

BIURO USŁUG PROJEKTOWYCH

mgr inż. arch. Marek Kochański

ul. K.O. Falka 23, tel. 602504155

e-mail: bupmk@vp.pl; upr.proj.SUW-2989; NIP 844-107-95-49

PROJEKT KONCEPCYJNY ZAGOSPODAROWANIA TERENU PRZESTRZENI WEWNĄTRZOSIEDLOWEJ OSIEDLA MIESZKANIOWEGO PRZYLESIE W AUGUSTOWIE

- FAZA:** KONCEPCJA
URBANISTYCZNO –ARCHITEKTONICZNA.
- TEMAT:** ZAGOSPODAROWANIE TERENU ISTNIEJĄCEGO
OSIEDLA MIESZKANIOWEGO WIELORODZINNEGO.
- ADRES:** OSIEDLE MIESZKANIOWE „PRZYLESIE”,
16-300 AUGUSTÓW, UL. 29 LISTOPADA
- INWESTOR:** WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA „PRZYLESIE”,
16-300 AUGUSTÓW, UL. KOMUNALNA 2
- AUTOR:** *mgr inż. arch. Marek Kochański*

Marek Kochański
mgr inż. arch. Marek Kochański
upr. w budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
nr ewid. SUW/2989

SUWAŁKI – luty 2013 r.

SPIS ZAWARTOŚCI

I. OPIS TECHNICZNY.

1. Podstawa opracowania.
2. Przedmiot i zakres opracowania.
3. Stan istniejący.
4. Opis inwestycji.
 - a) charakterystyka ogólna projektowanego zagospodarowania terenu,
 - b) dane obliczeniowe powierzchniowe.

II. RYSUNKI

1. Plan sytuacyjny zagospodarowania terenu
stan istniejący – skala 1:500
2. Plan sytuacyjny zagospodarowania terenu
stan projektowany – skala 1:500
3. Koncepcja zagospodarowania terenu – skala 1:500

OPIS TECHNICZNY

1. Podstawa opracowania.

- a) Umowa pomiędzy Wykonawcą – *Biurem Usług Projektowych*, a Inwestorem – *Wspólnotą Mieszkaniową „Przylesie”*, zawarta w dniu 3-12-2012r. w Augustowie.
- b) Uzgodniona z Inwestorem autorska koncepcja architektoniczna i urbanistyczna projektowanej inwestycji według przedstawionego przez Zamawiającego zakresu zleconych prac projektowych oraz przyjętych założeń programowych.
- c) Wizje lokalne oraz normy, normatywy i warunki techniczne projektowania.
- d) Mapa sytuacyjno – wysokościowa przedmiotowego terenu w skali 1:500.

2. Przedmiot i zakres opracowania.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest koncepcja urbanistyczno – architektoniczna zagospodarowania terenu istniejącej mieszkaniowej zabudowy wielorodzinnej osiedla mieszkaniowego „Przylesie”.

Opracowanie niniejsze, wykonane na zlecenie Inwestora i w oparciu o uzgodnione z nim funkcjonalne założenia projektowe wraz z zagospodarowaniem terenu, będzie stanowić podstawę do przyjęcia ramowych decyzji przez Inwestora w zakresie głównych założeń techniczno - ekonomicznych dla przyszłej realizacji docelowych prac projektowych i realizacyjno - wykonawczych.

Rozwiązania przyjęte w koncepcji umożliwią możliwość etapowania inwestycji, realizowanych w celu poprawy osiedlowych standardów przestrzennych, związanych z uporządkowaniem układu komunikacyjnego i optymalnego wykorzystania terenu.

