

Urząd Miejski w Szczawnie-Zdroju  
**SEKRETARIAT**  
Przyjęte: **11-12-2019**  
liczba egzemplarzy ..... liczba załączników .....  
l.dz. .... podpis .....

# KONCEPCJA

## URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA ZESPOŁU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

21  
12/12/2019  
A

<b>ADRES:</b>	SZCZAWNO-ZDRÓJ, DZ. NR 72/2, 76 I DR 72/2 OBRĘB EWID. SZCZAWNO-ZDRÓJ 2 I 1
<b>KATEGORIA OBIEKTU:</b>	XIII
<b>INWESTOR:</b>	FIRMA HANDLOWO-USŁUGOWA „GAMMA” WIEŚLAW BOŁOZ, UL. WIENIAWSKIEGO 15, 58-306 WAŁBRZYCH
<b>PROJEKTANT:</b>	MGR INŻ. ARCH. ARTUR SCHAB, MGR INŻ. ARCH. ANDRZEJ GRZYBOWSKI



**SPIS TREŚCI**

SPIS TREŚCI.....	1
OPIS DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ .....	2
CZĘŚĆ RYSUNKOWA – KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU – A-01.....	4
CZĘŚĆ RYSUNKOWA – WIZUALIZACJE.....	5

## **OPIS DO KONCEPCJI URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ**

### **1. PRZEDMIOT INWESTYCJI**

Przedmiotem zamierzenia inwestycyjnego jest realizacja na działce nr 72/2, obręb 2 w Szczawnie-Zdroju zespołu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną. Dodatkowo na dz. nr 76, obręb 2 i działce drogowej 72/2, obręb 1 planuje się realizację wpięcia komunikacyjnego do drogi publicznej ul. Kolejowej.

### **2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI**

Działka jest w całości niezabudowana i niezadrzewiona, o naturalnie powstałym ukształtowaniu terenu. Poza przebiegającym w jej obrębie kolektorem kanalizacji sanitarnej oraz skablowanej linii energetycznej SN, działka pozbawiona jest dodatkowych elementów infrastruktury technicznej.

### **3. PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKcjONALNA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU. PODSTAWOWE FUNKCJE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Na terenie objętym opracowaniem przewiduje się realizację zespołu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej obejmującej 4 budynki (Budynek 1, 2, 3 i 4) o funkcji w całości mieszkalnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Funkcja mieszkalna jest funkcją podstawową zespołu. Funkcji uzupełniającej nie przewiduje się.

Planowane budynki będą posiadać 4 kondygnacje nadziemne mieszkalne, z czwartą kondygnacją wycofaną włąb budynków o około 2m po obwodzie oraz 1 kondygnację podziemną garażową (Budynek 1, 2 i 4). Każdy z budynków będzie wyposażony w windy osobowe obsługujące wszystkie kondygnacje. Zespół zabudowy przewiduje 173 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej pomiędzy 35m<sup>2</sup> i 95 m<sup>2</sup>. Do wszystkich budynków zapewniony będzie pełen dostęp dla osób niepełnosprawnych chodnikami bezpośrednio z poziomu terenu oraz poprzez windy osobowe do lokali mieszkalnych oraz garaży.

Wokół budynków zaplanowano urządzenie dróg wewnętrznych dojazdowych do garaży podziemnych w budynkach 1, 2 i 4, dojazdów do miejsc postojowych zewnętrznych oraz dojść pieszych.

Miejsca postojowe dla mieszkańców zostały zaprojektowane w garażach podziemnych oraz w postaci naziemnych miejsc postojowych. Stosunek miejsc parkingowych do ilości lokali mieszkalnych wynosi 1:1.

Zaopatrzone w drogi wewnętrzne i grupę parkingów zespół zostanie wpięty komunikacyjnie do drogi publicznej (ul. Kolejowa) pośrednio poprzez działkę nr 76 w ramach przydzielonej Inwestorowi służebności przejazdu.

Integralną częścią projektu jest obfita oraz różnorodna roślinność opasająca wszystkie budynki oraz 3 dedykowane miejsca rekreacji i odpoczynku (plac zabaw, ogród centralny, ogród organiczny). Tereny zielone oraz miejsca rekreacji zostały zaprojektowane z myślą zarówno o rodzinach z dziećmi jak i osobach starszych a granice inwestycji będą zagospodarowane drzewami oraz krzewami tworząc formę zielonej enklawy oddzielonej od drogi publicznej. Celem inwestycji jest odzwierciedlenie atmosfery Uzdrowiska, okolicznych parków oraz zainicjowanie integracji społecznej na łonie natury.

### **4. PROJEKTOWANY UKŁAD URBANISTYCZNY ZESPOŁU ZABUDOWY I KOMPOZYCJI ARCHITEKTONICZNEJ OBIEKTÓW O FUNKCJI PODSTAWOWEJ**

Przewiduje się realizację czterech budynków mieszkalnych (Budynek 1, 2, 3 i 4) o takich samych gabarytach przestrzennych. Główne wymiary poziome każdego z budynków wynoszą około 18mx48m, wysokość zgodnie z rozporządzeniem dotyczącym warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie 13,5m, nachylenie dachów 12 stopni. Łączna powierzchnia zabudowy wynosi 3472m<sup>2</sup> w układzie północ-południe oraz wschód-zachód a powierzchnia zielona wynosi co najmniej 50% całkowitej

powierzchni działki. Projektowane budynki umieszczone zostaną na działce w odpowiednich, określonych przez przepisy odrębne odległościach a inwestycje realizuje się w formie oddzielonej od drogi publicznej pasem zieleni o szerokości do 15m.

**5. PRZEBIEG GŁÓWNYCH ELEMENTÓW SIECI UZBROJENIA TERENU ORAZ DRÓG PUBLICZNYCH I WEWNĘTRZNYCH NIEZBĘDNYCH DLA OBSŁUGI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Sieci uzbrojenia zaprojektowane zostaną w obrębie działki Inwestora na etapie realizacji właściwego projektu zgodnie z zapisami warunków technicznych określonymi przez gestorów odpowiednich mediów.

Wszystkie media podstawowe dostępne są od strony pasa drogowego ulicy Kolejowej. W obrębie działki Inwestora dodatkowo przebiega kolektor kanalizacji sanitarnej oraz skablowana linia energetyczna SN.

Układ planowanych dróg wewnętrznych wraz z elementami towarzyszącymi pokazany jest na załączonych rysunkach. Wpięcie do drogi publicznej będzie do ul. Kolejowej.

**6. ETAPY REALIZACJI PROPONOWANEJ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Przewiduje się sekwencyjną realizację zespołu zabudowy wraz z infrastrukturą na przestrzeni około 4 lat. Budynek 1 lub Budynek 4 jest przewidziany do realizacji jako pierwszy.

**7. POWIĄZANIE PRZESTRZENNE PLANOWANEJ INWESTYCJI Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI**

Działka nr 72/2 leży w centralnej części gminy miejskiej Szczawno-Zdrój.

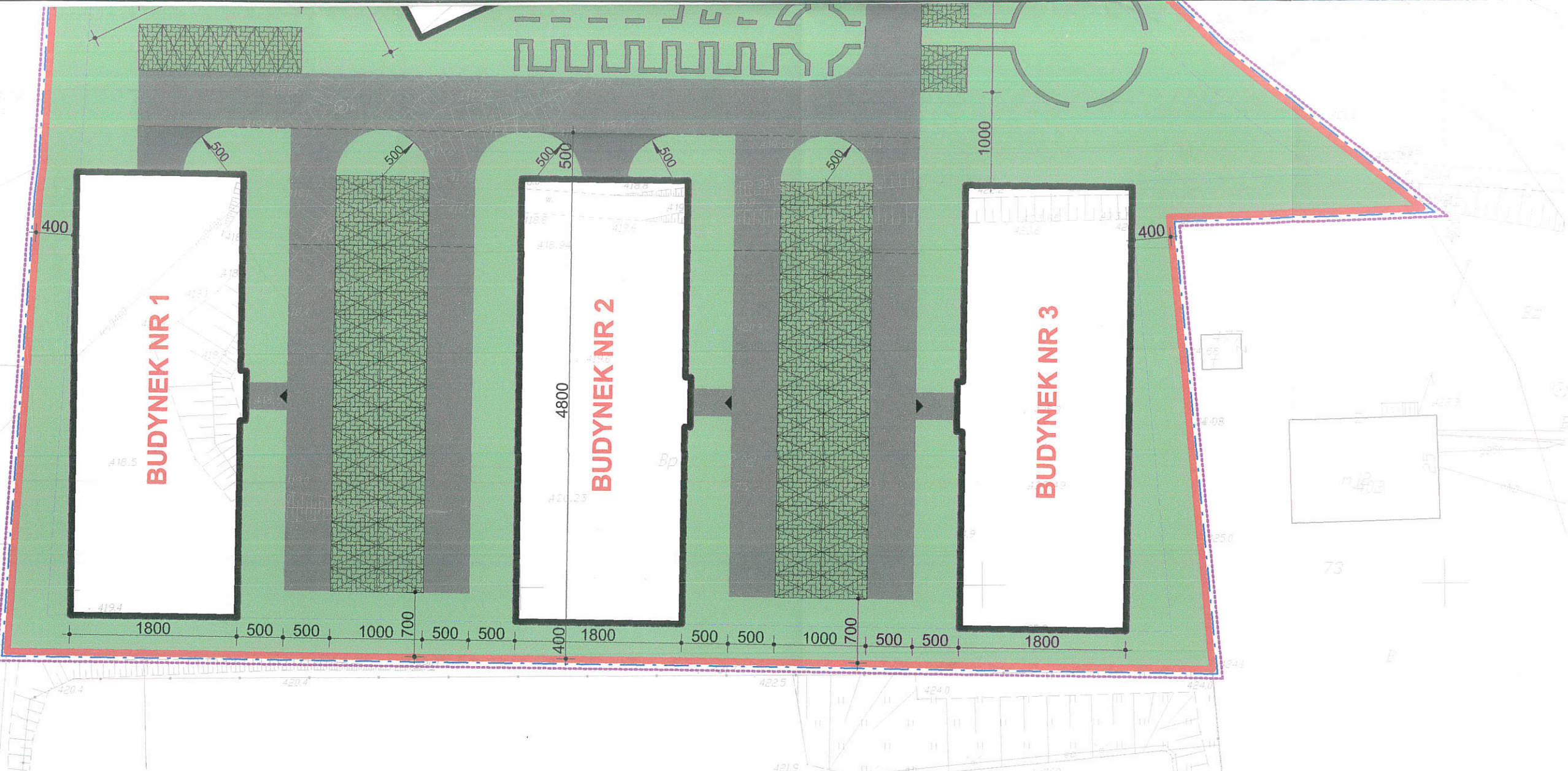
W sąsiedztwie terenu inwestycji, rozmieszczona jest zabudowa o strukturze mieszanej. Od strony północnej i wschodniej dominują 4-kondygnacyjne budynki o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej oraz 3-kondygnacyjne o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej lub z częścią usługową w parterze. Od południa natomiast znajduje się zabudowa jednorodzinna.

Planowana inwestycja, układ budynków, jego forma architektoniczna oraz rozmieszczenie na działce zostanie wkomponowane w istniejącą przestrzeń urbanistyczną gminy miejskiej Szczawno-Zdrój. Zaplanowana w formie zielonej enklawy inwestycja będzie nawiązywać do położonych w bezpośrednim sąsiedztwie 4-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ulicy Adama Mickiewicza (dz. nr 380 i 381/2), 3-kondygnacyjnego budynku położonego przy ulicy Kolejowej 30 (dz. nr 70/1) oraz 4-kondygnacyjnego budynku położonego przy ulicy Kolejowej 27 (dz. nr 416). Stylizowany detal architektoniczny proponowanej architektury budynków będzie natomiast nawiązywał do historycznej stylistyki najważniejszych budynków zlokalizowanych w Szczawnie-Zdroju. Zamierzeniem inwestycji jest stworzenie zespołu budynków, który swoją formą i stylistyką będzie nawiązywał do historycznych i estetycznych walorów Szczawna-Zdroju, zapewniając jednocześnie nowoczesne rozwiązania niezbędne do komfortowego życia jego mieszkańców każdej grupy wiekowej.

mgr inż. arch. Artur Schab

mgr Inż. arch. Andrzej Grzybowski





**LEGENDA**

- granica działki Inwestora - ogrodzenie
- linia rozgraniczająca teren inwestycji
- obszar oddziaływania inwestycji
- projektowane budynki
- projektowane tereny zielone w obrębie działki Inwestora
- projektowane tereny utwardzone z płyt ażurowych / parkingi
- projektowane tereny utwardzone w obrębie działki Inwestora - dojścia oraz dojazdy pieszo-jezdne
- projektowany wjazd na działkę - wpięcie komunikacyjne
- główne wejścia do budynku

**ZESTAWIENIE POWIERZCHNI**

POWIERZCHNIA DZIAŁKI: 12023m<sup>2</sup>  
 POWIERZCHNIA ZIELONA: 6014m<sup>2</sup>  
 POWIERZCHNIA ZABUDOWY: 3472m<sup>2</sup>  
 POWIERZCHNIA UTWARDZONA: 2537m<sup>2</sup>

**AS PROJEKT** PRACOWNIA ARCHITEKTURY  
 ARTUR SCHAB

ul. Podmiejska 9, 58-105 Świdnica, tel. 609 527 891, arturschab@gmail.com

obiekt:  
**BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE  
 Z GARAŻAMI PODZIEMNYMI**

adres inwestycji:  
 Szczawno-Zdrój, dz. nr 72/2 (obr. ewid. Szczawno-Zdrój 2), 76 (obr. ewid. Szczawno-Zdrój 2) i dr. 72/2 (obr. ewid. Szczawno-Zdrój 1)

inwestor:  
 Firma Handlowo-Usługowa „GAMMA” Wiesław Bołoz, ul. Wieniawskiego 15, 58-306 Wałbrzych

faza:  
**KONCEPCJA**

branża:  
**ARCHITEKTURA**

projektant/nr uprawnień: \_\_\_\_\_ podpis: \_\_\_\_\_

autor koncepcji/koordynator: \_\_\_\_\_ podpis: \_\_\_\_\_

rysunek:  
**KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

data: 28.11.2019 skala: 1 : 500 nr rysunku: **A-01**



































