

DOKI V



EURO STYL
GRUPA DOM DEVELOPMENT

GDAŃSK, 26.02.2025

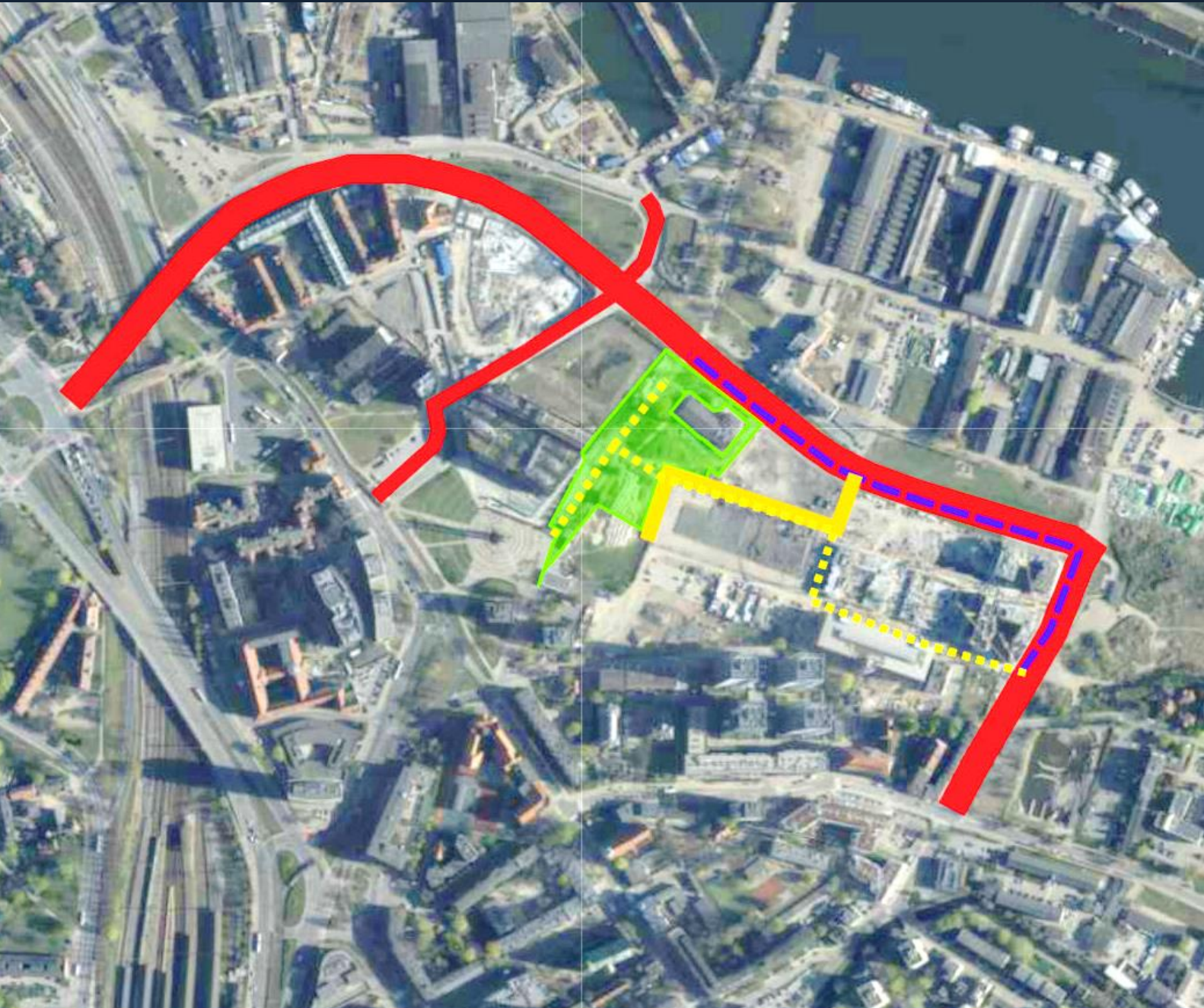
LOKALIZACJA INWESTYCJI DOKI V



DOKI V

Budowa DOKI IV

DOKI V – WIARYGODNY PARTNER W REALIZACJI INWESTYCJI PUBLICZNYCH



DOTYCHCZAS WSPÓLNIE PONIESIONE PRZEZ INWESTORÓW INWESTYCJI DOKI NAKŁADY NA INFRASTRUKTURĘ PUBLICZNĄ

Zakończone i przekazane Miastu:



Nowa Wałowa – etap I



sieci magistralne



przebudowa i rewaloryzacja ciągu pieszego

oraz aktualnie w toku realizacji :



