



Igor Łukasik
CAPITAL

Inwestor: IŁ CAPITAL Olbrachta
Sp. z o.o.
ul. Wilcza 29a m.11,
00-544 Warszawa

Adres inwestycji:
ul. Człuchowska
Warszawa Wola
dz. ew. nr: 17/1, 17/2
obręb: 61209

Kategoria obiektu:
XIII - budynki mieszkalne

data: Warszawa,
1 września 2020 roku

PROJEKT WSTĘPNY
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
Z JEDNOKONDYGNACYJNYM GARAŻEM PODZIEMNYM
PRZY UL. CZŁUCHOWSKA W WARSZAWIE

Jednostka projektowa:

kallan

KALLAN Sp. z o. o.
ul. Leszczyńska 3 /10
00-339 Warszawa

Projektant:

arch. Wojciech Kalinowski
upr. bud. nr MA/003/06

Opis założeń koncepcji projektowej

I. Podstawa opracowania

- Zlecenie Inwestora, w tym ustalenia dot. rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych uzgodnione z Inwestorem
- Ustawa "Prawo budowlane" - Dz.U. z 2010 nr 243 poz. 1623 z późniejszymi zmianami
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. - Dz.U. z 2002 nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami
- Zdjęcia lotnicze, ortofotomapa Warszawy
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Uchwała NR XXXV/863/2016 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 22 września 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Jelonki część IV – rejon ulicy Synów Pułku
- Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących "Lex Developer"

II. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest wstępny projekt koncepcji budynku wielorodzinnego mieszkalnego z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu, położonego w Warszawie przy ul. Człuchowskiej na działce nr ew.:17/1, 17/2, obręb 61209, dzielnica Bemowo. Planowana inwestycja będzie zlokalizowana na w/w działkach o powierzchni 2721 m², oznaczonych na planie zagospodarowania literami ABCDEF. Działka Położona jest na terenie opisanym w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod numerem C.9.KS(U). Koncepcja zakłada realizację inwestycji na terenie ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Zgodnie z wytycznymi inwestora koncepcja zakłada zachowanie w maksymalnym stopniu ustaleń MPZP. Wyjątkiem opierającym się na ustawie Lex Developer jest zmiana funkcji projektowanego obiektu z parkingowej na mieszkaniową oraz zwiększenie dopuszczalenj ilości kondygnacji z 3 do 7. W konsekwencji przekroczone zostają również: - wysokość zabudowy z 10m do 23m - wskaźnik intensywności zabudowy z 2.0 do 2.14

Zakres opracowania i inwestycji obejmuje realizację następujących obiektów kubaturowych:

1. Budynek wielorodzinny mieszkalny z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym. Przewiduje się zagospodarowanie terenu, infrastrukturę techniczną i wjazd do garażu od ulicy Anieli Krzywoń z uwzględnieniem służebność przejazdu przez działkę nr 15/3.

Zakres inwestycji obejmuje również realizację obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz obiektów liniowych tzn:

- Przyłącza elektroenergetyczne
- Przyłącza - wod.kan.
- Przyłącza ciepłego lub gazu do kontenerowej kotłowni usytuowanej na dachu
- Drogi kołowe na terenie działki - zjazd do garażu podziemnego.
- Dojścia piesze do 2 klatek schodowych projektowanego budynku od strony zachodniej.
- Zieleń urządzona na terenie i zielonym tarasie stanowiącym stropodach garażu w kondygnacji podziemnej.

III. Opis terenu. Usytuowanie. Dane ogólne

Analizowany teren oznaczony na mapie literami ABCDEF nie jest zabudowany. Wykorzysywany jest jako parking dla sąsiednich działek, na działce rosną również nieliczne drzewa. Działka jest położona przy ulicy Człuchowskiej, po jej północnej stronie, oddzielonej budynkiem wielorodzinnym VI kondygnacji. Od wschodu i południa, znajduje się niezagospodarowany teren porośnięty drzewami, w przyszłości ma zostać zamieniony na park - zieleń urządzona (zgodnie z MPZP). Od strony zachodniej za ul. A.Krzywoń znajduje się teren zabudowany funkcją mieszkaniową wielorodzinną. Są to 2 wieloklatkowe bloki wysokości XIII kondygnacji.

IV. Opis projektowanego zagospodarowania terenu i obiektów kubaturowych.

Projekt zagospodarowania terenu w docelowej wersji uwzględnia służebność przejazdu przez działkę nr 15/3, umożliwiający obsługę i dojazd do klatek, miejsc postojowych na terenie oraz parkingu podziemnego. Przewiduje się realizację następujących prac budowlanych i obiektów: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego siedmiokondygnacyjnego wielorodzinnego z 77 lokalami mieszkalnymi oraz garażem podziemnym jednopoziomowym.

Gabaryty projektowanego budynku - podstawowe wymiary:

- długość elewacji frontowej zachodniej od ul. Anieli Krzywoń: ~78m
- szerokość budynku: 14,5m
- wysokość całkowita: 24,30m, wysokość elewacji: 22,70m
- długość/szerokość parkingu: 86m/32m

Przewidywana liczba miejsc postojowych łącznie 77. W garażu podziemnym 68 msc, na terenie 9 w tym 5 msc dla niepełnosprawnych. Wszystkie miejsca zostały rozplanowane na docelowym terenie inwestycji. Ze względu na przekroczenie minimalnej odległości miejsc parkingowych od elewacji zaprojektowano miejsca dla niepełnosprawnych.

Geometria dachu - dach płaski o niewielkim kącie nachylenia połaci dachu do 12% z wyjściami na zielone tarasy, urządzeniami technicznymi - centralami wentylacyjnymi. Powierzchnia dachu nad garażem ok. 1066 m². Powierzchnia dachu którą można przeznaczyć na pokrycie zielenią 548m2. Powierzchnie tarasu nad parkingiem podziemnym, którą można przeznaczyć na pokrycie zielenią: ok. 763 m² (z tego 50% można zaliczyć do powierzchni biologicznie czynnej ~381 m²) Powierzchnia biologicznie czynna na terenie w sumie: 651,6 m², spełnia wymogi MPZP odnośnie - min. 20%.

1. INSTALACJE

- Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z wodociągu miejskiego.
- Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci miejskiej.
- Odprowadzenie wód opadowych - do sieci miejskiej oraz częściowo w teren, w części biologicznie czynnej.
- Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej - do sieci miejskiej.
- Energia do celów grzewczych - z sieci miejskiej poprzez węzeł ciepła.
- Wywóz odpadów stałych poprzez przedsiębiorstwo oczyszczania - system gromadzenia i wywózki oparty na odpowiednio oznakowanych pojemnikach - odpady segregowane.

2. LOKALE MIESZKALNE

Mieszkania typu z balkonami, loggiami oraz miejscowo tarasami nad parkingiem podziemnym oraz nad kondygnacjami niższymi. Łącznie 77 mieszkań, - zapotrzebowanie na miejsca parkingowe - min. 77 miejsc Prognozowana liczba mieszkańców - 180

3. LOKALE USŁUGOWE

Koncepcja nie przewiduje lokali usługowych w projektowanej inwestycji.

Wyciąg z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Uchwała NR XXXV/863/2016 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 22 września 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Jelonki część IV – rejon ulicy Synów Pułku

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem C.9.KS(U) określa się:	9) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych: nie określa się; 10) kąt nachylenia dachu: 0° - 12°. 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z § 7. 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: 1) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 50 m; 2) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału: 2600 m 2 ; 3) kąt położenia granic działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale od 75° do 105°. 6. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z § 10 ust. 1, 2. 7. Zasady obsługi komunikacyjnej: 1) obsługa terenu od 5. KD-D ul. A. Krzywoń; 2) wskaźnik parkingowy: dla usług – nie mniej niż 30 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej; 3) nakaz realizacji stanowisk postojowych dla rowerów w liczbie nie mniej niż 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc postojowych dla samochodów osobowych określonych według pkt. 3; 4) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 11 ust. 5. 8. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną: 1) obsługa z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu; 2) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 12. 9. Spisób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zgodnie z § 13. 10. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, związanej z uchwaleniem planu, zgodnie z § 14 ust. 1.
1. Przeznaczenie terenu: 1) przeznaczenie podstawowe: parking wielopoziomowy; 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu sportu i rekreacji, gastronomii. 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: 1) nakaz nasadzenia lub uzupełnień rzędu drzew zgodnie z rysunkiem planu oraz § 6 ust. 9; 2) dopuszczenie lokalizowania w parterze budynku usług ogólnodostępnych; 3) dopuszczenie realizacji na południowo-wschodniej ścianie budynku (od strony terenu C.10.ZP) ścianki wspinaczkowej; 4) dopuszczenie realizacji dachu pokrytego zielenią; 5) kolorystyka obiektów budowlanych zgodnie z § 6 ust. 21; 6) zasady lokalizowania reklam, nośników reklamowych, szyldów i słupów ogłoszeniowo-reklamowych zgodnie z § 6 ust. 18; 7) zasady realizacji ogrodzeń zgodnie z § 6 ust. 19. 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; 2) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0; 3) minimalna intensywność zabudowy: 0,1; 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej; 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej; 6) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m; 7) minimalna wysokość zabudowy: nie określa się; 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;	



Inwestor:
IŁ CAPITAL Olbrachta
Sp. z o.o.
ul. Wilcza 29a m.11
00-544 Warszawa

Adres inwestycji:
ul. Człuchowska
Warszawa Wola
dz. ew. nr: 17/1, 17/2
obręb: 61209

kallan

KALLAN Sp. z o. o.
ul.Łeszczyńska 3 /10
00-339 Warszawa

arch.
Wojciech Kalinowski
upr. bud. nr:
MA/003/06

Warszawa
1 września 2020 r



Zestawienie powierzchni PZT	m2	%
Powierzchnia działek ew. nr: 17/1, 17/2	2 721,0	100%
Powierzchnia zabudowy [PZ]	1 084,5	40%
Powierzchnia utwardzona [PUt]	434,8	16%
Powierzchnia biologicznie czynna [PBC]	651,6	24%
Wskaźnik intensywności zabudowy	2,14	
Powierzchnia całkowita budynku [PC]	8 088,8	100%
Powierzchnia całkowita kond. nadziemnych	5 816,6	72%

Miejsca parkingowe	
nadziemne	9
podziemne	68
suma	77

nr kondygnacji K.	wysokość [m]	PU schemat	PUM suma:	ilość mieszkań na kondygnacji
K(-1)	2,85	2162,6	-	-
K1	3,10	765,2	711,7	15
K2	3,10	822,9	765,3	16
K3	3,10	822,9	765,3	16
K4	3,10	687,8	639,7	12
K5	3,10	418,0	388,8	6
K6	3,10	418,0	388,8	6
K7	3,10	418,0	388,8	6
	suma:	4352,9	4 048,2	77

1 pok.	2 pok.	3 pok.	4 pok.	5 pok.
32-38m2	45-53m2	62-67m2	86m2	98m2
3	9	2	1	
3	9	3	1	
3	9	3	1	
1	7	2	2	
	2	1	2	1
	2	1	2	1
	2	1	2	1
10	40	13	11	3

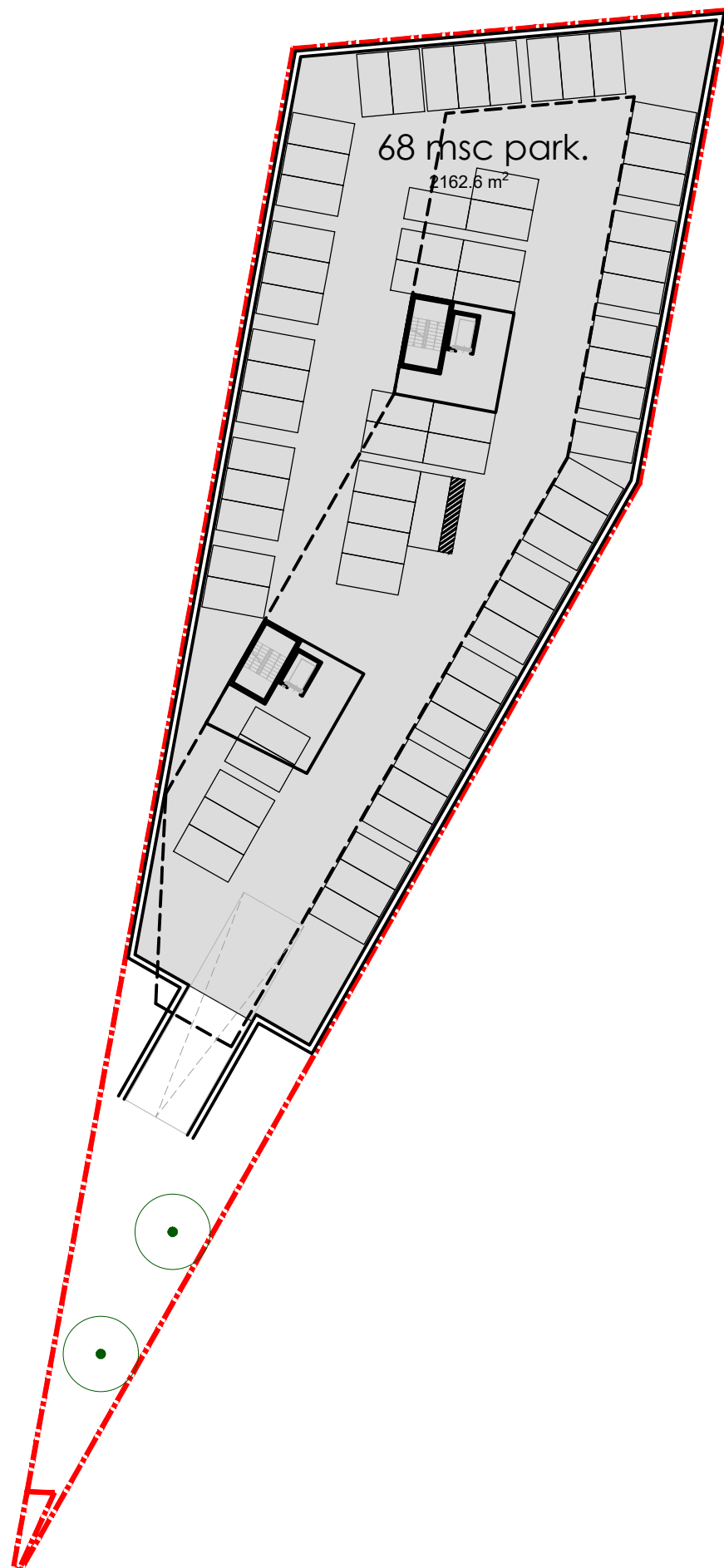
NAZWA PROJEKTU: PROJEKT WSTĘPNY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z JEDNOKONDYGNACYJNYM GARAŻEM PODZIEMNYM PRZY UL. CZŁUCHOWSKIEJ W WARSZAWIE						
INWESTOR: IŁ CAPITAL Olbrachta Sp. z o.o. ul. Wilcza 29A m. 11, 00-544 Warszawa						
JEDNOSTKA PROJEKTOWA: kallan KALLAN Sp. z o. o. ul. Leszczyńska 3 /10 00-339 Warszawa arch. Wojciech Kalinowski upr. bud. nr MA/003/06 arch. Rafał Langowski upr. bud. nr 9/01/DUW						
DATA: 2020-09-01		SKALA: nd		FORMAT: A3		
TYTUŁ RYSUNKU: ZESTAWIENIE						
NAZWA PROJEKTU		ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU
2 0 1 0		-	KN	-	AR	-
		Z	E	S	-	0 0 - 0 1 . 0 3 - 0 0

1 kond.podziemna

15 mieszkań

K.(-1)

P.U. = 765.2 m2

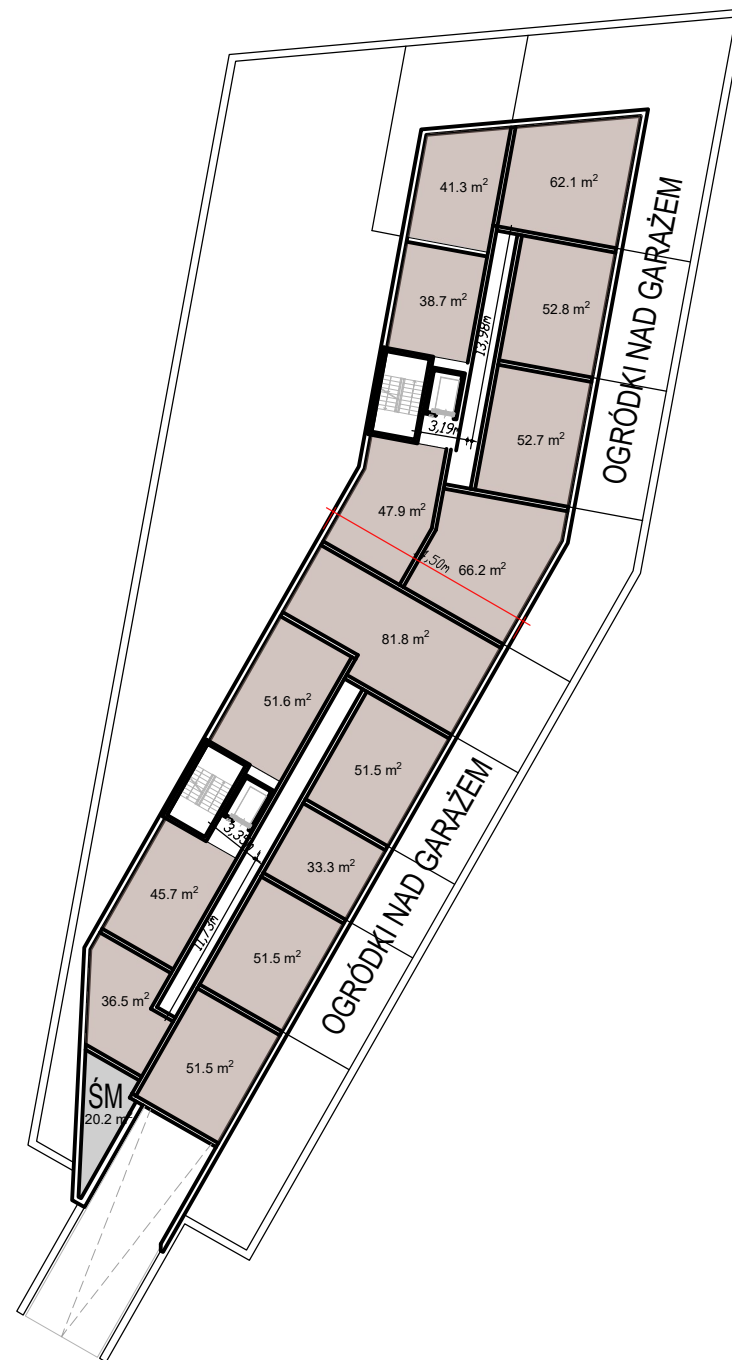


1 kond.mieszk.

15 mieszkań

K.1

P.U.M. = 765.2 m2

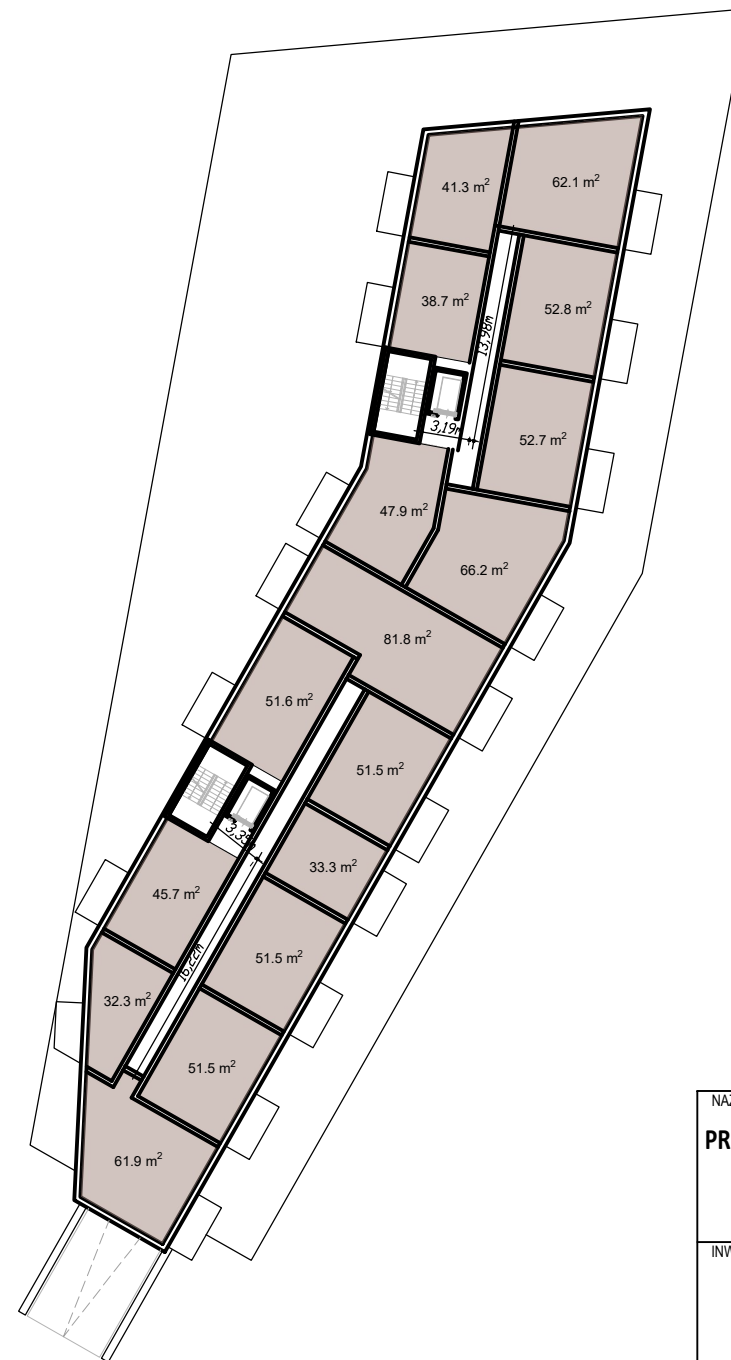


2 kond.mieszk.

16 mieszkań

K.2, 3

P.U.M. = 822.9 m2



NAZWA PROJEKTU: PROJEKT WSTĘPNY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z JEDNOKONDYGNACYJNYM GARAŻEM PODZIEMNYM PRZY UL. CZŁUCHOWSKIEJ W WARSZAWIE																				
INWESTOR: IŁ CAPITAL Olbrachta Sp. z o.o. ul. Wilcza 29A m. 11, 00-544 Warszawa																				
JEDNOSTKA PROJEKTOWA: kallan KALLAN Sp. z o. o. ul. Leszczyńska 3 /10 00-339 Warszawa																				
PROJEKTANT: arch. Wojciech Kalinowski upr. bud. nr MA/003/06																				
SPRAWDZAJĄCY: arch. Rafał Langowski upr. bud. nr 9/01/DUW																				
DATA: 2020-09-01		SKALA: 1:400		FORMAT: A3																
TYTUŁ RYSUNKU: RZUTY - KONDYGNACJE: -1, 1, 2, 3																				
<table><tr><td>NAZWA PROJEKTU</td><td>ETAP</td><td>BRANŻA</td><td>TYP</td><td>POZIOM</td><td>NR RYSUNKU</td><td>NR REW.</td></tr><tr><td>2 0 1 0</td><td>- K N -</td><td>A R -</td><td>R Z U -</td><td>0</td><td>- 0 1 .</td><td>0 3 - 0 0</td></tr></table>							NAZWA PROJEKTU	ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU	NR REW.	2 0 1 0	- K N -	A R -	R Z U -	0	- 0 1 .	0 3 - 0 0
NAZWA PROJEKTU	ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU	NR REW.														
2 0 1 0	- K N -	A R -	R Z U -	0	- 0 1 .	0 3 - 0 0														

1 kond.mieszk.

12 mieszkań

K.4

P.U.M. = 687.8 m2

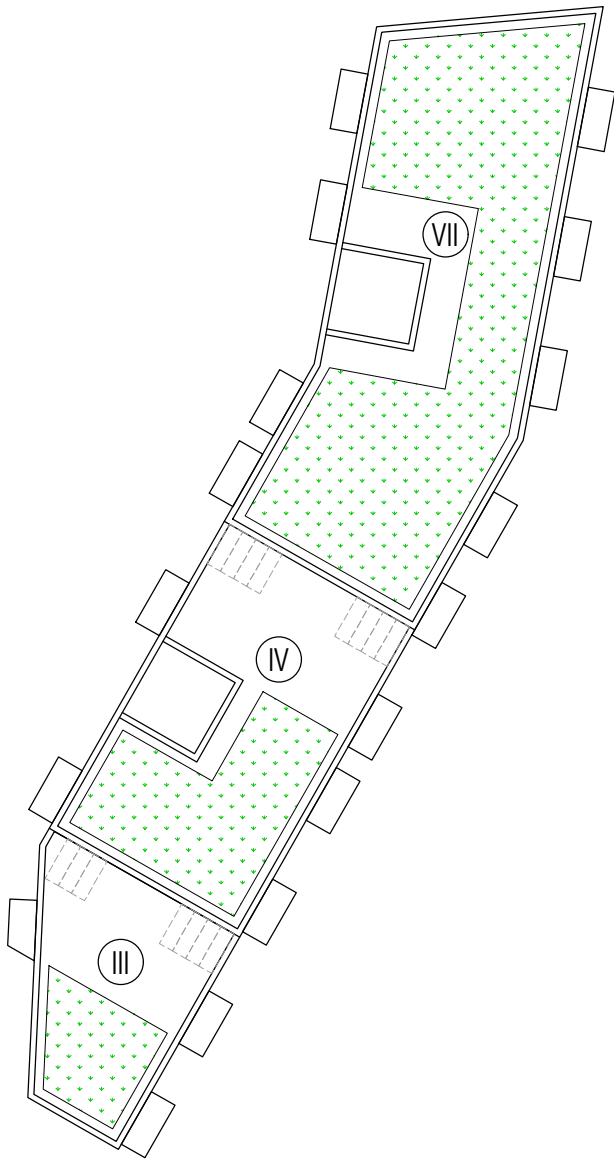
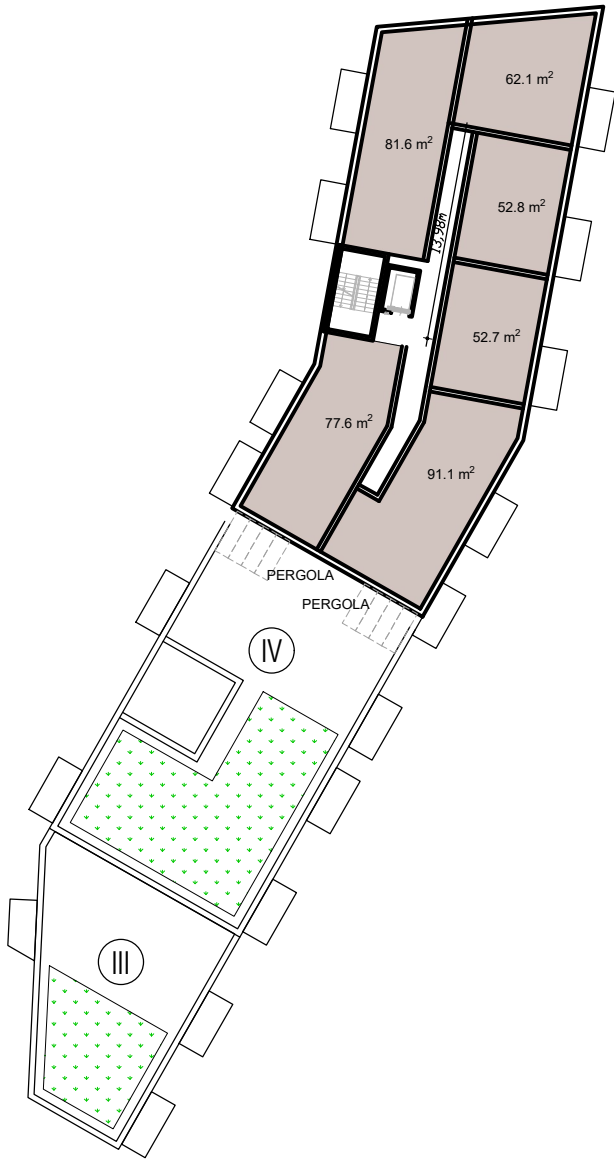
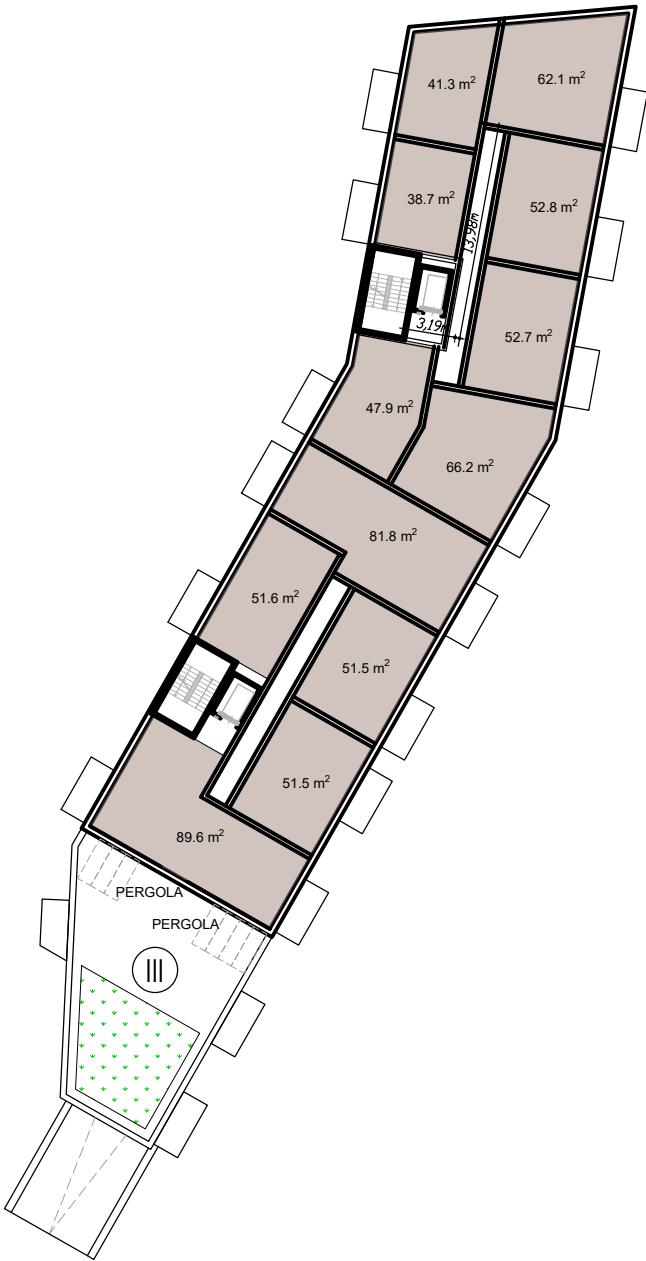
3 kond.mieszk.

8 mieszkań

K.5, 6, 7

P.U.M. = 418.0 m2

DACH



NAZWA PROJEKTU: PROJEKT WSTĘPNY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z JEDNOKONDYGNACYJNYM GARAŻEM PODZIEMNYM PRZY UL. CZŁUCHOWSKIEJ W WARSZAWIE						
INWESTOR: IŁ CAPITAL Olbrachta Sp. z o.o. ul. Wilcza 29A m. 11, 00-544 Warszawa						
JEDNOSTKA PROJEKTOWA: kallan KALLAN Sp. z o. o. ul. Leszczyńska 3 /10 00-339 Warszawa arch. Wojciech Kalinowski upr. bud. nr MA/003/06 arch. Rafał Langowski upr. bud. nr 9/01/DUW						
DATA: 2020-09-01		SKALA: 1:400		FORMAT: A3		
TYTUŁ RYSUNKU: RZUTY - KONDYGNACJE: 4, 5, 6, 7						
NAZWA PROJEKTU	ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU	NR REW.
2 0 1 0	-	KN	-	AR	-	RZU - 0
					-	0 1 . 0 3 - 0 0