



KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z PARKINGAMI W KONDYGNACJI
PODZIEMNEJ, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, MURAMI OPOROWYMI,
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

AUGUSTÓW, UL. OGRODOWA
DZIAŁKA NR GEOD. 849

Jednostka projektowa: P-Projekt Piotr Poznański, ul. Kraszewskiego 28 lok. 1U, 15-035 Białystok
Autor: arch. Piotr Poznański
nr upr. BŁ 120/01

4 MAJ 2021

załącznik nr 8



LEGENDA:

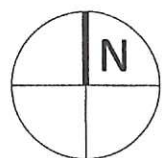
● TEREN OBJĘTY OPRACOWANIEM

LOKALIZACJA INWESTYCJI W MIEŚCIE

BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z PARKINGAMI W KONDYGNACJI PODZIEMNEJ, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, MURAMI OPOROWYMI, NIEZBĘDĄ INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

AUGUSTÓW, UL. OGRODOWA
DZIAŁKA NR GEOD. 849

skala 1:25000



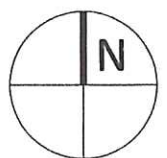


OBSZAR OPRACOWANIA - ORTOFOTOMAPA

BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z PARKINGAMI W KONDYGNACJI
PODZIEMNEJ, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, MURAMI OPOROWYMI,
NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURA TECHNICZNĄ

AUGUSTÓW, UL. OGRODOWA
DZIAŁKA NR GEOD. 849

skala 1:1000



I. OPIS KONCEPCJI URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ

1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Układ urbanistyczny i kompozycja architektoniczna obiektu.
3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. Etapowanie inwestycji.
5. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

II. CZĘŚĆ GRAFICZNA

- WIZUALIZACJE OBIEKTU
- KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU 1:500 RYS. Z-01
- PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU 1:500 RYS. Z-02
- SCHEMAT ZACIENIANIA SĄSIEDNICH NIERUCHOMOŚCI 1:500 RYS. Z-03
- RZUT GARAŻY PODZIEMNYCH 1:200 RYS. A-01
- RZUT PARTERU 1:200 RYS. A-02
- RZUT KONDYGANCJI POWTARZALNEJ , PIĘTRO 1-4 1:200 RYS. A-03
- PRZEKRÓJ A-A ELEWACJA POŁUDNIOWO-ZACHODNIA,
PRZEKRÓJ B-B 1:200 RYS. A-04
- PRZEKRÓJ C-C. ELEWACJA POŁUDNIOWO-WSCHODNIA, 1:200 RYS. A-05
- ELEWACJA POŁUDNIOWO-WSCHODNIA, EL. PÓŁNOCNO-WSCHODNIA 1:200 RYS. A-06
- ELEWACJE PÓŁNOCNO-ZACHODNIE 1:200 RYS. A-07

III. ZAŁĄCZNIKI FORMANLO-PRAWNE

1. Zaświadczenie o przynależności do izby oraz uprawnienia budowlane projektanta.

I. OPIS KONCEPCJI URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNEJ

1. Struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przedmiot inwestycji oraz zakres zamierzenia budowlanego.

Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w Augustowie przy ul. Ogrodowej na działce o numerze geodezyjnym 849. W chwili obecnej działka zabudowana jest nieczynnym budynkiem przedszkola przeznaczonym do rozbiórki.

Przedmiotem opracowania jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z parkingami w kondygnacji podziemnej, zagospodarowaniem terenu, murami oporowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną.

Teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z Ustawą z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących możliwe jest ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej drogą Uchwały Rady Miasta.

W zakresie inwestycji będącej przedmiotem niniejszego opracowania realizowany będzie:

- Budynek mieszkalny wielorodzinny o 5 kondygnacjach nadziemnych wraz jednokondygnacyjną podziemną halą garażową. W podziemiu budynku obok projektowanych miejsc postojowych mieścić się będą pomieszczenia techniczne do obsługi projektowanego budynku, śmietniki pomieszczenia pomocnicze oraz komórki lokatorskie.
- Układ komunikacyjny, składający się z projektowanego zjazdu do garaży podziemnych
- przebudowa lub rozbudowa ul Ogrodowej wraz z chodnikami i zatokami parkingowymi w ramach inwestycji towarzyszącej.
- Zagospodarowanie terenu obejmujące utwardzone dojścia i dojazdy do budynku, plac zabaw, tereny zieleni urządzonej, oraz małą architekturę.
- Wygodzony teren rekreacji przydomowej (przedogródki) z bezpośrednim dostępem z lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze budynku.
- Likwidacja istniejących drzew kolidujących z inwestycją oraz wykonanie nowych nasadzeń.
- Rozbiórka istniejącego nieczynnego budynku przedszkola oraz likwidacja przyłączy obsługujących budynek.

Charakterystyczne dane inwestycji:

| | |
|---|-----------------------------|
| POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI (dz. nr geod. 849) | 6909m ² = 100% |
| Powierzchnia zabudowy | 1966m ² = 28% |
| Powierzchnia utwardzona (dojścia, dojazdy) | 997m ² = 14% |
| Pow. biologicznie czynna | 2491m ² = 36% |
| W tym: | |
| Pow. biologicznie czynna na gruncie (liczona w 100%) | 1061m ² |
| Pow. biologicznie czynna na płycie garażu (liczona w 50%) | 2860*0,5=1430m ² |
| Liczba kondygnacji nadziemnych | 5 |
| Liczba kondygnacji podziemnych | 1 |

| | |
|--|---|
| Wysokość budynku (przy głównych wejściach do budynku) | 15,67m |
| Szerokość elewacji frontowej (od ul. Ogrodowej) | 54,92m |
| Geometria dachu | dach płaski |
| Kąt nachylenia dachu | 0-15 stopni |
| Powierzchnia użytkowa mieszkań | 6793,1 min. 6200m ² max. 7200m ² |
| Liczba mieszkańców (28m ² /1 mieszkańca) | 243 osoby |
| Liczba mieszkań | 129 min. 115, maks.130 |
| Liczba miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji (dz. nr geod. 849) | 130 (miejsca postojowe w budynku) |

Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny składa się z pięciokondygnacyjnej bryły przypominających literę „C” umieszczonej na płycie garaży podziemnych. Płyta garaży podziemnych poza nadziemnym obrysem budynku przekryta zostanie ziemią i obsypana skarpą.

Główne wejście na teren inwestycji oraz wjazd do garaży podziemnych zlokalizowano w południowo-wschodnim narożniku działki z bezpośrednim dostępem z ul. Ogrodowej.

Do głównych wejść do budynku prowadzą zewnętrzne schody umieszczone w podcieniu w narożniku budynku, oraz chodnik umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym. Wewnętrzny dziedziniec pomiędzy skrzydłami budynku zagospodarowany zostanie zielenią i ciągami pieszymi. Część terenu wokół budynku przewiduje się do zagospodarowania w postaci przedogródków dostępnych z lokali mieszkalnych znajdujących się na parterze budynku.

W centralnej części dziedzińca zlokalizowano plac zabaw. Śmietniki zlokalizowano w poziomie garaży podziemnych.

Projektowany budynek będzie mieścił ok. 129 lokali mieszkalnych na pięciu kondygnacjach nadziemnych. Zakłada się realizację lokali mieszkaniowych o zróżnicowanej powierzchni – od ok. 32m² do ponad 73m². Pionową komunikację budynku stanowić będzie 8 klatek schodowych, oraz 8 dźwigów osobowych łączących wszystkie kondygnacje obiektu z kondygnacją podziemną.

Projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny z uwagi na ilość kondygnacji jest budynkiem: średniowysokimi (SW) z poziomem garaży podziemnych, i pięcioma kondygnacjami nadziemnymi mieszkalnymi. Dojazd pożarowy do projektowanego budynku średniowysokiego zaliczonego do kategorii ZL IV stanowić będzie przebudowany chodnik w ulicy Ogrodowej (szer. min 4,0m) oraz od strony północno-wschodniej wewnętrzna droga osiedlowa.

Poziom parteru projektowanego budynku przewiduje się na rzędnej +/-0,00=125,28m n.p.m. (ok. 1,6m powyżej istniejącego terenu).

2. Układ urbanistyczny i kompozycja architektoniczna obiektu.

Planowana inwestycja przewiduje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego uzupełniającego istniejącą sąsiednią zabudowę o tej samej funkcji.

Zgodnie z Uchwałą nr XXXV/324/17 Rady Miejskiej w Augustowie z dn. 30 maja 2017r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Augustowa teren inwestycji oznaczony jest symbolem „MW– tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”. Planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.

Kompozycyjnie budynek przypomina literę "C". Frontowa część budynku przylega bezpośrednio do ul. Ogrodowej tworząc w tym miejscu nowy fragment pierzei. Kolejne prostopadłe skrzydła budynku domyka projektowaną zabudowę od strony istniejącej wewnętrznej drogi osiedlowej oraz istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Bryła budynku tworzy prosty układ z wewnętrznym dziedzińcem pełniącym funkcję rekreacyjną.

Planowaną zabudowę wraz z zagospodarowaniem terenu przedstawiono w części graficznej na rys. nr Z-01. Schemat zacieniania sąsiednich nieruchomości przedstawia rysunek Z-03.

3. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Teren objęty opracowaniem posiada dostęp do istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, deszczowej, elektroenergetycznej oraz sieci ciepłej. Sieć ciepła biegnie przez sąsiednią działkę o nr geod. 3615/15, elektroenergetyczna poprzez dz. nr geod. 3615/12, pozostałe sieci zlokalizowane są w pasie drogowym ul. Ogrodowej. Projektowane przyłącza do budynku wykonane zostaną w oparciu o warunki techniczne gestorów sieci. Przebieg projektowanych przyłączy do budynku przedstawiono na rys. Z-02.

Projektowana inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej ul. Ogrodowej z której planowany jest wjazd do garaży podziemny oraz wejście na teren budynku. W garażach podziemnych zakłada się realizację 130 miejsc postojowych potrzebnych do obsługi lokali mieszkalnych. Nie przewiduje się prowadzenia dróg wewnętrznych, serwisowych, placów manewrowych na terenie inwestycji (dz. nr geod. 849).

Planowana powierzchnia użytkowa garażu podziemnego wraz z częścią techniczną i gospodarczą wynosi ok. 4750M².

Planowane parkingi podziemne przedstawiono w części graficznej na rys. nr A-01.

W ramach inwestycji towarzyszącej przewiduje się zlokalizowanie 62 miejsc postojowych wzdłuż ul. Ogrodowej.

4. Etapowanie inwestycji.

Nie przewiduje się etapowania inwestycji. Zakłada się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

5. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Teren inwestycji położony jest we wschodniej części miasta, na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy jednorodzinnej.

W sąsiedztwie planowanej inwestycji znajdują się urzędy, przychodnia rodzinna, sklepy spożywcze, miejsca wypoczynku i rekreacji.

Planowana inwestycja jest kontynuacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej która jest zlokalizowana w bliskim sąsiedztwie. Kwartal pomiędzy ul. Ogrodową Licealną, Hożą oraz 3 Maja zabudowany jest budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Można tu spotkać zarówno budynki z lat 70 jak również budynki nowe (budynek mieszkalny wielorodzinny na dz. nr geod. 3615/15). Wysokością budynek będzie nawiązywał do sąsiedniego budynku zlokalizowanego na dz. nr geod. 3615/14.

Autor opracowania:
mgr inż. arch. Piotr Poznański
nr upr. Bł 120/01



III. ZAŁĄCZNIKI FORMANLO-PRAWNE



**IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Podlaska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Podlaska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. Piotr Poznański

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **Bł/120/01**, jest wpisany na listę członków Podlaskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **PD-0039**.

Członek czynny od: 30-01-2002 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 22-06-2020 r. Białystok.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2021 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Waldemar Jasiewicz, Przewodniczący Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

PD-0039-C451-2337-3D33-YE3F

Białystok, 29.10.2001r.

DECYZJA

Na podstawie art.13 i 14 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz.U. Nr 89 z dnia 25.08.1994 roku, poz.414 z późn. zm.) w związku z art. 104 § 1 i 2 KPA, po rozpatrzeniu wniosku **Pana Piotra Poznańskiego** z dnia 26.07.2001r. na podstawie dokumentów stwierdzających wymagane wykształcenie oraz praktykę zawodową, oraz na podstawie pozytywnej oceny z egzaminu na uprawnienia budowlane złożonego przed powołaną przeze mnie komisją

n a d a j ę
Panu PIOTROWI POZNAŃSKIEMU
magistrowi inżynierowi architektowi
ur. 19 stycznia 1971r.
w Białymstoku

UPRAWNIENIA BUDOWLANE
Nr ewid. BI/120/01
DO PROJEKTOWANIA
W SPECJALNOŚCI ARCHITEKTONICZNEJ
BEZ OGRANICZEŃ

UZASADNIENIE

W związku z potwierdzeniem przez Komisję egzaminacyjną powołaną przez Wojewodę Zarządzeniem z dnia 22 lutego 1999r., posiadania przez Pana mgr inż. arch. Piotra Poznańskiego wymaganego prawem wykształcenia oraz praktyki zawodowej koniecznej do uzyskania uprawnień budowlanych w ww. specjalności i po uzyskaniu pozytywnego wyniku egzaminu na uprawnienia budowlane, orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego

Otrzymują:

1. Pan Piotr Poznański
ul. Wiejska 78 m 8
15-325 Białystok

2. Główny Inspektor Nadzoru Bud.
3. a/a