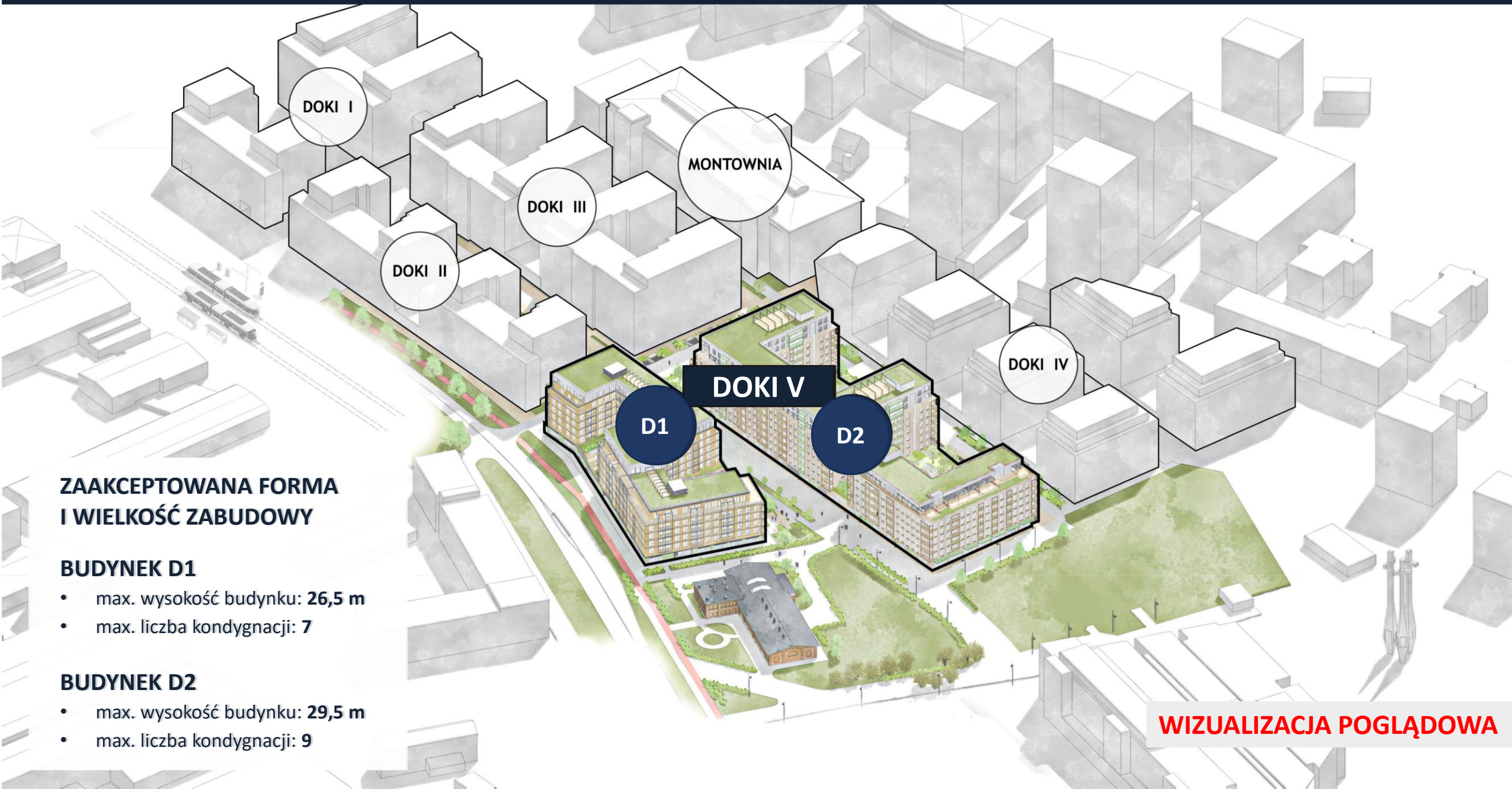
przebudowa dróg publicznych



odtworzenie ul. Kadłubowców

o łącznej wartości ponad **91 milionów zł**

DOKI V - DOPEŁNIENIE KWARTAŁU



ZAAKCEPTOWANA FORMA I WIELKOŚĆ ZABUDOWY

BUDYNEK D1

- max. wysokość budynku: 26,5 m
- max. liczba kondygnacji: 7

BUDYNEK D2

- max. wysokość budynku: 29,5 m
- max. liczba kondygnacji: 9

WIZUALIZACJA POGLĄDOWA

DOKI V - PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENIU



LEGENDA:

- ZAKRES OPRACOWANIA BUDYNKU D1 I D2
- PROJEKTOWANE BUDYNKI
- OBRYŚ GARAŻU PODZIEMNEGO
- ZIELEŃ NISKA
- CHODNIKI, CIĄGI PIESZO-JEZDNE
- DROGI KOŁOWE
- NAWIERZCHNIE TARASOWE
- ŚMIETNIKI
- GŁÓWNE WEJŚCIA DO BUDYNKÓW
- WJAZDY DO GARAŻY
- LICZBA KONDYGNACJI
- BUDYNKI ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE POZA ZAKRESEM OPRACOWANIA
- DRZEWA I KRZEWY DO 3M WYSOKOŚCI

DOKI V - KOMUNIKACJA PIESZA I KOŁOWA



Komunikacja kołowa:

- wjazd od ul. Ks. Jerzego Popiełuszki

Komunikacja piesza:

- od ul. Ks. Jerzego Popiełuszki
- od ul. Doki
- od ul. Rybaki Górne
- od ul. Gazowniczej
- od ul. Wałowej.

