

TEMAT:	<b>KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO</b>
LOKALIZACJA:	<b>UL. ROBOTNICZA 82-300,        DZ.NR 445/3, 446/1, 447/1        JEDNOSTKA EWID.: 286101_1.0003, M.ELBLĄG</b>
INWESTOR:	<b>MS INVEST        UL. ŻYRARDOWSKA 68B/4, 82-300 ELBLĄG</b>
ETAP:	<b>PROJEKT KONCEPCYJNY</b>
KATEGORIA:	<b>XIII</b>
DATA:	<b>GRUDZIEŃ 2024</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	
	OPRACOWANIE: mgr inż. arch. Monika Makowska	

**Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna budynku mieszkalnego wielorodzinnego  
przy ul. Robotniczej w Elblągu  
działki nr 445/3, 446/1, 447/1 obręb 3, j.ew. 286101\_1.0003, M. Elbląg**

**1. Lokalizacja inwestycji**

Przedmiotem inwestycji jest budynek wielorodzinny w granicach działek budowlanych nr 445/3, 446/1, 447/1 przy ul. Robotniczej w obrębie 3 w jednostce ewidencyjnej 286101\_1.0003, M. Elbląg

**2. Inwestor**

MS INVEST  
UL. ŻYRARDOWSKA 68B/4 , 82-300 ELBLĄG

**3. Stan istniejący**

*Obszar inwestycji oraz bezpośrednio sąsiadujące tereny mieszkalne, handlowe i usługowe*

Teren inwestycji położony jest w północno-zachodniej części miasta, przy ul. Robotniczej i obejmuje działki nr 445/3, 446/1, 447/1. Teren z dwóch stron sąsiaduje z drogami publicznymi, od wschodu ulica Robotnicza, od północy ulica Obrońców Pokoju wraz z linią tramwajową. Od zachodu teren dawnej pętli tramwajowej, obecnie jako teren zielony nieużytkowany.

W kierunku południowo-zachodni sąsiaduje z istniejącym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z garażami indywidualnymi w poziomie parteru, wysokość budynku 4 kondygnacje z użytkowym poddaszem. Od południa sąsiaduje z budynkiem sklepu spożywczego „Społem”. Dostęp do drogi publicznej bezpośrednio z istniejącego zjazdu do ulicy Robotniczej.

*Teren inwestycji jest uzbrojony*

W bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci: ciepłownicza Cw 160 sieć wodociągowa Wo 300, sieć kanalizacji sanitarnej Kd 200, kanalizacja deszczowa Kd 300. Istniejąca infrastruktura jest wystarczająca dla realizacji inwestycji, przyłącza będą opracowane w oparciu o uzyskane warunki techniczne od operatorów miejskich sieci ciepłowniczej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz do sieci elektroenergetycznej operatora.

### *Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego*

Przedmiotowy teren znajduje się w obszarze ustaleń obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępa Północna- Centrum” uchwalonego przez Radę Miasta Elbląga w dniu 4 listopada 2010 roku uchwałą nr XXXI/726/2010, w jednostce bilansowej o symbolu U2 – teren zabudowy usługowej. Zapisy dla U2 – teren zabudowy usług nieuciążliwych  
Maksymalna powierzchnia zabudowy 45%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%. Wysokość zabudowy od 3 do 5 kondygnacji, nie określa się kształtu dachów.

#### **4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu**

Ze względu, iż planowana zabudowa dotyczy realizacji jednego budynku, nie przewiduje się etapowania.

#### **5. Stan projektowany**

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

W ramach inwestycji projektuje się jeden budynek mieszkalny 5 kondygnacyjny, z halą garażową w poziomie parteru oraz 4 kondygnacjami mieszkalnymi. Brak kondygnacji podziemnej spowodowany jest bardzo złymi warunkami gruntowymi oraz wysokim poziomem wód gruntowych.

Budynek jednoklatkowy, z klatką schodową od strony północnej, na poziomie hali garażowej oraz na kondygnacjach mieszkalnych zaplanowano komórki lokatorskie.

