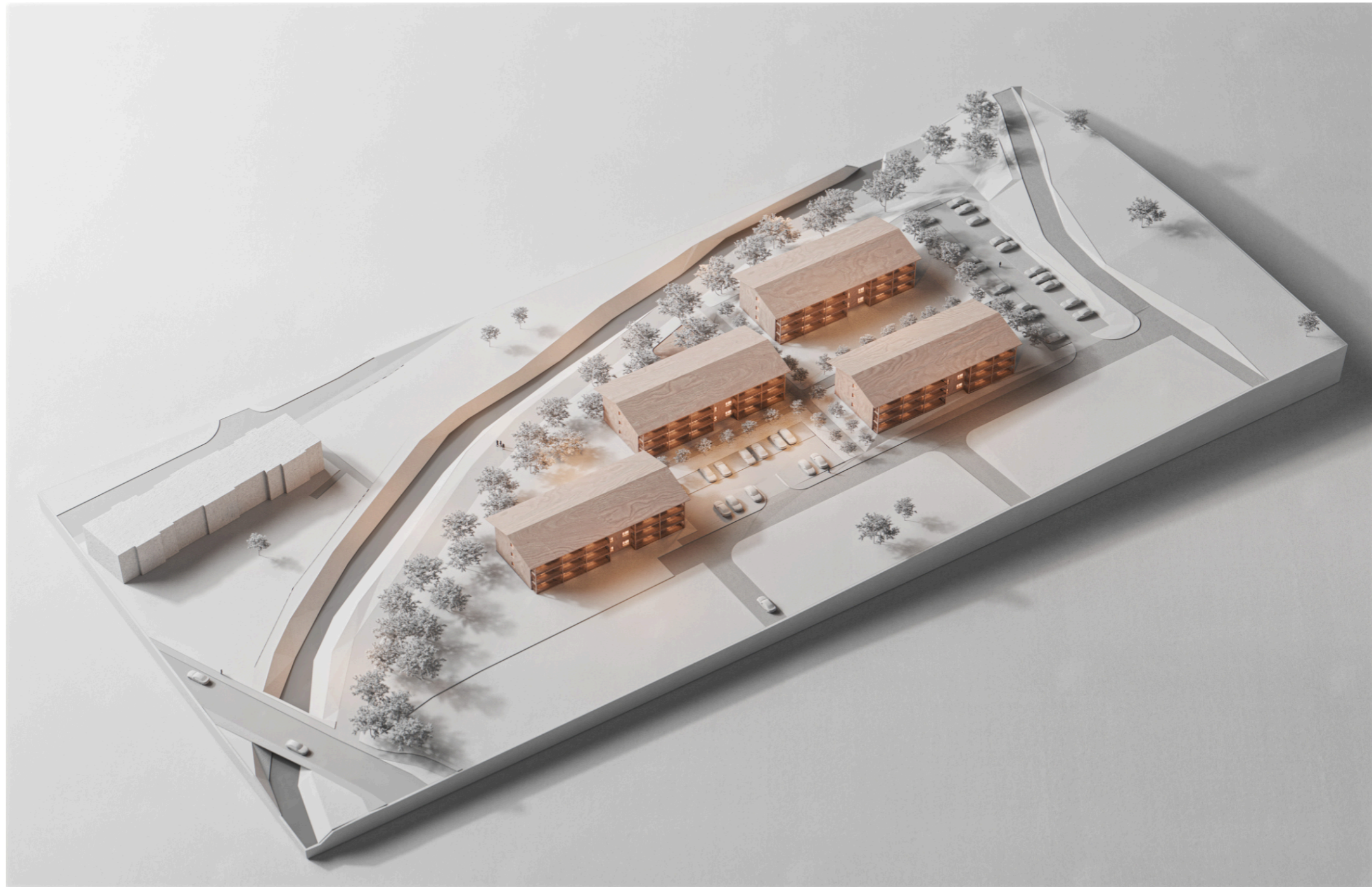


TOLK

**Analiza chłonności działek nr 293 i 294
przy brzegu rzeki Stradanki oraz przy ulicy Podgórnej w Tolkmicku**

Zleceniodawca:

SIM KZN POJEZIERZE
ul. Żeromskiego 2b, 82-300 Elbląg



Widok od strony południowo - zachodniej

Niniejsze opracowanie przedstawia analizę chłonności działek nr. ewid. 293 i 294 w Tolkmicku. Obszar objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (Uchwała nr LVIII/411/2018 Rady Miejskiej w Tolkmicku z dnia 9 listopada 2018 r.). Teren przeznaczony jest częściowo pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (A5.04.MW) oraz zabudowy jednorodzinnej (A5.05.MN). Działki obejmują również teren 04/1.2.KX przeznaczony na ciąg pieszy wzdłuż rzeki Stradanki oraz tereny 04/1.1.KDW i 05/1.1.KDW stanowiące obszary dróg wewnętrznych obsługujących analizowane działki. Ponadto w części działki 294 wydzielony został obszar 04/1.3.Ks przeznaczony dla urządzeń infrastruktury technicznej (przepompownia ścieków).

