

3. OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU

3.1 DANE PODSTAWOWE

3.1.1 PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt zagospodarowanie działki na działkach o nr ew. 29, 31, 33, 34, 35, 37, 44, 24/2 obręb 4-10-05 przy ul. T. Korzona w Warszawie.

3.1.2 ZAKRES PROJEKTU

Zakres projektu obejmuje zagospodarowanie przyległego terenu w zakresie niezbędnym do jego funkcjonowania.

3.1.3 INWESTOR

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO WARSZAWA PÓŁNOC SP. Z O.O.
WARSZAWA, ul. L. PEŁCZYŃSKIEGO 30

3.1.4 LOKALIZACJA

Inwestycja zlokalizowana jest w Warszawie przy ul. Korzona na działkach o nr ew. 29, 31, 33, 34, 35, 37, 44, 24/2.

3.1.5 PODSTAWA OPRACOWANIA

Podstawę opracowania stanowi:

- umowa z inwestorem
- decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu
- obowiązujące przepisy i normy
- aktualne podkłady geodezyjne
- dokumentacja geotechniczna

3.2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Teren działek znajdujących się w zakresie opracowania ma kształt zbliżony do litery T i ma dostęp do drogi publicznej od strony ul. Chyrowskiej i Korzona. Teren jest niezagospodarowany, porośnięty zielenią niską i wysoką. Na terenie działek objętych zakresem opracowania zlokalizowane są trzy budynki istniejące przeznaczone do wyburzenia. Projekt budowlany wyburzenia obiektów objęty jest odrębną procedurą. Po wyburzeniu budynku przy ul. Chyrowskiej 10 należy uzupełnić docieplenie północnej ściany budynku przy ul. Chyrowskiej 4/6/8 sąsiadującego w ostrej granicy działki wraz z wykończeniem tynkiem w kolorze identycznym z pozostałą, istniejącą częścią ściany.

Powierzchnia działek opada łagodnie w kierunku wschodnim.

3.3. OPIS PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTOWYCH

W ramach projektowanej inwestycji planuje się:

- budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem i komórkami lokatorskimi w części podziemnej
- budowę 2 zjazdów jednokierunkowych do garażu podziemnego i jednego od strony parkingu naziemnego
- budowę budynku gospodarczego z miejscem gromadzenia odpadów stałych oraz pomieszczeniem gospodarczym na stropie garażu oraz dwóch zgrupowań miejsc postojowych po cztery miejsca dla samochodów osobowych w tym dwa dla osób niepełnosprawnych na działce nr 32.
- zagospodarowanie terenu działki w postaci chodników, schodów terenowych,
- lokalizację elementów małej architektury: ławek, oświetlenia, zieleni rekreacyjnej

Wjazd na działkę projektuje się od strony zachodniej (ul. Chyrowska działka drogowa nr ew. 24/2) przez działkę nr 34. Prowadzi on do budynku gospodarczego a także do chodników prowadzących do klatek schodowych i schodów terenowych. Po obu stronach śmietnika znajdują się po cztery miejsca postojowe dla samochodów osobowych zaprojektowane z kostki ażurowej. Od strony południowo-wschodniej znajdują się dwa zjazdy do garażu w podziemnego z ulicy Korzona dz. drogowa nr ew. 44. Oba zjazdy są jednokierunkowe z czego zjazd od strony północnej pełni rolę wjazdu do parkingu podziemnego natomiast

ten od strony południowej jest wyjazdem z parkingu podziemnego. Wyjazd będzie wyposażony w sygnalizację świetlną zsynchronizowaną z automatyką bramy ostrzegającą pieszych poruszających się po chodniku przed nadjeżdżającymi samochodami. Naprzeciw wyjazdu zamontowane będzie lustro pomagające kierującym uniknąć przypadkowego potrącenia przechodzących przez wyjazd osób. Zjazdy zaprojektowano jako elementy podziemne w odległościach od granicy działki odpowiednio o: 120 cm północny i o 70 cm południowy. Teren na płycie garażu stanowi część wspólną i rekreacyjną dla mieszkańców. Chodniki projektowane są z kostki brukowej.

Teren działki został wyniesiony w stosunku do terenu istniejącego od około 60 do 125 cm. Powodem takiego założenia projektowego jest wybudowanie parkingu podziemnego dla budynku i jednocześnie uniknięcie nieuzasadnionych kosztów dla Inwestora spowodowanych wysokim poziomem wód gruntowych które namierzono na poziomie od 3,5 do 3,6 m z wahaniami o około 1m. Płyta stropowa nad parkingiem została przysypana warstwami dostosowanymi do wegetacji roślin, na krawędziach płyty zostały utworzone skarpy, u których podnóża zaprojektowano cieki wodne odprowadzające wodę deszczową do wpustów a następnie do zbiornika retencyjnego na wodę deszczową. Woda ze zbiornika retencyjnego będzie wykorzystywana do nawadniania terenu zielonego wokół budynku.

Działka nie jest wpisana do rejestru zabytków oraz nie leży na terenie będącym pod wpływem eksploatacji górniczej.

3.4 PODSTAWOWE DANE LICZBOWE.

Powierzchnia działki :	2093 m ²
Powierzchnia zabudowy:	849,27 m ² = 40 % pow. działki
Powierzchnia utwardzonych dojeżdż i dojazdów	451,00 m ² = 21 % pow. działki
Powierzchnia biologicznie czynna:	712,40 m ² = 34 % pow. działki

3.5 Opis zewnętrznych sieci instalacji

3.5.1 Wodociąg

3.5.1.1. Warunki dostawy wody, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych

- Zgodnie z warunkami dostawy wody i odbioru ścieków wydanymi przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 29.05.2015r. PRO-DRZ-WWT/660/840/149114/153643 dostawę wody przewiduje się z wodociągu Dn 200 mm w ul. Korzona, a odprowadzenie ścieków i wód opadowych (poprzez zbiornik retencyjny) do kanalizacji ogólnospławnej fi 300 w ul. Korzona.

3.5.1.2. Zabezpieczenie p-poż.

Zgodnie z opinią p-poż. dla projektowanego obiektu wymagany jest jeden hydrant na sieci zewnętrznej o wydajności 10 dm³/s, przy ciśnieniu 0,2 MPa. Istniejący hydrant pokazano na rysunku Projektu Zagospodarowania Terenu rys. nr Z01.

3.5.2 Ciepłociąg - Warunki dostawy ciepła do budynku

- Zgodnie z warunkami dostawy ciepła wydanymi przez Veolia Energia Warszawa S.A. z dnia 09.06.2015r. nr DSP/PST/15/1513317/1 dostawę ciepła przewiduje się poprzez włączenie do przyłącza ciepłowniczego 2xDN 50 do budynku w ul. Korzona 2 zasilane z sieci 2xDN 250 w ulicy Orłowskiej.

3.5.3 Energia elektryczna - Warunki dostawy

- Zgodnie z warunkami dostawy energii elektrycznej wydanymi przez RWE Stoen z dnia 18.05.2015r. nr GR IV ND/WK/09356/2015 dostawę energii elektrycznej przewiduje się poprzez włączenie do stacji transformatorowej 10289.

3.6. ZIELEŃ - NASADZENIA REKOMPENSACYJNE I ZIELEŃ REKREACYJNA

Wymagania dotyczące nasadzeń roślinnych:

Przed rozpoczęciem nasadzeń należy bezwzględnie:

- sprawdzić kwasowość ziemi, w której będą sadzone rośliny i doprowadzić do właściwego pH, tj. w zakresie obojętnego

- upewnić się, że nie ma zastoin w wody
- sprawdzić, czy w ziemi nie ma resztek budowlanych (jeżeli są, należy je koniecznie usunąć)
- zwalczyć chwasty stałe

W projekcie zostały uwzględnione wyłącznie rośliny w pojemnikach ze szkółek kwalifikowanych. Wielkość pojemników została podana przy zestawieniu gatunkowym w przedmiarze i kosztorysie. Nie należy sadzić materiału kopanego. Podczas sadzenia zalecono jednorazowe zastosowanie nawozu o przedłużonym działaniu. W czasie sadzenia, dołki pod rośliny należy zaprawić ziemią żyzną tzw. humusem. W zależności od rodzaju rośliny, wielkości wykopanych dołów są następujące:

- byliny - doły w wielkości 15 cm x 15 cm x 15 cm
- krzewy (w tym krzewy z formie piennej) - doły wielkości 40 cm x 40 cm x 40 cm.

Założono użycie nawozu w dawce: 5g – dla każdej rośliny bylinowej i 25 g - dla każdego krzewu (w tym formy piennej). Przed posadzeniem roślin (każdej sztuki) należy zwilżyć bryłę korzeniową rośliny poprzez kilkuminutowe zanurzenie całej doniczki w wiadrze z wodą. Po posadzeniu i podlaniu roślin należy powierzchnię nasadzenia (bezpośrednie otoczenie posadzonej rośliny) wyściółkować sortowaną korą sosnową we frakcji 2,5-5,0 cm.. Wszystkie posadzone krzewy w formie piennej powinny być wzmocnione 1 drewnianym palikiem. Do wykonania nasadzeń zaleca się profesjonalną firmę ogrodniczą. Wyszczególnione w kosztorysie ilości bylin materiału mogą ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu o 10%. Zaleca się zlecenie profesjonalnej firmie ogrodniczej dalszą pielęgnację nasadzenia: nawadnianie, odchwaszczanie, nawożenie, a w razie potrzeby chemiczną ochronę roślin. Nie można także pominąć corocznego, wiosennego cięcia krzewów zdobnych w celu zachowanie ich dobrego stanu fitosanitarnego i wizualnego.

Wymagania dotyczące wykonania trawnika:

Teren pod trawniki musi być oczyszczony z gruzu, kamieni i zanieczyszczeń. Przy wymianie gruntu rodzimego nieurodzajnego na ziemię urodzajną, teren powinien być obniżony w stosunku do krawężników o około 3 cm. Teren powinien być wyrównany i splantowany. Na powierzchni gruntu rodzimego powinna być rozścielona warstwa ziemi urodzajnej (humusu)/ Ziemia urodzajna powinna być rozścielona równą warstwą w wysokości 3 cm. Przed siewem nasion trawy ziemię należy wałować wałem gładkim Siew powinien być dokonany metodą na krzyż, mieszanką nasion traw określanych jako uniwersalne o składzie gatunkowym: życica trwała, kostrzewa trzcinowa i kostrzewa czerwona Okres siania - najlepszy okres wiosenny, tj. maj. Na terenie płaskim nasiona traw wysiewane są w ilości 2 kg na 100 m², na terenie ze spadkiem 3 kg na 100 m². Po siewie konieczne jest przykrycie nasion - przez przemieszczenie z ziemią. Po wysiewie nasion ziemia powinna być wałowana lekkim wałem w celu ostatecznego wyrównania i stworzenia dobrych warunków dla podsiąkania wody. Od momentu wysiania nasion, należy zapewnić stałe nawadnianie podłoża, w celu zapewnienia odpowiednich warunków do kiełkowania nasion. Pierwsze koszenie trawnika powinno się odbyć, gdy nasiona traw skiełkują i osiągną 10 cm. Zaleca się wykonywanie dosiewki nasion trawy, w celu usunięcia ewentualnie pojawiających się łysin na trawniku.

3.7. OKREŚLENIE OBSZARU ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANEGO OBIEKTU

Nr ewidencyjny działki	Podstawa formalno - prawna włączenia do obszaru objętego oddziaływaniem	Uwagi
1	2	3
29	<p>Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 460)</p> <p>Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - §271.1</p> <p>Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - §13 - przesłanianie</p>	<p>Projektuje się zjazd z drogi publicznej - zjazd jest objęty niniejszym opracowaniem</p> <p>Odległość projektowanego budynku od budynków sąsiednich jest większa niż 8m. - brak oddziaływania</p> <p>Budynek zaprojektowano w taki sposób, aby spełnić minimalne wymagania zakresu przesłaniania w stosunku do budynków sąsiednich zawierających</p>

	Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - §60.2 - zacienianie	<p>pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi. Nie istnieje oddziaływanie polegające na ograniczeniu możliwości ewentualnej przyszłej zabudowy działki sąsiedniej.</p> <p>Budynek zaprojektowano w taki sposób, aby spełnić minimalne wymagania zakresu zacieniania w stosunku do budynków sąsiednich zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi. Nie istnieje oddziaływanie polegające na ograniczeniu możliwości ewentualnej przyszłej zabudowy działki sąsiedniej.</p>
31	Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - §13 - przesłanianie	Budynek zaprojektowano w taki sposób, aby spełnić minimalne wymagania zakresu przesłaniania w stosunku do budynków sąsiednich zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi. Nie istnieje oddziaływanie polegające na ograniczeniu możliwości ewentualnej przyszłej zabudowy działki sąsiedniej.
33	<p>Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - §13 - przesłanianie</p> <p>Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - §23.1 - miejsca gromadzenia odpadów stałych - odległości od okien z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p>	<p>Budynek zaprojektowano w taki sposób, aby spełnić minimalne wymagania zakresu przesłaniania w stosunku do budynków sąsiednich zawierających pomieszczenia przeznaczona na pobyt ludzi. Nie istnieje oddziaływanie polegające na ograniczeniu możliwości ewentualnej przyszłej zabudowy działki sąsiedniej.</p> <p>Miejsce gromadzenia odpadów stałych zaprojektowano w taki sposób, aby spełnić minimalne wymagania zakresu odległości od okien z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Nie istnieje oddziaływanie polegające na ograniczeniu możliwości ewentualnej przyszłej zabudowy działki sąsiedniej.</p>
34	<p>Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - §271.1</p> <p>Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - §60.2 - zacienianie</p> <p>Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - §23.1 - miejsca gromadzenia odpadów stałych - odległości od okien z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p> <p>Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami)</p>	<p>Odległość projektowanego budynku od budynków sąsiednich jest większa niż 8m. - brak oddziaływania</p> <p>Budynek zaprojektowano w taki sposób, aby spełnić minimalne wymagania zakresu zacieniania w stosunku do budynków sąsiednich zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi. Nie istnieje oddziaływanie polegające na ograniczeniu możliwości ewentualnej przyszłej zabudowy działki sąsiedniej.</p> <p>Miejsce gromadzenia odpadów stałych zaprojektowano w taki sposób, aby spełnić minimalne wymagania zakresu</p>

		<p>odległości od okien z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Nie istnieje oddziaływanie polegające na ograniczeniu możliwości ewentualnej przyszłej zabudowy działki sąsiedniej.</p> <p>Budowa garażu podziemnego w granicy z istniejącym budynkiem, zabezpieczenia konstrukcyjne.</p>
35	<p>Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - §271.1</p> <p>Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - §13 - przesłanianie</p> <p>Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - §60.2 - zacienianie</p> <p>Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - §23.1 - miejsca gromadzenia odpadów stałych - odległości od okien z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.</p>	<p>Odległość projektowanego budynku od budynków sąsiednich jest większa niż 8m. - brak oddziaływania</p> <p>Budynek zaprojektowano w taki sposób, aby spełnić minimalne wymagania zakresu przesłaniania w stosunku do budynków sąsiednich zawierających pomieszczenia przeznaczona na pobyt ludzi. Nie istnieje oddziaływanie polegające na ograniczeniu możliwości ewentualnej przyszłej zabudowy działki sąsiedniej.</p> <p>Budynek zaprojektowano w taki sposób, aby spełnić minimalne wymagania zakresu zacieniania w stosunku do budynków sąsiednich zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi. Nie istnieje oddziaływanie polegające na ograniczeniu możliwości ewentualnej przyszłej zabudowy działki sąsiedniej.</p> <p>Miejsce gromadzenia odpadów stałych zaprojektowano w taki sposób, aby spełnić minimalne wymagania zakresu odległości od okien z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Nie istnieje oddziaływanie polegające na ograniczeniu możliwości ewentualnej przyszłej zabudowy działki sąsiedniej.</p>
37	<p>Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 460)</p> <p>Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - §13 - przesłanianie</p> <p>Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - §271.1</p>	<p>Projektuje się zjazd z drogi publicznej - zjazd jest objęty niniejszym opracowaniem</p> <p>Budynek zaprojektowano w taki sposób, aby spełnić minimalne wymagania zakresu przesłaniania w stosunku do budynków sąsiednich zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi. Nie istnieje oddziaływanie polegające na ograniczeniu możliwości ewentualnej przyszłej zabudowy działki sąsiedniej.</p> <p>Odległość projektowanego budynku od budynków sąsiednich jest większa niż 8m. - brak oddziaływania</p>

44	Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 460)	Projektuje się dwa zjazdy z drogi publicznej - zjazdy są objęte niniejszym opracowaniem
24/2	Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 460)	Projektuje się zjazd z drogi publicznej - zjazd jest objęty niniejszym opracowaniem

Opracowanie: arch. Arkadiusz Miśkiewicz
lipiec 2015



2. SPIS RYSUNKÓW

Z01. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	skala 1:500
Z02. PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	skala 1:250
Z03. BUDYNEK GOSPODARCZY	skala 1:50
Z04. PROJEKT NASADZEŃ ZIELENI	skala 1:500
A01. RZUT PRZYZIEMIA	skala 1:100
A02. RZUT PARTERU	skala 1:100
A03. RZUT I PIĘTRA	skala 1:100
A04. RZUT II PIĘTRA	skala 1:100
A05. RZUT III PIĘTRA	skala 1:100
A06. RZUT ANTRESOL I TARASÓW NA POZIOMIE +12.03	skala 1:100
A07. RZUT DACHU	skala 1:100
A08. PRZEKRÓJ A-A	skala 1:100
A09. PRZEKRÓJ B-B	skala 1:100
A10. PRZEKRÓJ C-C	skala 1:100
A11. ELEWACJA WSCHODNIA, ZACHODNIA	skala 1:100
A12. ELEWACJA PÓŁNOCNA, POŁUDNIOWA	skala 1:100