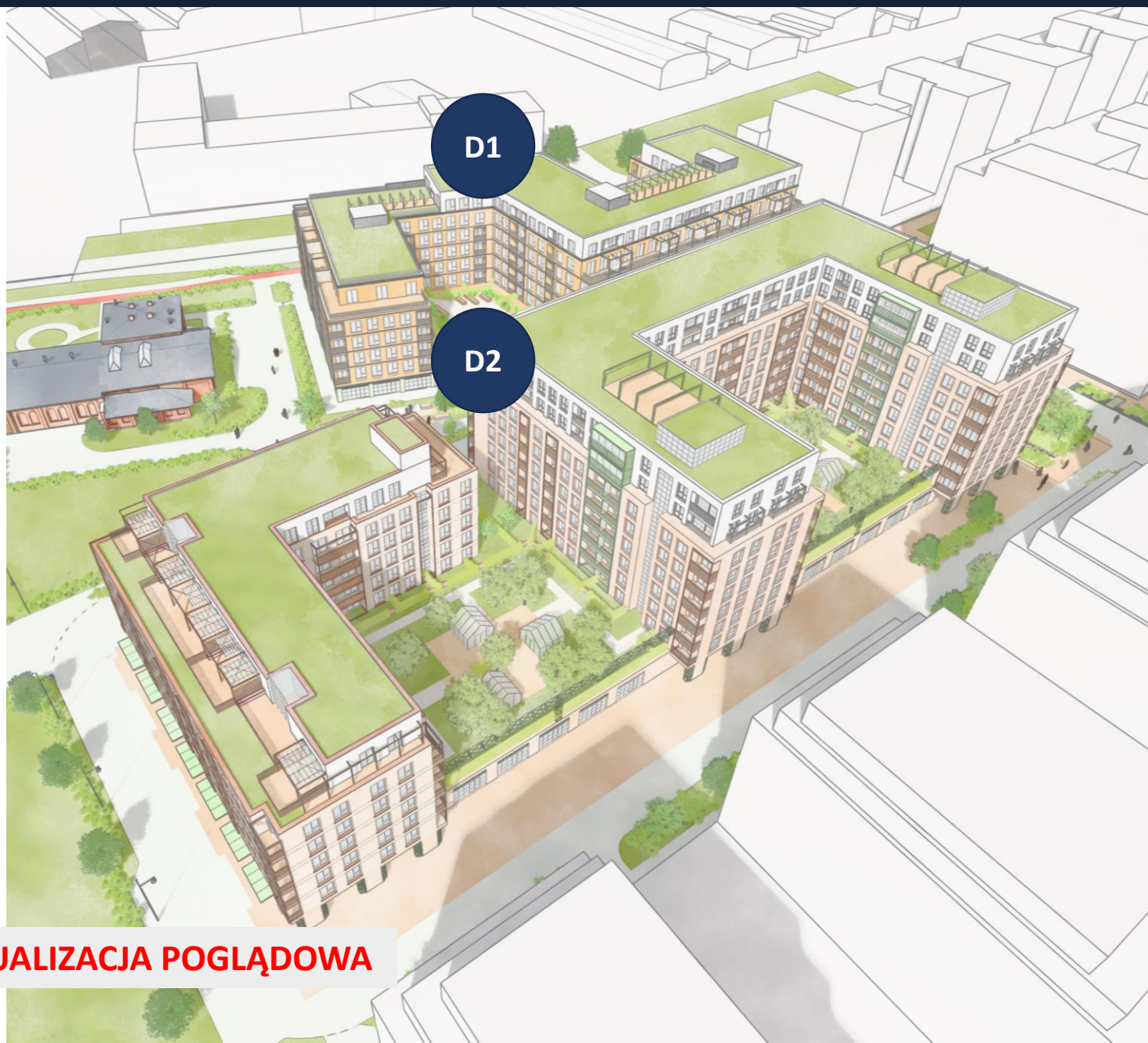


Główne wejścia do budynków



Wjazdy do hal garażowych

DOKI V - CHARAKTERYSTYKA BUDYNKÓW, STRUKTURA MIESZKAŃ



BUDYNEK D1

- liczba mieszkań: **ok. 190**
- pow. usług: **ok. 750 m²**
- liczba miejsc postojowych: **ok. 194**

STRUKTURA MIESZKAŃ*:

- M4/M5 15% (29)
- M3 22% (42)
- M2 48% (92)
- M1 15% (29)

BUDYNEK D2

- liczba mieszkań: **ok. 340**
- pow. usług: **ok. 1300 m²**
- liczba miejsc postojowych: **ok. 343**

STRUKTURA MIESZKAŃ*:

- M4/M5 16% (54)
- M3 18% (63)
- M2 50% (172)
- M1 16% (54)

W ramach DOKI V powstanie dodatkowo 25 miejsc postojowych ogólnodostępnych.

* Stan na 21.02.2025 r., finalna struktura mieszkań może się nieznacznie różnić ze względu na trwające prace projektowe.

WIZUALIZACJA POGLĄDOWA

KONCEPCJA DOKI V – WIDOK OD STRONY UL. POPIEŁUSZKI



KONCEPCJA DOKI V - WIDOK Z BUDYNKU D1 NA BUDYNEK D2 PRZEZ ULICĘ KADŁUBOWCÓW



KONCEPCJA DOKI V - WIDOK OD STRONY MONTOWNI, Z PRZODU PLAC CENTRALNY



KONCEPCJA DOKI V - WIDOK OD ZACHODU, PO LEWEJ SALA BHP

Lista wprowadzonych zmian po aktualizacji:

- zmiana kolorystyki cegły budynków oraz wyrazu parteru, w celu uzyskanie większego nawiązania do zabudowy stoczniowej oraz DOKÓW I-III. Wraz z tym nadal traktujemy D1 oraz D2 jako tło dla budynku Sali BHP.
- zmiana materiałów detali architektonicznych (parapety, ramki wokół okien, wnęki loggii, strefy wejściowe do budynków).
- zmiana okien na układ symetryczny, w kolorze grafitowym, w nawiązaniu do klimatu istniejącej zabudowy.
- uspokojenie rytmu elewacji oraz wprowadzenie jednolitej kolorystyki brył w budynku D2



WPROWADZONE ZMIANY W KONCEPCJI DOKI V



Zmiana kolorystyki cegły, detali oraz wyrazu parteru w D1.

WPROWADZONE ZMIANY W KONCEPCJI DOKI V



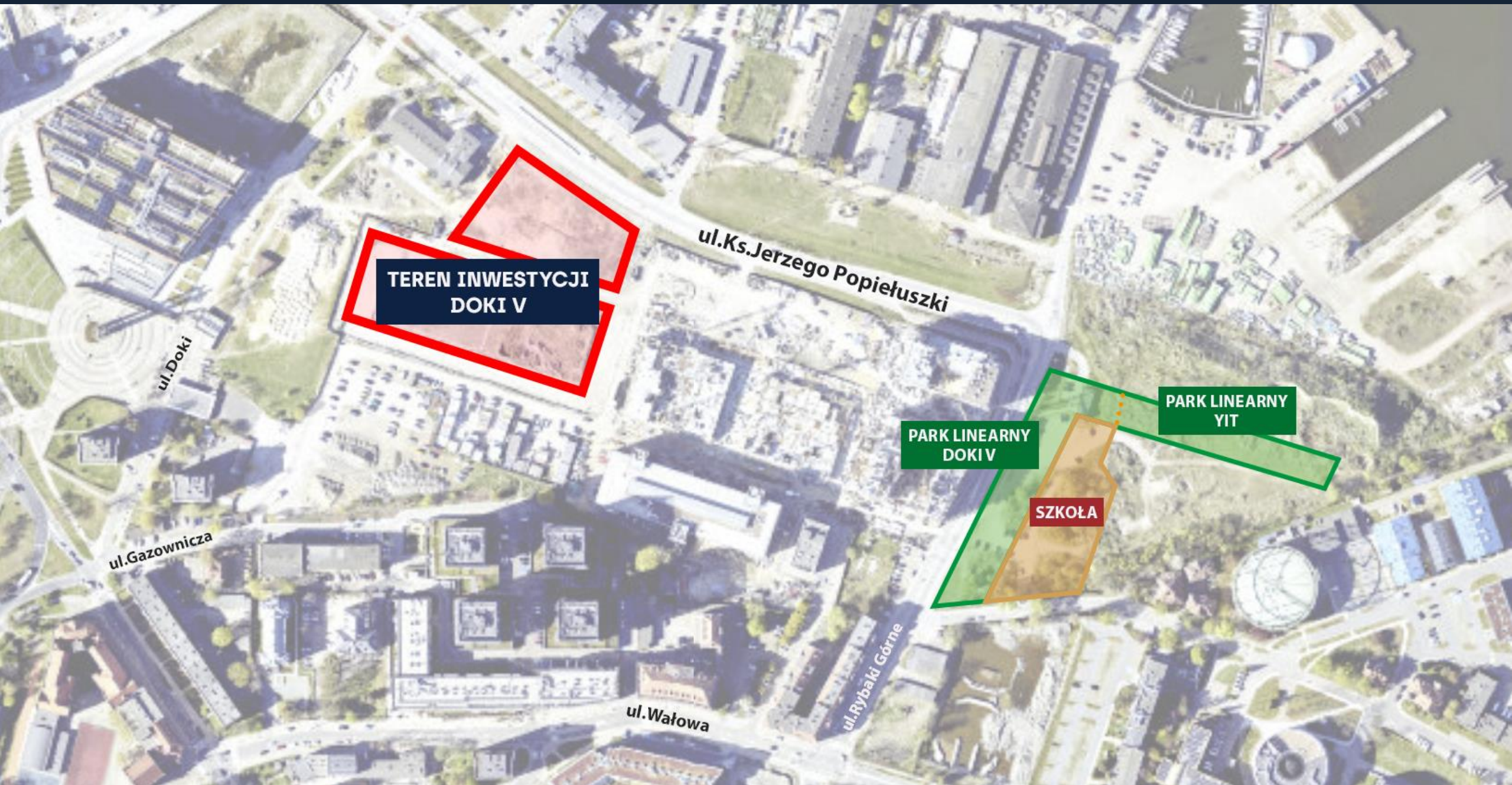
Zmiana kolorystyki cegły oraz wyrazu parteru w D2. Uspokojenie rytmu elewacji oraz detali architektonicznych

WPROWADZONE ZMIANY W KONCEPCJI DOKI V



Zmiana okien na układ symetryczny, w kolorze grafitowym, w nawiązaniu do klimatu istniejącej zabudowy

LOKALIZACJE INWESTYCJI GŁÓWNEJ I TOWARZYSZĄCYCH



**TEREN INWESTYCJI
DOKI V**

ul. Ks. Jerzego Popiełuszki

ul. Doki

**PARK LINEARNY
DOKI V**

**PARK LINEARNY
YIT**

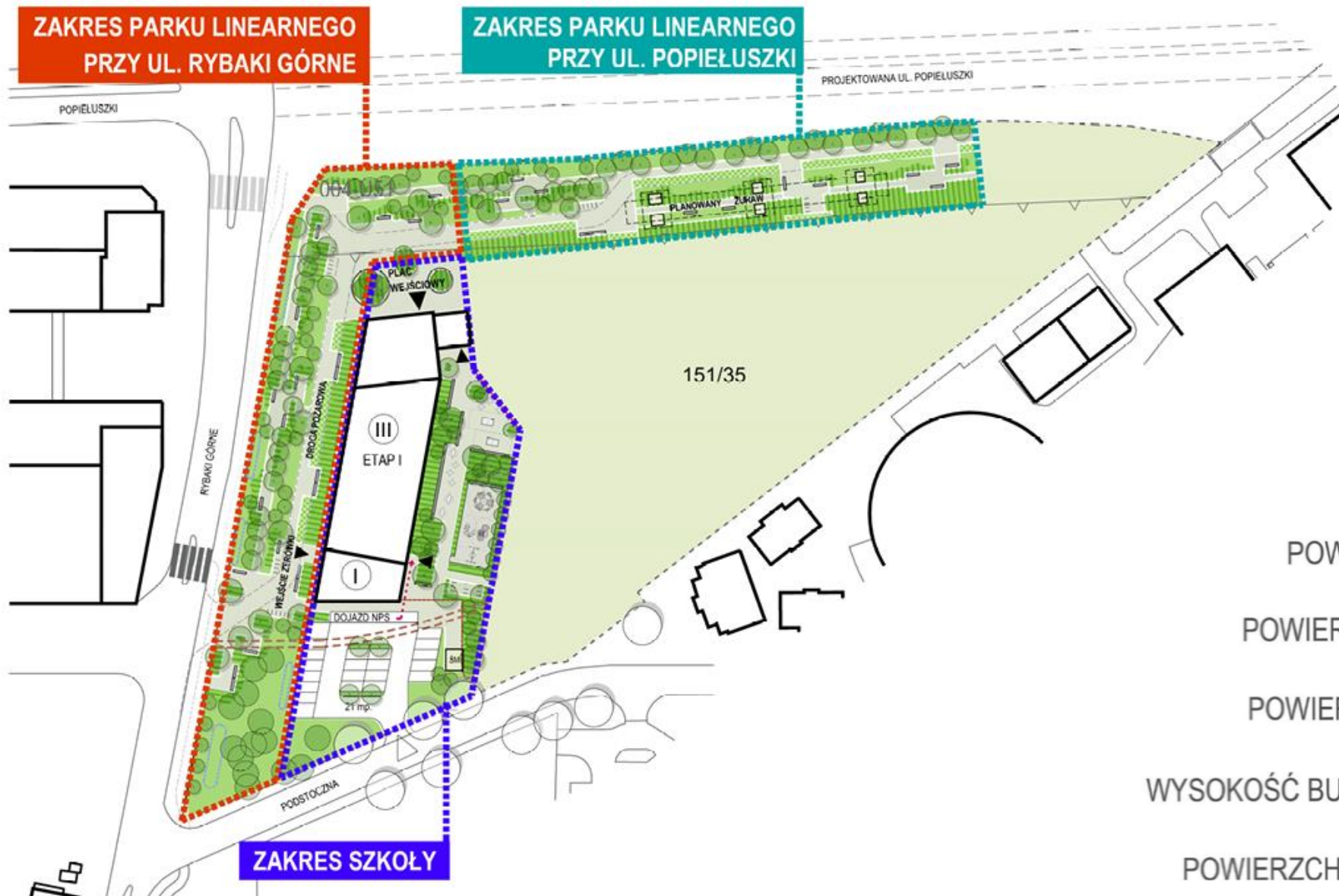
SZKOŁA

ul. Gazownicza

ul. Wałowa

ul. Rybaki Górne

ZAGOSPODAROWANIE TERENU – SZKOŁA I PARK LINEARNY



POWIERZCHNIA ZABUDOWY: 1 320 m²

POWIERZCHNIA CAŁKOWITA: ok. 3 450 m²

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA: ok. 2 800 m²

WYSOKOŚĆ BUDYNKU: 11,90 m, dominanta 15,6 m

POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA: 40 %

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA – NOWA SZKOŁA PODSTAWOWA



INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA - NOWA SZKOŁA PODSTAWOWA:

- 10 oddziałów, w tym 1 oddział dla klasy 0 i po 3 oddziały dla klas I-III
- świetlica, biblioteka szkolna wraz z czytelnią
- zaplecze pedagogiczne, logopedyczne, psychologiczne i terapeutyczne
- kompleks kuchenny przystosowany do przygotowywania i spożywania posiłków
- dwa place zabaw i mała sala gimnastyczna.

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA

ok. 2 800 m²

PRZEWIDYWANY KOSZT

ok. 32 490 000 zł brutto

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA – NOWA SZKOŁA PODSTAWOWA



INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA – NOWA SZKOŁA PODSTAWOWA



INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA – PARK LINEARNY



INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA - PARK LINEARNY

Realizacja terenu zielonego o charakterze publicznym (łagodzenie deficytu zieleni w tej części miasta):

- zielony plac wejściowy u zbiegu ciągów pieszych (ul. Rybaki Górne i ul. Popiełuszki)
- drzewa (nowe nasadzenia)
- krzewy / zieleń średnia
- mała architektura, miejsca wypoczynku

POWIERZCHNIA TERENU

ok. 3 312 m²

PRZEWIDYWANY KOSZT

ok. 1 230 000 zł brutto

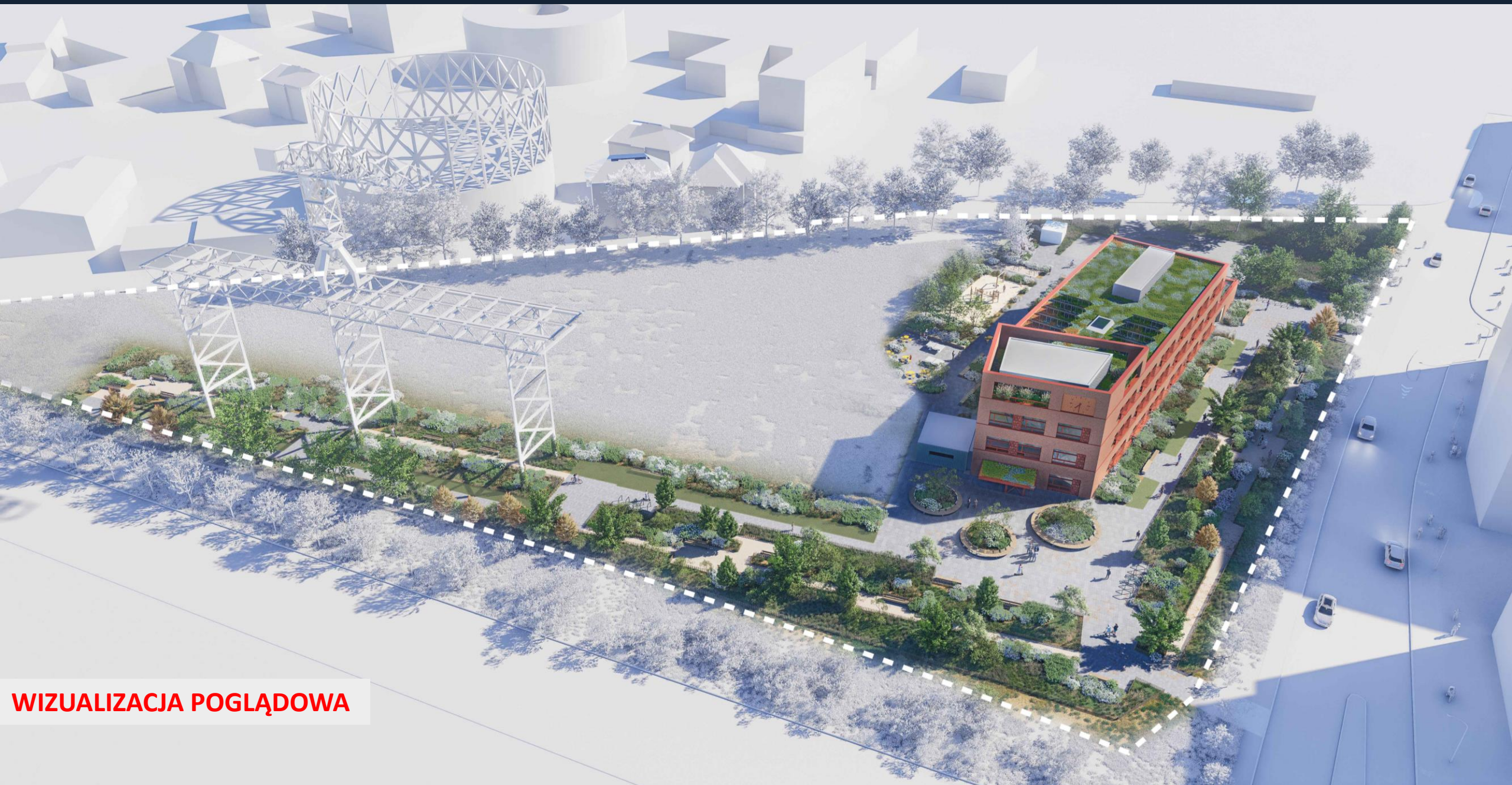
(wzrost o 370 000 zł brutto)

