

**Koncepcja urbanistyczno – architektoniczna,
o której mowa w art. 6 Ustawy**

inwestor:

DARDOM Żakiewicz s.j.
ul. Sucharskiego 2A/20, 16-300 Augustów

przedmiot opracowania:

KONCEPCJA URBANISTYCZNO – ARCHITEKTONICZNA

Inwestycja mieszkaniowa:

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z podziemnym zespołem garażowym, nawierzchniami utwardzonymi ze stanowiskami postojowymi naziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr geod. 4002/25, 4002/26, 4002/27 w Augustowie, obręb 3.

Inwestycja towarzysząca:

- **Przebudowa i rozbudowa dróg publicznych – ulice Ziółowa, Miętowa i Ruciana – polegająca na przebudowie istniejących chodników, rozbudowie o chodniki, przebudowie istniejącego zjazdu, rozbudowie o zjazd, rozbudowie o 35 miejsc postojowych, wykonaniu zieleńców**
- **Budowa niezbędnej infrastruktury technicznej – przyłącza wodociągowego, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, na działkach nr geod. 4002/22, 4002/44, 4002/32 oraz częściowo na działkach nr geod. 4002/26, 4002/27 położonych w Augustowie, obręb 3.**

Projektant:

mgr inż. arch. **Sławomir Paszkowski**
nr upr. w specj. arch.: SUW - 98 / 85, nr ewid. PD-0105

Podpis:



Data

05.12.2023 r



Spis zawartości:

I. Część opisowa

II. Część graficzna

1. Koncepcja zagospodarowania terenu.....nr	U1
2. Koncepcja architektoniczna. Rzut piwnic.....nr	A1
3. Koncepcja architektoniczna. Rzut parteru.....nr	A2
4. Koncepcja architektoniczna. Rzut I piętra.....nr	A3
5. Koncepcja architektoniczna. Rzut II piętra.....nr	A4
6. Koncepcja architektoniczna. Rzut III piętra.....nr	A5
7. Koncepcja architektoniczna. Rzut poddasza.....nr	A6
8. Koncepcja architektoniczna. Rzut dachu.....nr	A7
9. Wizualizacje inwestycji mieszkaniowej	

III. Zaświadczenie o przynależności do izby samorządu zawodowego architektów oraz kopia uprawnień

KONCEPCJA URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNA

CZĘŚĆ OPISOWA

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

Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest na działce budowlanej, obejmującej działki nr geod. 4002/25, 4002/26, 4002/27 przy ul. Ziółowej w Augustowie, obręb ewidencyjny nr 3 w jednostce ewidencyjnej 200101_1, M. Augustów. W zakresie struktury funkcjonalnej w zakres inwestycji mieszkaniowej wchodzi budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z podziemnym zespołem garażowym i niezbędną infrastrukturą techniczną, parkingi naziemne z 37 stanowiskami postojowymi oraz tereny zieleni i rekreacji.

Dodatkowo, w ramach inwestycji towarzyszącej zaplanowana jest:

- a) Przebudowa i rozbudowa dróg publicznych – ulice Ziółowa, Miętowa i Ruciana – polegająca na przebudowie istniejących chodników, rozbudowie o chodniki, przebudowie istniejącego zjazdu, rozbudowie o zjazd, rozbudowie o 35 miejsc postojowych, wykonaniu zieleńców,
- b) Budowa niezbędnej infrastruktury technicznej – przyłącza wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, na działkach nr geod. 4002/22, 4002/44, 4002/32 oraz częściowo na działkach nr geod. 4002/26, 4002/27 położonych w Augustowie, obręb 3.

Parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej:4 469 m²
- ilość budynków:1
- powierzchnia zabudowy (w poziomie parteru).....1 212,74 m²
- powierzchnia zabudowy (w poziomie garażu).....2 176,16 m²
- powierzchnia użytkowa mieszkań.....3 698 m²
- kubatura..... 25 740 m³
- ilość kondygnacji nadziemnych..... 5 (w tym poddasze)
- ilość kondygnacji podziemnych..... 1
- wysokość zabudowy.....do 17,80 m
- powierzchnia biologicznie czynna: 1 376 m², (w tym 910 m² na terenie oraz 932 m² x 50% = 466 m² w formie dachów zielonych) co stanowi 30,8% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej

Parametry techniczne projektowanych elementów inwestycji towarzyszącej:

- powierzchnia chodników:414 m²
- powierzchnia nawierzchni jezdnych (zjazdy).....40 m²
- powierzchnia zieleńców:184 m²
- powierzchnia miejsc postojowych:460 m²
- ilość miejsc postojowych:35

2. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej

Układ urbanistyczny zabudowy został zdeterminowany lokalizacją i kształtem nieruchomości przeznaczonej pod inwestycję mieszkaniową. Projektowany budynek założony na planie litery „L”, trzyklatkowy, zlokalizowany w części północno – wschodniej terenu inwestycji. Pod budynkiem oraz częściowo poza nim zespół garażowy z 64 stanowiskami postojowymi, z wjazdem od strony ul. Rucianej. Wzdłuż dojazdu do zespołu garażowego przewidziano 9 stanowisk postojowych oraz osłonę śmietnikową. Po stronie zachodniej budynku przewidziano parking naziemny z 28 stanowiskami postojowymi. Wjazd na parking poprzez istniejący zjazd z ulicy Ziółowej. Wejścia do klatek schodowych od strony ulic Ziółowej i Miętowej. Pozostała niezainwestowana część nieruchomości zagospodarowana będzie głównie zielenią. Zieleń w formie dachu zielonego również nad wysuniętą poza obrys budynku częścią garażową. Projektowana powierzchnia biologicznie czynna na terenie inwestycji mieszkaniowej wynosi 1 376 m². W ramach powierzchni biologicznie czynnej został wyznaczony ogólnodostępny, nieogrodzony urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni 713 m².

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

Sieci uzbrojenia terenu (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć kanalizacji deszczowej, sieć energetyczna, sieć kanalizacji technicznej, sieć ciepła) przebiegają w pasach drogowych dróg publicznych – ulic Ziółowej, Miętowej i Rucianej, przylegających bezpośrednio do terenu inwestycji mieszkaniowej. Planowany przebieg przyłączy infrastruktury oraz układ komunikacyjny niezbędny dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu został przedstawiony na planszy koncepcji zagospodarowania terenu.

4. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Projekt nie zakłada etapowania planowanej inwestycji mieszkaniowej. Przewiduje się jeden etap realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu.

5. Powiązanie przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Obecnie teren projektowanej inwestycji mieszkaniowej nie jest zabudowany.

W sąsiedztwie planowanej inwestycji mieszkaniowej znajdują się:

- pięciokondygnacyjne, przekryte wysokimi dachami budynki mieszkalne wielorodzinne (zlokalizowane wzdłuż ulic: Ziółowej, Miętowej i Rucianej),
- teren przemysłowy po północnej stronie ulicy Ziółowej,
- parterowy budynek usługowy oraz teren niezabudowany po stronie zachodniej przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej.

Zaproponowane rozwiązanie architektoniczne budynku mieszkalnego utrzymane jest

w skali i proporcjach charakterystycznych dla istniejącej w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej. Projektowana nowa zabudowa wypełni obecną lukę urbanistyczną widoczną w ciągu ulicy Ziołowej, pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną po wschodniej i południowej stronie przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej a istniejącą po stronie zachodniej zabudową usługową.

Projektant:

mgr inż. arch. Sławomir Paszkowski

SWP
uprawnienia budowlane do projektowania
bez ograniczeń w specjalności architektonicznej
nr ewid. SUW-98/85