

**PROJEKT STUDIALNO – KONCEPCYJNY ZABUDDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ**

dz. nr ewid. 680/2 obr. Knyszyn

Inwestor: Burmistrz Miasta Knyszyna

Knyszyn ul. Rynek 39

architektura , urbanistyka	arch. Andrzej Kiluk	Upr. arch. Nr Bł. 3/89 Upr. w pl. przestrz. Nr 1323/93	
-------------------------------	---------------------	---	---

Spis treści:

1. Opis projektu- warunki zabudowy
2. Rysunek usytuowania zabudowy w nawiązaniu do przebiegu projektowanej trasy S19
3. Rysunki studialne koncepcji zabudowy
4. Rysunek koncepcyjny podziału na działki budowlane zabudowy

Data opracowania: 29.06.2016

OPIS PROJEKTU:

1. Podstawa opracowania:

- zlecenie inwestora
- kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000
- wizja w terenie
- koncepcja przebiegu trasy S 19 wariant D

2. Zespół autorski:

arch. Andrzej Kiluk Upr. arch. Nr Bł. 3/89 , upr w pl. przestrzennym Nr 1323/93

3. Inwestor: Burmistrz Miasta Knyszyna

4. Przedmiot i cel opracowania :

Analiza możliwości zagospodarowania działki nr ewid. 680/2 obręb Knyszyn w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z uwzględnieniem istniejącego krajobrazu , stanu środowiska oraz projektowanego przebiegu drogi S 19.

5. Istniejący stan zagospodarowania działki:

Działka nr ewid. 680/2 położona jest poza obszarem zwartej zabudowy miasta Knyszyna w odległości od Rynku w Knyszynie ok. 1.6km , i w odległości ok. 730m od najbliższej zabudowy miasta , przy jednej z głównych dróg historycznych , (stara droga Knyszyn –Białystok) , która straciła znaczenie komunikacyjne i obecnie jest drogą gminną nieurządzoną.

Na działce znajduje się lokalne wzniesienie (wg mapy ok. 11m wysokości od podnóża od strony miasta) , które było wykorzystywane jako żwirownia . Obecnie jest to nieużytek o pow. w granicach działki ok. 1.44 ha . Poza tym na działce występują grunty leśne o pow. ok. 1.2ha oraz grunty rolne klasy PsV, RV, PsVI o pow. 2.98ha.

Pod zabudowę mieszkaniową nadaje się część działki stanowiąca grunty rolne, teren o nachyleniu ok. 4.4-5% w kierunku zachodnim. Od strony północnej teren ograniczony jest drogą nieurządzoną , od strony wschodniej lasem , od strony południowej gruntami rolnymi .

Przez teren przechodzi linia energetyczna napowietrzna niskiego napięcia .

Działka nieuzbrojona.

Warunki gruntowo-wodne podłoża są korzystne. Grunty nośne stanowią piaski i żwiry. Kategoria geotechniczna budowli - I.

Na działce nie występuje podwyższony poziom wód gruntowych.

Działka leży na terenach chronionych –w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej , oraz w obszarze Natura 2000.

W pasie wolnego terenu , obecnie użytkowanym rolniczo , pomiędzy granicą Puszczy Knyszyńskiej a miastem Knyszyn projektowany jest przebieg drogi ekspresowej S 19. Wg. wariantu D opracowanego przez DHV Polska sp. z o.o. droga projektowana jest w odległości ok. 300 m od granic działki będącej przedmiotem opracowania. Trasa S 19 będzie przechodziła przeprawą mostową ponad obecną drogą powiatową przedłużeniem ul. Białostockiej. Odległość projektowanych rozjazdów związanych z drogami serwisowymi i nowym przebiegiem drogi powiatowej od projektowanej zabudowy wynosi ok. 140m . Trasa S 19 zablokuje zagospodarowanie wzdłuż drogi przedłużenie ul. Białostocka jako naturalny rozwój tkanki miejskiej. Obiekt mostowy będzie stanowił element dysharmonizujący w krajobrazie , będzie zamykał widok z Góry Królowej Bony i projektowanej zabudowy na miasto , oraz z punktów granicznych miasta na krajobraz puszczy knyszyńskiej i projektowane zagospodarowanie dz. nr ewid. 680/2.

Projektowana zabudowa nie będzie funkcjonalnie i krajobrazowo powiązana z miastem Knyszyn . Pozostanie enklawą zabudowy poza miastem i dlatego powinna być zabudową o charakterze rezydencjonalnym , o jednolitej architekturze i kompozycji przestrzennej . Zespół zabudowy będzie eksponowany i widoczny jako całość z trasy S 19.

Projektowany zespół zabudowy może stać się początkiem dalszego zagospodarowania sąsiednich terenów jako odrębnej jednostki przestrzennej o charakterze mieszkaniowo – usługowym wzdłuż granicy Puszczy Knyszyńskiej . Trasa S 19 może zaktywizować rozwój terenów od strony Puszczy Knyszyńskiej w kierunku obsługi turystyki , jako bazy do turystycznej eksploracji puszczy .

Jako alternatywa dla zabudowy mieszkaniowej działka może być przeznaczona pod usługi turystyczne lub zamieszkiwania zbiorowego i tereny rekreacyjne połączone z terenem po byłej żwirowni

6. Projektowane zagospodarowanie działki:

6.1. W celu sprawdzenia możliwości zagospodarowania działki opracowano trzy warianty koncepcyjne o różnych wielkościach działek i intensywności zabudowy.

1. działki o powierzchni 800-1200m², wymiary działek ok. 25 x 40 m, szerokość elewacji frontowej budynków 15.0m.

Dojazd do działek za pomocą krótkich sięgaczy prostopadłych do drogi gminnej. Jedna z projektowanych dróg przedłużona do granicy działki w celu ewentualnej obsługi komunikacyjnej działek sąsiednich. Ponieważ istniejąca linia energetyczna tworzy z drogą gminną kąt ok. 60 stopni, przy założonym prostopadłym prowadzeniu dróg projektowanych nie ma możliwości pozostawienia linii energetycznej w projektowanym pasie drogowym. Istnieje możliwość skablowania i prowadzenia wtedy w pasie drogowym. Linia zabudowy od drogi gminnej – 8.0m od linii rozgraniczającej – linie zabudowy od dróg projektowanych min 6.0m od linii rozgraniczającej.

Uzyskano 23 działki. Kompozycyjnie powstaje zespół zwartej regularnej zabudowy, który może zdominować istniejący otwarty krajobraz.

2. działki o powierzchni 1200-1500m², wymiary działek ok. 30 x 40 m, szerokość elewacji frontowej budynków 18.0m.

Dojazd do działek za pomocą jednego sięgacza prowadzonego wzdłuż istn. linii energetycznej tak aby znalazła się w projektowanym pasie drogowym oraz prowadzonego równoległe do drogi gminnej. Linia zabudowy od drogi gminnej – 10.0m od linii rozgraniczającej – linie zabudowy od dróg projektowanych min 6-8.0m od linii rozgraniczającej.

Uzyskano 19 działek. Kompozycyjnie powstaje zespół dwóch linii zabudowy podkreślony kalenicami równoległymi do dróg.

3. działki o powierzchni 2000-2500m², wymiary działek ok. 40 x 50 m, szerokość elewacji frontowej budynków 22.0m.

Dojazd do działek za pomocą jednego sięgacza prowadzonego wzdłuż istn. linii energetycznej tak aby znalazła się w projektowanym pasie drogowym oraz prowadzonego równoległe do drogi gminnej. Droga w przypadku poszerzenia np. do 15- 18 m mogła by pełnić rolę przestrzeni publicznej scalającej zabudowę. Linia zabudowy od drogi gminnej – 12.0m od linii rozgraniczającej – linie zabudowy od dróg projektowanych min zróżnicowane tak aby uzyskać efekt kompozycyjny malowniczości układu zabudowy.

Uzyskano 11 działek. Kompozycyjnie powstaje zespół, który dobrze się wpisuje w ukształtowanie terenu (przy dużych działkach nie będą wymagane tarasowe przekształcenia terenu związane z zapewnieniem odprowadzenia wód opadowych na własną działkę) i w którym można uzyskać malowniczość układu zabudowy.

Wg podanych koncepcji, oraz po konsultacjach z inwestorem do dalszych prac przyjęto wariant drugi z korektą obsługi działek w części zachodniej działki nr ewid. 680/2 nie poprzez indywidualne sięgacze na zasadzie jak w wariantcie trzecim, ciąg pieszo jezdny szer. 6.0m w liniach rozgraniczających.

6.2. Opis projektu

Przyjęte założenia rozplanowania zabudowy:

- pod zabudowę mieszkaniową przeznacza się grunty rolne
- grunty leśne pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu w kierunku produkcji leśnej; zmiana lasu na typowo rekreacyjny lub jako teren budowlany – usługowy połączony z terenem po byłej zwirowni - wymagałoby opracowania planu zagospodarowania przestrzennego.
- obsługa komunikacyjna od drogi gminnej - przedłużenie ul. Białostockiej.
- przy lokalizacji zabudowy zapewnia się dojazdy do budynków od strony północnej i wschodniej, tak aby zapewnić lokalizację pomieszczeń ogólnych mieszkalnych powiązanych z ogrodami od strony południowej i zachodniej działek.
- pozostawia się istniejącą linię energetyczną niskiego napięcia napowietrzną w stanie istniejącym tak aby nie przebiegała nad działkami prywatnymi tylko w projektowanym pasie drogowym. Wymagana odległość od linii do budynków -3.0m.
- zaopatrzenie w wodę docelowo z wodociągu gminnego, przejściowo ze studni własnej; odprowadzenie ścieków docelowo do kanalizacji gminnej przejściowo do zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe o poj. do 10 m³. Zbiorniki należy tak sytuować aby obszar oddziaływania zamykał się w granicach własnych działek. Jest to możliwe przy jak największych działkach.
- Wykonanie docelowego zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków będzie wymagało realizacji nowej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej podłączonej do systemu wod-kan miasta Knyszyna. Należy określić w którym miejscu może nastąpić przyłączenie biorąc pod uwagę możliwy przyszły rozwój zabudowy. Jeżeli sieci będą

przebiegać w przedłużeniu ul. Białostockiej należy wziąć pod uwagę ewentualną kolizję z projektowaną trasą S 19.

- zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach dostawcy energii. Należy wystąpić do PGE o dane do do możliwości przyłączenia określając zapotrzebowanie mocy wg, (max 19 budynków x 14 kW na budynek= 266kW) Moc powinna być zwiększona o oświetlenie ulic oraz biorąc pod uwagę również ewentualną zabudowę zwirowni oraz dalszy rozwój zabudowy na działkach sąsiednich. Uruchomienie projektowanej zabudowy oraz przyszłe uzbrojenie terenu czy utwardzenie drogi spowoduje że grunty dookoła działki nr ewid. 680/2 staną się potencjalnymi gruntami budowlanymi. W pasie drogowym drogi projektowanej przewiduje się lokalizację stacji transformatorowej kontenerowej.

- szerokość w liniach rozgraniczających projektowanej głównej drogi łączącej się z ul. Białostocką (ozn. na rys. KD-L) przyjmuje się min. 12 m jak dla dróg gminnych klasy technicznej lokalnej, ponieważ droga ta może być podstawą do obsługi rozwojowych terenów wzdłuż Puszczy Knyszyńskiej.

- szerokość w liniach rozgraniczających projektowanej drogi obsługującej zabudowę (ozn. na rys. KD-D) przyjmuje się min. 10 m jak dla dróg gminnych klasy technicznej dojazdowej. Droga zakończona jest placem manewrowym ppoż o wym. 20 x 20 m. Z placu manewrowego prowadzi przejście pieszkie szer. 3.0m na tereny leśne.

- szerokość w liniach rozgraniczających projektowanej drogi obsługującej zabudowę (ozn. na rys. KD-Dw) przyjmuje się min. 6 m. Jest to ciąg pieszo-jezdny obsługujący max 3 działki.

Projektowane drogi ze względu na konfigurację, spadek terenu z czym wiąże się odprowadzenie wód opadowych będą wymagały utwardzenia. W projekcie proponuje się odprowadzenie wody opadowej z dróg do studni chłonnych bezpośrednio poprzez wpusty drogowe deszczowe.

Warunki zabudowy :

- na działkach tylko budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, bez wolnostojących garaży i budynków gospodarczych zwłaszcza przy granicy działek.

- Linie zabudowy 6.0m od granicy pasa drogowego.

- budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych, dachy dwuspadowe i wielospadowe o kątach nachylenia głównych połaci dachowych 36- 42 stopnie, kierunki kalenic zróżnicowane. Na rysunku podano przykładowe lokalizacje budynków oraz układ głównych kalenic.

Wysokość elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki przy głównym wejściu do budynku oraz wysokość budynków w kalenicy do 9.0- 10 m

- przyjęta w koncepcji szerokość elewacji frontowej 18m + - 20 % , (jak dla budynków z garażem wbudowanym) dł. budynków ok. 12 m .

- wskazana jednolitość architektury budynków, kolorystyki, kolorów dachów – główne kolory elewacji pastelowe o przewadze odcieni jasnych, dachy o jednolitej kolorystyce i materiale – dachówka ceramiczna kolor grafitowy, ciemnoszary matowy, jako nawiązanie do tradycyjnej dachówki cementowej występującej na tych terenach.

- ogrodzenia od strony dróg publicznych o jednolitym charakterze – np. tylko przesła metalowe, ażurowe.

- należy zabronić ogrodzeń betonowych i pełnych.

- garaże tylko wbudowane – minimum jedno miejsce garażowe lub postojowe na jedno mieszkanie.

- od strony lasu przyjmuje się lokalizację budynków z dachami i ścianami nierozprzestrzeniającymi ognia w odległości 12 .0m od granicy lasu.

- wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki w wysokości do 22 % .

- powierzchnia biologicznie czynna do 60 % powierzchni działki.

- należy dążyć do uzyskania atrakcyjnego urbanistycznie zespołu zabudowy o wysokim standardzie architektury budynków zgodnych z obecnymi standardami realizacji zespołów mieszkaniowych, co jest widoczne przy realizacjach developerskich, gdzie występuje jeden inwestor..

Podany podział na działki przy wykonywaniu podziału geodezyjnego może ulec zmianie w zależności od potrzeb i warunków terenowych, jednak z zachowaniem projektowanego układu drogowego i ogólnego układu zabudowy.

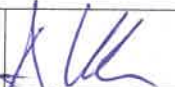
7. Zestawienie powierzchni – bilans terenów

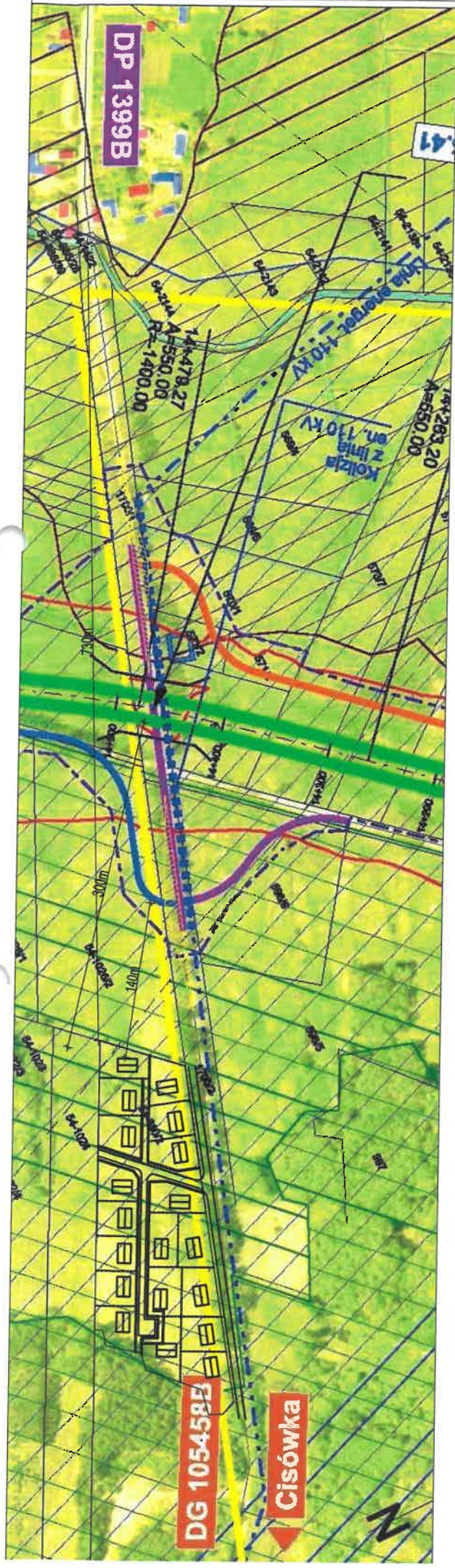
- ilość działek – max. 19

- powierzchnia przeznaczona pod działki budowlane -2.594ha

- powierzchnia dróg 0.356ha

- powierzchnia terenu objęta opracowaniem – ok. 2.95ha

architektura , urbanistyka	arch. Andrzej Kiluk	Upr. arch. Nr Bł. 3/89 Upr. do proj. w planowaniu Przestrzennym Nr 1323/93	
-------------------------------	---------------------	--	---



LOKALIZACJA PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY W ODNIESIENIU PROJEKTOWANEGO PRZEBIEGU DROGI S19
SKALA 1:5000

lokalizację zespołu zabudowy wniesiono na mapę studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowego odcinek Korycin-Choroszcz - wariant D opracowanego przez DHV Polska sp. zo.o na zlecenie GDDKiA w Białymstoku.

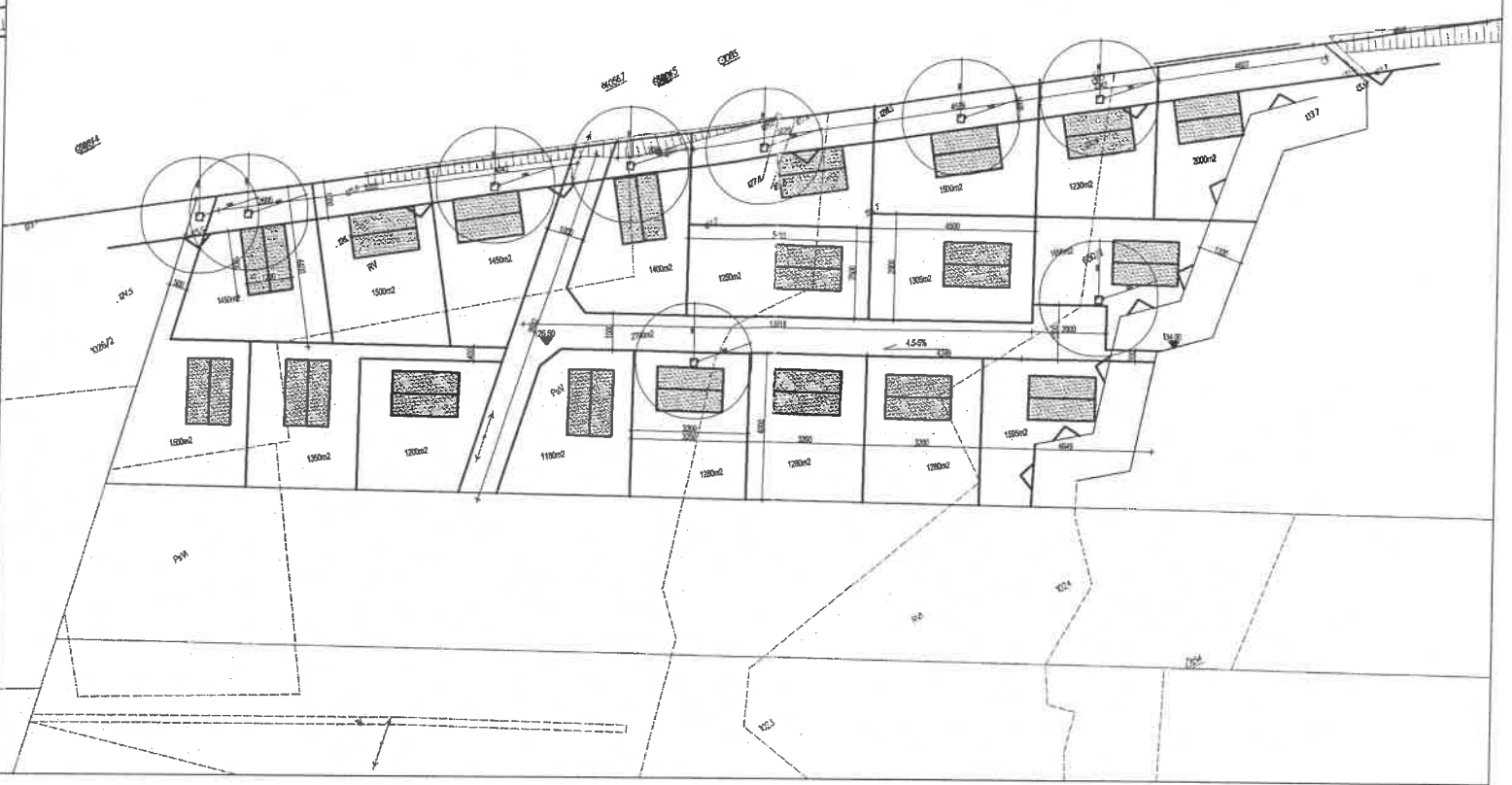
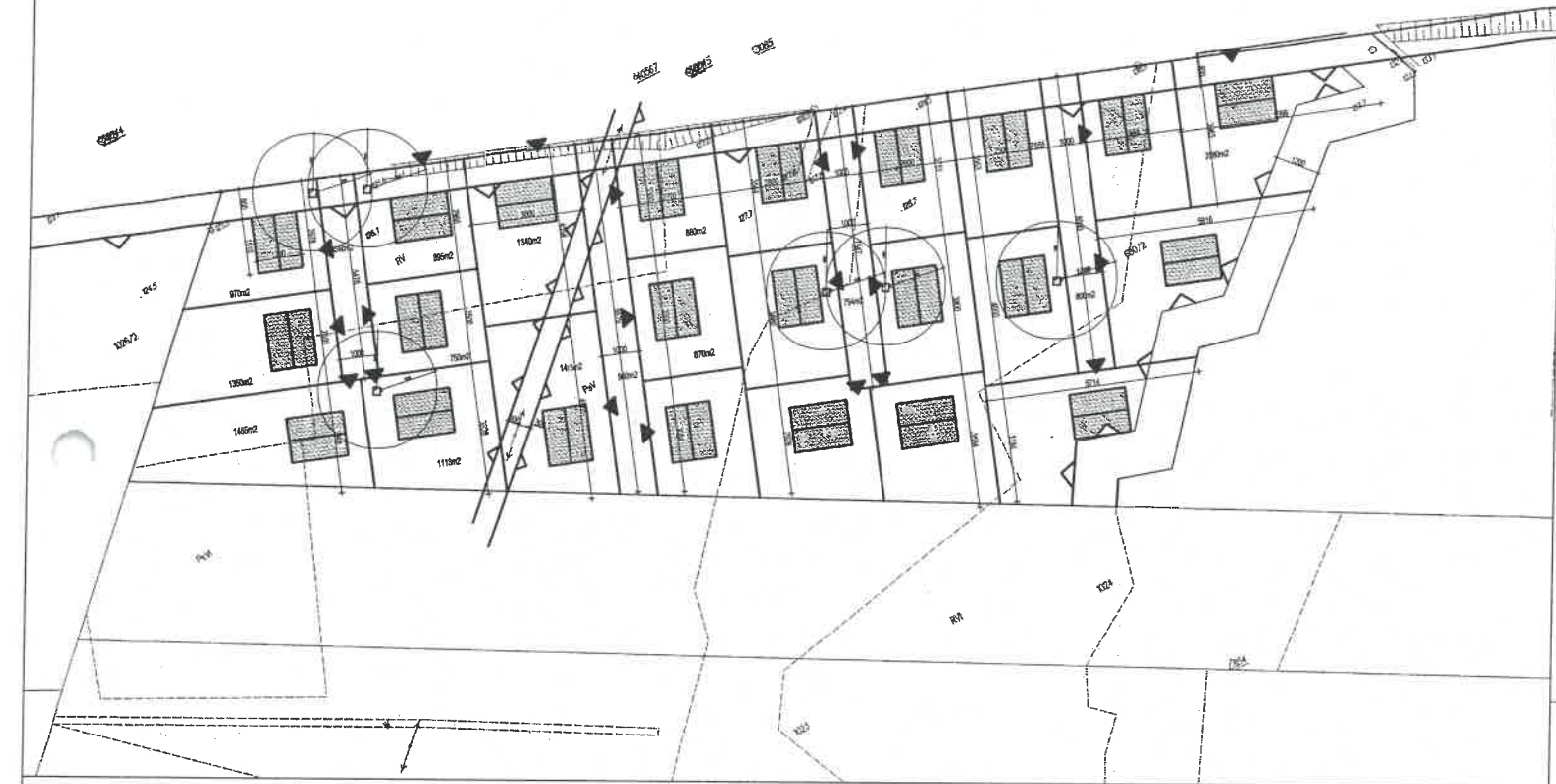
mgr inż. arch. Andrzej Kiluk
 upr. proj. w specj. architektonicznej
 Nr BŁ/3/89
 upr. do proj. w planowaniu przestrzennym
 Nr 1323/93

LEGENDA PROJEKTU DROGI S19

	PROJEKTOWANA DROGA S19		PRZEBUDOWYWANE DROGI POWIATOWE
	PROJEKTOWANE DROGI GMINNE		PROJEKTOWANE DROGI GMINNE
	DW 674		PROJEKTOWANE DROGI WODNODZKIE
	DP 1399B		PROJEKTOWANE DROGI POWIATOWE
	DG 105458B		PROJEKTOWANE DROGI GMINNE
	KAN. DROGI GMINNE (POMIATOWE)		WYBURZANE BUDYNKI
	CIEKI WODNE		LINIE KOLEJOWE BTKL.
	ROWY MELJORYTYWNE		ZBIORNIKI RETENCYJNE
	GRANICE GMIN		ZBIORNIKI EKOLOGICZNE
	GRANICE POWIATÓW		IZOFONA ŚNIB NOC, 2045 r.
	GRANICE TERYTORIALNE GOSPODARSTWA		WYBUDOWANE BUDYNKI (wzrostki)
	GRANICE TERYTORIALNE GOSPODARSTWA		PRZEKŁADY DLA ZMIERZĄT: DŁUGYCH; ŚREDNICH;
	PVLY		MAŁYCH; PLAZÓW
	STAZOWNIA PARKU ROZTOBNIAJĄCEGO		WSTĘPNA GRANICA INWERTYCJI
	NATURA 2000		BUDYNKI MIESZKALNE
	REZERWATY		BUDYNKI GOSPODARSTWA
	PAS ZIELENI		SYMBOLIZACJA PRZEKŁADU DLA ZMIERZĄT
	PRZEBIEG WODNODZKI		PZ00 - przekład górny dla dużych zmierni
	PRZEBIEG WODNODZKI		PZ01 - przekład górny dla średnich zmierni
	PRZEBIEG WODNODZKI		PZ02 - przekład górny dla małych zmierni
	PRZEBIEG WODNODZKI		PZ03 - przekład dolny dla dużych zmierni
	PRZEBIEG WODNODZKI		PZ04 - przekład dolny dla średnich zmierni
	PRZEBIEG WODNODZKI		PZ05 - przekład dolny dla małych zmierni
	PRZEBIEG WODNODZKI		PZ06 - przekład dolny dla małych zmierni
	PRZEBIEG WODNODZKI		PZ07 - przekład dolny dla małych zmierni
	PRZEBIEG WODNODZKI		PZ08 - przekład dolny dla małych zmierni
	PRZEBIEG WODNODZKI		PZ09 - przekład dolny dla małych zmierni
	PRZEBIEG WODNODZKI		PZ10 - przekład dolny dla małych zmierni

wersja 1

wersja 2



wersja 3

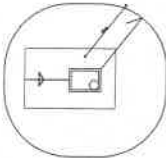


LEGENDA:

 projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne z układem głównej kalenicy

 wjazdy na działki

 nieprzekraczalna linia zabudowy

 PROJEKTOWANE SZAMBO 9.0m³ POJ.
ZBIORNIK SZCZELNY + obszar oddziaływania 15.0m od krawędzi zbiornika do studni











ANALIZA ZGOSPODAROWANIA TERENU - KONCEPCJE UKŁADÓW
ZABUDOWY SKALA 1:2000

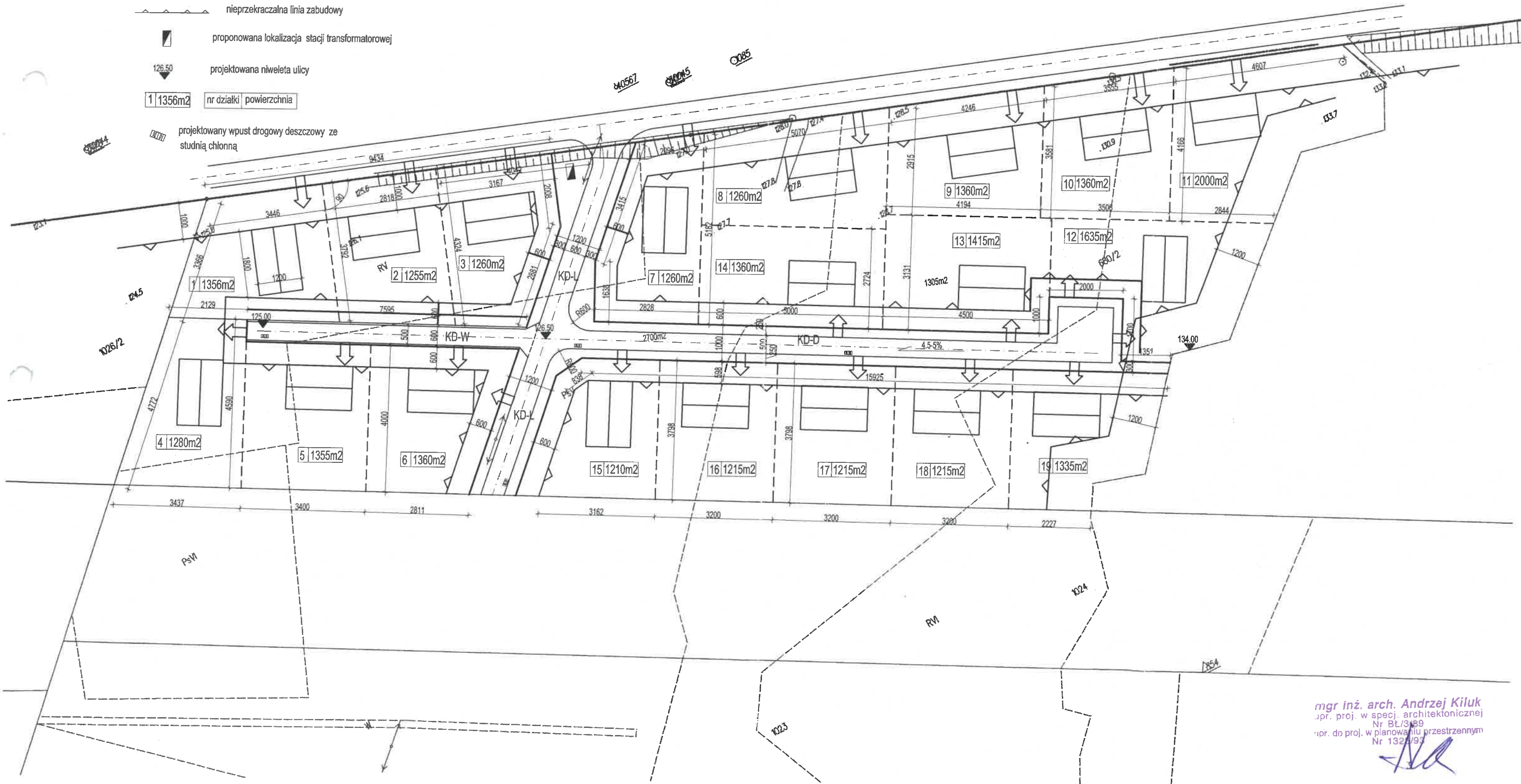
mgr inż. arch. Andrzej Kiluk
opr. proj. w specj. architektonicznej
Nr BŁ/3/89
opr. do proj. w planowaniu przestrzennym
Nr 1023/03



KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI 680/2 obręb Knyszyn 1:1000

LEGENDA:

-  projektowane linie rozgraniczające dróg publicznych (gminnych)
-  projektowane linie rozgraniczające ciągu pieszo-jezdnego publicznego (gminnego)
-  projektowane jezdnie
-  projektowany podział na działki budowlane
-  propozycja ustuwania budynków mieszkalnych jednorodzinnych z układem głównej kalenicy
-  proponowane wjazdy na działki (front działek)
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  proponowana lokalizacja stacji transformatorowej
-  projektowana niweleta ulicy
- | | | |
|------------------------|------------|--------------|
| 1 1356m ² | nr działki | powierzchnia |
|------------------------|------------|--------------|
-  projektowany wpust drogowy deszczowy ze studnią chłonną



mgr inż. arch. Andrzej Kiluk
 opr. proj. w specj. architektonicznej
 Nr Bł./3189
 opr. do proj. w planowaniu przestrzennym
 Nr 132/93