

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU BUDOWLANEGO

TOM I

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

CZĘŚĆ OPISOWA

- Przedmiot i zakres opracowania.
- Podstawa opracowania.
- Dane liczbowe.
- Opis zagospodarowania terenu
- Wyposażenie w media
- Oddziaływanie na tereny sąsiednie i środowisko naturalne
- Dane dodatkowe
- Warunki ochrony przeciwpożarowej.
- Zmiany w projekcie.

ZAŁĄCZNIKI

1. KRS Inwestora	16-24
2. Pismo Urząd m.st Warszawy AM-ZP-P.670.11.2017.API(AM-ZP-P.2.API)w załączeniu decyzje	25
3. Decyzja o warunkach zabudowy nr 419/TAR/08 z dnia 05.12.2008	26-35
4. Decyzja zmieniająca warunki zabudowy nr 42/TAR/10 z dnia 19.02.2010	36
5. Decyzja zmieniająca warunki zabudowy nr 93/TAR/10 z dnia 15.04.2010	37-38
6. Decyzja o przeniesieniu warunków zabudowy nr 7/TAR/15 z dnia 13.01.2015	39
7. Decyzja zmieniająca warunki zabudowy nr 121/TAR/17 z dnia 07.11.2017	40-41
8. Pismo Urząd m.st Warszawy BG-PN.680.262.2107.AWC(2) w załączeniu decyzje podziałowe	42
9. Decyzja podziałowa nr 32/2009 z dnia 30.06.2009 – podział działki 120	43-44
10. Decyzja podziałowa nr106/2008 z dnia 11.12.2008–podział działki 117i118	45-46
11. Wypisy z rejestru gruntów.	47-51
12. Warunki przyłączenia gr. IV Polenergia nr 02/SG/2018 z dnia 22.01.2018	52-54
13. Uzgodnienie lokalizacji stacji trafo	55
14. Warunki techniczne przyłączenia Supermedia sp. z o.o. z dnia 04.01.2018 r.	56
15. Warunki techniczne przyłączenia MPWiK nr PRO.DRG.669.6683.2017.240446.17.Msu.MS z dnia 11.08.2017	57-58
16. Uzgodnienie MPWiK tras przyłączy z dnia 18.12.20017 r.	59-60
17. Warunki techniczne przyłączenia VEOLIA nr VWAW/EWT/17/1717727/1 z dnia 04.09.2017 r.	61-65
18. Uzgodnienie trasy przyłącza Veolia nr 731/2017 z dnia 19.12.2017r.	66
19. ZUD z dnia 01.02.2018	67-69
20. Projekt Robót Geologicznych	70-82
21. Decyzja zatwierdzająca projekt robót geologicznych nr 1175/OŚ/2017 z dnia 13.10.2017 r.	83-84
22. Dokumentacja Geologiczno-Inżynierska	85-124
23. Decyzja zatwierdzająca dokumentację Geologiczno-Inżynierską nr 1569/OŚ/2017 z dnia 28.12.2017 r.	125-126
24. Projekt geotechniczny	127-136
25. Uzgodnienie zmiany zagospodarowania terenu ZDM-UIE-OP.0202.1780.2017.TBL z dnia 20.12.2017 r.	137-138
26. Opinia Biura Polityki Mobilności nr 1079/2017 z dnia 13.12.2017 r.	139-141
27. Opinia UD Targówek Ochrona Środowiska – gospodarka drzewostanem UD-X-WOS.0724.78.2017.MKE z dnia 12.01.2018 r.	142-143
28. Inwentaryzacja zieleni, gospodarka drzewostanem	144-168
29. Zgoda na usunięcie drzew nrUD-X-WIR.6131.1.2018.EZB z dn.13.03.2018	168a
30. Decyzja nr 42/L/TAR/2018 z dnia 27.03.2018r. przyłączy sieci ciepłowniczej	169-171
31. Decyzja nr 162/L/TAR/2017 z dnia 21.03.2018r. zgoda na lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej	171a-171d
32. Decyzja nr 163/L/TAR/2017 z dnia 21.03.2018r. zgoda na lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej	171e-171h
33. Decyzja nr 10/LZ/TAR/18 z dnia 08.02.2018 r. zgoda na lokalizację zjazdu z ul. Remiszewskiej	172-174
34. Decyzja nr 12/LZ/TAR/18 z dnia 08.02.2018 r. zgoda na lokalizację zjazdu z ul. Fragment	175-177
35. Uzgodnienie projektu w zakresie infrastruktury technicznej nr 780 z dnia 19.02.2018	178
36. Audyt akustyczny	179-191
37. Wytyczne akustyczne	192-195
38. Oświadczenia projektantów	196-200
39. Uprawnienia i Izby Zawodowe projektantów i sprawdzających	201-224
40. Ekspertyza techniczno-budowlana stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Święciańskiej 26 - część konstrukcyjna	225-249
41. Styk projektowanego budynku z istniejącą kamienicą przy ul. Święciańskiej 26 na działce nr 120/2 oraz Proponowana lokalizacja śmietnika na działce nr 120/2 przenoszonego z działki nr 117/2	250-266
42. Akceptacja Styku projektowanego budynku z istniejącą kamienicą przy ul. Święciańskiej 26 udzielona przez ZGN w dzielnicy Targówek m. st. Warszawy w dniu 08.03.2018	267
43. Opinia kominiarska.	268

CZĘŚĆ RYSUNKOWA (poprzedzona spisem rysunków)

TOM II	ARCHITEKTURA
TOM III	KONSTRUKCJA
TOM IV	INSTALACJE SANITARNE I WENTYLACJA
TOM V	INSTALACJE ELEKTRYCZNE I TELETECHNICZNE
TOM VI	BIOŻ
TOM VII	INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

BRANŻOWE BIURO PROJEKTÓW



MARBUD-INWEST
Projektowanie i Realizacja Inwestycji

B. Siudalski, W. Kostrowicki Spółka Jawna
03-310 Warszawa, ul. Staniewicka 14 lok.208
e-mail: : biuro@marbud-inwest.com.pl



PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

1. Przedmiotem opracowania.

Projekt architektoniczno-budowlany w zakresie projektu zagospodarowania terenu dla realizacji **ZESPÓŁ MIESZKALNO-USŁUGOWY Z GARAŻEM PODZIEMNYM I MIEJSCAMI PARKINGOWYMI NAZIEMNYMI ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ PRZY ULICY HANDLOWEJ/RADZYMIŃSKIEJ w WARSZAWIE, DZIELNICA TARGÓWEK DZIAŁKI NR EW. 117/2 I 120/1 OBRĘB 4-10-06 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 146511_8 TARGÓWEK** na działce którą Inwestor dysponuje na cele budowlane.

2. Zakres projektu obejmuje:

Zakres opracowania objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę (na planie zagospodarowania oznaczony literami ABCDEFGHIKLMNOPA)

DZIAŁKI NR EW. 117/2 I 120/1 OBRĘB 4-10-06

JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 146511_8 TARGÓWEK

- **ZESPÓŁ MIESZKALNO-USŁUGOWY Z GARAŻEM PODZIEMNYM**
- zieleń, plac zabaw, mała architektura, miejsca parkingowe na terenie
- ogrodzenie terenu z bramami, furtkami
- stacja trafo
- trasy instalacji uzbrojenia terenu
- zieleń

PODSTAWA OPRACOWANIA

- Umowa pomiędzy Inwestorem a Jednostką projektowania
- Wytoczne Inwestora
- Decyzja o warunkach zabudowy nr 419/TAR/08 z dnia 05.12.2008
- Decyzja zmieniająca decyzję o warunkach zabudowy nr 42/TAR/10 z dnia 19.02.2010
- Decyzja zmieniająca decyzję o warunkach zabudowy nr 93/TAR/10 z dnia 15.04.2010
- Decyzja o przeniesieniu decyzji o warunkach zabudowy nr 7/TAR/15 z dnia 13.01.2015
- Decyzja zmieniająca decyzję o warunkach zabudowy nr 121/TAR/17 z dnia 07.10.2017
- Warunki przyłączenia do sieci ciepłej, elektrycznej oraz wodociągowej i kanalizacyjnej
- Wymagane decyzje, uzgodnienia i postanowienia
- Obowiązujące normy i przepisy budowlane.

BILANS TERENU**Uwaga:**

Poniższe bilanse i wskaźniki odnoszą się do działki ew. nr 117/2 i 120/1 OBRĘB 4-10-06 które zawarte są w granicach decyzji o warunkach zabudowy.

Powierzchnia działki (pow. działek ABCDEFGHIKLMNOPA).....	6875,0 m ²
Powierzchnia zabudowy	2710,0 m ²
Powierzchnia zabudowy Budynek A.....	1584,84 m ²
Powierzchnia zabudowy Budynek B.....	1110,64 m ²
Powierzchnia zabudowy stacja trafo.....	14,52 m ²
Powierzchnia nawierzchni utwardzonych (drogi, parkingi, chodniki)	1680,00 m ²

WSKAŹNIKI

Udział powierzchni zabudowy(pow.działek ABCDEFGHIKLMNOPA)..... **0,3942<0,40**
 pow. zabudowy / pow. działek ABCDEFGHIKLMNOPA /= 2710,0/6875,0=0,3942

POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA

Powierzchnia biologicznie czynna wymagana (pow. działek ABCDEFGHIKLMNOPA) **1718,75m²**

Wymagane powierzchnie określone decyzją o warunkach zabudowy liczone do pow. działek ABCDEFGHIKLMNOPA:

Wymagana powierzchnia biologicznie czynna łącznie -

25% x pow. działek ABCDEFGHIKLMNOPA = 25% x 6875,0m² = 1718,75m²

Wymagana powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym - umożliwiającą

naturalny spływ wody deszczowej

Uzyskane powierzchnie biologicznie czynne:

Uzyskana powierzchnia biologicznie czynna na gruncie rodzimym..... - 100% x 1421,53m²= **1421,53m²**

Uzyskana powierzchnia biologicznie czynna nad garażem podziemnym..... - 50% x 1063,47m²= **531,74m²**

Uzyskana powierzchnia biologicznie czynna łącznie...-1421,53m² +531,74m² =**1953,27m²** >1718,75m²(wymagana)

Udział powierzchni biologicznie czynnej..... **28,41%>25%**

uzyskana pow. biol. czynna x 100 / (pow. działek ABCDEFGHIKLMNOPA)..... - 1953,27x100/6875=28,41%

Zgodnie z Decyzją o warunkach zabudowy zapewniono wymaganą powierzchnię biologicznie czynną oraz wskaźniki pow. zabudowy .

BILANS MIEJSC PARKINGOWYCH

Na terenie działki własnej należy zapewnić min 170 miejsc parkingowych w garażu podziemnym i na parkingach naziemnych - zgodnie z zapisami Decyzji zmieniającej decyzję o warunkach zabudowy nr 121/TAR/17 z dnia 07.10.2017

Projektowana ilość miejsc parkingowych (łącznie na terenie i w garażu) **170 mp≥170mp**

w tym:

w garażu 128 mp

w tym:

w garażu miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej1 mp

na terenie..... 42 mp

Zgodnie z Decyzją o warunkach zabudowy zapewniono wymaganą liczbę miejsc parkingowych.

DANE DOTYCZĄCE BUDYNKU

Ilość kondygnacji nadziemnych 4-8

Ilość kondygnacji podziemnych 1

Rodzaj dachu..... płaski

LOKALIZACJA I STAN ISTNIEJĄCY

1. Lokalizacja

Działki nr 117/2 oraz 120/1 wydzielone z działek nr 117 i 118 położone w kwartale ulic: Radzywińskiej, Handlowej/Fragment, Święciańskiej i Remiszewskiej w dziel. Targówek w W-wie

2. Ukształtowanie

Działka płaska

3. Dostęp do drogi publicznej

Działka ma dostęp do wszystkich wymienionych wcześniej ulic.

4. Sąsiedztwo

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

5. Istniejące zagospodarowanie działki

Na działce znajdują instalacje podziemne oraz

tymczasowy obiekt blaszanej wiaty śmietnikowej związanej z zabudową mieszkaniową na działce nr 120/2.

Szczegóły dotyczące tego obiektu zawarto w dodatkowym opracowaniu dołączonym do projektu

6. Warunki gruntowo - wodne

Na terenie inwestycji poniżej gruntów nasypowych, występują grunty nośne, przydatne do celów projektowanej budowy.

Woda gruntowa, o zwierciadle swobodnym, występuje na głębokości 3,10 – 3,8m p. p. t.

Projektowany obiekt należy do II kategorii geotechnicznej. W podłożu panują złożone warunki gruntowo-wodne. W związku z powyższym jest wymagana

DOKUMENTACJA BADAŃ PODŁOŻA GRUNTOWEGO WRAZ Z OPINIĄ GEOTECHNICZNĄ

Opracowanie to zostało dołączone do niniejszego opracowania.

W związku z tym , że posadowienie budynku zostało zaprojektowane powyżej poziomu występowania wód gruntowych nie zachodzi konieczność stałego odwadniania wykopu. Obiekt nie powoduje zmian stosunków wodnych na terenie inwestycji oraz w jego otoczeniu. Brak jest konieczności opracowania Operatu wodno prawnego oraz przeprowadzania procedury związanej z uzyskaniem pozwolenia wodno prawnego na podstawie ustawy z dnia 20.07.2017 Dz. U nr 20 z dnia 23 sierpnia 2017 poz. 1566.

7. Zieleń istniejąca

Na terenie inwestycji znajdują się drzewa i krzewy

Szczegóły w **INWENTARYZACJI ZIELENI** dołączonej do niniejszego opracowania.

UKŁAD PRZESTRZENNY I USYTUOWANIE PROJEKTOWANEGO OBIEKTU

1. Usytuowanie projektowanego obiektu

Położenie budynku

Zgodnie z założonymi w WZ liniami zabudowy i strefami wysokościowymi zaprojektowano dwa budynki od 4 do 8 kondygnacji. Umiejscowione wzdłuż ulic z dobudowaniem do budynku zlokalizowanego na działce nr 120/2 przy ul. Święciańskiej 26.

Ukształtowanie

Zaprojektowano zespół dwóch budynków. Budynek A w kształcie litery C w północnej części terenu inwestycji - ulice: Święciańska, Handlowa, Radzywińska. Budynek B o prostej podłużnej bryle w południowej części działki - ulice: Radzywińska i Remiszewska. Budynki tworzą pierzeję wzdłuż ulic Radzywińskiej, Handlowej i Święciańskiej. Zespół ukształtowany zgodnie z WZ co opisano poniżej.

Teren zespołu ogrodzony. Głównie od strony ul. Remiszewskiej i działki sąsiedniej nr ew.120/2.

Pozostałe granice inwestycji bez ogrodzenia - linia elewacji budynku. W linii elewacji (ul.

Radzywińska i Święciańska) przewidziano w prześwicie między budynkami i przejściu bramowym furtki i bramy - szczegóły na rysunku ZT.02

2. Układ przestrzenny i funkcjonalny obiektu

Rzędna poziomu parteru przyjęto na 7,15 m.n.p.w.

Budynek A - 4- klatkowy w kształcie litery C. Budynek w liniach zabudowy zgodnych z decyzją o warunkach zabudowy.

Budynek o układzie klatkowym oraz korytarzowo - klatkowym, od 4 do 8-kondygnacji. Najwyższe kondygnacje od strony ul. Handlowej wycofane o ok. 60cm w stosunku do płaszczyzny elewacji.

Budynek B - 2- klatkowy. Budynek w liniach zabudowy zgodnych z decyzją o warunkach zabudowy.

Budynek o układzie korytarzowo - klatkowym od 5 do 6-kondygnacji.

W parterach obydwu budynków przewidziano lokale usługowo - handlowe.

SPEŁNIENIE ZAPISÓW DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

- **Linie zabudowy** - budynki usytuowano zgodnie z wyznaczonymi na załączniku graficznym do Decyzji o warunkach zabudowy - nieprzekraczalnymi liniami zabudowy jednocześnie wyznaczającymi usytuowanie elewacji frontowej.
- **Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy** (liczonej w poziomie parteru) w stosunku do terenu inwestycji - spełniono wymagania WZ w tym zakresie - patrz DANE LICZBOWE - bilans terenu
- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** liczona orientacyjnie od poziomu chodnika w ulicy - zgodna z zapisami WZ tj:
w rejonie istniejących kamienic do max 14m (IV kond.)
głównie max. 18m (V kond.) oraz 21m (VI kond.)
podwyższenie wysokości zespołu w rejonie ul. Handlowej do max. 24-27m (VII-VIII kond.)
- patrz przekroje.
- **Zalecenie wycofania fragmentów wyższych** względem płaszczyzny elewacji od strony ul. Handlowej na kondygnacji VII i VIII - spełniono - patrz przekroje i elewacje
- **Dachy płaskie** - zaprojektowano w całym zespole
- **Szerokość elewacji frontowej**
wzdłuż ul. Radzywińskiej - zaprojektowano zabudowę o charakterze pierzejowym z wprowadzonymi elementami czytelnymi podziałów pionowych w postaci przeszkłonych portfenetrów i innych elementów urozmaicających wygląd elewacji takich jak loggie, prześwit pomiędzy budynkami stanowiący wejście do wnętrza zespołu. Łączna szerokość elewacji całego zespołu nie przekracza 120m.
wzdłuż ul. Remiszewskiej - szerokość elewacji nie przekracza 40m
wzdłuż ul. Handlowej - zaprojektowano zabudowę o charakterze pierzejowym o łącznej szerokości nie przekraczającej 70m
wzdłuż ul. Święciańskiej - zaprojektowano zabudowę o charakterze pierzejowym dobudowaną do ślepej ściany szczytowej istniejącej kamienicy przy ul. Święciańskiej 26 z pozostawionym przejściem bramowym. Szerokość tej elewacji nie przekracza 40m.
- **Szczególnie starannie pod względem architektonicznym opracowano narożniki** zespołu tj: ul. Radzywińskiej z ul. Handlową i Remiszewską oraz ul. Handlowej ze Święciańską. Ze względu na dużą skalę założenia (zabudowa całego kwartału ulic oraz zabudowa do 8 kondygnacji) założono zmieniającą się artykulację elewacji opartej na powtarzającej się siatce podziałów ze zmieniającymi się materiałami wykończeniowymi. Całość zespołu łączy na poziomie przeszklonego parteru - element okładziny oraz lekki daszek w tym samym poziomie.
Narożnik ul. Remiszewskiej i Radzywińskiej - stanowi pierwsze zasygnalizowanie motywu "ceglanego narożnika" ujętego ramkami w kolorze białym powtarzającej się w całym obiekcie, a stanowiącej dodatkowy wertykalny podział długiej elewacji od ul. Radzywińskiej. Na elewacji od strony ul. Radzywińskiej rozpoczyna się wcześniej wspomniana siatka wypełniona ciemniejszymi kolorami w gamie szarości, gładkiej i żłobionej.
Narożnik ul. Radzywińskiej i Handlowej - najwyższy narożnik w zespole - 7 kondygnacji. Aby uwypuklić jego wagę powtórzono motyw "ceglanego narożnika" który przez podkreślenie wertykalności zrównoważy w dużym stopniu rozciągłość elewacji od strony ul. Radzywińskiej. Dwa narożniki opisane wcześniej będą stanowiły otwarcie i zamknięcie najdłuższej elewacji.
Narożnik ul. Handlowej i Święciańskiej - najbardziej kameralny. Widoczny z wąskich ulic a jednocześnie stanowiący przygotowanie do zetknięcia się z niewielką kamienicą przy ul. Święciańskiej 26. Aby uniknąć efektu przytłoczenia, przy utrzymanej siatce podziałów wprowadzono jaśniejsze i mniej kontrastowe kolory z przewagą bieli i jasnej szarości. Narożnik został ścięty w obrębie balkonu co spowoduje dodatkowe złagodzenie tego fragmentu budynku. Ściany wnętrza w nawiązaniu do wcześniej opisanych narożników wyłożone okładziną cegłopodobną.
- **Powierzchnia biologicznie czynna** - zapewniono wymaganą powierzchnię biologicznie czynną określoną w WZ - patrz DANE LICZBOWE - powierzchnia biologicznie czynna.
- **Ochrona istniejącego wartościowego drzewostanu** - projekt w miarę możliwości zakłada ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu - patrz Gospodarka zielenią dołączona do niniejszego opracowania.
- **Szpaler drzew wzdłuż ul. Handlowej** - przewidziano szpaler drzew na działce własnej.
- **Plac zabaw oraz zieleń rekreacyjna** - przewidziano na dziedzińcu wewnętrznym.
- **Dostęp osób niepełnosprawnych** - teren zespołu zaprojektowano tak aby zapewnić dostęp osobom niepełnosprawnym do każdej części zagospodarowania jak i wejść do budynku.

- **Strop nad garażem podziemnym** został (ze względu na poziom wód gruntowych) nieznacznie wyniesiony nad poziom istniejącego terenu - patrz zagospodarowanie terenu oraz przekroje.
- **Funkcje usługowo - handlowe** - przewidziano w parterach dostępnych z poziomu chodnika wzdłuż uli Radzymińskiej, Handlowej i Święciańskiej.
- **Miejsca parkingowe** - zapewniono wymaganą zapisami WZ liczbę miejsc postojowych na terenie własnym w ilości min 170 miejsc parkingowych. Przewidziano je w garażu podziemnym i na parkingu naziemnym- patrz DANE LICZBOWE - bilans miejsc parkingowych.

Wniosek:

Spełniono wszystkie zapisy Decyzji o warunkach zabudowy w powyższym zakresie.

OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA I PARKOWANIE

Dostęp do drogi publicznej

Budynki mają dostęp do dróg publicznych z czterech stron terenu inwestycji.

Dojazdy i dojścia do terenu inwestycji

Planuje się dojazdy od ul. Remiszewskiej i Handlowej. Dojazd od ul. Handlowej prowadzi do zjazdu do garażu podziemnego (pod budynkiem A). Dojazd od ul. Remiszewskiej prowadzi do zjazdu do drugiego garażu podziemnego (pod budynkiem B), a także do parkingu naziemnego na 42 samochody. Będzie on dodatkowo służył jako dojazd dla samochodów wywożących śmieci, karetek pogotowia oraz dowozu mebli itp. Stanowi jednocześnie dojazd do naziemnej stacji trafo. Dodatkowe dojścia piesze od ul. Radzymińskiej (główne, zadaszone wejście piesze pomiędzy budynkami z rampą dla osób niepełnosprawnych. Prowadzące na teren osiedla i stanowiące najkrótsze dojście do przystanku autobusowego. Od ul. Święciańskiej przejściem bramowym zapewniono drugie wejście na osiedle. Od ul. Remiszewskiej także zapewniono możliwość dojścia pieszego.

Parkowanie

1. Samochody

Zdecydowaną większość miejsc parkingowych ulokowano w garażach podziemnych. Na terenie urządzono uzupełniające miejsca parkingowe celem spełnienia wymaganego decyzją o warunkach zabudowy bilansu miejsc postojowych - patrz DANE LICZBOWE -bilans miejsc parkingowych. Od strony ul. Święciańskiej przed szlabanem oddzielającym miejsca parkingowe dla mieszkańców przewidziano ogólnodostępne miejsca parkingowe dla usług w liczbie 4. Nawierzchnie tych miejsc zostały zaprojektowane z użyciem kostki betonowej.

2. Rowery

Na terenie zlokalizowano stojaki na rowery. Zlokalizowane w pobliżu miejsc parkingowych i chodników. Uzupełnione o pomieszczenie rowerowni (razem z wózkownią) na poziomie parteru.

DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Całość zagospodarowania terenu i obiekty zaprojektowano w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym. Wewnętrzne dojścia do budynków ukształtowane bez schodowo, ciągami pieszo-jezdnymi i chodnikami o nachyleniu nie przekraczającym 5%. Na poziom wewnętrznego dziedzińca zapewniono dostęp zadaszoną rampą zlokalizowaną w prześwicie pomiędzy budynkami od strony ul. Radzymińskiej. W garażu przewidziano miejsca parkingowe dla osoby niepełnosprawnej. Wewnątrz budynku przewidziano możliwość pokonania różnic poziomów przez zastosowanie zespołów wind o gabarytach umożliwiających przejazd tych osób.

Przy schodach wejść do usług od strony ul. Radzymińskiej i Fragment przewidziano zainstalowanie platform do transportu inwalidów. Do projektu dołączono schemat na którym pokazano dojazd osób niepełnosprawnych oraz dostępność wejść do budynku.

ZIELEŃ, NAWIERZCHNIE, OGRODZENIE

1. Zielen

Na działce znajdują się istniejące drzewa i krzewy. Projekt zakłada zachowanie jak największej ilości wartościowych drzew i krzewów. Całość zostanie uzupełniona kompozycją zieleni urządzonej w nawiązaniu do elementów małej architektury. Będą to krzewy, rośliny okrywowe i trawniki.

Szczegóły dotyczące nowych nasadzeń zostaną określone na etapie projektu wykonawczego w projekcie zieleni.

2. Nawierzchnie.

Zaprojektowano nawierzchnie głównych ciągów pieszych, pieszo-jezdnymi i dojazdów do obiektów. Będzie to kostka betonowa, płyty betonowe gr 6 i 8cm. Stanowiska postojowe z kostki betonowej.. Główne ciągi piesze z płyt betonowych i kostki w kolorze piaskowym i szarym. Ciągi piesze w obrębie terenów zielonych z płyt kamiennych lub kostki betonowej.

Ostateczne szczegóły dotyczące układu kostki oraz płyt betonowych, ich koloru, układu i wielkości zostaną określone na etapie projektu wykonawczego.

Plac zabaw - nawierzchnia bezpieczna np. piaskowa - szczegóły na etapie projektu wykonawczego.

3. Ogrodzenie

W celu zapewnienia poczucia bezpieczeństwa mieszkańcom zespołu mieszkalnego zaprojektowano ogrodzenie terenu. Głównie od strony ul. Remiszewskiej i działki sąsiedniej nr ew.120/2. W linii elewacji (ul. Radzymińska i Święciańska) przewidziano w prześwicie między budynkami i przejściu bramowym furtki i bramy.

Ogrodzenie ażurowe, stalowe z profili, spawane na cokole z prefabrykowanych elementów betonowych typ. np. Tekno Amer Blok.

Przewiduje się bramę przesuwną i furtki wejściowe z domofonami. Przebieg ogrodzenia pokazano na planie zagospodarowania terenu a szczegóły dotyczące ogrodzenia na rysunku Z.T.02

ŚMIETNIKI I DROBNE FORMY ARCHITEKTONICZNE (DFA)

1. Śmietniki

W budynkach przewidziano śmietniki w postaci wyodrębnionych pomieszczeń zlokalizowanych nad zjazdami do garaży podziemnych. Dostępne z poziomu terenu przed budynkiem z posadzką nieco powyżej od nawierzchni dojazdu środka transportowego odbierającego odpady. Nad wejściami daszek o wysięgu min. 1m. Ściany i podłogi śmietnika zmywalne. Pomieszczenia wyposażone w kratkę ściekową, punkt czerpalny oraz wentylację mechaniczną - zgodnie z zapisami §22 punkt 2. Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Pomieszczenia śmietników przewidziane dla mieszkańców jak obsługi pomieszczeń usługowych. Odległość śmietników od wyjść z budynków i usług nie przekracza 80m.

2. Drobne formy architektoniczne

Na terenie przewidziano elementy małej architektury takie jak ławki, kosze, prefabrykowane elementy betonowe. Dodatkowo elementy oświetleniowe, stojaki na rowery itp. Na ogrodzonym placu zabaw przewiduje się zainstalowanie zabawek. Całość dopełnią schodki terenowe z elementów betonowych oraz murki i donice z zielenią.

ODWODNIENIE TERENU

Dachy budynków, drogi zlokalizowane na gruncie rodzimym oraz tereny zielone i parking naziemny położony nad płytą garażu podziemnego odwadniane będą wpustami drogowymi i korytkami odwodnienia liniowego. Odprowadzenie wody nastąpi zgodnie z projektami branżowymi do kanalizacji ogólnospławnej, z zachowaniem wymagań zawartych w warunkach technicznych MPWIK - szczegóły w TOM IV Instalacje sanitarne.

Ukształtowanie terenu inwestycji oraz układ kanalizacji deszczowej (podziemne zbiorniki retencyjne ograniczające spływ wód deszczowych) przeciwdziałają skutecznie możliwości odprowadzenia wód opadowych na działki sąsiednie.

ZAOPATRZENIE W MEDIA

Woda, kanalizacja sanitarna i deszczowa - zgodnie z projektem branżowym TOM IV z sieci miejskiej, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji S.A.

Ogrzewanie budynku - zgodnie z projektem branżowym TOM IV z węzła ciepłego zasilanego z sieci miejskiej, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez gestora.

Energia elektryczna - zgodnie z projektem branżowym TOM V z sieci zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia wydanymi przez gestora.

Telekomunikacja - zgodnie z projektem branżowym TOM V z sieci.

ODDZIAŁYWANIE NA TERENY SĄSIEDNIE I ŚRODOWISKO NATURALNE

ODDZIAŁYWANIE NA TERENY SĄSIEDNIE

Szczegóły zawarto w TOM VII INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU.

ODDZIAŁYWANIE NA ISTNIEJĄCY BUDYNEK MIESZKALNY NA DZIAŁCE nr ew.120/2

Dokładne zapisy i wytyczne dotyczące tego zagadnienia zawarto w projekcie konstrukcyjnym oraz opracowaniu:

Styk projektowanego budynku z istniejącą kamienicą przy ul. Święciańskiej 26 na działce nr 120/2 oraz Proponowana lokalizacja śmietnika na działce nr 120/2 przenoszonego z działki nr 117/2

zawierającym opracowanie

Ekspertyza techniczno-budowlana stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. Święciańskiej 26 - część konstrukcyjna

ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO NATURALNE

1. Planowana inwestycja nie znajduje się na liście przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko naturalne, w związku z czym nie była wymagana Decyzja Ustalająca Środowiskowe Uwarunkowania Zgody na Realizację Przedsięwzięcia.

Planowana inwestycja nie ma potencjalnie znaczącego wpływu na obszar NATURA 2000

2. Obszar planowanej inwestycji znajduje się przy ul. Radzymińskiej.

Szczegóły dotyczące wytycznych akustycznych zawarto w **Audycie akustycznym**

dołączonym do Tomu I Zagospodarowanie terenu

Określono w nim izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych oraz dachów i stropodachów. Izolacyjność zapewniającą uzyskanie wymaganego poziomu hałasu w pomieszczeniach w odniesieniu do poziomów hałasu komunikacyjnego.

3. Hałas od urządzeń.

W budynkach zostaną zastosowane urządzenia wentylacyjne o poziomie hałasu oraz sposobie zamontowania zapewniającym nieprzekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r, w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Szczegóły w TOM IV Instalacje Sanitarne.

4. Emisja do atmosfery.

Wyrzutnie wentylacji mechanicznej - bytowej garaży podziemnych znajdują się na dachu budynku co zapewni właściwą dyspersję emitowanych substancji. Szczegóły w TOM IV Instalacje Sanitarne.

5. Zagospodarowanie mas ziemnych.

Obliczenia:

Ziemia i humus usuwane w trakcie budowy

Element	Powierzchnia m ²	Wysokość m	Obwód mb	Kubatura m ³
Wykop pod obiekt kubaturowy				
Ziemia z wykopu	2710,00 m ²	3,12m		8455,20 m ³
Humus	2710,00 m ²	0,3m		813,00 m ³
Stok naturalny wykopu 1:1				
Ziemia	5,84m ²		143,01mb	835,18 m ³
Humus	1662,91m ²	0,3m		498,87 m ³
Usuwane łącznie				
Ziemia				9290,38m ³
Humus				1311,87m ³

Ziemia i humus zagospodarowane po zakończeniu robót

Element	Powierzchnia m ²	Wysokość m	Obwód mb	Kubatura m ³
Obiekt kubaturowy – teren nad garażem podziemnym				
Ziemia	0,0m ²	0,0m		0,0m ³
Humus	2016,59m ²	0,30m		604,98m ³
Stok naturalny wykopu 1:1 – zasypanie wykopu				
Ziemia	6,7m ²		143,01mb	958,17m ³
Humus	508,66m ²	0,50m		254,33m ³
Nowe ukształtowanie terenu poza garażem podziemnym				
Ziemia	406,61m ²	0m		0m ³
Humus	406,61m ²	0,75m		304,96m ³
Przywracane łącznie				
Ziemia				958,17m ³
Humus				1164,27m ³

Bilans końcowy

	usuwane	-	przywracane	Bilans
Ziemia	9290,38m ³		958,17m ³	8332,21m ³
Humus	1311,87m ³		1164,27m ³	147,60m ³

Ziemia z wykopów tj. **958,17 m³** będzie zagospodarowana na terenie inwestycji, a **8332,21 m³** zostanie wywieziona do wykorzystania na składowisku odpadów na podstawie stosownej umowy przez firmę prowadzącą prace ziemne.

Humus z wykopów tj. **1164,27 m³** będzie zagospodarowany na terenie inwestycji do wykonania docelowego ukształtowania terenu oraz urządzenia zieleni, a **147,60 m³** zostanie wywieziony przez firmę prowadzącą prace ziemne.

Szczegóły dotyczące tego zagadnienia zostaną szczegółowo określone przez Wykonawcę w porozumieniu z Inwestorem na etapie organizacji budowy.

6. Odpady

Odpady przewidywane w czasie budowy:

Zostaną wyznaczone odpowiednio przygotowane miejsca na gromadzenie odpadów typu komunalnego i odpadów powstających w czasie budowy.

Odpady budowlane będą składowane w sposób selektywny. Odpady budowlane będą usuwane sukcesywnie lub po zakończeniu budowy. Sposób postępowania z odpadami ustali Inwestor z Wykonawcą. W przypadku wytworzenia odpadów niebezpiecznych (np. oleje, świetlówki) będą one gromadzone w szczelnych pojemnikach i odbierane przez firmy posiadające niezbędne zezwolenia na działalność w zakresie gospodarki odpadami.

Odpady przewidywane w trakcie eksploatacji Inwestycji

Przewiduje się następujące, niesegregowane odpady komunalne - papier i tektura, szkło, tworzywa sztuczne, odpady stałe z piaskowników i z odwadniania olejów z separatorów szlamy z separatorów.

Niesegregowane odpady komunalne będą gromadzone w kontenerach w śmietniku wbudowanym. Potencjalne surowce wtórne z odpadów komunalnych jak i papier, plastik, szkło – gromadzone będą w specjalnie oznaczonych pojemnikach. Szlamy z odwodnienia olejów w separatorach, odpady niebezpieczne będą okresowo odbierane bezpośrednio z separatorów poprzez firmy posiadające pozwolenia na podstawie umów zawartych z Inwestorem, Segregacja rodzajów odpadów będzie prowadzona zgodnie z przyjętym systemem na terenie Warszawy.

7. Zieleń

Przewiduje się wycinkę drzew i krzewów. Szczegóły w gospodarce zielenią - opracowaniu dołączonym w załącznikach.

Przewiduje się nowe nasadzenia w postaci drzew i krzewów oraz roślinności okrywowej i trawników. Wzdłuż ul. Fragment/Handlowej przewidziano szpaler drzew – szczegóły na rysunku planu zagospodarowania terenu.

8. W projekcie zostały przewidziane osadniki i separatory służące do eliminowania ze ścieków substancji szkodliwych dla środowiska wodnego. Zaprojektowano także zbiorniki retencyjne na poziomie garażu podziemnego przewidziane na wodę deszczową - zapobiegające przekroczeniu dopuszczalnej ilości wody odprowadzanej do kanalizacji ogólnospławnej. Szczegóły zostały określone w TOM IV Instalacje Sanitarne.

DANE DODATKOWE

Teren inwestycji nie jest wpisany do rejestru zabytków i nie podlega ochronie konserwatorskiej. Nie podlega także ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Szczegółowy opis związany z zagadnieniami p.poż został zawarty w WARUNKACH OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ dołączonych do TOM II ARCHITEKTURA

Pomiędzy budynkiem A i B odległość wynosi 4.95m.

1. Takie zlokalizowanie budynków w obrębie jednej działki budowlanej jest zgodne z zapisami §271 punkt 8a Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Budynki te zwrócone są do siebie ścianami oddzielenia pożarowego o odporności ogniowej REI120 na całej swej wysokości. Powoduje to że mogłyby stać ścianami stykającymi się bezpośrednio - zgodnie z zapisami §271 punkt 12. Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Okna w ścianach prostopadłych do ścian oddzielenia pożarowych umieszczono w taki sposób aby odległość pomiędzy nimi nie była mniejsza niż 8m - zgodnie z zapisami §271 punkt 1 Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Styk pomiędzy budynkiem A a istniejącą kamienicą przy ul. Święciańskiej 26

1. Zakłada się wykonanie ściany oddzielenia pożarowego. Bez okien na całej wysokości od fundamentów po dach o odporności ogniowej REI 120 - zgodnie z zapisami §11 punkt 3 oraz §271 punkt 12 - Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Attyka wyciągnięta nad poziom dachu na min. 30cm. Ściana obłożona materiałem niepalnym tj. wełną mineralną. Okna w ścianach prostopadłych odsunięte od granicy na min. 2m. Pasy te także obłożone wełną mineralną i wykończone metodą moką lekką - zgodnie z zapisami §235. Warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Zamocowanie drzwiczek rewizyjnych (o odporności ogniowej EI60) do skrzynki złącza pomiarowego uziemienia budynku - zlokalizowanej w zewnętrznej ścianie budynku istniejącego.

Dopuszcza się za zgodą projektanta wprowadzenie zmian w projekcie, o ile powyższe zmiany nie są istotnym odstępniem od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę w rozumieniu ust.5 art.36a ustawy Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami.

Nieistotne odstępnie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, o ile nie dotyczy:

- 1. zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu,*
 - 2. charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji,*
 - 3. zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne,*
 - 4. zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,*
 - 5. ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,*
- oraz nie wymaga uzyskania opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów wymaganych przepisami szczególnymi.*

opis opracował:

arch. Piotr Żochowski

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

L.p.	Numer rysunku	Tytuł rysunku	Skala:
1	ZT.01	ZAGOSPODAROWANIE TERENU	1:500
2	ZT.02	PROJEKT OGRODZENIA TERENU	1:500 1:20
2	ZT.03	DOSTĘPNOŚĆ BUDYNKÓW DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH SCHEMAT	1:500