WIZUALIZACJA POGLĄDOWA

TORUS

EURO STYL
GRUPA DOM DEVELOPMENT

TEREN SZKOŁY WRAZ Z CAŁYM PARKIEM LINEARNYM



WIZUALIZACJA POGLĄDOWA

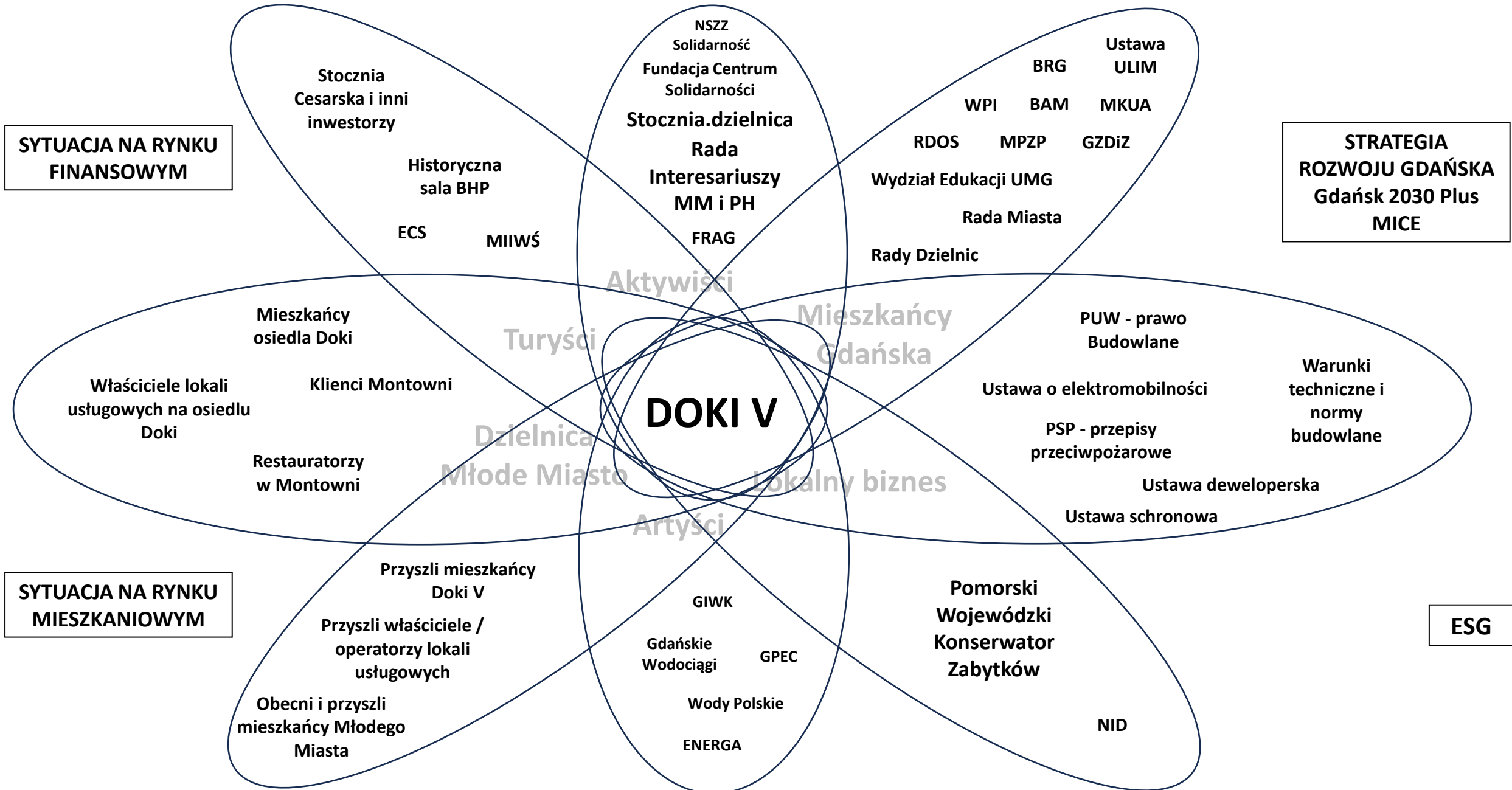
DOKI V

INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE – SZACOWANE KOSZTY ŁĄCZNE

- Budowa nowej szkoły podstawowej przy ul. Rybaki Górne 32 490 000 zł brutto
- Park linearny przy szkole podstawowej, wzdłuż ul. Rybaki Górne 1 230 000 zł brutto
(wzrost o 370 000 zł brutto)

SUMA: 33 720 000 zł brutto

WYTYCZNE, PRZEPISY, OPINIE, TRENDY, WIZJE I CELE – ILE CHCEMY, A CO FINALNIE MOŻEMY



DOKI V – ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z USŁUGAMI

Skumulowane uwagi z formularza

Odpowiedź

URBANISTYKA:

- czy Konserwator i Architekt Miasta wyrazili zgodę na ten projekt?,
- brak spójnej przestrzeni urbanistycznej i harmonii,
- brak ciągłości pierzei od strony ul. Popiełuszki (niepotrzebnie cofnięta),
- mało zróżnicowana wysokość; budynek w głębi zbyt wysoki; zbyt wysoka zabudowa,
- sztywny układ urbanistyczny, zbyt masywna zabudowa
- zabudowa przypomina blokowisko.

