

TEMAT:	<b>KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA ZEPOŁU ZABUDOWY MIESZKALNEJ WIELORODZINNEJ</b>
LOKALIZACJA:	<b>UL. GENERAŁA J. DĄBROWSKIEGO , DZIAŁKI 4/6 I 4/9    OBRĘB 0020j.e. 286101_1, M. ELBLĄG</b>
INWESTOR:	<b>EL INVEST DEVELOPMENT WŁODZIMIERZ POWĄŻKA    UL. GABRIELA NARUTOWICZA 22, 06-500 MŁAWA</b>
ETAP:	<b>PROJEKT KONCEPCYJNY</b>
KATEGORIA:	<b>XIII</b>
DATA:	<b>KWIECIEŃ 2020r.</b>

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

**KWIECIEŃ 2020r**

**Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna zespołu zabudowy mieszkalnej  
wielorodzinnej  
przy ul. Generała J.Dąbrowskiego 82-300 Elbląg  
działki nr 4/6 i 4/9 obręb 0020 j.ew. 286101\_1, M. Elbląg**

**1. Lokalizacja inwestycji**

Przedmiotem inwestycji jest zespół 3 budynków wielorodzinnych w granicach działek budowlanych 4/6 i 4/9 przy ul. Generała J.Dąbrowskiego w obrębie 20 w jednostce ewidencyjnej 286101\_1, M. Elbląg.

**2. Inwestor**

EL INVEST DEVELOPMENT Włodzimierz Powązka  
ul. Gabriela Narutowicza 22, 06-500 Mława

**3. Stan istniejący**

Obszar inwestycji oraz bezpośrednio sąsiadujący teren usługowy

Teren inwestycji położony jest we wschodniej części miasta przy ul. Gen. Dąbrowskiego i obejmuje działki 4/6 oraz 4/9. Teren posiada dostęp do drogi publicznej poprzez istniejący zjazd z działki 4/9 na działkę drogową 9/2. Zjazd będzie wymagał przebudowy i dostosowania do wymogów zjazdu do zabudowy wielorodzinnej.

Na sąsiedniej działce 4/10 znajduje się obiekt usługowy aktualnie adaptowany na przedszkole.

Teren inwestycji jest w pełni uzbrojony

Przez działki 4/6 i 4/9 przebiegają od strony południowej sieci kanalizacji sanitarnej fi 200 oraz fi 25, kanalizacji deszczowej fi 600 oraz fi 700. W pasie drogi ul. Dąbrowskiego przebiega sieć wodociągowa fi 200, ciepłownicza fi 225 i fi 250 oraz sieć energetyczna

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowy teren znajduje się w obszarze ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w narożniku ulic Łęczycka-Rawska w Elblągu uchwalonego przez Radę Miasta Elbląga w dniu 23.10.2012 roku uchwałą nr XVIII/469/2012, w jednostce bilansowej o symbolu U2- tereny nieuciążliwej zabudowy usługowej.

Teren ten otoczony jest obszarami zabudowy mieszkaniowej: od zachodu oznaczenie MW1 oraz od północy oznaczenie MW4. Tereny zieleni urządzonej ZP2 od wschodu i od północy tereny zieleni urządzonej ZP1.

#### **4. Stan projektowany**

##### **a. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu**

W ramach inwestycji projektuje się wyłącznie budynki mieszkalne wielorodzinne. Zagospodarowanie obejmuje wykonanie drogi wewnętrznej wraz z miejscami postojowymi, dojść pieszych z drogi publicznej oraz z drogi wewnętrznej, wykonanie rekreacyjnych terenów zielonych wraz z centralnie zlokalizowanym placem zabaw dla dzieci oraz przyłączy niezbędnych mediów do budynków mieszkalnych

##### **b. Układ urbanistyczny**

Zaprojektowana układ 3 budynków mieszkalnych. Dwa budynki od strony ulicy Dąbrowskiego oraz jeden od strony północnej. Dojazdy do budynków poprzez wbudowane podziemne hale garażowe zostały zaplanowane od strony zachodniej. Przestrzeń pomiędzy budynkami to przede wszystkim zieleń, ciągi piesze oraz plac zabaw dla dzieci zlokalizowany centralnie wewnątrz terenu inwestycji. Nasłonecznienie budynków normatywne.

##### **c. Architektura budynków**

Budynki o czterech kondygnacjach nadziemnych zaprojektowane w indywidualnej architekturze. Dla nadanie lekkości zaplanowano ostatnią kondygnację zrealizować z ciemnym drewnie lub materiale go imitującym co da wrażenie cofnięcia tej części. Duże przeszklone balkony ze wszystkich stron świata, w każdy mieszkaniu duża ilość okien, szlachetne materiały wykończeniowe w połączeniu z kameralnym wnętrzem zespołu zabudowy stworzy przyjazną przestrzeń dla przyszłych mieszkańców

##### **d. Miejsca parkingowe**

Pod budynkami zaprojektowano hale garażowe, które pomieszczą do 70 miejsc postojowych pozostała część jako miejsca naziemne do strony zachodniej przy drodze wewnętrznej, w tym miejsca dla osób niepełnosprawnych.

##### **e. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu**

Przez południową część działek 4,6 i 4/9 oraz działkę 9/2 będącą pasem drogowym ul. Dąbrowskiego przebiega pełne uzbrojenie niezbędne dla inwestycji mieszkaniowej w postaci:

- wodociąg średnicy 200 mm
- kanalizacja sanitarna średnicy 200 mm i 250 mm
- kanalizacja deszczowa średnicy 600 mm i 700 mm
- sieć ciepłownicza średnicy 225 mm i 250 mm
- sieć energetyczna

Do koncepcji załączono przepływ obliczeniowy dla zespołu zabudowy wykazujący zgodność z wydanymi warunkami EPWIK na dostawę wody i odbiór ścieków.

#### **f. Etapowanie inwestycji**

Zaprojektowany układ urbanistyczny pozwala na realizację inwestycji podzieloną na etapy wg linii dylatacyjnej hali garażu. Mogą być realizowane jednocześnie budynki 1 oraz 2 lub budynek 3 jako poszczególne, niezależne etapy.

#### **g. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi**

Teren inwestycji położony jest na obrzeżu zurbanizowanej, wschodniej części miasta Elbląg. Tereny o dużym potencjale rozwojowym co znajduje odzwierciedlenie w zapisach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar inwestycji do strony zachodniej sąsiaduje z terenami starej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Zabudowa ta stanowi zwarty i skończony zespół urbanistyczno-architektoniczny. Od południa, poprzez ulicę Dąbrowskiego, znajdują się tereny mieszane od mieszkalno-gospodarczej do usługowo-przemysłowej.

Mieszana funkcja znajduje swoje odzwierciedlenie w chaotycznej zabudowie tego obszary począwszy od budynków jednorodzinnych po duże budynki halowe przemysłowo-magazynowe. Na wschód sąsiedztwo stanowią tereny zielone oznaczone w planie miejscowym ZP2 – tereny zieleni urządzonej z urządzeniami sportu i rekreacji. Od północy teren przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej sąsiaduje z terenami przeznaczonymi pod zabudowę wielorodzinną MW4- w chwili obecnej bez zainwestowania. Od północnego zachodu kolejne tereny zielone oznaczone w planie miejscowym jako ZP1 o funkcji jak teren ZP2.

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. Inwestor poprzez poprzedniego właściciela terenu uzyskał warunki techniczne na przyłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Zaprojektowany zespół mieszkalny otoczony zielenią stanowić będzie odrębny zespół zabudowy. Swoją atrakcyjną formą podniesie walory estetyczne miejsca i ma szansę wywrzeć pozytywny wpływ na przyszłą zabudowę terenów mieszkalnych pobliskiego obszaru. Inwestycja w powiązaniu z otaczającym obszarem pokazana w części graficznej koncepcji.

Opracował

Przepływ obliczeniowy wody zimnej dla całej zabudowy

Obliczenia wykonano w oparciu o standard wyposażenia budynków w urządzenia techniczno-sanitarne.

Zestawienie armatury i zapotrzebowania na wodę.			
Rodzaj armatury	sztuk	zimna woda [dm <sup>3</sup> /s]	ciepła woda [dm <sup>3</sup> /s]
Miska ustępowa	77	0,13	-
Umywalka	77	0,07	0,07
Zlewozmywak	77	0,07	0,07
Wanna	77	0,15	0,15
Pralka	77	0,25	-
SUMA:	385	51,59	22,33

Przepływu normatywny wynosi:  $\Sigma q_n = 73,92 \text{ dm}^3/\text{s}$

Przepływ obliczeniowy dla całej zabudowy  $q = 3,50 \text{ dm}^3/\text{s}$

Przepływ organiczny przez EPWiK jest do  $3,50 \text{ dm}^3/\text{s}$