Analiza chłonności swoim zasięgiem obejmuje głównie obszar przeznaczony na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej A5.04.MW. Mając na uwadze wytyczne Zamawiającego oraz wymagania MPZP, zaproponowano układ czterech trzykondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, który w optymalny sposób wykorzysta możliwości zabudowy działek z możliwością etapowania inwestycji. Budynki zostały usytuowane równolegle do drogi 05/1.1.KDW zgodnie z wymaganiami MPZP. Przyjęty układ urbanistyczny pozwala na stworzenie atrakcyjnej przestrzeni pomiędzy planowaną zabudową, w której ograniczono do minimum ruch samochodowy. W ramach analizy przewidziano miejsce rekreacji oraz ogórków sąsiedzkich. Ze względu na ukształtowanie terenu o dość dużym spadku w kierunku północno zachodnim, proponuje się obszar najwyższej położonego tarasu, przeznaczyć na parking z 42 miejscami postojowymi. Kolejny parking (21 miejsc postojowych) przewidziano bliżej zachodniej części obszaru o mniejszym zróżnicowaniu ukształtowania terenu, który może obsługiwać budynki dla osób starszych lub ze specjalnymi potrzebami. Północny obszar działki leży na terenie lokalnego korytarza ekologicznego z zakazem zabudowy. W tym obszarze, sąsiadującym z ciągiem pieszym wzdłuż rzeki Stradanki należy przewidzieć nasadzenia zieleni wysokiej. W tym obszarze zaproponowano plac zabaw o parametrach zgodnych z wymaganiami Warunków Technicznych.

Układ budynków w maksymalnie możliwy sposób wykorzystuje założenia projektu EkoWspólny - będącym jednym ze zwycięskich projektów w organizowanym przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii konkursie na koncepcję architektoniczną wielorodzinnego budynku mieszkalnego o obniżonej energochłonności. Zakłada się jego przearanżowanie w taki sposób, by w sposób optymalny wykorzystać możliwy obszar pod zabudowę oraz

spełnić wymagane przepisami uwarunkowania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i Warunków technicznych związanych z czasem nasłonecznienia pomieszczeń na pobyt ludzi. Proponowana zabudowa ma układ jednotraktowy z ekspozycją na słońce od południa i zachodu. W wyniku tego, północne części budynków, zostały zagospodarowane na komunikację, komórki lokatorskie i części wspólne.

Zgodnie z wytycznymi Zamawiającego, proponowana zabudowa zróżnicowana jest pod względem docelowej grupy odbiorców. Przewidziano dwa typy budynków - dla osób starszych i dla rodzin z dziećmi. Analiza chłonności prezentuje dwa warianty, podstawowy oraz alternatywny.

Wariant Podstawowy - Cztery budynki wielorodzinne, trzykondygnacyjne, oznaczone symbolami od A-D. Każdy z nich posiada wyłącznie lokale mieszkalne. Budynki A, C i D obejmują 15 mieszkań w każdym z nich i przeznaczone są dla rodzin z dziećmi. Natomiast budynek B posiada 18 mieszkań o mniejszym metrażu i jest dedykowany osobom starszym. Układy mieszkań umożliwiają dostosowanie każdego lokalu do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. Budynek został zlokalizowany na obszarze najniższej położonym i o najmniej zróżnicowanym ukształtowaniu terenu. Niemniej jednak, lokalizacja jak i struktura funkcjonalna budynku dla osób starszych może zostać zmieniona według potrzeb zamawiającego i zastąpić któryś z budynków A-D.

Wariant Alternatywny - Cztery budynki wielorodzinne, trzykondygnacyjne, oznaczone symbolami od A-D. Budynki A, C i D obejmują 15 mieszkań każdy i przeznaczone są dla rodzin z dziećmi. Natomiast budynek B, dedykowany osobom starszym posiada 12 mieszkań o mniejszym metrażu na kondygnacji +1 i +2 oraz ok. 285 m² powierzchni usługowej na parterze. Należy przewidzieć wyższą kondygnację parteru (min. 3m). Możliwość zastosowania tego wariantu jest ograniczona przez aktualne zapisy MPZP.

