

TEMAT:	KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA ZESPOŁU 3 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
LOKALIZACJA:	BOŻEGO CIAŁA 82-300, Elbląg DZ.NR 66/3, 66/4, 67/4, 67/7, 69/3, 69/5, 75/2, 98/1, OBRĘB 12, JEDNOSTKA EWID.: 286101_1.0012, M.ELBLĄG
INWESTOR:	DRAGON Krzysztof Smogorzewski UL. PRZY BRAMIE TARGOWEJ 10, 82-300 ELBLĄG
ETAP:	PROJEKT KONCEPCYJNY
KATEGORIA:	XIII
DATA:	MARZEC 2023

ARCHITEKTURA / URBANISTYKA	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	
	OPRACOWANIE: mgr inż. arch. Olga Emeschajmer mgr sztuki Piotr Goryszewski	

MARZEC 2023

**Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych
przy ul. Bożego Ciała w Elblągu
działki nr 66/3, 66/4, 67/4, 67/7, 69/3, 69/5, 75/2, 98/1 obręb 12, j.ew.
286101_1.0012, M. Elbląg**

1. Lokalizacja inwestycji

Przedmiotem inwestycji są 3 budynki wielorodzinne w granicach działek budowlanych nr 66/3, 66/4, 67/4, 67/7, 69/3, 69/5, 75/2, 98/1 przy ul. Bożego Ciała w obrębie 12 w jednostce ewidencyjnej 286101_1.0012, M. Elbląg

2. Inwestor

DRAGON Krzysztof Smogorzewski
UL. PRZY BRAMIE TARGOWEJ 10 , 82-300 ELBLĄG

3. Stan istniejący

Obszar inwestycji oraz bezpośrednio sąsiadujące tereny usługowo-mieszkalne

Teren inwestycji położony jest w centrum miasta przy ul. Bożego Ciała i obejmuje działki nr 66/3, 66/4, 67/4, 67/7, 69/3, 69/5, 75/2, 98/1. Teren z trzech stron sąsiaduje z działkami drogowymi (od zachodu, wschodu i południa), posiada dostęp do drogi publicznej. Przewiduje się nowo projektowane 3 zjazdy na działkę z ulicy Bożego Ciała.

Od strony północnej znajduje się 3 kondygnacyjny budynek usługowy, w którym znajduje się Samodzielny Publiczny Ośrodek Rehabilitacyjny. Od zachodu znajduje się tereny dawnego Zamechu, obecnie GE – budynek znajdujący się najbliżej przy ul. Stoczniowej pełni rolę administracyjno-biurową. W części przy budynku oznaczonym B1, inwestycja sąsiaduje z Wyższym Seminarium Duchownym. Pozostałe zabudowania od strony zachodniej są to obiekty mieszkaniowe. Po stronie wschodniej jedna z głównych ulic komunikacyjnych miasta wraz z trakcją tramwajową – ul. Robotnicza

Sąsiadujące zabudowania są wysokości są od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych, zdecydowanie najwyższym jest budynek przy ul. Stoczniowej 2 – przekraczając 20m.

Teren inwestycji jest uzbrojony

Planowane zamierzenie wymagać będzie usunięcia kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną – sieć gazowa, elektroenergetyczna oraz telekomunikacyjna – opracowania będą przygotowane odrębnymi opracowaniami oraz odrębnymi

wnioskami o budowę/przebudowę zgodnie z uzyskanymi warunkami ich przebudowy od gestorów sieci

Przez teren inwestycji przebiegają: sieć ciepłownicza CW560 oraz CW630, sieć wodociągowa Wo600, sieć kanalizacji deszczowej Kd 300, sieć kanalizacji sanitarnej ks 200. 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 Dzielnicy Przemysłowej w Elblągu” uchwalonego przez Radę Miasta Elbląga w dniu 7.09.2006 roku uchwałą nr XXXI / 809 /2006, w jednostce bilansowej o symbolu U2.4 – teren usług i w części ZP2- teren zieleni urządzonej

Zapisy dla U.2.4 – zabudowa zwarta pierzejowa o wysokości 3-4 kondygnacji ze szczególnym uwzględnieniem głównej elewacji tworzącej narożnik ulic Robotniczej-Browarnej (03.KDG 2/2 +T) oraz 05.KDL 1/2. Parkingi lokalizować w układzie wielokondygnacyjnym lub w dolnej kondygnacji zabudowy usługowej. Teren zagospodarować kompleksowo. Dojazd na teren od strony ul. Bożego Ciała,

Zapisy dla ZP.2 - teren zagospodarować kompleksowo w układzie regularnym zgodnie z zasadami ładu przestrzennego umożliwiając wgląd wizualny od strony ulicy Robotniczej-Browarnej w kierunku zabytkowych budynków przy ul. Bożego Ciała; na terenie realizować ścieżki piesze i rowerowe, place wypoczynkowe, elementy i obiekty małej architektury; powierzchnia niezabudowana biologicznie czynna minimum 50% ogólnej powierzchni terenu

4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Planowana inwestycja możliwa jest do realizacji jako jeden etap, niemniej ze względu na uwarunkowania rynkowe dopuszcza się realizację poszczególnych budynków B1, B2 oraz B3 jako odrębne etapy wraz zagospodarowaniem terenu dla poszczególnych obiektów oraz niezbędną infrastrukturą

5. Stan projektowany

a. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu

W ramach inwestycji projektuje się trzy budynki wielorodzinne z czego w dwóch z nich zakłada się realizację podziemnej hali garażowej. Przyjmuje się wysokość każdego z budynków na 5 kondygnacji nadziemnych, z wyjątkiem budynku B3 gdzie dopuszczono 6 kondygnacji nadziemnych aby planowany zespół korespondował

wysokością z istniejącym historycznym budynkiem przy ul. Stoczniovej 2, tworząc jednocześnie domknięcie widokowe od strony Starego Miasta /opis wysokości poszczególnych budynków znajduje się na rysunku projektu zagospodarowania terenu -części graficznej opracowania/.

Budynek B1 projektuje się jako dwuklatkowy, z wejściami i klatkami schodowymi od ulicy Robotniczej, od strony północnej pochylnia do hali podziemnej w budynku, od strony zachodniej niska zielen, chodniki oraz częściowo miejsca postojowe, które będą docelowo lokalizowane w pasie drogowym ulicy Bożego Ciała /wg odrębnego opracowania i wniosku/ -niemniej część z nich wymiarowo pojawi się na działce inwestora. Przy budynku B1 w południowo-zachodnim narożniku projektuje się 10 miejsc postojowych oraz 1 miejsca dla osób niepełnosprawnych.

Budynek B2 zlokalizowany jest po stronie zachodniej całego zamierzenia, pomiędzy ulicami Ofiar Sprawy Elbląskiej oraz Bożego Ciała. Wysokość 5 kondygnacji nadziemnych, jednoklatkowy z dojściem od strony wschodniej. Przy budynku projektuje się 5 miejsc naziemnych oraz jeden garaż indywidualny w kubaturze budynku.

Budynek B3 projektuje się jako dominantę z częścią budynku 6 kondygnacyjną, stanowiącą domknięcie widokowe ulicy Bożego Ciała z kierunku Starego Miasta w Elblągu. Przy budynku zakłada się realizację placu zabaw dla potrzeb całego zespołu zabudowy. Od strony północnej do podziemia budynku prowadzi pochylnia do hali garażowej. Na terenie zaprojektowano dodatkowo 8 miejsc postojowych.

Dla potrzeb zespołu zabudowy zaprojektowano 2 wolnostojące wiaty śmietnikowe.

Projekt pozostawia nienaruszoną tablicę upamiętniającą Ofiary Sprawy Elbląskiej.

Charakterystyczną cechą zespajającą kompleks 3 budynków jest poprowadzone między nimi ogrodzenie w postaci kompozycji murków, pergoli i zieleni – przebieg wskazany na planszy zagospodarowania terenu- nawiązując do pierzejowej zabudowy centrów miast.

b. Układ urbanistyczny

Zaprojektowano zespół 3 wolnostojących budynków wielorodzinnych mieszkalnych. Dwa z nich z podziemnymi halami garażowymi. W całym kompleksie zakłada się realizację chodników, dojść pieszych do klatek schodowych, placu zabaw, zewnętrznych wiat śmietnikowych. Wokół budynków zielen niska i średnią. Nasłonecznienie wszystkich mieszkań zgodne z obowiązującymi normami.

c. Architektura budynków

Projektuje się zespół 3 budynków mieszkalnych o spójnej architekturze nawiązującej do kontekstu miejsca – bliskości zabudowań dawnych zakładów produkcyjnych oraz przede wszystkim budynku administracyjno-biurowego przy ul. Stoczniovej 2. Od stron publicznych ciągów komunikacyjnych projektuje się wyłącznie loggie, dopuszczając balkony od wnętrza kwartału zabudowy. Znaczna część elewacji wykonana w cegle lub cegle elastycznej, inspirację do projektowania artykulacji ścian zaczerpnięto z wspomnianego już wyżej budynku historycznego przy ul. Stoczniovej.

Architektura industrialna, z dużą ilością cegły, antracytowych wykończeń elementów ostatniej kondygnacji oraz w tym samym kolorze konstrukcji pod wykonanie balkonów.

d. Miejsca parkingowe

Zaprojektowano sumarycznie 73 miejsca postojowe, w halach garażowych i kubaturach możliwa jest realizacji maksymalnie 49 miejsc postojowych, na terenie zakłada się do 21 miejsc postojowych z czego 3 miejsca dla osób niepełnosprawnych. Ilość może ulec zmianie na etapie szczegółowego projektu architektoniczno-budowlanego.

Przy założeniu realizacji 95 mieszkań, daje to wskaźnik 0,76 miejsca postojowego na mieszkanie.

e. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

Przez teren inwestycji przebiega uzbrojenie niezbędne dla inwestycji mieszkaniowej:

- sieć ciepłownicza CW560 oraz CW630,
- sieć wodociągowa Wo600,
- sieć kanalizacji deszczowej kd 300,
- sieć kanalizacji sanitarnej ks 200,
- sieć telekomunikacyjna
- sieć energetyczna wraz z istniejącą na działce sąsiedniej stacją transformatorową

f. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Teren inwestycji położony jest w śródmieściu, przy jednej z głównych ulic Elbląga – ulica Robotnicza. Cały kompleks znajduje się w narożniku ulic Ofiar Sprawy Elbląskiej, Królewieckiej oraz Robotniczej, na przedpolu Starego Miasta.

W okolicy znajdują się zarówno tereny mieszkaniowe, usługowe, zespół zabudowań przemysłowych dawnego Zamechu oraz Wyższe Seminarium Duchowne.

Wysokość budynków waha się od 2 do 5 kondygnacji, jednak ze względu na monumentalny charakter i wysokie poszczególne piętra, najwyższy budynek znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie swoją wysokością przekracza znacznie 20m.

Od strony wschodniej wzdłuż ulicy Robotniczej zrealizowany jest ciąg pieszy z którego projektuje się wejścia do klatek schodowych budynku B1.

U zbiegu ulic Królewieckiej i Ofiar Sprawy Elbląskiej również funkcjonuje ciąg pieszy, który znajduje swoje przedłużenie w projektowanym zespole zabudowy pomiędzy budynkiem B2 i B3 w kierunku ulicy Bożego Ciała.

Przy budynku B2 znajduje się tablica pamiątkowa Ofiar Sprawy Elbląskiej, która została uszanowana w projekcie i pozostaje w swoim miejscu.

Projektowane budynki nie powodują ograniczenia nasłonecznienia światłem naturalnym istniejących zabudowań.

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

Opracował: