



TEMAT **ZESPÓŁ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
(5 BUDYNKÓW MIESZKALNYCH)**

LOKALIZACJA **FROMBORK**
DZ. NR 12/29, 12/30, 12/31, 24 OBRĘB FROMBORK 7

KATEGORIA **XIII**

ELEMENT **KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO URBANISTYCZNA**
PROJEKTU

NR PROJEKTU **243**

INWESTOR **DAXBUD INVESTMENT GROUP sp. z o.o.**
Ul. Grunwaldzka 4A/1 10-124 Olsztyn

JEDNOSTKA **Pracownia Projektowa TEKTOLINE s.c.**
PROJEKTOWA: **Al. Grunwaldzka 212, lok. 5/1, 80-266 Gdańsk**
tel.: 502 723 665

ZESPÓŁ
PROJEKTOWY: **PROJEKTANT:**

arch. Adam Kościecha
upr. nr PO/KK/139/2006
uprawnienia budowlane do projektowania bez
ograniczeń w specjalności architektonicznej

DATA **MARZEC 2022**

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

I. CZĘŚĆ OPISOWA

- opis do projektu koncepcyjnego
- informacja urbanistyczna do koncepcji

II. CZĘŚĆ RYSUNKOWA

- | | |
|---|-------------|
| 1. Projekt zagospodarowania terenu | skala 1:500 |
| 2. Rzut kondygnacji podziemnej powtarzalnej budynki A,B,C | skala 1:200 |
| 2a. Rzut kondygnacji podziemnej budynki D,E | skala 1:250 |
| 3. Rzut kondygnacji powtarzalnej | skala 1:200 |
| 4. Rzut poddasza | skala 1:200 |
| 5. Przekrój przez osiedle/ wizualizacja | skala 1:500 |
| 6. Wizualizacja od strony południowej | |
| 7. Wizualizacja od strony północnej | |

III. ANALIZA NASŁONECZNIENIA I PRZESŁANIANIA DLA INWESTYCJI

- | | |
|------------------------------|--------------|
| A.1. Analiza dla 20 marca | skala 1:1000 |
| A.2. Analiza dla 23 września | skala 1:1000 |

OPIS DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ

1.0. Lokalizacja inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest zespół 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w granicach działek nr 12/29,12/30, 12/31,24 – obręb nr 7 we Fromborku.

Koncepcja projektowa jest załącznikiem do wniosku o wydanie decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.



Na czerwono pokazano lokalizację inwestycji w skali miasta.

2.0. Inwestor

DAXBUD INVESTMENT GROUP sp. z o.o.
ul. Grunwaldzka 4a/1
10-124 Olsztyn

3.0. Stan istniejący

Obszar inwestycji oraz bezpośrednio sąsiadujące tereny mieszkalne.

Teren inwestycji położony jest we wschodniej części miasta Fromborka (obręb nr 7), przy ul. Osiedle Słoneczne na niezabudowanych działkach nr 12/29, 12/30, 12/31, oraz 24.

Projektowane osiedle znajduje się obok istniejącej zabudowy wielorodzinnej „Osiedle Słoneczne”. Na sąsiadujących od strony zachodniej z obszarem projektowanej inwestycji działkach nr 11/3, 11/5, 29/2 oraz 11/2 zlokalizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne 3- oraz 4-kondygnacyjne. Od strony wschodniej teren inwestycji graniczy z działkami, na których znajdują się grunty orne, od strony północnej – z działką, na której znajduje się zespół garaży oraz częściowo z drogą gruntową; zaś od strony południowej – z ulicą dojazdową.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Przedmiotowy teren znajduje się w obszarze ustaleń obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork” uchwalonego przez Radę Miejską gminy Frombork 27 września 2007 uchwałą nr XI/68/2007. Na niewielkim fragmencie północnej części działki nr 12/31 obowiązują ustalenia Uchwały nr VI/60/15 Rady Miejskiej we Fromborku z dnia 16.07.2015r. W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Frombork dla części obszaru obrębów 2, 5 i 7 miasta Frombork (Dz. Urz. Woj. Warmińsko-Mazurskiego z 2015r., poz.3334)- KDD gminna droga publiczna, ulica klasy dojazdowej.

Wg zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego teren inwestycji znajduje się częściowo w obszarach :MN3/U, MW/U2 – obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz KDD, KDL- drogi gminne klasy dojazdowej oraz lokalnej.

Teren inwestycji otoczony jest obszarami o takich funkcjach, do których sam częściowo przynależy, czyli: MW/U2 (od strony zachodniej oraz północnej), MN3/U (od strony wschodniej), KDL (od strony południowej i częściowo wschodniej) oraz KDD (częściowo od strony północnej).

4.0. Stan projektowany

4.1. Dane liczbowe

Powierzchnia działek	14 980,00m ²
Powierzchnia działek na kartach terenu:	MN/U3 - 6466,68m ²
	MW/U2- 7720,58 m ²
	Łącznie : 14 187,26 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna	7590,01m ² (50%)
Powierzchnia zabudowy	3945m ² (28%)
Powierzchnia utwardzona (chodniki + droga wewnętrzna) kostka betonowa	2070 m ²
Miejsca postojowe -geokrata	785 m ²
Powierzchnia całkowita kondygnacji nadziemnych	15 633,00m ² (intensywność zabudowy 1,05)
Powierzchnia całkowita wszystkich kondygnacji	21 697,15m ² (intensywność zabudowy 1,5)
Powierzchnia użytkowa	16403,47m ²
Powierzchnia użytkowa mieszkań	10214,00 m ²
Ilość kondygnacji nadziemnych	3 + poddasze
Wysokość zabudowy	13,20m
Spadek dachu	30 stopni
Wymiary zewnętrzne budynku (dł x szer)	64,06x14,30m
Ilość kondygnacji podziemnych	1
Ilość komórek lokatorskich	225
Ilość mieszkań	225

4.2. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu

W ramach inwestycji projektuje się wyłącznie budynki mieszkalne wielorodzinne. Zagospodarowanie obejmuje wykonanie zjazdów na drogę wewnętrzną wraz z miejscami postojowymi, dojść pieszych, drogi wewnętrznej; budowę śmietników; realizacja terenów rekreacyjnych pomiędzy budynkami „C” oraz „D” wraz z placem zabaw dla dzieci. Hale garażowe dostępne poprzez zewnętrzne pochylnie o odpowiednich spadkach.

Elementy realizowane w ramach inwestycji:

- 5 budynków mieszkalnych (4 kondygnacje nadziemne) z częścią podziemną,
- wewnętrzny układ drogowy z miejscami postojowymi,
- teren rekreacyjny (plac zabaw),

- zjazdy z dróg publicznych – od północy droga na działce nr2, oraz od południa z działki nr 3,
- budowa odcinków sieci niezbędnych dla wykonania przyłączenia osiedla do miejskich sieci: ciepłowniczej, wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej,
- skablowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej na działce nr 24,
- mała architektura: wiaty śmietnikowe, stojaki na rowery, murki oporowe itp.

4.3. Układ urbanistyczny

Projektowaną zabudowę wielorodzinną tworzy zespół 5 budynków : „A”, „B”, „C”, „D”, „E” i „F”.

Trzy projektowane budynki „A”, „B” i „C” na działkach nr 12/29 i 12/30 w północnej części obszaru inwestycji zostały usytuowane równolegle do osi wschód-zachód – w nawiązaniu do usytuowania istniejącej sąsiedniej zabudowy. Pozostałe budynki - „D” i „E” na działce nr 24 zlokalizowane są w południowej części obszaru- zostały usytuowane równolegle do południowej ulicy dojazdowej na działce nr 3. Między budynkami „C” i „D” zaprojektowano plac zabaw dla dzieci. Wokół budynków zaplanowano zielen niską. Dojazdy do hal garażowych zaprojektowano od str. wschodniej- bezpośrednio z drogi wewnętrznej, która przebiega wzdłuż wschodnich granic działek nr 12/31 oraz 24 i łączy zjazdy zlokalizowane na północnej oraz południowej granicy obszaru.

