



Atelier Hoffmann Sp.z o.o. Sp.k.  
ul. Słoneczna 24/2 82-300 Elbląg  
tel/fax. 55-232-41-70  
mail: ah@elblag.com.pl  
www.atelier-hoffmann.pl

TEMAT:	<b>KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA ZESPOŁU 2 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH</b>
LOKALIZACJA:	<b>UL. FROMBORSKA 82-300, DZ.NR 472/6, 473, 487/2, OBRĘB 5, JEDNOSTKA EWID.: 286101_1.0005, M.ELBLĄG</b>
INWESTOR:	<b>NICE HOUSE DEWELOPER Sp.z o.o. UL. DĘBOWA 3, 82-300 ELBLĄG</b>
ETAP:	<b>PROJEKT KONCEPCYJNY</b>
KATEGORIA:	<b>XIII</b>
DATA:	<b>SIERPIEŃ 2024</b>

ARCHITEKTURA / URBANISTYKA	PROJEKTANT: mgr inż. arch. <b>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	

**SIERPIEŃ 2024**

**Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych  
przy ul. Fromborskiej w Elblągu  
działki nr 472/6, 473, 487/21 obręb 5, j.ew. 286101\_1.0005, M. Elbląg**

**1. Lokalizacja inwestycji**

Przedmiotem inwestycji są 2 budynki wielorodzinne w granicach działek budowlanych nr 472/6, 473, 487/2 przy ul. Fromborskiej w obrębie 5 w jednostce ewidencyjnej 286101\_1.0005, M. Elbląg

**2. Inwestor**

NICE HOUSE DEWELOPER Sp.z o.o.  
UL. DĘBOWA 3 , 82-300 ELBLĄG

**3. Stan istniejący**

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

Teren inwestycji położony jest w wschodniej części miasta, przy ul. Fromborskiej i obejmuje działki nr 472/6, 473, 487/2. Teren z trzech stron sąsiaduje z działkami o funkcji handlowej i usługowej, od strony północnej z ogrodami działkowymi. Posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Fromborska. Przewiduje się realizację zjazdu z terenu kompleksu handlowej na działce nr 472/5 oraz drugi zjazd na drogę wewnętrzną ( działka nr 477).

Od strony południowej znajduje się budynek handlowy jednokondygnacyjny, od strony zachodniej dwukondygnacyjny budynek hurtowni, od strony wschodniej dwukondygnacyjny budynek dawnej cukierni – obecnie opuszczony. Od strony północnej przylega bezpośrednio kompleks ogrodów działkowych. Przy ulicy Fromborskiej zlokalizowane jest osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości 4-5 kondygnacji z wysokim parterem.

*Teren inwestycji jest uzbrojony*

Planowane zamierzenie wymagać będzie usunięcia kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną – sieć gazowa, elektroenergetyczna, ciepłą oraz telekomunikacyjną – opracowania będą przygotowane odrębnymi opracowaniami oraz odrębnymi wnioskami o budowę/przebudowę zgodnie z uzyskanymi warunkami ich przebudowy od gestorów sieci

W bezpośrednim sąsiedztwie przebiegają sieci: ciepłownicza Cw 200 i Cw 125, sieć wodociągowa Wo 150, sieć kanalizacji sanitarnej 200 i 150, kanalizacja deszczowa 400. 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 rejonu ulicy Królewieckiej, między ulicami Marymoncką, Fromborską a osiedlem Dąbrowa w Elblągu.” uchwalonego przez Radę Miasta Elbląga w dniu 14.XI.2013 roku uchwałą nr XXVI/714/2013, w jednostce bilansowej o symbolu UP – teren zabudowy usługowej oraz techniczno-produkcyjnej .

Zapisy dla UP- zabudowa usługowa oraz techniczno-produkcyjna nieuciążliwa dla środowiska. Teren leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Wysoczyzny Elbląskiej – Zachód oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej.

Maksymalna powierzchnia zabudowy 60%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 10%. Wysokość zabudowy od niskiej do średnio wysokiej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dachy płaskie. Dostępność komunikacyjna poprzez drogę wewnętrzną z ulicą Fromborską.

#### **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 oraz B2 jako odrębne etapy wraz zagospodarowaniem terenu dla poszczególnych obiektów wraz niezbędną infrastrukturą

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

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

W ramach inwestycji projektuje się 2 budynki wielorodzinne, przy czym budynek nr 1 jest przebudowywanym i nadbudowywanym istniejącym budynkiem, w którym nastąpi zmiana sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny, z częściowym wyburzeniem oznaczonym na projekcie zagospodarowania terenu. Budynek nr 2 jest nowoprojektowany wraz z halą garażową podziemną. Dla każdego budynku jako wysokość docelową planuje się 6 kondygnacji nadziemnych. W budynku nr 1 kondygnacja pierwsza jest adaptowana na garaże indywidualne, powyżej 5 kondygnacji mieszkalnych. Budynek nr 2 to jedna

kondygnacja podziemna z przeznaczeniem na halę garażową oraz 6 kondygnacji mieszkalnych.

