

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. Ziołowej 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 Ziołowa, 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 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.

Parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej: 4 469 m²
- ilość budynków: 1
- powierzchnia zabudowy (w poziomie parteru)..... 1 212,74 m²
- wskaźnik powierzchni zabudowy (w poziomie parteru)..... 27,13%
- powierzchnia zabudowy (w poziomie kondygnacji garażowej)..... 2 176,16 m²
- wskaźnik powierzchni zabudowy (w poziomie kondygnacji garażowej)..... 48,69%
- 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: 1 335,5 m², (w tym 895,5 m² na terenie oraz 880 m² x 50% = 440 m² w formie dachów zielonych) co stanowi 29,9% 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 Ziołowej. Wejścia do klatek schodowych od strony ulic Ziołowej 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 1 335,5 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 Ziołowej, 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: Ziołowej, Miętowej i Rucianej),
- teren przemysłowy po północnej stronie ulicy Ziołowej,
- 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 Ziółowej, 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

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