3. Stan istniejący.

Opracowywany obszar osiedla mieszkaniowego „Przylesie” stanowi zainwestowany kubaturowo, uzbrojony i zagospodarowany teren, składający się z dziewięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych trzy-, cztero- i pięciokondygnacyjnych (częściowo od strony ulicy z usługami stopnia podstawowego w parterze) oraz rozproszonej po osiedlu parterowej zabudowy garażowo – gospodarczej (wolnostojącej i w zabudowie szeregowej). Tereny biologiczne czynne zagospodarowane są zielenią niską i wysoką. Osiedle posiada placyki i osłony pod lokalizację śmietników gospodarczych oraz wydzielone powierzchnie pod place zabaw i tereny rekreacyjno – sportowe.

Na całym terenie osiedla występuje kompleksowa infrastruktura techniczna, niezbędna do eksploatacji istniejącego zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Opracowywany teren przylega do ul. 29-go Listopada i stanowi wizualną dominantę na skraju zabudowy mieszkaniowej Miasta Augustów przy wjeździe do miasta od strony wschodniej. Od strony południowej przebiega ul. Przemysłowa, od strony północnej rozciągają się tereny leśne. Wschodnie i południowo – wschodnie obrzeże osiedla tworzy ulica Armii Krajowej z częściowo pierzejową wolnostojącą zabudową mieszkalną jednorodziną.

Obszar osiedla pod zamierzoną inwestycję charakteryzuje się spadkiem w kierunku południowym, tworzącym widoczną skarpię od strony zachodniej, przylegającej do pasa drogi publicznej – ul. 29-go Listopada; deniwelacja terenu w granicach opracowania wynosi 3,0m.

Generalnie zagospodarowanie istniejącej przestrzeni wewnątrzsiedlowej Osiedla Przylesie w stanie obecnym stanowi formę niezorganizowaną i nieestetyczną. Teren, będący przedmiotem niniejszego opracowania, wykazuje potrzebę kompleksowej przebudowy i niwelacji pod projektowany układ drogowy oraz wymiany zdekapitalizowanych urządzeń infrastruktury terenowej i drogowej, łącznie z kompleksową modernizacją gospodarki ściekowej dla odprowadzenia wód deszczowych w oparciu o planowany sposób zagospodarowania.

Lokalizacja i funkcja projektowanego obszaru w śródmiejskiej przestrzeni wewnątrzsiedlowej narzuca jego pełne uporządkowanie oraz wykazuje potrzebę pełnego zainwestowania w celu dostosowania się do współczesnych standardów technicznych i użytkowych, przewidzianych dla planowanej inwestycji.

4. Opis inwestycji.

a) charakterystyka ogólna projektowanego zagospodarowania terenu

Projektowane zagospodarowanie wewnątrz kwartału mieszkaniowej zabudowy śródmiejskiej Osiedla Przylesie honoruje w pełni styk z terenami sąsiednimi - bez ingerencji i naruszania interesów osób trzecich oraz braku kolizji i utrudniania prawidłowego funkcjonowania obiektów i terenów położonych w sąsiedztwie, zgodnie z ich przeznaczeniem i istniejącym zagospodarowaniem.

Koncepcja projektowanego zagospodarowania dotyczy kompleksowej przestrzeni wewnątrzsiedlowej osiedla mieszkaniowego „Przylesie”, funkcja przedmiotowego terenu nie ulegnie zmianie. W zagospodarowaniu terenu uwzględniono maksymalnie możliwe utrzymanie istniejącego drzewostanu oraz uzupełniono tereny zielone w wysoką i niską rekreacyjną zieleń ozdobną.

Na sposób planowanego zagospodarowania terenu, związanego z przebudową i modernizacją istniejącego istotny wpływ miały dotychczasowe funkcje w

terenie, które autor niniejszego opracowania starał się utrzymać oraz istniejący główny układ drogowy na bazie zachowanych zjazdów z ulic 29-go Listopada, Przemysłowej i Armii Krajowej. Fundamentalne znaczenie miał również układ głównych ciągów komunikacyjnych, wyraźnie zdefiniowanych w niniejszym projekcie oraz lokalizacja zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej i częściowo garażowej.

Projekt przewiduje likwidację istniejącej zdekapitalizowanej zabudowy garażowej, całkowitą wymianę istniejącej zużytej infrastruktury terenowej i komunikacyjnej, modernizację i montaż nowej sieci kanalizacji deszczowej z projektowanymi wpustami wynikającymi z przyjętych rozwiązań układu drogowo – parkingowego (również poprzez separatory cieczy ropopochodnych) oraz modernizację istniejącej sieci oświetlenia zewnętrznego.

Opracowanie przewiduje również przede wszystkim spełnienie norm i warunków technicznych dla projektowanych urządzeń terenowych oraz zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego związanego z drogami ewakuacyjnymi. Lokalizacja projektowanych parkingów, placów pod lokalizację śmietników gospodarczych w nawierzchni kolorowej kostki brukowej i placów rekreacyjno – sportowych w stosunku do istniejącego zespołu budynków uwzględnia przepisy szczególne dotyczące ich odległości od okien.

Zaprojektowany układ komunikacji pieszo - jezdnej z uzupełniającymi układami liniowych parkingów na samochody osobowe (miejsca parkingowe w ilości 97sztuk) oraz dojazdem do wszystkich śmietników gospodarczych w przestrzeni między budynkami zapewnia właściwą obsługę projektowanej zabudowy oraz zapewnia sprawne wykorzystanie jej jako drogi pożarowej.

Wewnątrz planowanego układu zabudowy budynków zaprojektowano place zabaw dla dzieci młodszych i dzieci starszych w nawierzchni trawiastej i piaszczystej, docelowo zagospodarowane w urządzenia infrastruktury zabawowej oraz miejsca wypoczynku w postaci układu liniowych siedzisk zewnętrznych wtopionych w niską rekreacyjną zieleń ozdobną dla wypoczynku ludzi starszych i młodzieży. Jako wyposażenie stanowiące element zagospodarowania placów w urządzenia i zestawy zabawowe należy zastosować produkty dostępne na rynku, posiadające certyfikaty bezpieczeństwa i atesty, a także spełniające normy Unii Europejskiej. Za ich zastosowaniem poza bezpieczeństwem wyrobów przemawia również ich wysoka jakość wykonania, estetyka oraz zastosowanie w wyrobie materiałów ekologicznych.

Przedmiotowa koncepcja zapewnia optymalne zagospodarowanie w terenie funkcji zewnętrznej dla zespołu mieszkalnych budynków wielorodzinnych przy jednoczesnym spełnieniu wymaganych przez przepisy współczesnych standardów technicznych i wymogów funkcjonalnych.

Projektowana inwestycja nie naruszy interesów osób trzecich, będzie zgodna z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, będzie także zlokalizowana w granicach opracowania i nie

wpływie ujemnie na środowisko jak również nie będzie ograniczać funkcji sąsiednich działek.

Niniejsze rozwiązanie przestrzenne stanowiące zagospodarowanie wolnej zdekapitalizowanej przestrzeni śródmiejskiej i międzyosiedlowej stanowi ważny etap w realizacji poprawy standardów przestrzennych miasta.

b) dane obliczeniowe powierzchniowe

- powierzchnia terenu bilansowana w granicach opracowania – **29400,00 m²**
- powierzchnia zabudowy budynków ogółem – **6680,00 m²**
- powierzchnia komunikacji – **10060,00 m²**
 - w tym:* – pow. komunikacji kołowej (drogi, dojazdy, parkingi) – **7300,00 m²**
 - pow. komunikacji pieszej (chodniki, ciągi piesze) – **2760,00 m²**
- powierzchnia terenów zielonych (trawniki, zieleń niska i wysoka) – **11580,00 m²**
- powierzchnia terenów rekreacyjnych (place zabaw, boisko) – **1080,00 m²**

opracował

Marek Kochański
mgr inż. arch. Marek Kochański
uprawnienia budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
nr ewid. SUW-2989