Wymagania dotyczące nasłonecznienia oraz przesłaniania budynków zostały spełnione. Do koncepcji dołączono analizę w formie rysunkowej.

4.4. Architektura budynków

Każdy budynek tworzący zespół posiada jedną kondygnację podziemną oraz cztery nadziemne wraz z poddaszem użytkowym. Zaprojektowana zabudowa poprzez swoją prostą formę oraz wysokość wpasowuje się w istniejącą tkankę miasta. Budynki podzielono na trzy segmenty, które wraz z wycofanymi oraz wysuniętymi fragmentami budynku znacząco urozmaicają elewacje. Dodatkowo, rozplanowanie okien oraz balkonów nadaje im czytelny rytm.

Budynki są niemal identyczne – budynki „A”, „B” oraz „C” odróżniają się od pozostałych dodatkowym wcięciem w bryle, przeznaczonym na zjazd do hali garażowej. Silnymi akcentami są lukarny od południowej oraz północnej strony budynku, a także forma klatek schodowych z wysokim naświetleniem na całej wysokości budynku.

Dwuspadowy dach o kącie 30° zdecydowano się pokryć dachówką ceramiczną w kolorze czerwieni naturalnej, tradycyjnej dachówki, która jest ważnym elementem dla architektonicznej spójności miasta. Całość dopełnia stonowana kolorystyka materiałów wykończeniowych elewacji – zaplanowano biały tynk w połączeniu z jasnobrązowymi płytkami klinkierowymi (lub imitacją w formie mineralnej płytki klinkierowej np.: Elastolith).

4.5. Miejsca parkingowe

Pod budynkami A, B, oraz C zaprojektowano osobne hale garażowe; dla budynków D,E – zaprojektowano wspólną halę garażową. Łącznie zaprojektowano 225 miejsc

postojowych- 175 miejsc w halach garażowych oraz 50 miejsc zewnętrznych. Miejsca zewnętrzne zlokalizowano wzdłuż drogi wewnętrznej. Część miejsc przewidziano dla osób niepełnosprawnych.

4.6. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu

Przez działkę drogową nr 3, sąsiadującą od strony południowej z terenem inwestycji przebiega uzbrojenie obejmujące:

- kanalizacja deszczowa o średnicy 315mm,
- sieć energetyczna,
- sieć telekomunikacyjna.

Wszystkie wymagane przyłącza do budynków będą realizowane zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi od poszczególnych gestorów sieci. Wszystkie warunki dołączono do wniosku o wydanie decyzji lokalizacyjnej.

4.6. Etapowanie inwestycji

Zaprojektowany układ urbanistyczny pozwala na realizację inwestycji podzieloną na dwa etapy. Pierwszy etap mógłby przewidywać realizację budynków „A”, „B” oraz „C” wraz z halami garażowymi, drugi zaś realizację budynków „D” oraz „E”, które posiadają wspólną halę garażową.

4.7. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Teren inwestycji położony jest na obrzeżu zurbanizowanej, wschodniej części miasta Frombork. Są to obszary o dużym potencjale rozwojowym, co znajduje odzwierciedlenie w zapisach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar inwestycji od strony zachodniej sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej. Zaprojektowana koncepcja urbanistyczna wpasowuje się w istniejącą przestrzeń, tworząc jej naturalną kontynuację. Na wschód oraz na południe sąsiedztwo tworzą obecnie tereny porośnięte zielenią oraz grunty orne wraz z pojedynczymi gospodarstwami, które przeznaczone są na funkcje mieszkaniowo – usługowe, a więc spójne z projektowaną zabudową. Teren inwestycji poprzez swoje parametry, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz zlokalizowany nieopodal centrum miasta jest bardzo atrakcyjnym oraz stosunkowo łatwym terenem budowlanym dla inwestycji mieszkaniowej. 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.

Szczegółowy opis w dalszej części koncepcji (jako jej składowy element): ” Informacja urbanistyczna do koncepcji – autor: EKOPRZESTRZEŃ Jacek Hoffman”

Opracował
arch. Adam Kościecha