

SPIS TREŚCI

Spis treści.....	1
1. Przedmiot inwestycji.....	2
2. Istniejący stan zagospodarowania terenu	2
2.1. Istniejąca zabudowa oraz zagospodarowanie terenu	2
2.2. Obiekty przeznaczone do rozbiórki lub dalszego użytkowania	3
2.3. Ukształtowanie terenu	3
2.4. Otoczenie terenu	3
2.5. Układ komunikacyjny.....	4
2.6. Roślinność.....	4
2.7. Infrastruktura techniczna	4
3. Projektowane zagospodarowanie terenu	4
3.1. Planowane obiekty.	4
3.2. Układ komunikacyjny.....	5
3.3. Elementy zieleni wokół projektowanego budynku	7
3.4. Przeciwpowodziowe zaopatrzenie w wodę	7
3.5. Obiekty infrastruktury technicznej na potrzeby przedmiotowej inwestycji.	7
4. Zestawienie powierzchni dla terenu objętego projektem.....	7
5. Informacja o wpisie do rejestru zabytków	8
6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej.....	8
7. Informacja środowiskowa.....	8
8. Informacja o dostępności terenu dla osób niepełnosprawnych	9
9. CZĘŚĆ RYSUNKOWA.....	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.

1. PRZEDMIOT INWESTYCJI

Inwestycja obejmuje budowę wielofunkcyjnego zespołu budynków z przeznaczeniem na usługi oświaty i wychowania, kultu religijnego oraz zamieszkania zbiorowego wraz z zagospodarowaniem terenu, w tym niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, na działkach o **nr ew. 26, 27, 28, 33 i 39/3 z obrębu 1-03-11** zaznaczonych na mapie literami **ABCDEFGHIJK**, o łącznej powierzchni **12 981m²**, położonych pomiędzy ulicami Bobrowiecką i Polkowską oraz przy ulicy Teresińskiej, która jest ulicą wewnętrzną, na terenie dzielnicy Mokotów w Warszawie. Inwestorem jest Zgromadzenie Sług Jezusa .

Inwestycja będzie realizowana w dwóch etapach. **W pierwszym etapie- co jest przedmiotem niniejszego opracowania- powstanie nowy budynek Przedszkola nr 210 wraz z niezbędną do jego funkcjonowania infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, w tym również drogami pożarowymi oraz zostanie zrealizowany projekt zieleni.**

Drugi etap inwestycji zostanie zrealizowany w późniejszym terminie i ~~będzie objęty odrębnym postępowaniem administracyjnym.~~ Obejme budowę pozostałych obiektów oświatowych oraz rozszerzenie do ich obsługi sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

2.1. ISTNIEJĄCA ZABUDOWA ORAZ ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Na terenie planowanej inwestycji wyodrębnia się kilka stref zróżnicowanych pod względem funkcjonalnym. Działkę nr 39/3 przylegającą bezpośrednio do ul. Bobrowieckiej zajmuje parking. Prawie cała północna połowa terenu (część działki nr 27 i działki nr 26 i 28) to tereny szkolne. Znajduje się tu czterokondygnacyjny budynek szkoły podstawowej oraz przeznaczone dla uczniów boiska (do piłki nożnej, siatkówki i koszykówki) bieżnia, plac zabaw oraz tereny zielone – wszystko otoczone ogrodzeniem.

W południowo-zachodniej części terenu (część działki nr 27 oraz działka nr 33) znajduje się strefa przedszkolna, w której mieści się niewielki budynek przedszkola (parter i poddasze użytkowe) przekształcony na początku lat '90 z budynku gospodarczego, przylegający do południowej granicy terenu ogrodzony plac zabaw oraz skwer z urządzoną zielenią.

Część centralną i południowo- wschodnią terenu (część działki nr 27) stanowi strefa wykorzystywana prywatnie przez inwestora. Znajduje się tu budynek zamieszkania zbiorowego- dom Zgromadzenia Sług Jezusa, 3 niewielkie budynki gospodarcze, droga dojazdowa –ul. Teresińska, mały utwardzony plac przed domem zgromadzenia oraz znaczna część terenów zielonych.

Cały teren otoczony jest ogrodzeniem, które przebiega po zewnętrznej granicy działek, za wyjątkiem fragmentu przy wjeździe z ul. Polkowskiej. Tutaj ogrodzenie wraz z dwiema bramami i furtką jest wycofane w głąb działki inwestora.

2.2. OBIEKTY PRZEZNACZONE DO ROZBIÓRKI LUB DALSZEGO UŻYTKOWANIA

Projekt zakłada rozbiórkę:

- dwóch budynków gospodarczych w 1. etapie inwestycji;
- trzeciego budynku gospodarczego w 2. etapie inwestycji;
- obecnego budynku przedszkola- w 2. etapie inwestycji.

Obiekty przeznaczone do rozbiórki są objęte osobnym opracowaniem i poddane oddzielnej procedurze uzyskania pozwolenia na rozbiórkę.

Do dalszego użytkowania przeznaczone są:

- budynek szkoły wraz z przyległymi terenami sportowo-rekreacyjnymi dla uczniów;
- budynek domu zgromadzenia;
- parking od strony ul. Bobrowieckiej;
- przedszkolny plac zabaw.

2.3. UKSZTAŁTOWANIE TERENU

Teren przeznaczony pod inwestycję jest w większości płaski i delikatnie opada w kierunku zachodnim. Różnice poziomu terenu wynoszą ok 80cm. Jedynie wzdłuż całej południowej granicy ciągnie się skarpa (różnica poziomów 1-1,5m; spadek w kierunku północnym), a w samym południowo-wschodnim narożniku działek usypany jest niewielki pagórek – o wysokości 1,5-2m względem przylegającego terenu.

Przed przystąpieniem do projektowania zostały przeprowadzone badania geologiczne terenu w celu ustalenia warunków posadowienia budynków. Natomiast w decyzji WZiZT zaznaczono, że teren inwestycji położony jest na obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią w przypadku przelania się wód Wisły przez koronę wału przeciwpowodziowego lub jego zniszczenia, jednak zagrożenie takie jest niewielkie: wynosi 1%.

2.4. OTOCZENIE TERENU

Teren położony jest w obszarze zurbanizowanym, sąsiaduje z zabudową mieszaną pod względem funkcjonalnym. W najbliższym otoczeniu, od strony północnej i zachodniej, znajdują się budynki o funkcji mieszkalnej, biurowej oraz usługowej. Bezpośrednie sąsiedztwo od strony południowej i wschodniej to tereny niezagospodarowane i przygotowane pod inwestycje.

Wysokość okolicznych budynków jest bardzo zróżnicowana: waha się między 1 a 12 kondygnacjami (ok. 4-33m), a tych położonych bezpośrednio przy granicy lub po przeciwnej stronie ulicy Bobrowieckiej- od 2 do 7 kondygnacji (ok. 8-20m). Zróżnicowana jest również szerokość elewacji frontowych okolicznych budynków- wynosi od 11 do ok. 100m.

2.5. UKŁAD KOMUNIKACYJNY.

Obecnie obsługa komunikacyjna terenu, na którym zostanie zlokalizowana inwestycja, zapewniona jest: od strony zachodniej poprzez dwa wjazdy z ul. Bobrowieckiej oraz od strony wschodniej poprzez jeden wjazd z ulicy Polkowskiej. Wjazdy z ulicy Bobrowieckiej prowadzą na parking (ok 35 miejsc postojowych), który przeznaczony jest dla pracowników szkoły i przedszkola, dla rodziców przywożących dzieci oraz dla mieszkańców domu zgromadzenia.

Wjazd z ul. Polkowskiej prowadzi w ulicę Teresińską, która jest drogą wewnętrzną umożliwiającą dojazd do wnętrza terenu, a w tym do domu zgromadzenia.

2.6. ROŚLINNOŚĆ.

Inwentaryzacja roślinności znajduje się w opracowaniu dotyczącym architektury zieleni, umieszczonym w **rozdziale 4.**

2.7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Teren inwestycji jest wyposażony w infrastrukturę techniczną doprowadzającą wszystkie niezbędne media, tzn.:

- kanalizację ogólnospławną
- wodociąg,
- sieć elektroenergetyczną,
- sieć gazową,
- sieć teletechniczną

do znajdujących się tu budynków. Pod parkingiem przylegającym do ul. Bobrowieckiej przebiega kanał ciepłowniczy, do którego nie jest podłączony żaden z budynków.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

3.1. PLANOWANE OBIEKTY.

Projekt zakłada zmiany zagospodarowania w południowej części terenu, które realizowane będą dwuetapowo. Północna część terenu zajmowana przez szkołę podstawową pozostaje bez zmian.

W pierwszym etapie inwestycji, po uprzednim wyburzeniu dwóch budynków gospodarczych, w zachodniej części terenu powstanie wolnostojący budynek przedszkola wraz z niezbędną infrastrukturą potrzebną do funkcjonowania tego obiektu.

Budynek, zgodnie z wytycznymi decyzji o warunkach zabudowy nr 45/WZ/MOK/2013 z dnia 28.02.2013 r., zaprojektowany został tak, aby jego frontowa elewacja, zwrócona w stronę ul. Bobrowieckiej, o szerokości 27m, stanowiła kontynuację linii zabudowy wyznaczonej przez istniejący budynek szkoły podstawowej.

Nowy budynek przedszkola ma zwartą bryłę, posiada trzy kondygnacje naziemne i jedną podziemną. Zakwalifikowany jest do kategorii budynków średniowysokich- jego wysokość wynosi 13m. Obiekt przykryty będzie płaskim stropodachem, w którego centralnej części zaprojektowano świetlik na planie kwadratu o boku 4m.

Główne wejście do przedszkola, przeznaczone dla dzieci, rodziców oraz innych użytkowników, umieszczono od strony parkingu przy ulicy Bobrowieckiej, w północno- zachodnim narożniku budynku. Dodatkowe wejścia znajdują się od strony południowej (wyjście na plac zabaw), północnej(dostawa towaru do kuchni) i wschodniej(wejście dla pracowników przedszkola). Wszystkie ww. wejścia służą również do ewakuacji z budynku.

Śmietnik na odpady komunalne zaprojektowano jako wyodrębnione pomieszczenie w południowo-zachodniej części budynku. Dojazd dla samochodów wywożących odpady zapewniony jest poprzez parking od strony ul. Bobrowieckiej.

W drugim etapie inwestycji zostanie wyburzony obecny budynek przedszkola oraz trzeci budynek gospodarczy, a w ich miejscu powstaną kolejne dwa budynki o funkcji oświatowej i wychowania, kultu religijnego oraz zamieszkania zbiorowego. Oba budynki będą miały 4 kondygnacje nadziemne i jedną podziemną, ich wysokość to ok. 16m. Pierwszy z budynków na planie litery "L", zlokalizowany będzie od strony ulicy Polkowskiej w południowo- wschodniej części terenu i przylegać będzie do wschodniej ściany istniejącego domu zgromadzenia. Natomiast drugi budynek, również na planie litery "L" , umiejscowiono w południowo- zachodniej części terenu, na przedłużeniu linii zabudowy wyznaczonej przez szkołę i nowe przedszkole.

Obiekty zaprojektowano tak, aby pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi w budynkach nowoprojektowanych i istniejących miały zapewnione odpowiednie oświetlenie i nasłonecznienie.

3.2. UKŁAD KOMUNIKACYJNY

a) zapotrzebowanie na miejsca postojowe

Zalecana ilość miejsc postojowych na terenie własnej działki inwestycyjnej, określona dla tego obszaru w studium uwarunkowań i kierunków rozwoju, wynosi 3 miejsca dla samochodów na 100 dzieci uczęszczających na jedną zmianę do przedszkola lub szkoły, 25 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej dla obiektów o funkcji kultu religijnego oraz 1 miejsce postojowe na 10 łóżek w przypadku budynku zamieszkania zbiorowego.

Według powyższych wskaźników, dla etapu pierwszego inwestycji należy zapewnić 15 miejsc :

- 5 miejsc dla przedszkola (150 dzieci),
- 8 miejsc dla szkoły podstawowej (ok. 240 uczniów)
- 2 miejsca dla budynku zamieszkania zbiorowego.

Miejsca postojowe dla przedszkola i szkoły są łatwodostępne dla rodziców przywożących dzieci.

Oszacowano, że zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla samochodów osobowych wzrośnie o kolejne 15 miejsc- w sumie docelowo należy zapewnić **minimum 30 miejsc** dla samochodów osobowych.

Obecny parking od strony ul. Bobrowieckiej po dostosowaniu do nowej zabudowy pomieści 29 miejsc postojowych oraz jedno dodatkowe miejsce tylko dla osoby niepełnosprawnej. Ilość ta jest wystarczająca dla pierwszego etapu inwestycyjnego.

W drugim etapie przewiduje się utworzenie 4 łatwodostępnych miejsc przed nowoprojektowanym budynkiem od strony ul. Polkowskiej oraz 10 miejsc w jego garażu podziemnym. Dodatkowo w środkowej części terenu przewidziano 2 miejsca tylko dla osób niepełnosprawnych.

Zaprojektowano w sumie 43 miejsca postojowe, nie licząc 3 miejsc , z których mogą korzystać tylko niepełnosprawni.

b) elementy obsługi komunikacyjnej

Teren połączony będzie z drogami publicznymi poprzez istniejące wjazdy : dwa z ul. Bobrowieckiej i jeden z ul. Polkowskiej.

Dojazd do budynków zlokalizowanych w zachodniej cz. terenu (od strony ulicy Bobrowieckiej) będzie zapewniony poprzez istniejący parking. Natomiast dojazd do nowoprojektowanego budynku oświatowego z garażem podziemnym oraz domu zgromadzenia- od strony ul. Polkowskiej. Pomiędzy parkingiem przy ul. Bobrowieckiej a wjazdem z ulicy Polkowskiej zaprojektowano ciąg pieszo- jezdny o szerokości 5m, położony nieco wyżej (na wysokości chodnika) względem ww. dojazdów, umożliwiający komunikację pomiędzy częścią wschodnią i zachodnią, a także zapewniający dostęp do części centralnej terenu.

c) drogi pożarowe

Wszystkie budynki znajdujące się na terenie objętym opracowaniem mają dostęp do dróg pożarowych, które zaprojektowano zgodnie z warunkami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego: ich minimalna szerokość wynosi 4m, zewnętrzny promień skrętu- 11m, posiadają odpowiednio wzmocnioną nawierzchnię, umożliwiają przejazd pojazdu bez cofania, a odległość ich najbliższej krawędzi od budynku wynosi co najmniej 5 i nie więcej niż 15m. Droga pożarowa do szkoły podstawowej przechodzi przez parking od strony ul. Bobrowieckiej, natomiast do domu zgromadzenia i pozostałych budynków w południowej części terenu drogę pożarową stanowią: dojazd do projektowanego budynku oświatowego od strony ul. Polkowskiej, ciąg pieszo- jezdny a także pas wzmocnionej nawierzchni trawiastej przechodzący przez środek terenu i przedszkolny plac zabaw . Przebieg drogi pożarowej na obszarze trawiastym wyznaczony będzie krawężnikiem ułożonym na równo z gruntem. Wzmocniona nawierzchnia trawiasta wykonana będzie w systemie "CitySoil Road" f. GCL- informacja dot. systemu - w załączniku na str. 73B.

Wyjścia ewakuacyjne z budynków są połączone z drogami pożarowymi dojazdami o minimalnej szerokości 1,5m. Z dróg pożarowych zapewniony jest dostęp do co najmniej 30% obwodu budynku lub do jego dłuższej elewacji.

d) miejsca postojowe dla rowerów

Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przy szkołach należy zapewnić miejsce na stojaki rowerowe w ilości 60 miejsc na rowery na 100 uczniów z jednej zmiany. Dla istniejącej szkoły podstawowej przewidziano zatem 150 miejsc (dla ok.240 uczniów). Przyjęto również , że do placówki oświatowej realizowanej w 2. etapie inwestycji może uczęszczać ok. 150 dzieci i przygotowano dla nich 90 miejsc postojowych na rowery.

3.3. ELEMENTY ZIELENI WOKÓŁ PROJEKTOWANEGO BUDYNKU

Projekt zieleni, w tym planowane nasadzenia i wycinka roślinności, zawarty jest w rozdziale 4 niniejszego opracowania.

3.4. PRZECIWPOŻAROWE ZAOPATRZENIE W WODĘ

Do zewnętrznego gaszenia pożaru projektowanego obiektu przewiduje się pobór wody w ilości 10 l/s z hydrantów zewnętrznych, zamontowanych na istniejącej sieci wodociągowej wzdłuż ulicy Bobrowieckiej. Hydranty są zlokalizowane przy drodze w odległości: pierwszy- nie większej niż 75 m, drugi- nie większej niż 150 m oraz oba- nie mniejszej niż 5 m od budynku.

Odległości hydrantów od krawędzi jezdni wynoszą ok. 3m.

Istnieje możliwość zlokalizowania hydrantu także na przewodzie wodociągowym w ulicy Polkowskiej.

3.5. OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA POTRZEBY PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI.

Nowoprojektowane budynki zostaną zasilone w niezbędne media poprzez rozbudowę istniejących lub z nowych przyłączy. Szczegółowe rozwiązania znajdują się w opracowaniach odpowiadających poszczególnym branżom. Opracowania objęte są osobną procedurą weryfikacyjną.

4. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI DLA TERENU OBJĘTEGO PROJEKTEM

Parametry techniczne	Po I etapie		Po II etapie	
	m ²	%	m ²	%
Powierzchnia terenu (Pt)	12 981	100	12 981	100
Powierzchnia zabudowy (Pz)	2231,7	17,19	3004,7	23,15
Powierzchnia dróg	894,9	6,90	991,4	7,64
Powierzchnia miejsc postojowych	345,0	2,66	450,0	3,47
Powierzchnia chodników i ciągów pieszo-jezdnych	3110,6	23,96	2382,0	18,35
Inne powierzchnie utwardzone	2148,3	16,55	2228,5	17,17
Powierzchnia biologicznie czynna (P.b.cz.=min.30%)	4250,5	32,74	3924,4	30,23
Współczynnik zabudowy (Pz/Pt=max.0,3)	0,17		0,23	

5. INFORMACJA O WPISIE DO REJESTRU ZABYTEKÓW

Przedmiotowy teren oraz żaden ze znajdujących się tu budynków nie figurują obecnie w Gminnej Ewidencji Zabytków ani w Rejestrze Zabytków.

6. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Przedmiotowy teren nie leży w strefie wpływu eksploatacji górniczej.

7. INFORMACJA ŚRODOWISKOWA

a) wpływ inwestycji na środowisko

Planowana inwestycja nie wpływa negatywnie na środowisko naturalne. Nie przewiduje się emisji szkodliwych substancji (gazów i pyłów) do środowiska naturalnego podczas użytkowania obiektów. Nie przewiduje się również przekraczających dopuszczalnych poziomów hałasu podczas eksploatacji.

Wszelkie uciążliwości związane z eksploatacją obiektu nie przekroczą granic lokalizacji i nie będą mieć negatywnego wpływu na działki sąsiednie.

b) zagospodarowanie mas ziemnych

Część mas ziemnych usuwanych w trakcie realizacji inwestycji zostanie wykorzystana do wymodelowania (wg projektu architektury zieleni) skarpy i pagórka na terenie przedszkolnego placu zabaw. Nadmierne ilości mas ziemnych zostaną wywiezione na składowisko.

c) wywóz odpadów stałych

Miejsca na pojemniki gromadzenia odpadów stałych związanych z funkcjonowaniem obiektów zlokalizowane są: w części południowo-zachodniej nowoprojektowanego budynku przedszkola - jako oddzielne pomieszczenie, dostępne z zewnątrz od strony parkingu przy ulicy Bobrowieckiej oraz w części północnej nowoprojektowanego budynku oświatowego/kultu religijnego/zamieszkania zbiorowego - dostępne z zewnątrz od strony ul. Polkowskiej. Lokalizacja miejsca gromadzenia odpadów stałych oraz układ komunikacyjny zapewniają właściwy odbiór odpadów. Odpadki będą segregowane, a wywozem odpadów zajmować się będą specjalistyczne firmy.

8. INFORMACJA O DOSTĘPNOŚCI TERENU DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Teren i budynki będą przystosowane tak, aby mogły z nich korzystać osoby niepełnosprawne, zwłaszcza osoby poruszające się na wózkach. Przy wejściach głównych zaprojektowano rampy dla wózków inwalidzkich, a wszystkie wejścia posiadać będą minimalną szerokość netto 90 cm i będą pozbawione progów.

Na terenie nieruchomości znajdują się również miejsca postojowe przystosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych. Do budynków prowadzą utwardzone dojścia, a różnice w poziomach terenu np. na styku jezdni z chodnikiem- miejscowo zostaną wykonane jako podjazdy.

Opracował:

mgr inż. arch. Łukasz Górzyński
upr. proj. *MA/040/05*

mgr inż. arch. Joanna Gorzeń-Noszczak