metaloplastyki oraz wykończenie z płytek elewacyjnych – w kolorach naturalnej cegły: czerwonej, piaskowej, białej i szarej.

W celu wykorzystania unikalnego widoku na bulwar i Rzekę Elbląg na dachach skrajnych kamienic mieszkalnych zaprojektowano duże tarasy dla mieszkańców. Tarasy zaprojektowano w formie wcięć w dachach – ukryte za attyką budynku.

Cokół wysoki od frontu zostanie wykonany z w kamiennych okładzinach elewacyjnych.

W projekcie przewidziano halę garażową zamkniętą, odległości wjazdu do tego typu garaży od okien pomieszczeń mieszkalnych nie jest regulowana wg zapisu §19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, odległość od bramy do najbliższego okna wynosi ponad 1,5m.

Układ lokali mieszkalnych spełnia wymogi minimalnego nasłonecznienia postawione w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w tym zakresie.

Ze względu iż planowana inwestycja wg obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Elbląg znajduje się w strefie zabudowy śródmiejskiej, nie stawia się wymogów dla mieszkań jednopokojowych w takiej zabudowie

d. Miejsca parkingowe

Pod budynkiem zaprojektowano hale garażową, które pomieści do 33 miejsc postojowych .

e. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

Przez działki nr 335-dr i 142/6-dr będące pasami drogowymi ul. Wapiennej i Bulwaru Zygmunta Augusta przebiega pełne uzbrojenie w postaci:

- wodociąg średnicy 80 mm
- kanalizacja sanitarna średnicy 250 mm i 350 mm
- kanalizacja deszczowa średnicy 800 mm i 1200 mm
- sieć ciepłownicza średnicy 140 mm (działka nr 224/2)
- sieć energetyczna

f. Etapowanie inwestycji

Zaprojektowany układ urbanistyczny zakłada realizację całości inwestycji jako jeden etap.

g. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Teren inwestycji położony jest na obszarze zurbanizowanej, centralnej części miasta Elbląg. Tereny o dużym potencjale rozwojowym co znajduje odzwierciedlenie w zapisach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa działka znajduje się bezpośrednio za granicą obszaru Starego Miasta w Elblągu wpisanego do rejestru zabytków, na obrzeżach elbląskiej starówki. Od strony wschodniej znajduje się bursz szkolna nr 3 (UP -2.2), od południa teren nieurządzony (UP – 2.3) – według zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obydwie jednostki jako tereny zabudowy użyteczności publicznej i usług o prestiżowym znaczeniu dla zespołu staromiejskiego. Od strony północnej tuż za ulicą Wapienną istniejąca zabudowa usługowa (UP -1.2), natomiast ulica Bulwar Zygmunta Augusta graniczy z Kanałem Elbląskim co stanowi bardzo duży atut dla planowanej inwestycji. Teren inwestycji poprzez swoje parametry, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz bliskość komunikacji publicznej, łatwość przyłączenia mediów niezbędnych do funkcjonowania budynków mieszkalnych jest bardzo atrakcyjnym oraz stosunkowo łatwym terenem budowlanym dla inwestycji mieszkaniowej. Zaprojektowany budynek otoczony zielenią stanowić będzie nawiązanie do charakteru zabudowy Starego Miasta w Elblągu. Swoją atrakcyjną formą podniesie walory estetyczne miejsca i ma szansę wywrzeć pozytywny wpływ dla terenów pobliskiego obszaru. Inwestycja w powiązaniu z otaczającym obszarem pokazana w części graficznej koncepcji.

Opracował