Proponowane rozwiązania kształtują środowisko funkcjonalnego zamieszkiwania rodzin i osób starszych oraz starają się zapewnić możliwie największą dostępność dla wszystkich grup wiekowych oraz osób z niepełnosprawnościami. Układ urbanistyczny umożliwia strefowanie zgodne z potrzebami danych grup społecznych jednocześnie zapewniając harmonijne współistnienie.

WARIANT PODSTAWOWY - wszystkie budynki mieszkaniowe wielorodzinne								
PODSTAWOWE PARAMETRY INWESTYCJI								
powierzchnia obszaru opracowania	P terenu		9 641,64					
powierzchnia zabudowy	PZ		1 857,56					
liczba budynków			4					
liczba kondygnacji nadziemnych			3					
liczba kondygnacji podziemnych			-					
powierzchnia całkowita (bez balkonów, loggi, tarasów, prześwitów)	PC		5 572,68					
powierzchnia netto	P netto		4 585,93					
powierzchnia użytkowa, w tym:	PU		3 848,31					
pow. użytkowa podstawowa (mieszkań i lokali usługowych)	PUMiU		3 257,61					
pow. użytkowa mieszkań	PUM		3 257,61					
pow. użytkowa lokali usługowych	PUU		-					
pow. użytkowa pomocnicza (komórek lokatorskich, pomieszczeń wspólnych)	PU pomoc.		590,70					
powierzchnia ruchu	P ruchu		593,53					
powierzchnia usługowa (pomieszczeń technicznych)	P usł		144,09					
liczba mieszkań			63					
intensywność zabudowy			0,58					
średnia pow. mieszkań	PM średnia		51,71					
współczynnik efektywności PUMiU	PUMiU/PC		0,58					
współczynnik efektywności PU	PU/PC		0,69					
STRUKTURA MIESZKAŃ								
STRUKTURA	Parter	1 Piętro	2 Piętro	Łącznie mieszkań	Udział % typu mieszkań	PUM - Pow. użytkowa mieszkań m ²	Średnia pow. m ²	Udział % pow. mieszkań
1 PK	5	5	5	15	23,8%	474,57	31,64	14,6%
2 PK	9	9	9	27	42,9%	1 321,14	48,93	40,6%
3 PK	7	7	7	21	33,3%	1 461,90	69,61	44,9%
RAZEM	21	21	21	63	100,0%	3 257,61	51,71	100,0%

WARIANT ALTERNATYWNY - lokale usługowe w parterze budynku B								
PODSTAWOWE PARAMETRY INWESTYCJI								
powierzchnia obszaru opracowania	P terenu		9 641,64					
powierzchnia zabudowy	PZ		1 857,56					
liczba budynków			4					
liczba kondygnacji nadziemnych			3					
liczba kondygnacji podziemnych			-					
powierzchnia całkowita (bez balkonów, loggi, tarasów, prześwitów)	PC		5 572,68					
powierzchnia netto	P netto		4 879,12					
powierzchnia użytkowa, w tym:	PU		4 141,50					
pow. użytkowa podstawowa (mieszkań i lokali usługowych)	PUMiU		3 265,36					
pow. użytkowa mieszkań	PUM		2 979,92					
pow. użytkowa lokali usługowych	PUU		285,44					
pow. użytkowa pomocnicza (komórek lokatorskich, pomieszczeń wspólnych)	PU pomoc.		590,70					
powierzchnia ruchu	P ruchu		593,53					
powierzchnia usługowa (pomieszczeń technicznych)	P usł		144,09					
liczba mieszkań			57					
intensywność zabudowy			0,58					
średnia pow. mieszkań	PM średnia		52,28					
współczynnik efektywności PUMiU	PUMiU/PC		0,59					
współczynnik efektywności PU	PU/PC		0,74					
STRUKTURA MIESZKAŃ								
STRUKTURA	Parter	1 Piętro	2 Piętro	Łącznie mieszkań	Udział % typu mieszkań	PUM - Pow. użytkowa mieszkań m ²	Średnia pow. m ²	Udział % pow. mieszkań
1 PK	3	5	5	13	22,8%	409,88	31,53	13,8%
2 PK	6	9	9	24	42,1%	1 177,54	49,06	39,5%
3 PK	6	7	7	20	35,1%	1 392,50	69,63	46,7%
RAZEM	15	21	21	57	100,0%	2 979,92	52,28	100,0%

BILANS TERENU	pow. rzeczywista [m2]	pow. bilansowa (obszar A5.04.MW) [m2]	%	wymagane wg MPZP
POW. OBSZARU OPRACOWANIA	11406,00	9641,64	100,00%	
POW. ZABUDOWY	1857,56	1857,56	19,27%	
POW. UTWARDZONA*	2161,25	2161,25	22,42%	
DROGI I PARKINGI	1274,36	1274,36	13,22%	
CHODNIKI	886,89	886,89	9,20%	
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA:*	5622,87	5622,87	58,32%	min 25%
NA TERENIE (100%)	5622,87	5622,87	58,32%	
INTENSYWNOŚĆ		0,00	0,00%	max 1,5

BILANS MIEJSC PARKINGOWYCH	
LICZBA MIESZKAN	63
WSP. MP NA 1 MIESZKANIE	1,00
WSP. MP DLA OzN NA 1 MIESZKANIE	0,00
WYMAGANA LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH	63,0
W TYM WYMAGANA LICZBA MP DLA OzN	3
PROJEKTOWANA LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH	63
NA TERENIE ZWYKLE MP	60
NA TERENIE MP DLA OzN	3

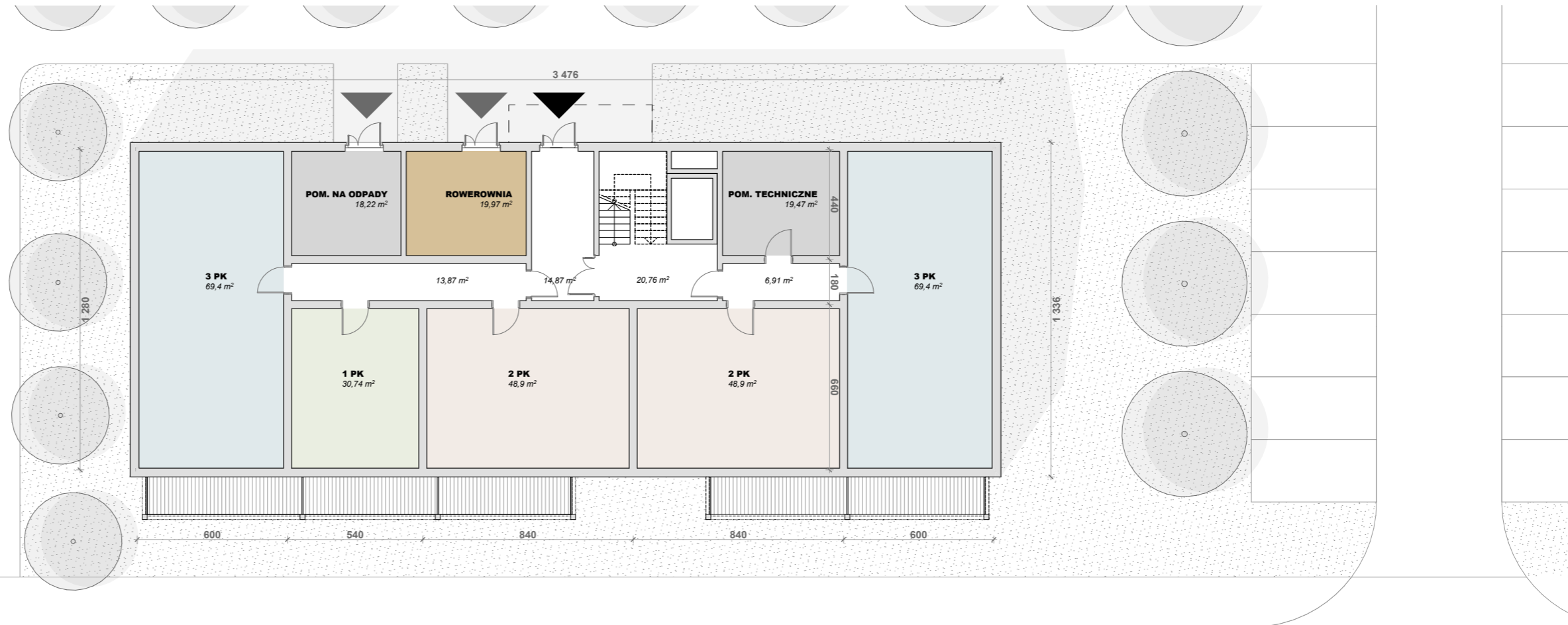


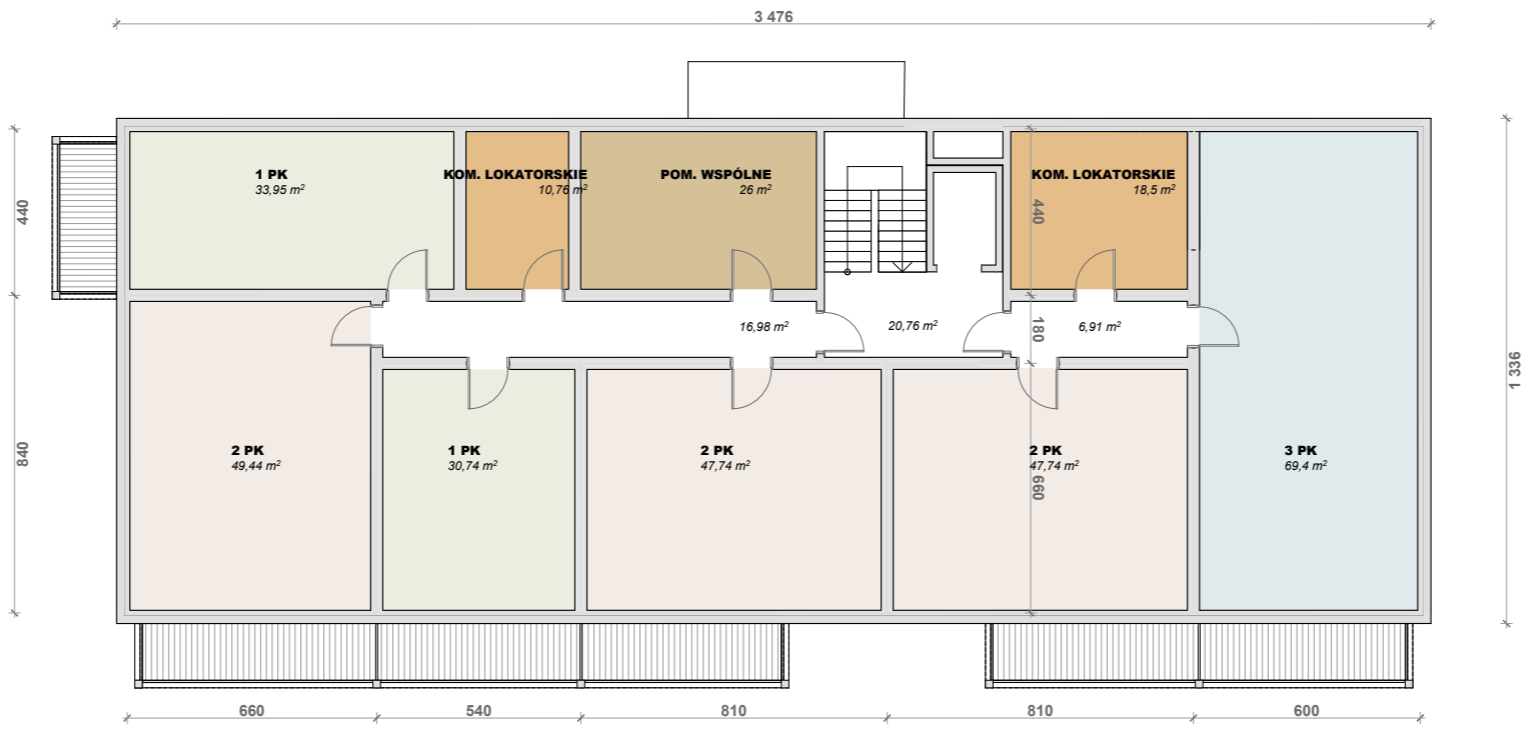


RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ
BUDYNEK DLA RODZIN Z DZIEĆMI

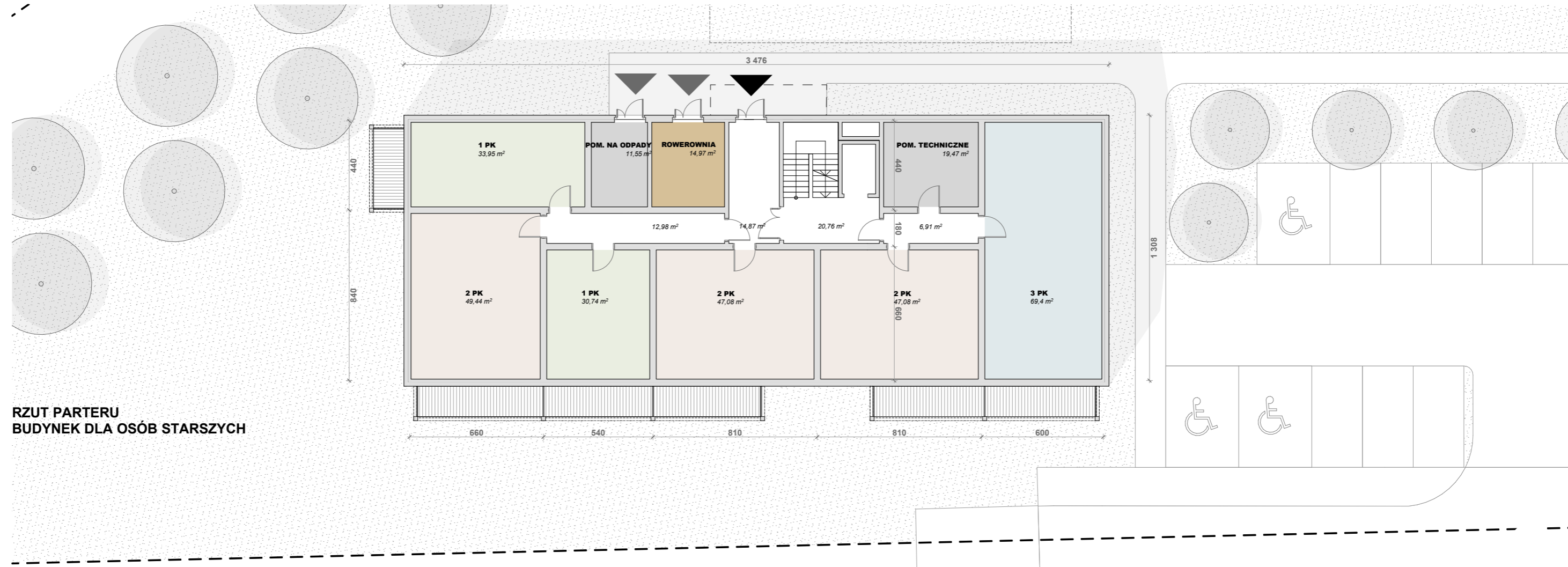


RZUT PARTERU
BUDYNEK DLA RODZIN Z DZIEĆMI





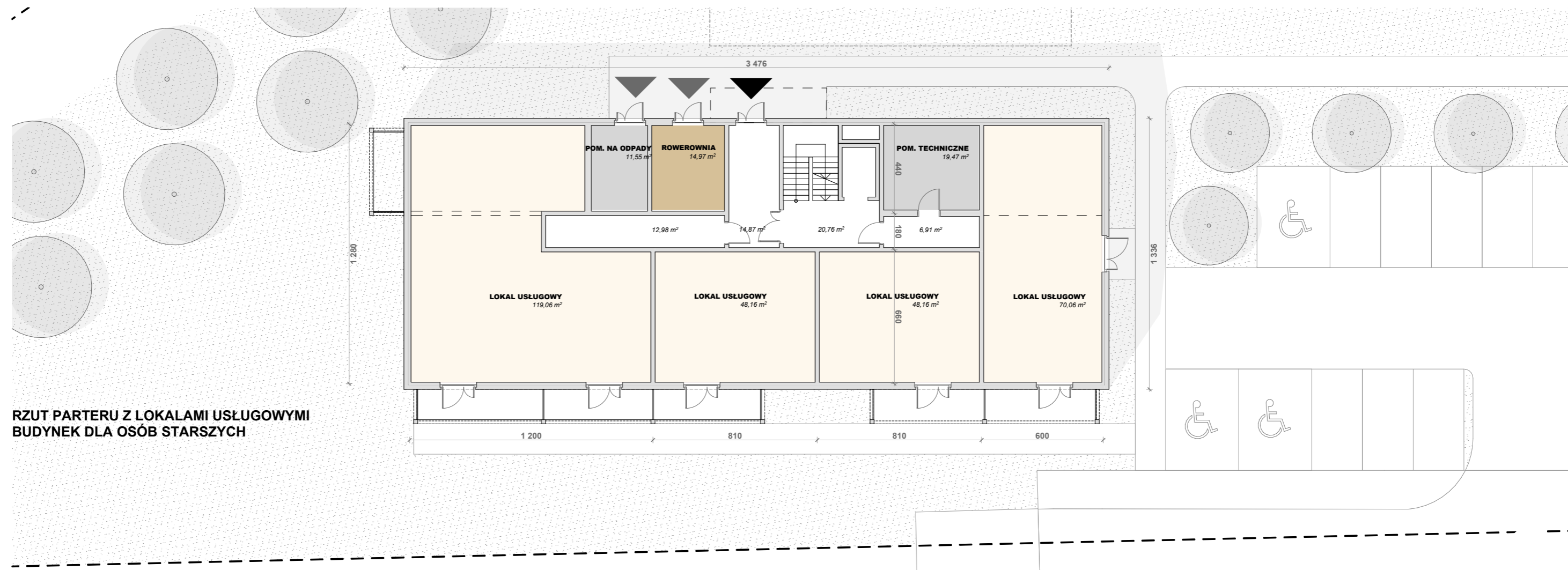
RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ
BUDYNEK DLA OSÓB STARSZYCH