Zjazd na teren inwestycji z istniejącej drogi wewnętrznej, niedaleko zjazdu z ulicy Robotniczej. Droga wewnętrzna w ramach planowanej inwestycji będzie podlegać modernizacji i unowocześnieniu.

Wjazd do hali garażowej do strony wschodniej. Od północy z bezpośrednim sąsiedztwie linii tramwajowej zaplanowano miejsca postojowe oraz wiatę na rowery i wózki.

Dojście piesze do budynku bezpośrednio z chodnika przy ulicy Robotniczej od strony wschodniej.

Planowane zagospodarowanie terenu zostało przedstawione w części rysunkowej.

##### **b. Układ urbanistyczny**

Zaprojektowano budynek mieszkalny wielorodzinny z halą garażową na poziomie parteru. Na terenie planuje się realizację chodników, dojść pieszych do klatek schodowych, zewnętrzną wiatę śmietnikową oraz wiatę na rowery/wózki. Wokół budynku projektuje się zielen niską i średnią. Nasłonecznienie wszystkich mieszkań zgodnie z obowiązującymi normami

### **c. Architektura budynku**

Projektuje się budynek mieszkalny wielorodzinny w nowoczesnej spójnej architekturze nawiązującej do pobliskiego budynku przy ulicy Robotniczej 197. Niemniej w bardziej współczesnej formie.

Od strony północnej szklenia klatki schodowej, parter wykończony ciemnymi spiekami kwarcowymi lub tynkiem nawiązującym do kamiennych płyt granitowych.

Powyżej elewacja wykończona cegłą lub klinkierem elastycznym w kolorze ciemno ceglastym z elementami antracytowego i jasno szarego tynku. Balustrady prętowe, pionowe. W budynku w przeważającej ilości zaplanowano loggie, balkon występuje jedynie od strony zachodniej.

Zakłada się również iluminację elewacji w technologii LED.

Charakter planowanej architektury został przedstawiony na wizualizacjach w części graficznej opracowania.

### **d. Miejsca parkingowe**

Zaprojektowano 25 lokali mieszkalnych i zgodnie z obowiązującymi wymogami przyjęto współczynnik 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie, co sumarycznie daje wymaganą liczbę miejsc postojowych 38, maksymalną liczbę miejsc postojowych jaką planuje się uzyskać wraz miejscami w hali garażowej to 40. Możliwa maksymalna ilość miejsc zewnętrznych do 22 , dodatkowo dla osób niepełnosprawnych do 4 miejsc.

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

W bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci: ciepłownicza Cw 160 sieć wodociągowa Wo 300, sieć kanalizacji sanitarnej Kd 200 , kanalizacja deszczowa Kd 300. Istniejąca infrastruktura jest wystarczająca dla realizacji inwestycji, przyłącza będą opracowane w oparciu o uzyskane warunki techniczne od operatorów miejskich sieci ciepłowniczej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz do sieci elektroenergetycznej operatora

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

Teren inwestycji położony jest w północno-zachodniej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie i u zbiegu ulic Robotniczej i Obrońców Pokoju. Miejsce bardzo dobrze skomunikowane, ulicą Obrońców Pokoju dostajemy się do jednej z głównych ulic miasta – ulica Płk. Dąbka. Udając się poprzez ulicę Robotniczą do ulicy Brzeskiej znajdujemy się na wyjeździe na obwodnicę miasta i drogę ekspresową nr 7.

Od strony południowego zachodu sąsiaduje z istniejącym budynkiem mieszkalnym wielorodzinny, wchodzącym w skład większego osiedla „Pod wieżami”, od południa znajduje się parterowy budynek sklepu spożywczego.

Wzdłuż ulicy Robotniczej w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości 5 kondygnacji – odpowiadające wysokości planowej zabudowy.

Projektowany budynek nie powodują ograniczenia nasłonecznienia światłem naturalnym istniejących zabudowań.

Inwestycja w powiązaniu z otaczającym obszarem pokazana w części graficznej koncepcji.

Opracował: