

## KONCEPCJA

osiedla mieszkaniowego

## POD DĘBAMI

przy ul. Pastęckiej / Topolowej w Warszawie

działki o nr ew. 8/1, 8/2, 8/3, 8/4 z obrębem 4-01-20

oraz działki o nr ew. 8 i 11 z obrębem 4-01-14

**INWESTOR :**



00-094 Warszawa, ul. Wierzbowa 9/11

ARCHITEKTURA

Projektant :

mgr inż. arch. Tadeusz Janicki

uprawnienia nr Wa-297/91

mgr inż. arch. Tadeusz Janicki  
02-027 Warszawa, ul. Żdrowa 113  
up. d. Wa-297/91

Warszawa, luty 2000

## OPIS KONCEPCJI

### 1. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Na terenie, w skład którego wchodzi działki o nr ew. 8/1, 8/2, 8/3, 8/4 z obrębu 4-01-20 oraz działki o nr ew. 8 i 11 z obrębu 4-01-14 zaprojektowano zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażem wielopoziomowym oraz infrastrukturą techniczną.

### 2. UKŁAD URBANISTYCZNY

Projektowana zabudowa osiedla kształtuje czytelny układ kameralnego zespołu mieszkaniowego, oparty na prostokątnej siatce wewnątrz blokowych i lokalnych uliczek powiązanych z wewnętrzną pętlą komunikacyjną o geometrii wynikającej z przebiegu granic terenu opracowania i jego relacji do projektowanego i istniejącego układu komunikacji zewnętrznej, walorów krajobrazowych – wartościowych skupisk zieleni.

Przyjęto ujednoczoną wysokość i intensywność zabudowy dla całego zespołu – projektuje się niepodpiwniczone budynki czterokondygnacyjne z poddaszem użytkowym. Wzajemne odległości między budynkami zaplanowano w taki sposób aby uzyskać wymagane doświetlenie i nasłonecznienie mieszkań.

Wszystkie budynki będą posiadały jednorodny charakter i spójny wyraz architektoniczny przez zastosowanie wspólnego detalu ( gzymsu, atyki, balkonu ) oraz spadzistych dachów o jednakowym kącie pochylenia. Poddasza przeznaczone zostaną na funkcje gospodarcze i techniczne lub włączone jako antresola do lokali mieszkalnych na ostatniej kondygnacji.

Dla wyeliminowania głównego ruchu związanego z parkowaniem samochodów na terenie osiedla zaprojektowano spiętrzenie parkingów w formie otwartego garażu na obrzeżu osiedla.

Partery budynków położonych wzdłuż głównych ciągów osiedla zaprojektowane zostaną w taki sposób, aby umożliwiły wykorzystanie pomieszczeń dla drobnego handlu i usług nieuciążliwych.

W skład zespołu wchodzi

- budynki mieszkalne wielorodzinne – o wysokości 4 kondygnacji z poddaszem
- zespół wielopoziomowych parkingów infrastruktura techniczna wraz z towarzyszącymi jej obiektami jak stacje dwutransformatorowe, zbiorniki olejowe
- układ komunikacyjny wewnętrznych dróg dojazdowych, chodników i ścieżek
- place zabaw, tereny zieleni i rekreacji

DLA INWESTYCJI PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ ETAPOWĄ

Za zgodność / oryginalność

### 3. STAN ISTNIEJĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Z up. BURMISTRZA

*Arb.*

mjr inż. arch. Anna Fodorowska  
Naczelnik Wydziału Architektury

żelbetowymi. Rozprowadzenie od każdego ze zbiorników do obsługiwanych 2-4 budynków.

### UKSZTAŁTOWANIE TERENU I ZIELENI

Projektuje się utrzymanie naturalnej konfiguracji terenu oraz zaadaptowanie w całości wartościowych zespołów zieleni ze szczególnym uwzględnieniem otoczenia rowu Winnickiego.

Zieleń projektowaną utworzą - pas zieleni izolacyjnej przy, zieleni indywidualna w bezpośrednim otoczeniu budynków - tzw. przedogródki mieszkań parterowych, zieleni towarzysząca terenom zabaw dla dzieci, zieleni ogólnodostępna - powierzchnie trawiaste

Projektuje się ogrodzenie terenu w granicach lokalizacji

### 6. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

#### ZESTAWIENIE POWIERZCHNI DZIAŁEK

NR DZIAŁKI	NR OBRĘBU	POWIERZCHNIA
8	4-01-14	30 425 m <sup>2</sup>
11	4-01-14	592 m <sup>2</sup>
8/1	4-01-20	4 706 m <sup>2</sup>
8/2	4-01-20	4 663 m <sup>2</sup>
8/3	4-01-20	4 663 m <sup>2</sup>
8/4	4-01-20	4 663 m <sup>2</sup>
<b>RAZEM</b>		<b>49 712 m<sup>2</sup></b>

#### ZESTAWIENIE PROJEKTOWANYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

BUDYNEK	ILOŚĆ KONDYGNACJI	ILOŚĆ MIESZKAŃ	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA
NR 1	4+poddasze	60	2269
NR 2	4+poddasze	60	2276
NR 3	4+poddasze	92	3703
NR 4	4+poddasze	72	2839
NR 5	4+poddasze	76	2830
NR 6	4+poddasze	76	2830
NR 8	4+poddasze	35	1397
NR 9	4+poddasze	35	1397
NR 10	4+poddasze	72	2839
NR 11	4+poddasze	120	4510
NR 12	4+poddasze	35	1397
NR 13	4+poddasze	35	1397
NR 14	4+poddasze	35	1397
NR 15	4+poddasze	35	1397
NR 16	4+poddasze	35	1397
NR 17	4+poddasze	35	1397
<b>RAZEM</b>		<b>908</b>	<b>35272</b>

Za zgodność z oryginałem

Z up. BURMISTRZA  
mgr inż. arch. Anna Fedornowska  
Naczelnik Wydziału Architektury

Stan istniejący – Teren działek nr 8, 8/2, 8/3, 11 niezabudowany – częściowo zadrzewiony. Na terenie działki nr 8/1 znajduje się budynek przeznaczony do rozbiórki w dalszym etapie inwestycji.

Teren inwestycji od południa sąsiaduje z pasem drogowym wyznaczonym dla projektowanej ul. Topolowej, od północnego wschodu ograniczony jest rowem Winnickim i kompleksem zieleni wzdłuż ul. Leśnej Polanki, od strony zachodniej projektowane sąsiedztwo stanowić będzie osiedle mieszkaniowe.

Dojazd istniejący – od ul. Pasłęckiej

Tereny rolne uzyskały zgodę na wyłączenie z produkcji rolniczej na mocy decyzji nr 8/2000 z dnia 18.01.2000 o umorzeniu postępowania w sprawie wyłączenia z produkcji rolniczej w/w działek.

#### 4. UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Podstawę wewnętrznej obsługi osiedla stanowi układ ciągów komunikacyjnych o szerokości 5.00 m z obustronnymi opaskami o szerokości 1.10 m.

Na ciągach komunikacyjnych nie przewiduje się parkowania samochodów.

Wielopoziomowy parking, zlokalizowany na obrzeżu osiedla zabezpiecza potrzeby parkingowe mieszkańców.

Miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych zaprojektowano przy ciągach komunikacyjnych, w różnych miejscach osiedla, w pobliżu budynków mieszkalnych. Dla inwestycji uzgodniono z Zarządem Dróg Miejskich w Warszawie alternatywne rozwiązania wjazdu na teren osiedla.

#### 5. SIECI UZBROJENIA TERENU

##### SIEĆ WODOCIĄGOWA

Zapotrzebowanie na wodę w ilości 19.5 l/sek do celów socjalno-bytowych oraz 20 l/sek dla celów przeciwpożarowych zostanie pokryte z sieci miejskiej wg opinii MPWiK Z/ZT/2691p/99

##### SIEĆ KANALIZACYJNA

Odprowadzenie ścieków i części wód opadowych z terenu projektowanego osiedla projektuje się, zgodnie z wytycznymi MPWiK Z/TW/TK/2616/99 do kanału ogólnospławnego w ulicy Strumykowej po rozbudowie sieci, w nawiązaniu do projektowanej obsługi sąsiedniego osiedla mieszkaniowego.

Ścieki z parkingu i dojazdów manewrowych będą odprowadzone do kanalizacji poprzez separator zanieczyszczeń.

##### ZASILANIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

Sieć zasilającą projektowane osiedle będą stanowiły 4 stacje dwutransformatorowe, linie kablowe SN - 15 kV od projektowanych trafostacji do projektowanych 4 kabli RPZ Henryków do ul. Odkrytej, Grzymaliłów w układzie pętlowym oraz linie kablowe nn zgodnie z wstępnymi warunkami przyłączenia RE 3/ZG/SN/66/99 z dnia 30.08.1999.

##### ZAOPATRZENIE LOKALNYCH KOTŁOWNI OLEJOWYCH W PALIWO PŁYNNIE

Zaprojektowano podziemne zbiorniki stalowe z podwójnym płaszczem o pojemności od 50 do 100 m<sup>3</sup> zakopane min. 1 m poniżej poziomu terenu dociążone płytami

Za zgodność z animatorem

Z UP. BURMISTRZA  
mgr inż. arch. Anna Fedorowska  
Naczelnik Wydziału Architektury

## BILANS TERENU

- powierzchnia zabudowy	15 755 m <sup>2</sup>
- powierzchnia dróg	4 150 m <sup>2</sup>
- powierzchnia dojazdów, ścieżek i chodników	3 510 m <sup>2</sup>
- <u>powierzchnia nieutwardzona</u>	<u>26 297 m<sup>2</sup></u>
- razem powierzchnia terenu	49 712 m <sup>2</sup>

## 7. WPŁYW INWESTYCJI NA ŚRODOWISKO

### CHARAKTERYSTYKA EKOLOGICZNA

#### ▪ Gospodarka wodno-ściekowa

Do projektowanego zespołu zostanie doprowadzona miejska sieć kanalizacji ogólnospławnej i sieć wodociągowa. Część wód deszczowych nie podlegających zanieczyszczeniu zasili rów przecinający teren lokalizacji.

Ścieki z parkingów będą oczyszczane w separatorze zanieczyszczeń i produktów ropopochodnych

#### ▪ Zanieczyszczenia

Kotłownia służąca celom centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej zasilane będą olejem opałowym. Moc projektowanych kotłowni nie przekracza 0.5 MW

#### ▪ Hałas

Źródłem hałasu będzie ruch samochodów osobowych. Zaprojektowanie zespołu miejsc parkowania samochodów na obrzeżu osiedla eliminuje związane z tym uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.

#### ▪ Drzewostan, gleba, wody

Wartościowy drzewostan znajdujący się wewnątrz i na obrzeżu zespołu podlega ochronie i adaptacji.

Istniejąca warstwa humusu zostanie zdjęta na odkład, po wykorzystaniu części humusu na odtworzenie nawierzchni zielonych, zostanie zagospodarowana przez inwestora – dla własnych potrzeb.

Wody powierzchniowe i podziemne ochronione będą od zanieczyszczeń pochodzących z ruchu pojazdów samochodowych przez zaprojektowaną szczelną nawierzchnię dróg i parkingów.

#### ▪ Odpady

W przeważającej części będą to odpady stałe związane z funkcją mieszkalną zespołu a także z usługami w parterze budynku. W tym przypadku będą to opakowania, głównie papierowe i kartonowe. Zbierane one będą do pojemników, po dołączeniu do odpadów pochodzących z części mieszkalnej wywożone będą przez miejskie służby oczyszczania.

Z up. BURMISTRZA

*Anna Fedorowska*  
mgr inż. arch. Anna Fedorowska  
Naczelnik Wydziału Architektury

Za zgodność z oryginałem