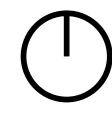
RZUT PARTERU
BUDYNEK DLA OSÓB STARSZYCH



RZUT KONDYGNACJI POWTARZALNEJ
BUDYNEK DLA OSÓB STARSZYCH



RZUT PARTERU Z LOKALAMI USŁUGOWYMI
BUDYNEK DLA OSÓB STARSZYCH



9:00

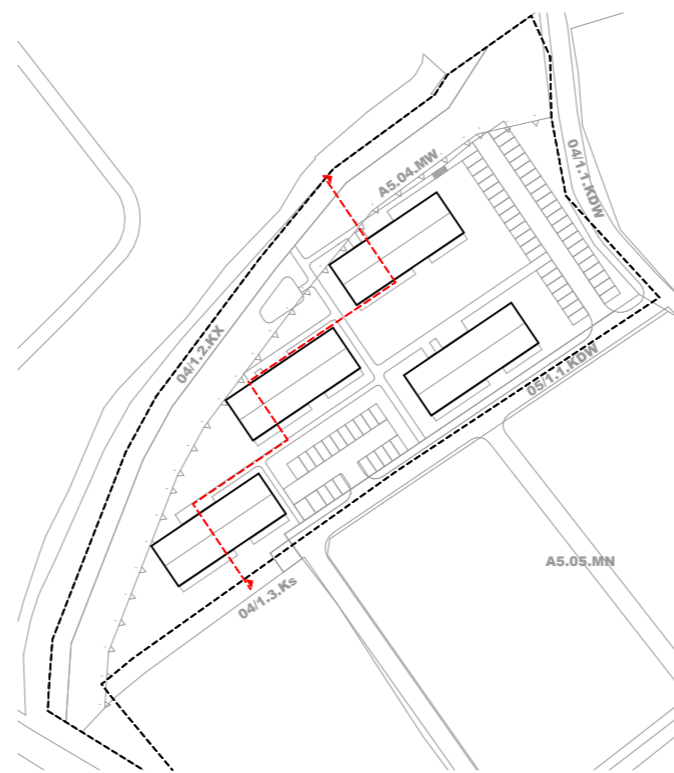
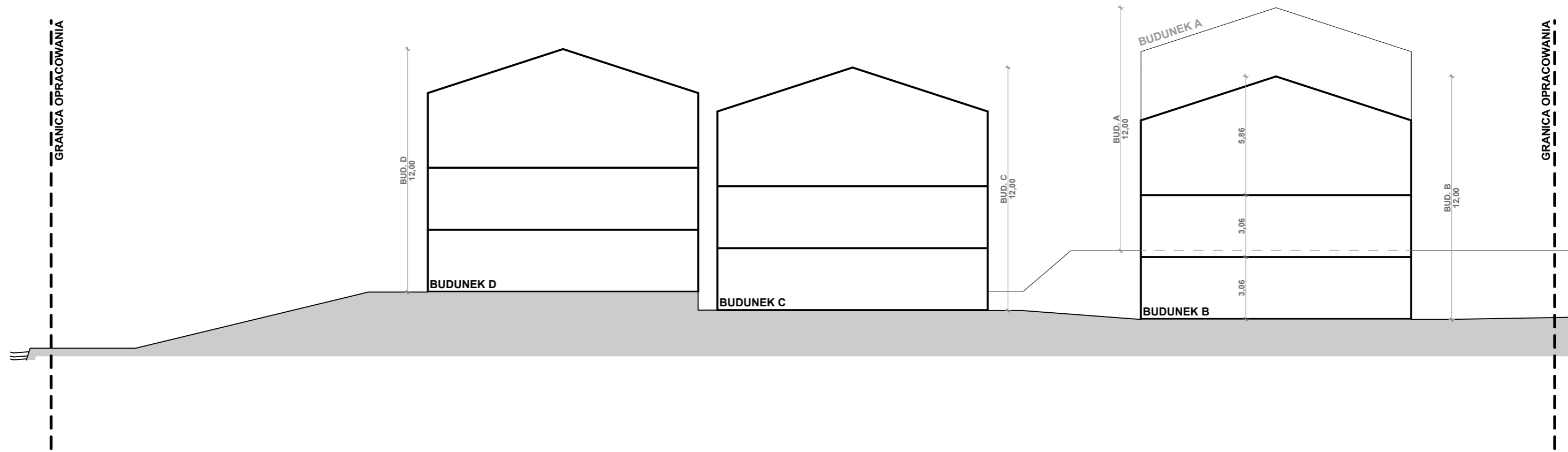
11:00

13:00

15:00

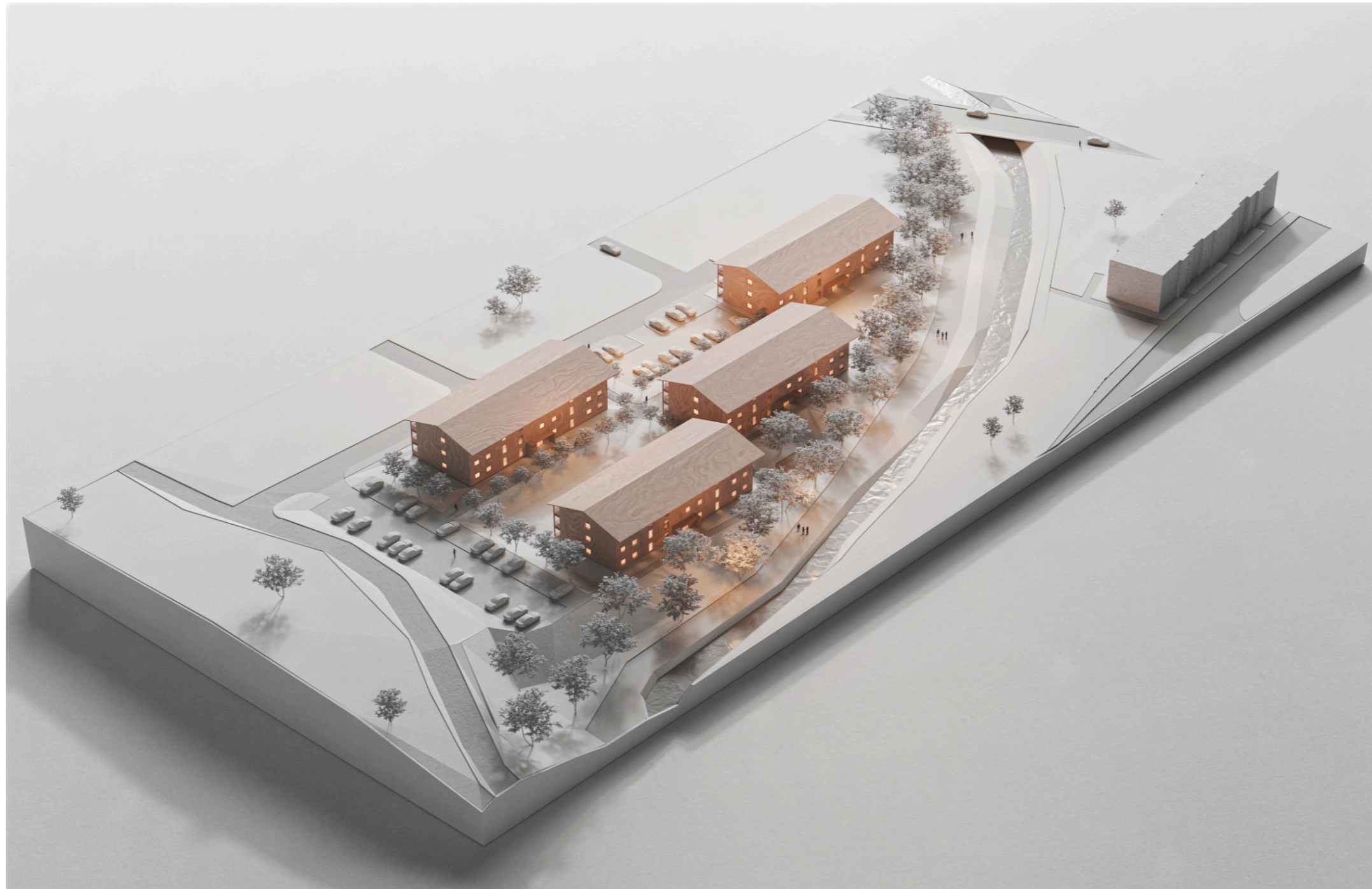
elewacja z pomieszczeniami
nasłonecznionymi zgodnie z §60. WT

9.5 m
wysokość przesłaniania





Widok na budynek mieszkalny od strony południowej



Widok od strony północno - wschodniej



Widok od strony wschodniej



Gaska Wojcieszak Pracownia Architektoniczna sp. z o.o.

Stary Rynek 95/96

61-773 Poznań

KRS: 0001047898

NIP: 7831884399

REGON: 525880948

www.gwpa.pl

info@gwpa.pl