

KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA



ZESPÓŁ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH, JEDNORODZINYCH W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ

inwestor:

Dachland Marek Maleszka, ul. Lubelska 41E, 10-408 Olsztyn

adres inwestycji:

**dz. nr 626, 627, 638, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 651, 659, 660, obr. 003
ul. gen Andersa / ul. Ludowa, 11-300 Biskupiec, gm. Biskupiec**

data:

styczeń 2019

OPIS do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej (za Art. 6 w/w Ustawy)

1. Koncepcja inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej na działkach 626, 627, 638, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 651, 659, 660 obr. 3 ul. Ludowa, ul. Gen. K. Pułaskiego, ul. Gen. Wł. Andersa w Biskupcu, gmina Biskupiec, polegająca na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

Otoczający teren inwestycji w promieniu do 500m (jak i całe miasto Biskupiec) jest zabudowany zabudową mieszkalną jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą oraz wielorodziną mieszkalną do pięciu kondygnacji. Przyjęta koncepcja jest uzasadniona intencją inwestora do znalezienia rozwiązania pośredniego w poszanowaniu do wysokości, szerokości i ilości kondygnacji jak dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej a wskaźnikami intensywności zabudowy stosowanymi jak dla zabudowy wielorodzinnej. Obecnie stwierdza się brak takiego rozwiązania na terenie miasta Biskupiec.

Projektuje się jednolity funkcjonalnie obszar mieszkalny.

2.

1) **Struktura funkcjonalna zabudowy.** Zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, zlokalizowanych na indywidualnych działkach (do wtórnego podziału). Zakłada się niwelację terenu wokół poszczególnych zespołów budynków mieszkalnych w taki sposób aby te zespoły budynków miały wspólne zero posadowienia a ewentualna niwelacja terenu wokół (nawiezenie i wybranie) opierała się jedynie na wyrównaniu go z wykorzystaniem gruntu z wykopu pod fundamenty.

Dla działek o numerach 626, 627 i 641, 643 (dla zespołów 8 budynków) ze względu na różnice rzędnych terenowych zakłada się możliwość posadowienia parteru na rzędnych dostosowanych indywidualnie dla każdego budynku (lub dwóch sąsiednich). Dodatkowo na działkach 641 i 643 zakłada się konieczność nawiezienia gruntu wzdłuż elewacji wschodnich budynków, uformowania skarpy, opcjonalnie wzmacniając ją ściankami oporowymi. Szczegóły zostaną rozwiązane w projekcie budowlanym.

Nie planuje się zmiany rzędnych terenu na styku działek z działkami drogowymi.

Ewentualne różnice terenowe w odniesieniu do jednakowych rzędnych poszczególnych zespołów budynków zostaną pokonane w obszarze utwardzonych podjazdów z indywidualnie dostosowanym nachyleniem.

Istniejące zadrzewienie i zakrzaczenia kolidujące z planowaną inwestycją zostaną usunięte.

2) **Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej.**

Budynki są projektowane w segmentach po min. 3 (w zależności od warunków gruntowych). Budynki mieszkalne parterowe z poddaszami użytkowymi budowane w technologii tradycyjnej, przykryte dachami dwuspadowymi o spadku 30 - 45° z kalenicą równoległą do frontu istniejących działek budowlanych.

3) Przebieg sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych.

Inwestycje projektuje się dla działek:

- 659 i 660 w oparciu o istniejące uzbrojenie w ul. Ludowej,
- 626, 627, 638, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 651 w oparciu o istniejące uzbrojenie energetyczne, wodociągowe i kanalizacyjne w ciągu ul. Gen. K. Pułaskiego oraz o istniejące uzbrojenie energetyczne oraz zaprojektowane (do realizacji) uzbrojenie wodociągowe i kanalizacyjne w ciągu ul. Gen. Wł. Andersa. Dla tych działek należy zaprojektować sieć gazową (po stronie dostawcy).

Bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej - dz. nr 364/2, 664, dla działek nr 659, 660, bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej - dz. nr 661, 662, dla działek nr 626, 627, 641, 643, oraz dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną dz. nr 663 które parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie będzie mniejsza niż 6 m dla działek nr 638, 640, 642, 644, 645,

4) Etapy realizacji proponowanej zabudowy.

Realizację proponowanej zabudowy planuje się wykonać w trzech etapach:

Etap I – dz. 659, 660 (rok 2019)

Etap II – dz. 638, 640, 642, 644, 645, 651 (rok 2020)

Etap III – dz. 626, 627, 641, 643 (rok 2021)

5) Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Powiązania przestrzenne w zakresie:

- codziennych dojazdów do pracy,
- dojazdów do szkół i przedszkoli,
- korzystania z placówek handlowych i usługowych,
- korzystania z miejsc rekreacji i sportu,

mieszkańców planowanej inwestycji, będą realizowane poprzez istniejące ulice miejskie: ul. Ludowa, aleja Broni, ul. Warszawska w kierunku do placu Wolności będącym centralnym, historycznym punktem miasta, a stamtąd promieniście siatką istniejących ulic miejskich do miejsc docelowych. Odległość miejsca planowanej inwestycji do placu Wolności wynosi 1500m, w ruchu codziennym mieszkańców miasta Biskupiec w zasadzie nie sposób pominąć to miejsce.

Jakub Podolski

Architekt IARP
11/WMOKK/2011