- Układ urbanistyczny zgodny z wytycznymi PWKZ dla tego terenu i konsultowany z Biurem Architekta Miasta.
- Nawiązanie do pierwotnego układu (z biurowcami), kierunki brył tworzą osie widokowe.
- Cofnięcie pierzei - celem jest utworzenie wewnętrznych, dobrze doświetlonych dziedzińców; architektoniczne/wizualne nadanie lekkości bryłom.
- Budynki schodkowo obniżają się – D1 w kierunku Sali BHP, D2 w kierunku Drogi do Wolności, aby podkreślić ich istotność.
- Strefa śródmiejska to z definicji zgrupowanie intensywnej zabudowy.
- Inwestycja domyka kwartał zabudowy, a architekturą i detalami nawiązuje do charakteru miejsca (tereny przemysłowe).

DOKI V – ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z USŁUGAMI

Skumulowane uwagi z formularza

Odpowiedź

ARCHITEKTURA I ELEWACJE:

- brak spójności z istniejącymi budynkami Doków oraz postoczniową zabudową, podziały w oknach nie nawiązują do historycznych,
- słabsza architektura od wcześniejszych etapów Doków,
- brzydka elewacja, słaba kolorystyka
- brak prześwitów i doświetleń.

- Projekt (w tym kolorystyka i detale architektoniczne, także podziały okienne) zostały po konsultacjach dopracowane oraz zaakceptowane przez PWKZ i Architekta Miasta.
- Kontynuacja założeń – nawiązanie do industrialnego charakteru miejsca (materiały, kolorystyka, detale).
- Celowa gradacja kolorystyki i urozmaicenie, aby bardziej wyeksponować Salę BHP.
- Pomiędzy częściami bud. D2 zaproponowano prześwit oraz wewnętrzne patia, które nawiązują do dotychczasowej zabudowy i doświetlają mieszkania.

MIEJSCA PARKINGOWE I ORGANIZACJA RUCHU:

- za mało miejsc parkingowych, brak podziemnej hali garażowej,
- będą problemy z dostawami do lokali usługowych oraz organizacją ruchu (brak separacji ruchu pieszego od samochodowego).

- Liczba m.p. zgodna z wymaganiami LSU (1 m.p./1 m.), hale garażowe w budynkach na „-1” i wewnątrz „0”.
- Dostawy przez ul. Kadłubowców (droga wewnętrzna).
- Projekt organizacji ruchu dostosowany do potrzeb i zagospodarowania terenu.
- Główny deptak wzdłuż Montowni oraz pomiędzy bud. D2 i CD (przy placu miejskim).

DOKI V – ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z USŁUGAMI

Skumulowane uwagi z formularza	Odpowiedź
<p>USŁUGI:</p> <ul style="list-style-type: none">• za małe lokale usługowe – brak dużego sklepu.	<ul style="list-style-type: none">• W IV etapie DOKÓW przewidziano powierzchnię pod większy sklep typu Lidl.
<p>ZMIANA FUNKCJI – MIESZKANIA ZAMIAST BIUR</p> <ul style="list-style-type: none">• będzie więcej najmu krótkoterminowego.	<ul style="list-style-type: none">• Na horyzoncie są rozwiązania legislacyjne (UE i PL).• Więcej może zrobić wspólnota niż deweloper.
<p>TERENY ZIELONE I REKREACYJNE:</p> <ul style="list-style-type: none">• za mało zieleni na osiedlu,• potrzeba więcej zieleni wysokiej,• powinien powstać park z wysokimi drzewami i ławkami,• jaki jest % powierzchni biologicznie czynnej?,• potrzebny jest ogólnodostępny plac zabaw• potrzebny jest duży, centralny plac miejski.	<ul style="list-style-type: none">• Śródmiejski obszar - maksymalizujemy tereny zielone. Pow. biol. czynna to ok. 28 % , tj. 3660 m² (wg przepisów LEX/LSU min. to 12,5 %).• Szacunkowa liczba nowych nasadzeń: ciąg drzew wzdłuż ul. Kadłubowców: 8 szt., patia: ok. 30 szt., plac: ok. 30 szt.• Powstanie plac miejski.• Na dziedzińcu budynku D2 zaprojektowano plac zabaw dla jego mieszkańców.• Park linearny obok szkoły z placami zabaw. <p>Rekreacyjna zieleń – plac miejski (poziom 0, ok. 2 740 m², z czego min. 50 % to powierzchnia zielona); Zielone patia dostępne dla mieszkańców (poziom +1, ok. 2 350 m², z czego min. 50 % to powierzchnia zielona). Zielone dachy dostępne dla mieszkańców (ok. 3000 m², z czego min. 50 % to powierzchnia zielona). Zielone dachy z ograniczonym dostępem (ok. 160 m²).</p>

DOKI V – ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z USŁUGAMI

Skumulowane uwagi z formularza	Odpowiedź
<p>TERENY SĄSIADUJĄCE:</p> <ul style="list-style-type: none">• obawy o przyszłość terenów zielonych sąsiadujących z inwestycją (przy ECS i Sali BHP).	<ul style="list-style-type: none">• Właścicielami terenów są inne podmioty prywatne.• Zieleń, która tam występuje stanowiła zakres projektu Przebudowy i rewaloryzacji odcinka ul. Doki (projekt ten, w tym zielen, był uzgadniany m.in. z PWKZ, GZDiZ oraz innymi instytucjami oraz wykonany zgodnie z wytycznymi).• Przyszłość zależy także od mieszkańców (konsultacje społeczne, zgody itp..).
<p>MIEJSCA SPOTKAŃ:</p> <ul style="list-style-type: none">• brak miejsc sprzyjających budowaniu relacji sąsiedzkich i aktywizacji lokalnej społeczności.	<ul style="list-style-type: none">• Zielone patia na dziedzińcach budynków służą integracji mieszkańców – sąsiadów.• Miejscami spotkań mogą być zaprojektowany plac miejski oraz park linearny przy szkole.• Projekt szkoły zakłada możliwość udostępniania pomieszczeń po godzinach pracy szkoły (zależać to będzie od zarządzającego placówką).• Takim celom mogą służyć też funkcjonujące obiekty w pobliżu, jak ECS czy NOMUS.

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA – BUDOWA SZKOŁY

Skumulowane uwagi z formularza	Odpowiedź
<ul style="list-style-type: none">• Z czego wynika lokalizacja szkoły oraz parku linearnego?	<ul style="list-style-type: none">• MPZP, strategia Gdańsk 2030 Plus, ULIM, programy rozwojowe (Zielone Miasto, Wspólne Miasto, Dostępne Miasto, Innowacyjne Miasto), Gdańska polityka zieleni czy Standardy dostępności zieleni.• Brak alternatywnych terenów miejskich i zabezpieczenie przyszłych potrzeb mieszkańców.
<ul style="list-style-type: none">• Złe zagospodarowanie terenu / usytuowanie na działce, brak nawiązania do śródmiejskiego charakteru.	<ul style="list-style-type: none">• Projekt uwzględnia wszystkie wytyczne MPZP, BRG, Biura Architekta Miasta oraz PWKZ.
<ul style="list-style-type: none">• Dostępność szkoły i obiektów sportowych popołudniami, ogólnodostępna biblioteka, zajęcia dla seniorów.	<ul style="list-style-type: none">• Projekt zakłada taką możliwość – zależeć to będzie od zarządzającego placówką.
<ul style="list-style-type: none">• Za mało miejsc parkingowych.	<ul style="list-style-type: none">• Wynika z MPZP i wielkości działki (w ograniczony powierzchniowo teren trzeba wkomponować wielu funkcji).

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA – BUDOWA SZKOŁY

Skumulowane uwagi z formularza	Odpowiedź
<ul style="list-style-type: none">Jakie są etapy realizacji szkoły?	<ul style="list-style-type: none">I etap: budynek klas 0-3 z pełnym zapleczem (stołówka z kuchnią, biblioteka z czytelnią, salka integracji sensorycznej, gabinety psychologa, lekarza, logopedy, pedagoga, mała salka gimnastyczna, plac zabaw dla dzieci młodszych).II etap: budynek dla klas 4-8, duża sala gimnastyczna z zapleczem socjalnym, boisko wielofunkcyjneBasen, jako niezależny etap (jest rezerwa terenu).
<ul style="list-style-type: none">Potrzeba więcej terenów zielonych.	<ul style="list-style-type: none">Projekt maksymalizuje tereny zielone w ramach zagospodarowania działki.
<ul style="list-style-type: none">Potrzebny dobrze wyposażony szkolny plac zabaw.	<ul style="list-style-type: none">Szczegółowe wyposażenie będzie przedmiotem kolejnych faz projektowych.
<ul style="list-style-type: none">Należy zadbać o małą architekturę.	<ul style="list-style-type: none">Mała architektura (m.in. ławki, stojaki na rowery/hulajnogi) będą uwzględnione w projekcie.
<ul style="list-style-type: none">Należy zadbać o bezpieczeństwo i oświetlenie.	<ul style="list-style-type: none">Dobre oświetlenie jest elementem projektu, bezpieczeństwo, zwłaszcza dzieci, jest brane pod uwagę.

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA – PARK LINEARNY

Skumulowane uwagi z formularza	Odpowiedź
<p>OGÓLNE UWAGI:</p> <ul style="list-style-type: none">• zieleni zbyt mało różnorodna i za mało zieleni wysokiej,• zbyt mała szerokość parku,• park powinien być buforem dla szkoły od hałasu i spalin,• powinna być mała architektura, ławki itp..• park powinien zapewnić kontynuację ciągu pieszego.	<ul style="list-style-type: none">• Zbliżenie drogi pożarowej możliwie blisko budynku szkoły, aby maksymalizować teren z zielenią wysoką. Będzie ona też zróżnicowana i dopasowana do terenu.• Wprowadzenie zróżnicowanej zieleni wielopiętrowej będzie stanowiło bufor.• Zaproponowano „kieszenie” wzdłuż ciągu komunikacyjnego z miejscami do siedzenia (odpoczynek wśród zieleni, znajdą się tam także śmietniki, stojaki na rowery/hulajnogi, itp.• Zaproponowany ciąg pieszy wewnątrz parku jest kontynuacją ciągu pieszego wzdłuż ul. Rybaki Górne.
<ul style="list-style-type: none">• Park powinien być ogólnodostępny.	<ul style="list-style-type: none">• Park linearny będzie przestrzenią ogólnodostępną.
<ul style="list-style-type: none">• Powinien się tam znaleźć plac zabaw.	<ul style="list-style-type: none">• Place zabaw dla dzieci zostały zaprojektowane na terenie szkoły. Ich ogólnodostępność zależeć będzie od zarządzającego placówką.

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA – PARK LINEARNY

Skumulowane uwagi z formularza	Odpowiedź
<ul style="list-style-type: none">• Park jest za mały, powinien powstać na obszarze całej działki.	<ul style="list-style-type: none">• Decyzja o lokalizacji szkoły wynika bezpośrednio z zapisów MPZP oraz decyzji władz Miasta.
<ul style="list-style-type: none">• Powinny być tam rodzime nasadzenia.	<ul style="list-style-type: none">• Projekt przewiduje wprowadzenie rodzimych nasadzeń - szczegółowe wytyczne od GZDiZ będą na etapie projektu.
<ul style="list-style-type: none">• To powinna być przestrzeń dla różnych grup wiekowych.	<ul style="list-style-type: none">• Projekt parku linearnego przewiduje strefy wypoczynkowe oraz przestrzenie dla różnych grup wiekowych.
<ul style="list-style-type: none">• Obawy, że miejsce to będzie zaśmiecanie, że będzie się tam spożywać alkohol	<ul style="list-style-type: none">• Będzie to teren miejski znajdujący się zapewne pod szczególną opieką służb z uwagi na sąsiedztwo szkoły.
<ul style="list-style-type: none">• Należy wprowadzić dodatkowe elementy celem podniesienia walorów estetycznych i użytkowych, np.: siedziska i ławki, pergole, mini place zabaw, mini siłownię plenerową.	<ul style="list-style-type: none">• Są to cenne uwagi - do rozważenia w ramach uszczegółowienia projektu. Funkcja nadrzędna - uzupełnienie deficytu terenów zielonych - została określona przez BRG.



DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ

