

Faza projektu:

Koncepcja architektoniczna PZT

Biuro:

Usługi inwestycyjno-budowlane

Ul. Dąbrowskiego 14

48-370 Paczków

Temat opracowania:

**Koncepcja architektoniczna zagospodarowania terenu w
Karłowie wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego na Szczeliniec.**

**„Widok bez granic” – rewaloryzacja zabudowy. Wytyczne dla
sformułowania warunków zabudowy, dotyczących usytuowania i formy
budynków usługowych oraz otaczającego je układu zieleni.**

Inwestor:

Urząd Miasta i Gminy Radków

Adres opracowania:

Obwód Karłów, Gmina Radków

Autorzy opracowania:

dr inż. arch. Jerzy Potyrała

numer uprawnień: 564/87/UW

Podpis:

inż. architekt
JERZY POTYRAŁA
Uprawniony projektant w specjalności
architektonicznej
Uprawnienia nr 564/87/UW

LUTY 2012 r

Zawartość opracowania:

1. Opis techniczny do projektu koncepcji architektonicznej zagospodarowania terenu w Karłowie, położonego wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego na Szczeliniec.....	str. 3
1.1. Dane ogólne.....	str. 3
1.2. Charakterystyka terenu opracowania.....	str. 3
1.3. Architektura projektowanych obiektów.....	str. 7
1.4. Opis rozwiązania projektowego zagospodarowania terenu.....	str. 8
2. Projekt wytycznych do warunków zabudowy, dotyczących usytuowania i formy budynków usługowych w Karłowie oraz otaczającego je układu zieleni, a zlokalizowanych wzdłuż ciągu pieszego na Szczeliniec.....	str. 10
3. Część graficzna projektu koncepcji architektonicznej zagospodarowania terenu w Karłowie, położonego wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego na Szczeliniec.....	str. 11
3.1. Projekt zagospodarowania terenu w Karłowie wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego na Szczeliniec – skala 1:500, rys PZT 1.....	str. 11
3.2. Wizualizacja straganów; rys PZT 2.....	str. 12
3.3. Wizualizacja budynków usługowych; rys PZT 3.....	str. 13
4. Zaświadczenie o przynależności do Dolnośląskiej Izby Architektów.....	str. 14

1. Opis techniczny do projektu koncepcji architektonicznej zagospodarowania terenu w Karłowie, położonego wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego na Szczeliniec

1.1. Dane ogólne i zakres opracowania

Opracowaniem objęto działki o łącznej powierzchni 0,8685 ha, położone wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego w Karłowie, będącego trasą turystyczną prowadzącą na Szczeliniec. Ze względu na ogromne walory krajobrazowe, ruch turystyczny będący podstawą gospodarczą terenu i jednocześnie istniejące tu zagrożenia dla ładu przestrzennego tego miejsca projekt obejmuje działki należące do gminy jak również znajdujące się w rękach prywatnych.

Celem projektu jest określenie właściwej lokalizacji dla budynków usługowych, których projekty znajdują się w oddzielnym opracowaniu autora.

Projekt kontynuuje wskazania zawarte w opracowaniu „Widok bez granic”, wykonanym przez zespół powołany przez Burmistrza Miasta i Gminy Radków, zarządzeniem nr 94/11, z dnia 9 sierpnia 2011 r.

1.2. Charakterystyka terenu opracowania

Przeprowadzone w ostatnim czasie prace budowlane na terenie ciągu pieszo-jezdnego w Karłowie, będącego trasą turystyczną prowadzącą na Szczeliniec w znaczącym stopniu poprawiły wartość przestrzenną tego miejsca. Nowa nawierzchnia z kostki granitowej, mury oporowe rowu oraz infrastruktura techniczna w postaci latarni dobrze wkomponują się w otaczający krajobraz.



Fot. 1. Bruk z kostki granitowej, balustrady i oświetlenie dobrze wkomponują się w otaczający krajobraz.

- Wartymi zachowania, a nawet podkreślenia przez odpowiednią aranżację przestrzeni są:
- otwarcie widokowe na masyw Szczelińca w okolicach działki nr 60/4 oraz nr 69 (fot.2 i fot. 3)
 - otwarcie widokowe na pofałdowaną dolinę w osi południowo-zachodniej w okolicach działki 69 (fot.4)
 - szpaler drzew na zachodniej pierzei ciągu, wzdłuż działek 65, 64/5, 64/2, 63/1 (fot.5)
 - zespół zieleni w postaci starodrzewu iglastego na działce 59 (fot. 6)
 - ściana wnętrza krajobrazowego w postaci zespołu zieleni na działce 60/1 (fot.7)



Fot. 2. Widok na Szczeliniec w okolicach działki 60/4



Fot. 3. Widok na północno-zachodni masyw Szczelińca w okolicach działki 69



Fot. 4. Otwarcie widokowe na pofałdowaną dolinę w osi południowo-zachodniej w okolicach działki 69



Fot. 5. Szpaler drzew na zachodniej pierzei ciągu.



Fot. 6. Zespół zieleni w postaci starodrzewu iglastego na działce 59.



Fot. 7. Ściana wnętrza krajobrazowego w postaci zespołu zieleni na działce 60/1

Bezląd przestrzenny na opracowanym terenie powoduje przypadkowa zabudowa obiektów usługowych, o niewłaściwej formie (fot. 8), o zużytej i nie remontowanej substancji budowlanej, a również w treści nie odpowiadającej miejscu („farma” modeli dinozaurów).



Fot. 8. Niewłaściwa forma obiektów usługowych.

1.3. Architektura projektowanych obiektów

Forma architektoniczna projektowanych tu budynków jest inspirowana tradycyjną architekturą wsi przedgórze sudeckiego, a w szczególności charakterystyczną historycznie dla tego regionu konstrukcją przysłupową. Zachowano właściwe proporcje bryły budynków i kąt nachylenia połaci dachowej. Ściany zewnętrzne projektuje się w konstrukcji wieńcowej z płazowanych bali drewnianych (ściana jednowarstwowa przy grubości około 30 cm) oraz wymiennie z bloczków gazobetonowych z okładziną z miejscowego piaskowca. Zaproponowano dla każdego obiektu dwie wersje ściany zewnętrznej, z różnym udziałem drewna i kamienia. Pokrycie dachu z gontu, dopuszcza się również dachówkę ceramiczną.

Dla każdego budynku zaprojektowano oprócz sali handlowo-usługowej zaplecze z pokojem socjalnym, węzłem sanitarnym, kotłownią i magazynem. Podana została powierzchnia zabudowy, przy czym na etapie koncepcji przyjęto rozwiązanie z nie użytkowym poddaszem, projektując jednak schody na ten poziom.

Zaprojektowano dwie wersje budynku z funkcją gastronomiczną (jeden z salą jadalną oraz drugi bez sali, a jedynie z zadaszonym tarasem), budynek przeznaczony na sklep lub punkt obsługi ruchu turystycznego, mały stragan oraz budynek szaletu publicznego.



Fot. 9. Wizualizacja przykładowego rozwiązania projektowanej formy budynku dla tego miejsca.

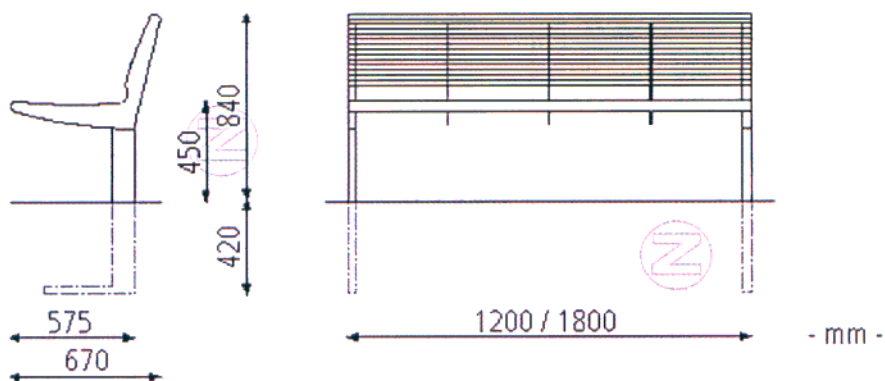
1.4. Opis rozwiązania projektowego zagospodarowania terenu

Na początku ciągu pieszo-jezdnego, na jego ścianie zachodniej projektuje się budynek socjalny, zawierający sanitariaty i natryski dla turystów. Na jego tyłach lokalizuje się wiatę na pojemniki na odpadki stałe. W strefie wejściowej zachowuje się istniejące drzewa, projektuje się plac z kostki granitowej wraz z ławkami i zielenią piętra średniego na polaci trawnika.

Wzdłuż ściany zachodniej ciągu projektuje się lokalizację straganów o funkcji handlowej bądź małej gastronomii, z zachowaniem istniejącego układu szpaleru drzew.

Projekt wskazuje najkorzystniejszą lokalizację większych budynków o funkcji gastronomicznej, handlowej oraz stanowiącej zaplecze informacyjno-logistyczne dla ruchu turystycznego na terenie działki nr 60/4 oraz działki 67/10, znajdujących obecnie się w rękach prywatnych. Lokalizacja tam takich obiektów w zaproponowanej intensywności maksymalnej, formie architektonicznej i kubaturze, mając na uwadze tło w postaci Szczelińca wydaje się rozwiązaniem bardzo właściwym krajobrazowo.

Wzdłuż ciągu pieszego proponuje się lokalizację ławek i pojemników na odpady stałe rozmieszczonych w odległości około 25 m. Ich nowoczesna, czysto funkcjonalna forma oraz materiał nawiązują do istniejących latarni, a jednocześnie przez kontrast do krajobrazu i projektowanych budynków stanowić będą współczesne uzupełnienie przestrzeni.



Fot. 9. Rysunek proponowanej ławki.



Fot. 10. Proponowana forma ławki w wizualizacji.



Fot. 11. Przykładowe umiejscowienie ławki.



Fot. 11. Przykładowy kosz na odpadki stałe.

Źródło informacji na temat wybranej ławki i kosza:
http://www.eko-park.com/opl.php?m=mpl&b=6&n=29&p=lawka_044
<http://www.pmo.pl/>

2. Projekt wytycznych do warunków zabudowy, dotyczących usytuowania i formy budynków usługowych w Karlowie oraz otaczającego je układu zieleni, a zlokalizowanych wzdłuż ciągu pieszego na Szczeliniec.

2.1. Forma architektoniczna, materiał budowlany i wielkość budynków usługowych oraz małych straganów handlowych, mających w przyszłości tu powstać powinna wynikać z projektów architektoniczno-budowlanych, wykonanych przez autorów w oddzielnym opracowaniu. Proponuje ono:

- forma architektoniczna projektowanych tu budynków jest inspirowana tradycyjną architekturą wsi przedgórza sudeckiego, a w szczególności charakterystyczną historycznie dla tego regionu konstrukcją przysłupową;

- zachowano właściwe proporcje bryły budynków i kąt nachylenia połaci dachowej.

- ściany zewnętrzne projektuje się w konstrukcji wieńcowej z płazowanych bali drewnianych (ściana jednowarstwowa przy grubości około 30 cm) oraz wymiennie z bloczków gazobetonowych z okładziną z miejscowego piaskowca.

- zaproponowano dla każdego obiektu dwie wersje ściany zewnętrznej, z różnym udziałem drewna i kamienia. Pokrycie dachu z gontu, dopuszcza się również dachówkę ceramiczną.

2.2. Aby utrzymać istniejącą intensywność zabudowy odległość między projektowanymi dużymi budynkami usługowymi ustala się na 22,5 m.

2.3. Projektowane budynki usługowe (gastronomia, sklep, informacja turystyczna) należy sytuować ścianą podłużną równoległą do budynków istniejących wzdłuż ciągu, czyli prostopadłe do warstwic terenu. W stosunku do drogi sytuowane powinny być szczytowo.

2.4. Projektowane małe budynki - stragany handlowe, lokalizować kalenicowo w stosunku do drogi, wg załączonej mapy.

2.5. Projekty nośników reklam i ich lokalizację należy uzgadniać pod względem krajobrazowym

2.6. W możliwie maksymalny sposób przy lokalizowaniu nowych budynków należy zachować istniejący starodrzew (w szczególności na terenie działki nr 59).

2.7. Zespół zieleni wysokiej po stronie wschodniej drogi na końcowym odcinku (działka nr 60/1) należy zachować, ale poddać zabiegom pielęgnacyjnym (prześwietlenie, usunięcie posuszu).

2.8. Projektuje się po stronie wschodniej drogi:

- nieprzekraczalną linię zabudowy w obszarze działek istniejących budynków na początku ciągu pieszego, w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej drogi (od działki nr 55/2 do 56/7 włącznie)

- obowiązującą linię zabudowy w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej drogi, w kierunku północnym począwszy od działki nr 59 do 60/4 włącznie.

2.9. Projektuje się po stronie zachodniej drogi:

- nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 1 m od linii rozgraniczającej drogi, rozpoczynając od działki nr 65 do działki nr 64/4 włącznie

- obowiązującą linię zabudowy w odległości 1 m od linii rozgraniczającej drogi, począwszy od działki nr 64/2 do działki nr 63/1 włącznie

- nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 1 m od linii rozgraniczającej drogi, rozpoczynając od działki nr 69 do działki nr 66/1 włącznie

- obowiązującą linię zabudowy w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej drogi, rozpoczynając od działki nr 67/10 do działki nr 67/7 włącznie.

Opracowanie: