

# WISTIL BIZNES PARK

Urbanistyczno-architektoniczny projekt koncepcyjny zagospodarowania terenów przemysłowych położonych przy ul. Majkowskiej w Kaliszu

## LOKALIZACJA TERENU

Teren opracowania o powierzchni blisko 7, 5 ha znajduje się na styku śródmieścia Kalisza i położonego na północ od niego Osiedla Majków i stanowi własność firmy „Wistil”.. Korzystne położenie w strukturze miasta pozwala myśleć o projektowanym obszarze jako ważnym dopełnieniu programu usługowo – mieszkaniowego śródmiejskiej części Kalisza położonej w ramionach rzeki Proсны i kanału Bernardyńskiego.



## OPIS KONCEPCJI URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ

Przedstawiona koncepcja zagospodarowania terenów przemysłowych byłej fabryki Zakładów Przemysłu Jedwabniczego „Wistil” w Kaliszu, wpisuje się we współczesne trendy planowania przestrzennego i projektowania urbanistycznego opartego między innymi na założeniu ograniczenia rozrostu terytorialnego miasta na rzecz uzupełnienia i koncentrowania nowych funkcji wewnątrz istniejącej tkanki urbanistycznej.

### PROGRAM FUNKCJONALNY

Program funkcjonalny projektowanego zespołu zabudowy o nazwie WISTIL BIZNES PARK jest wynikiem prowadzonych analiz przedprojektowych oraz wspólnych założeń wypracowanych pomiędzy projektantami i Inwestorem.

Przyjęto zróżnicowany udział funkcji użytkowych w całościowym bilansie.

Zaprojektowano:

- Budynki o funkcji mieszkalnej w zabudowie wielorodzinnej, stanowiące wydzielone pasmo zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów rekreacyjnych położonych wzdłuż kanału Bernardyńskiego;
- Budynki o funkcji biurowej z możliwością dowolnego podziału powierzchni użytkowej zgrupowane w południowo – zachodniej części terenu. Dawny budynek mieszkalny rodziny Mullerów, objęty ochroną konserwatorską, zaprojektowano jako budynek biurowo administracyjny;
- Budynek hotelowo – konferencyjny w standardzie odpowiadającym wymaganiom dla obiektów 4 gwiazdkowych, będący uzupełnieniem funkcji komercyjnej założenia;
- Budynek sportowo – rekreacyjny w centralnej części założenia;
- Dominanta (budynek wysoki) o funkcji biurowo – mieszkalnej.

### ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

Przyjęto zasadę pasmowego zagospodarowania terenu. Teren podzielono na dwie części równoległe do kanału Bernardyńskiego rozdzielone przestrzenią publiczną (ulica dojazdowa i ciągi piesze). Zabudowa w paśmie bliżej kanału zaprojektowana została w układzie prostopadłym do koryta tworząc rytm szczytów budynków i zielonych wnętrz pomiędzy nimi.

Zabudowa w drugim paśmie usytuowana została równoległe do wewnętrznej osi komunikacyjnej. Pomiędzy budynkami zaprojektowano ogólnodostępne tereny zielone. Przy wjeździe na teren od strony ulicy Wojska Polskiego zaproponowano dominantę, biurowo – mieszkalny budynek wysoki.

Projektowana wysokość zabudowy od 2 do 6 kondygnacji naziemnych. Wyjątek stanowi dominanta budynku wysokiego - 14 kondygnacji (46 metrów n.p.t.).

### OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

Projektowany, wewnętrzny układ drogowy, przyłączono do ulic Majkowskiej i Wojska Polskiego w miejscach istniejących wjazdów na teren. Wjazdy te będą wymagały wykonania nowych skrzyżowań w ciągach w/w ulic w celu uzyskania lewoskrętów.

Miejsca postojowe dla samochodów osobowych zaprojektowano wzdłuż ulic, na parkingach powierzchniowych oraz w halach garażowych pod budynkami mieszkalnymi i biurowymi.

## WIDOKI PROPONOWANEJ ZABUDOWY



Widok projektowanej zabudowy od strony południowo - wschodniej



Widok projektowanej zabudowy od strony północno - wschodniej



Widok projektowanej zabudowy od strony północno - zachodniej