Budynek B1 projektuje się jako jednoklatkowy, 3 kondygnacje są istniejące podlegające przebudowie, kolejne 3 kondygnacje są nadbudowywane. Na parterze planuje się adaptacje na garaże indywidualne oraz pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie. Powyżej kondygnacja mieszkalne wraz pomieszczeniami gospodarczymi, wózkownią oraz pomieszczeniami na rowery. Budynek obsługiwany przez windę osobową, dzięki czemu całość obiektu jest dostępna dla osób niepełnosprawnych. Wzdłuż północnej elewacji planuje się układ drogowy /również jako droga pożarowa/ wraz miejscami postojowymi oraz wiatą śmietnikową dla potrzeb obsługi tego budynku.

Pomiędzy budynkiem 1 i 2 planuje się parking naziemny, przy granicy południowej planuje się plac zabaw w dojeździe dla pieszych z każdego budynku.

W budynku nr 2 od strony północnej planuje się zjazd do kondygnacji podziemnej (hali garażowej). Budynek jednoklatkowy, mieszkania na parterze posiadają tarasy na części nad halą garażową. Na parterze planuje się wózkownię oraz pomieszczenia na rowery, na kondygnacjach wyższych mieszkania oraz pralnie, suszarnie oraz pom. gospodarcze.

W północno-wschodnim narożniku działki planuje się wiatę śmietnikową dla budynku nr. 2. Wzdłuż elewacji wschodniej oraz od południa planuje się dodatkowe miejsca postojowe dla obsługi całego kompleksu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Planowane zagospodarowanie terenu zostało przedstawione w części rysunkowej

## **b. Układ urbanistyczny**

Zaprojektowano zespół 2 wolnostojących budynków wielorodzinnych mieszkalnych. Jeden z nich z podziemną halą garażową. W całym kompleksie zakłada się realizację chodników, dojeżdżających do klatek schodowych, plac zabaw, zewnętrzne wiaty śmietnikowe. Wokół budynków zielenią niską i średnią. Nasłonecznie wszystkich mieszkań zgodnie z obowiązującymi normami.

## **c. Architektura budynków**

Projektuje się zespół 2 budynków mieszkalnych o spójnej nowoczesnej architekturze. Ze względu na fakt, że pobliska zabudowa mieszkaniowa jest z lat 70-tych -80tych, zdecydowano się na zupełnie inną architekturę o kolorystykę, wykorzystanie dużych przeszkleń w oknach mieszkań. Architektura na bazie kontrastu jasnej- szarej cegły /cegła klinkierowa lub elastyczna/ z ciemnymi wstawkami na elewacji, ciemnymi oknami i czarnymi balustradami balkonów. W obydwu budynkach duże przeszklone klatki schodowe dla ich bardzo dobrego doświetlenia i jednocześnie nadające lekkości elewacji. W budynku nr 1 ze względu iż jest obiekt przebudowywany wykorzystano obecną konstrukcję i wykorzystano istniejące stropy od strony południowej jako loggie dla projektowanych mieszkań. Kilka balkonów na konstrukcji niezależnej do budynku.

W budynku nr 2 przede wszystkim balkony, tarasy znajdują się przy mieszkaniach na parterze oraz na ostatniej kondygnacji.

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

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

Zaprojektowano 97 lokali mieszkalnych i zgodnie z obowiązującymi wymogami przyjęto współczynnik 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie, co sumarycznie daje wymaganą liczbę miejsc postojowych 146, maksymalną liczbę miejsc postojowych jaką planuje się uzyskać wraz miejscami w garażach i hali garażowej to 152. Możliwa maksymalna ilość miejsc zewnętrznych dla osób niepełnosprawnych – 10 .

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

W pobliżu znajdują się wszystkie niezbędne sieci dla realizacji inwestycji mieszkaniowej, w tym sieć ciepłownicza Cw-200 , sieć wodociągowa Wa -250, sieć kanalizacji sanitarnej Ks-200, sieć kanalizacji deszczowej Kd-250, sieć elektroenergetyczna wraz z zlokalizowaną 60m od planowanej inwestycji stacją transformatorową oraz sieć telekomunikacyjna.

Na terenie inwestycji planuje się usunięcie kolizji istniejących sieci uzbrojenia podziemnego z projektowanymi budynkami oraz zagospodarowaniem terenu.

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

Teren inwestycji położony jest w wschodniej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie jednej z głównych ulic Elbląga – ul. Fromborska. Niedawno został przebudowany system komunikacji w tym rejonie, na skrzyżowaniu z ulicą Królewiecką zrealizowano rondo co znaczeni poprawiło funkcjonowanie tego obszaru pod kątem komunikacji kołowej. Przy ul. Fromborskiej zlokalizowane są przystanki autobusowe.

Od strony północnej graniczy z bardzo dużym zespołem ogrodów działkowych. Natomiast od południa znajduje się budynek handlowy jednokondygnacyjny, od strony zachodniej dwukondygnacyjny budynek hurtowni, od strony wschodniej dwukondygnacyjny budynek dawnej cukierni – obecnie opuszczony. Przy ulicy Fromborskiej zlokalizowane jest osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokości 4-5 kondygnacji z wysokim parterem.

Projektowane budynki nie powodują ograniczenia nasłonecznienia światłem naturalnym istniejących zabudowań.

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

Opracował:

