

Opis
do projektu budowlanego remontu i przebudowy nawierzchni placu
manewrowego na terenie Warsztatów OHP w Pasłęku
Pasłęk, ul. Polna 2C

1. Podstawa opracowania

- zlecenie Inwestora : Warmińsko-Mazurska Komenda Ochotniczych Hufców Pracy ul. Artyleryjska 3b, 10-165 Olsztyn
- mapa sytuacyjno – wysokościowa aktualizowana 08.2020r
- wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr VI/58/10 Rady Miejskiej w Pasłęku z dn. 5.07.10r .
- inwentaryzacja dendrologiczna - opracowanie równoległe
- techniczne badanie podłoża gruntowego – opracowanie równoległe
- uzgodnienia z Inwestorem,
- obowiązujące przepisy i normy

2. Lokalizacja

Działka na której funkcjonują Warsztaty OHP usytuowana jest w południowej części miasta Pasłęka . Sąsiedztwo stanowi – od strony północno-wschodniej teren pawilonu handlowego Netto, od wschodu działka zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, od zachodu tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej , a od południa sięgacz od ul. Polnej.

3. Opis ogólny terenu Warsztatów

Teren o powierzchni ok. 0,53ha , zabudowany , uzbrojony , w większej części utwardzony i ogrodzony . Teren stanowią dwie działki ewidencyjne o nr 38/8 i 38/9.

Na przedmiotowym terenie usytuowanych jest pięć budynków : przy czym wzdłuż granicy południowej usytuowane są trzy budynki: jednokondygnacyjny budynek warsztatów, dwukondygnacyjny budynek magazynowy i jednokondygnacyjny budynek trafostacji , wzdłuż granicy północno-wschodniej jednokondygnacyjny budynek przeznaczony do wstępnej obróbki drewna , a wzdłuż granicy północnej - jednokondygnacyjny budynek garażowy , wielostanowiskowy.

Na obrzeżach działki , wzdłuż granicy północno-wschodniej i zachodniej żywopłot i drzewa wysokie. Żywopłot w większości z karagany syberyjskiej , formowany. Wśród drzew wyróżnia się klon jesionolistny , dwie wierzby białe i jesion wyniosły. W trakcie prac projektowych i pomiarów geodezyjnych stwierdzono, że szpaler drzew rosnących wzdłuż granicy wschodniej (granica z działką 58/2) leży na terenie sąsiedniej działki. Szczegóły patrz inwentaryzacja dendrologiczna.

Funkcja terenu związana jest z obsługą warsztatów szkolnych , w tym stolarni. Na placu składowane są dłużyce , które są wstępnie obrabiane na traku a później przerabiane w warsztacie stolarskim .

Wjazd na teren działki od strony południowej sięgaczem od ul. Polnej lub od strony zachodniej ul. Zapole.

4. Plac manewrowy .

Ogólnie stan techniczny placu i drogi dojazdowej można ocenić jako : zły

Teren w większej części utwardzony, nawierzchnię stanowią płyty betonowe i wylewki betonowe.

5. Wytyczne MPZP

Teren warsztatów OHP przy ul. Polnej 2c usytuowany jest na obszarze objętym obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą nr VI/58/10 Rady Miejskiej w Pasłęku z dn. 5.07.2010r. Większa część działki nr 38/8 znajduje się na terenie oznaczonym jako VII.01.UU, ale jej północna część tj. od linii stanowiącej przedłużenie granicy z dz. 38/95, oznaczona jest jako teren 01/3.1. oraz teren 01/1.1KP i 01/1.2.KX

Zgodnie z § 16 ust. 1 teren VII.01.UU to teren funkcji usługowych, gdzie *„wyklucza się lokalizację usług publicznych związanych z oświatą i wychowaniem a także ochroną zdrowia w lecznictwie zamkniętym”* i *„dopuszcza się funkcje mieszkaniowe”*. Jednocześnie zgodnie z § 16 ust. 8 *„do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania”*.

Zgodnie z § 16 ust. 3 pkt 1) dla terenu 01/3.1 – *„obowiązuje utrzymanie zagospodarowania w formie powierzchni biologicznie czynnej z zadrzewieniami”*. Teren 01/1.1KP przeznaczony jest dla zespołu garaży a 01/1.2.KX na dojazd do niego.

Działka nr 38/9 oznaczona jest jako 01/1.3E. Zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 4) c) teren ten *„przeznacza się dla stacji transformatorowej”*

6. Zakres projektowanych robót budowlanych.

Zgodnie z ustaleniami z Inwestorem przewiduje się remont i przebudowę placu manewrowego. W zakresie inwestycji jest też wykonanie nowej kanalizacji deszczowej w celu odwodnienia terenu utwardzonego.

Zgodnie z wytycznymi MPZP, które nakazują by teren północnej części działki – tj. od linii stanowiącej przedłużenie granicy z dz. 38/95 (oznaczony w MPZP jako 01/3.1) do drogi dojazdowej do budynku garażowego – pozostał jako teren biologicznie czynny - teren ten pozostawia się bez zmian.

Biorąc pod uwagę powyższe, północną granicę placu manewrowego ustalono na przedłużeniu północnej granicy z działką 38/95. Granicę zachodnią placu stanowi teren zielony o szerokości 2,0m od granicy działki. Teren zielony stanowi również północną granicę drogi dojazdowej wzdłuż budynku warsztatowego. Pozostałe granice placu wyznacza istniejąca zabudowa i mur od strony dz. 38/43.

Ze względów organizacyjnych przewidziano podział inwestycji na dwa etapy. Etap I zakłada remont ok. 1/3 powierzchni placu i obejmuje wjazd od strony ul. Polnej, drogę dojazdową wzdłuż budynku warsztatowego oraz teren łączący te elementy. W zakresie jest też budowa jednej studni odwadniającej. Etap II obejmuje pozostałą część placu wraz z budową pozostałych dwóch studni odwadniających.

W celu ograniczenia kosztu inwestycji, biorąc jednak pod uwagę zapewnienie odpowiedniej nośności podłoża niezbędnego do pełnionej funkcji części placu (dostawa dźwigni) konstrukcję placu podzielono na dwie strefy - strefę wzmocnioną, która obejmuje północną część placu wraz z wjazdem od strony ul. Zapole, oraz strefę optymalną obejmującą pozostałą część placu wraz z drogą dojazdową do budynku warsztatowego.

Odwodnienie nawierzchni placu zapewniają trzy projektowane studnie z osadnikami o śr. 1200cm oraz dwa istniejące wpusty usytuowane przy granicy z dz. 38/57. Studnie zostały włączone do istniejącej na działce studzienki kanalizacji deszczowej o rzędnych 44,56/42,28 usytuowanej w sąsiedztwie budynku do wstępnej obróbki drewna. Szczegóły patrz branża sanitarna.

Zakres prac budowlanych obejmuje m.in. demontaż istniejącej nawierzchni betonowej (monolitycznej i z płyt prefabrykowanych) , korytowanie terenu pod projektowane warstwy podbudowy, osadzenie studni i wykonanie kanalizacji deszczowej, ułożenie odpowiednich dla danej strefy warstw podbudowy , wykonanie nawierzchni z kostki betonowej gr. 8,0cm w kolorze szarym. Szczegóły patrz branża drogowa.

Uwaga : Równocześnie z niniejszym projektem opracowano również projekt remontu ogrodzenia wraz z wymianą bram wjazdowych oraz remont chodnika usytuowanego wzdłuż elewacji północnej budynku warsztatowego. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo tych inwestycji , przed rozpoczęciem robót należy zapoznać się z wyżej wymienionymi projektami. Wskazane jest również, by prace remontowe były prowadzone w odpowiedniej technologicznie kolejności.

6. Uwagi końcowe:

- wszystkie prace wykonywać zgodnie ze sztuką budowlaną oraz zaleceniami producentów stosowanych materiałów budowlanych
- obowiązuje weryfikacja wymiarów w naturze
- w przypadku wątpliwości obowiązuje kontakt z projektantem.
- prace wykonywać pod nadzorem osób uprawnionych

Opracowanie: mgr inż. arch. Agata Szczepańska