

**PROJEKT WYKONAWCZY\***

\* w ramach umowy z dnia 13 kwietnia 2018r. wraz z późniejszymi aneksami, zawartej pomiędzy: Polskim Wydawnictwem Muzycznym, 31-111 Kraków, al. Krasińskiego 11a, jako "Zamawiającym" lub "PWM", a: AMC - Andrzej M. Choldziński Sp. z o.o. - Sp. k. w imieniu której działa komplementariusz: AMC - Andrzej M. Choldziński Sp. z o.o. ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa z aktualnym adresem siedziby: Aleja Róż 8/5, 00-556 Warszawa, jako "Projektantem" w tym PROJEKT TECHNICZNY

**TOM 1 Z 5 PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY**

# PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERNU

CZERWIEC 2022

## CZĘŚĆ OPISOWA



**Temat:** Nadbudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku, na funkcję usługową w zakresie kultury przy ul. Fredry 8 w Warszawie (nr rejestru zabytków: 661 z dnia 1.07.1965 r.)

**Inwestor:** Polskie Wydawnictwo Muzyczne  
al. Krasińskiego 11a, 31-111 Kraków

**Projektant:** mgr inż. arch. Andrzej M. Choldziński  
nr upr. 1231/Lb/90, LOIA-0012,

**Sprawdzający:** mgr inż. arch. Jacek Hawrylak  
nr upr. MA/013/21

**Sprawdzający:** mgr inż. arch. Leszek Lubański  
nr upr. MA/016/15

**Współpraca i opracowanie:** mgr inż. arch. Jacek Hawrylak,

**Opracowanie:** mgr inż. arch. Artur Caban, tech. arch. Radosław Gawryś, mgr inż. arch. Bartosz Krzemiński, mgr inż. arch. Leszek Lubański, mgr inż. arch. Tomasz Birezowski

**PROJEKT WYKONAWCZY\***

\* w ramach umowy z dnia 13 kwietnia 2018r. wraz z późniejszymi aneksami, zawartej pomiędzy: Polskim Wydawnictwem Muzycznym, 31-111 Kraków, al. Krasieńskiego 11a, jako "Zamawiającym" lub "PWM", a: AMC - Andrzej M. Choldżyński Sp. z o.o. - Sp. k. w imieniu której działa komplementariusz: AMC - Andrzej M. Choldżyński Sp. z o.o. ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa z aktualnym adresem siedziby: Aleja Róż 8/5, 00-556 Warszawa, jako "Projektantem" w tym PROJEKT TECHNICZNY

**TOM 1 Z 5 PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY**

## SPIS TREŚCI

PODSTAWA OPRACOWANIA:	3
1. PRZEDMIOT INWESTYCJI	5
2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU, PROJEKTOWANE ZMIANY, ADAPTACJE I ROZBIÓRKI	5
2.1. LOKALIZACJA	5
2.2. OBIEKTY BUDOWLANE	5
2.3. PRZEWIDYWANE ZMIANY UKSZTAŁTOWANIA TERENU WOKÓŁ CZĘŚCI NADZIEMNEJ KUBATUROWEJ	5
2.4. ADAPTACJE I ROZBIÓRKI	6
2.5. INFORMACJE O RODZAJU OGRANICZEŃ WYNIKAJĄCYCH Z AKTÓW PRAWA (DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY)	6
3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU	7
3.1. ZAŁOŻENIA URBANISTYCZNE I PRZESTRZENNE	7
3.2. UKŁAD KOMUNIKACYJNY, DOJŚCIA I DOJAZDY	8
3.3. UKSZTAŁTOWANIE TERENU	8
4. BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE	8
4.1. ANALIZA NASŁONECZNIEŃ I PRZESŁANIANIA	9
4.2. UZBROJENIE TERENU	9
4.3. ZIELEŃ	10
4.4. DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH	10
4.5. SPOSÓB ODPROWADZANIA LUB OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW	11
5. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ZAGOSPODAROWANIA TERENU	12
6. DANE DOTYCZĄCE WPISU TERENU DO REJESTRU ZABYTKÓW	12
7. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ LUB TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO, ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W GRANICACH TERENU GÓRNICZEGO	13
8. ISTNIEJĄCE I PRZEWIDYWANE ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ICH OTOCZENIA	13
9. INNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH	13
10. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU	13

**PROJEKT WYKONAWCZY\***

\* w ramach umowy z dnia 13 kwietnia 2018r. wraz z późniejszymi aneksami, zawartej pomiędzy: Polskim Wydawnictwem Muzycznym, 31-111 Kraków, al. Krasińskiego 11a, jako "Zamawiającym" lub "PWM", a: AMC - Andrzej M. Chołdziński Sp. z o.o. - Sp. k. w imieniu której działa komplementariusz: AMC - Andrzej M. Chołdziński Sp. z o.o. ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa z aktualnym adresem siedziby: Aleja Róż 8/5, 00-556 Warszawa, jako "Projektantem" w tym PROJEKT TECHNICZNY

**TOM 1 Z 5 PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY**

**Podstawa opracowania:**

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z d. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DZ. U. Nr 75 z dn. 15 czerwca 2002 r. z późn. zm.) [1]

Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414 (z późniejszymi zmianami)

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. [2]

Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568 (z późniejszymi zmianami)

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [3]

Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 27 lipca 2011 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych [4]

1. Ogłoszenie konkursu na koncepcję przebudowy siedziby Polskiego Wydawnictwa Muzycznego, znajdującego się w zabytkowym budynku przy ul. Fredry 8 w Warszawie dnia 29 sierpnia 2017 r.
2. Rozstrzygnięcie konkursu na koncepcję przebudowy siedziby Polskiego Wydawnictwa Muzycznego i ogłoszenie wyników na konferencji prasowej dnia 29 listopada 2017 r. Zwyciężył projekt złożony przez AMC – Andrzej Chołdziński Sp. z o.o. Sp. komandytowa.
3. Umowa z dnia 13 kwietnia 2018r. wraz z Aneksem z dnia 19 grudnia 2018r. zawarta pomiędzy: Polskim Wydawnictwem Muzycznym, 31-111 Kraków, al. Krasińskiego 11a, jako "Zamawiającym" lub "PWM", a: AMC - Andrzej M. Chołdziński Sp. z o.o. - Sp. k. w imieniu której działa komplementariusz: AMC - Andrzej M. Chołdziński Sp. z o.o. ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa, jako "Projektantem", na: "WYKONANIE WIELOBRANŻOWEJ DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ dla przedsięwzięcia "Przebudowa budynku Polskiego Wydawnictwa Muzycznego przy ul. Fredry 8 w Warszawie".
4. Decyzja o warunkach zabudowy Nr 69/WZ/ŚRÓ/2019 z dn. 05-06-2019 r. wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy
5. Mapa sytuacyjno – wysokościowa w skali 1:500 do celów projektowych.
6. Warunki techniczne przyłączy, uzgodnienia i pisma urzędowe.
7. Inwentaryzacja budynku przy Fredry 8, opracowana przez „Wymiar” z dnia 24.05.2019

**PROJEKT WYKONAWCZY\***

\* w ramach umowy z dnia 13 kwietnia 2018r. wraz z późniejszymi aneksami, zawartej pomiędzy: Polskim Wydawnictwem Muzycznym, 31-111 Kraków, al. Krasieńskiego 11a, jako "Zamawiającym" lub "PWM", a: AMC - Andrzej M. Choldziński Sp. z o.o. - Sp. k. w imieniu której działa komplementariusz: AMC - Andrzej M. Choldziński Sp. z o.o. ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa z aktualnym adresem siedziby: Aleja Róż 8/5, 00-556 Warszawa, jako "Projektantem" w tym PROJEKT TECHNICZNY

**TOM 1 Z 5 PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY**

8. „Ekspertyza dotycząca oceny stanu technicznego kamienicy Polskiego Wydawnictwa Muzycznego zlokalizowanej przy ulicy Fredry 8 w Warszawie, pod kątem możliwości adaptacji obiektu do nowej funkcji i jej przebudowy – wraz z uzupełnieniami”, wykonana przez dr inż. Stanisława Karczmarczyka, Kraków 2018-11-14
9. Dokumentacja badań podłoża gruntowego wraz z opinią geotechniczną, opracowana przez Geotest Sp. z o.o. z lipca 2021 r.
10. Dokumentacja geologiczno – inżynierska określająca warunki geologiczno – inżynierskie warunki posadowienia przewidzianego do przebudowy i rozbudowy budynku Państwowego Wydawnictwa Muzycznego, zatwierdzonego Decyzją nr 689/OŚ/2018 dn. 19.12.2018
11. Projekt geotechniczny, opracowany przez Geotest Sp. z o.o. z lipca 2021 r.
12. „Program Prac Program prac konserwatorskich dla wnętrza i elewacji frontowej w dawnym banku dyskontowym, obecnie siedziba polskiego wydawnictwa muzycznego ul. Fredy 8, jako załącznik do niniejszego projektu budowlanego  
Uwaga: w tekście skrót PPK oznacza Program Prac Konserwatorskich  
Wszelkie prace w obszarze wnętrza o zabytkowym wystroju będą prowadzone w oparciu o PPK i pod bieżącym nadzorem konserwatorskim.
13. „Opinia budowlana – konstrukcyjna o stanie technicznym zabytkowego budynku przy ul. Fredry 8 w Warszawie w związku z prowadzonymi w bezpośrednim sąsiedztwie robotami budowlanymi przy ul. Niecałej 7 i 11”, wykonana przez mgr inż. Antoniego Koral w lutym 2011 roku.
14. „Zalecenia konserwatorskie dla nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Fredry 8 na terenie działki nr ew. 27/1 obręb 5 – 03 – 04 w Warszawie, budynek dawnego Banku Dyskontowego”, pismo nr WZW.5183.200.2021.KBD z dnia 08 marca 2021 r.
15. Pozyskanie w Urzędzie Dzielnicy Warszawa Śródmieście rzutów z projektu Budowlanego Rezydencji Opera umożliwiające wykonanie analizy nasłonecznienia dla mieszkań i zintegrowanie wynikających z analizy wniosków w projekcie.
16. Opinie rzeczoznawców Sanepid, BHP, p. poż.
17. Ekspertyza techniczna stanu ochrony przeciwpożarowej dla budynku PWM przy ul. Fredry 8 w Warszawie, uzgodniona przez MKWPSP postanowieniem z dnia 11.10.2019, znak WZ.5595.620.1.2019;
18. Rozwiązania techniczne zamienne w zakresie dojazdu pożarowego dla budynku PWM przy ul. Fredry 8 w Warszawie, uzgodnione przez MKWPSP postanowieniem z dnia 11.10.2019, znak WZ.5595.620.2.2019;

**PROJEKT WYKONAWCZY\***

\* w ramach umowy z dnia 13 kwietnia 2018r. wraz z późniejszymi aneksami, zawartej pomiędzy: Polskim Wydawnictwem Muzycznym, 31-111 Kraków, al. Krasieńskiego 11a, jako "Zamawiającym" lub "PWM", a: AMC - Andrzej M. Choldżyński Sp. z o.o. - Sp. k. w imieniu której działa komplementariusz: AMC - Andrzej M. Choldżyński Sp. z o.o. ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa z aktualnym adresem siedziby: Aleja Róż 8/5, 00-556 Warszawa, jako "Projektantem" w tym PROJEKT TECHNICZNY

**TOM 1 Z 5 PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY**

## **1. PRZEDMIOT INWESTYCJI**

Przedmiotem inwestycji jest nadbudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku, na funkcję usługową w zakresie kultury przy ul. Fredry 8 w Warszawie, na działce ew. nr 27/1 w obrębie 5-03-04 w Warszawie objętej uprawnomożoną Decyzją o warunkach zabudowy Nr 69/WZ/ŚRÓ/2019 z dn. 05-06-2019 wydaną przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy.

## **2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU, PROJEKTOWANE ZMIANY, ADAPTACJE I ROZBIÓRKI**

### **2.1. Lokalizacja**

Teren inwestycji zlokalizowany jest na działce ew. nr 27/1 w obrębie 5-03-04 położonej przy ul. A. Fredry w dzielnicy Śródmieście w Warszawie.

### **2.2. Obiekty budowlane**

Na terenie objętym wnioskiem znajduje się budynek dawnego Banku Dyskontowego, obecnie siedziba Polskiego Wydawnictwa Muzycznego. Obiekt wybudowany w 1897 r. wg projektu Kazimierza Loewe, nadbudowany w 1910 r. wg projektu Maurycego Grodzieńskiego.

Budynek został wpisany do rejestru zabytków pod nr rej. 661 (decyzja z dn. 1.07.1965 r.)

Obiekt składa się z pięciokondygnacyjnego budynku głównego, który kontynuuje pierzeję ulicy Fredry oraz wewnętrznych oficyn od strony południowej i zachodniej.

Na dziedziniec wewnętrzny prowadzi brama wjazdowa w budynku głównym od ul. Fredry.

### **2.3. Przewidywane zmiany ukształtowania terenu wokół części nadziemnej kubaturowej**

W ramach realizacji inwestycji przewiduje się modernizację nawierzchni podwórka wraz z dostosowaniem poziomów do nowoprojektowanej części obiektu, oraz wprowadzenie tzw. ogrodu pionowego na części podwórza wzdłuż ściany zewnętrznej oficyny południowej.

**PROJEKT WYKONAWCZY\***

\* w ramach umowy z dnia 13 kwietnia 2018r. wraz z późniejszymi aneksami, zawartej pomiędzy: Polskim Wydawnictwem Muzycznym, 31-111 Kraków, al. Krasieńskiego 11a, jako "Zamawiającym" lub "PWM", a: AMC - Andrzej M. Choldziński Sp. z o.o. - Sp. k. w imieniu której działa komplementariusz: AMC - Andrzej M. Choldziński Sp. z o.o. ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa z aktualnym adresem siedziby: Aleja Róż 8/5, 00-556 Warszawa, jako "Projektantem" w tym PROJEKT TECHNICZNY

**TOM 1 Z 5 PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY**

## **2.4. Adaptacje i rozbiórki**

W ramach inwestycji planuje się przebudowę - adaptację głównego budynku od strony ulicy Fredry, oraz nadbudowę oficyny południowej i zachodniej.

## **2.5. Informacje o rodzaju ograniczeń wynikających z aktów prawa (Decyzja o warunkach zabudowy)**

2.5.1 Warunki i wymagania dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Przedmiotową inwestycję należy realizować na terenie dz. nr ew. 27/1 w obrębie 5-03-04 przy ul. Fredry 8 w Dzielnicy Śródmieście;

2) Jako wyznacznik funkcji, parametrów i cech budowlanych dla realizacji przedmiotowej inwestycji należy przyjąć następujące kryteria funkcjonalno – przestrzenne:

a) Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – zabudowa usługowa w zabudowie śródmiejskiej z zakresu kultury przy czym dopuszcza się uzupełnienie tej funkcji o zakres dotyczący gastronomii oraz o pomieszczenia przeznaczone do okresowego pobytu ludzi, tj. tzw. Pokoje gościnne;

b) Obowiązująca linie zabudowy od strony ul. Fredry – bez zmian;

c) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (teren dz. nr ew.27/1) – max. 85%

d) Szerokość elewacji frontowej budynku kamienicy (elewacji od strony ul. Fredry) – bez zmian

e) Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku kamienicy (jej gzymsu) od strony ul. Fredry – bez zmian, tj.: 21.09m n.p.t.

f) Zakres przedmiotowej inwestycji kubaturowej w odniesieniu do budynku kamienicy frontowej obejmuje:

- zmianę sposobu użytkowania istniejącego poddasza nieużytkowego na funkcję zdefiniowaną w pkt. 2) a)

- liczba kondygnacji nadziemnych – V

- realizację tarasu na ostatniej kondygnacji nadziemnej budynku od strony ul. Fredry pod warunkiem utrzymania dotychczasowego kąta nachylenia połaci dachu od strony ul. Fredry;

- podniesienie, na fragmentach budynku, połaci dachu od strony wewnętrznego dziedzińca. Kąt nachylenia połaci dachu – ok. 2% (dach płaski);

**PROJEKT WYKONAWCZY\***

\* w ramach umowy z dnia 13 kwietnia 2018r. wraz z późniejszymi aneksami, zawartej pomiędzy: Polskim Wydawnictwem Muzycznym, 31-111 Kraków, al. Krasieńskiego 11a, jako "Zamawiającym" lub "PWN", a: AMC - Andrzej M. Choldżyński Sp. z o.o. - Sp. k. w imieniu której działa komplementariusz: AMC - Andrzej M. Choldżyński Sp. z o.o. ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa z aktualnym adresem siedziby: Aleja Róż 8/5, 00-556 Warszawa, jako "Projektantem" w tym PROJEKT TECHNICZNY

**TOM 1 Z 5 PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY**

- utrzymanie dotychczasowej geometrii dachu budynku w stosunku do frontu działki, tj.: układu kalenicowego. Przy czym położenie i wysokość kalenicy po wykonaniu inwestycji nie ulegnie zmianie;
- pozostałe elementy zewnętrzne budynku kamienicy – bez zmian;
- g) Zakres przedmiotowej inwestycji kubaturowej w odniesieniu do budynków oficyn obejmuje:
  - nadbudowę i rozbudowę oficyn przy czym ich wysokość nie może przekroczyć 25m n.p.t
  - realizację tarasów;
  - geometria dachów – dach płaski;
  - liczba kondygnacji nadziemnych – od V do VII;

h) Liczba kondygnacji podziemnych – max. II

**2.5.2 Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interes osób trzecich przed:

- a) pozbawieniem
  - dostępu do drogi publicznej
  - możliwości z korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności;
  - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie;
- c) zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

### **3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

#### **3.1. Założenia urbanistyczne i przestrzenne**

Projekt zakłada minimalną ingerencję w elementy zewnętrzne budynku kamienicy od strony ul. Fredry. Zachowania zostanie wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu) tj.: 21.09m n.p.t. Liczba kondygnacji budynku frontowego zostanie zachowana tj. V kondygnacji podziemnych i I kondygnacja podziemna. Projekt zakłada adaptację kondygnacji poddasza nieużytkowego, na funkcję gastronomiczną oraz o pomieszczenia przeznaczona do okresowego pobytu ludzi, tj. pokoje gościnne. Dla tych celów w projekcie wprowadza się taras na ostatniej kondygnacji, od strony ulicy Fredry, przy zachowaniu oryginalnego kąta nachylenia połaci dachowej oraz nie zmienionej rzędnej kalenicy. Od strony dziedzińca wewnętrznego projektuje się podniesienie fragmentów połaci dachu, o nowym kącie nachylenia ok. 2%.

**PROJEKT WYKONAWCZY\***

\* w ramach umowy z dnia 13 kwietnia 2018r. wraz z późniejszymi aneksami, zawartej pomiędzy: Polskim Wydawnictwem Muzycznym, 31-111 Kraków, al. Krasieńskiego 11a, jako "Zamawiającym" lub "PWM", a: AMC - Andrzej M. Choldziński Sp. z o.o. - Sp. k. w imieniu której działa komplementariusz: AMC - Andrzej M. Choldziński Sp. z o.o. ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa z aktualnym adresem siedziby: Aleja Róż 8/5, 00-556 Warszawa, jako "Projektantem" w tym PROJEKT TECHNICZNY

**TOM 1 Z 5 PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY**

Dla budynków oficyn projektuje się od V do VII kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie II podziemnych.

Projekt zakłada nadbudowę oficyny południowej o dwie kondygnacje zamknięte dachem płaskim.

Dla budynku projekt zakłada od II do VII kondygnacji nadziemnych oraz II kondygnacji podziemne w części zachodniej oficyny. Budynek jest ukształtowany tarasowo, zostały wprowadzone tarasy użytkowe na kondygnacji III o powierzchni ok. 85m<sup>2</sup> oraz na kondygnacji IV o powierzchni ok. 35m<sup>2</sup> oraz ok. 68 m<sup>2</sup> w części frontowej budynku.

Wysokości obu oficyn liczone od poziomu terenu najniżej położonego wejścia do budynku nie przekraczają 25m.

### **3.2. Układ komunikacyjny, dojścia i dojazdy**

Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Fredry). Główne wejście do budynku, bezpośrednio z ul. Fredry zostanie zachowane.

W dziedzińcu projektuje się dwa wejścia dodatkowe do budynku, przystosowane dla osób niepełnosprawnych. Wejście oraz wjazd samochodów na dziedziniec odbywał się będzie przez zachowaną bramę w budynku frontowym.

### **3.3. Ukształtowanie terenu**

Powierzchnia projektowanego terenu jest ukształtowana w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód deszczowych. Wody deszczowe zostaną odprowadzone z użyciem wpustów podłączonych do instalacji kanalizacji deszczowej budynku. Geometrię projektowanych nawierzchni utwardzonych, w tym dojść i dojazdów do budynku przedstawiono na planie zagospodarowania .

## **4. Bezpieczeństwo pożarowe**

Zagadnienia dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, w tym m.in. drogi pożarowe, rozmieszczenie hydrantów zewnętrznych oraz innych elementów ochrony przeciwpożarowej zaprojektowano w sposób zdefiniowany w opracowaniu pt. „Warunki ochrony przeciwpożarowej”, stanowiącym integralną część niniejszego Projektu Budowlanego.



**PROJEKT WYKONAWCZY\***

\* w ramach umowy z dnia 13 kwietnia 2018r. wraz z późniejszymi aneksami, zawartej pomiędzy: Polskim Wydawnictwem Muzycznym, 31-111 Kraków, al. Krasieńskiego 11a, jako "Zamawiającym" lub "PWM", a: AMC - Andrzej M. Choldżyński Sp. z o.o. - Sp. k. w imieniu której działa komplementariusz: AMC - Andrzej M. Choldżyński Sp. z o.o. ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa z aktualnym adresem siedziby: Aleja Róż 8/5, 00-556 Warszawa, jako "Projektantem" w tym PROJEKT TECHNICZNY

**TOM 1 Z 5 PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY**

#### **4.1. Analiza nasłonecznienia i przesłaniania**

##### Analiza nasłonecznienia.

Przeprowadzono analizę geometrii projektowanego budynku pod kątem zgodności z przepisami polskiego Prawa Budowlanego, w tym z treścią rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie („WT”) w zakresie wymaganego czasu nasłonecznienia. W analizie przyjęto, zgodnie z zapisami Warunków Zabudowy, że budynki projektowane zlokalizowane są w zabudowie śródmiejskiej.

Projektowany budynek jest zgodny z obowiązującymi przepisami w przedmiotowym zakresie.

W sąsiedztwie projektowanego budynku zlokalizowane są budynki mieszkalne wielorodzinne: budynek mieszkalny przy ul. Niecałej 7 oraz przy Niecałej 5 (w trakcie procedur uzyskiwania pozwolenia na budowę). Dla mieszkań w tych budynkach zapewniono odpowiedni czas nasłonecznienia, zgodnie z §60 ust. 2. WT.

##### Analiza przesłaniania.

Przeprowadzono analizę geometrii projektowanego budynku pod kątem zgodności z przepisami polskiego Prawa Budowlanego, w tym z treścią §13 WT, w zakresie przesłaniania; w analizie przyjęto, zgodnie z zapisami Warunków Zabudowy, że budynki projektowane zlokalizowane są w śródmiejskiej zabudowie uzupełniającej.

Projektowany budynek jest zgodny z obowiązującymi przepisami w przedmiotowym zakresie.

Istniejące budynki nie są przesłonięte w sposób przekraczający ustalenia, a projektowany budynek nie jest przesłaniany przez istniejące budynki w sposób naruszający obowiązujące przepisy.

Graficzne analizy nasłonecznienia i przesłaniania stanowią załączniki do niniejszego projektu zagospodarowania terenu.

#### **4.2. Uzbrojenie terenu**

Przyłączenie projektowanego budynku do sieci zewnętrznych infrastruktury technicznej zostanie zrealizowane zgodnie z ustaleniami poniżej wymienionych

**PROJEKT WYKONAWCZY\***

\* w ramach umowy z dnia 13 kwietnia 2018r. wraz z późniejszymi aneksami, zawartej pomiędzy: Polskim Wydawnictwem Muzycznym, 31-111 Kraków, al. Krasieńskiego 11a, jako "Zamawiającym" lub "PWM", a: AMC - Andrzej M. Choldziński Sp. z o.o. - Sp. k. w imieniu której działa komplementariusz: AMC - Andrzej M. Choldziński Sp. z o.o. ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa z aktualnym adresem siedziby: Aleja Róż 8/5, 00-556 Warszawa, jako "Projektantem" w tym PROJEKT TECHNICZNY

**TOM 1 Z 5 PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY**

dokumentów oraz według zawartych w nich parametrów technicznych. Projekt przewiduje realizację przyłączy, których lokalizacja przedstawiona została na rysunku projektu zagospodarowania terenu.

- Warunki Techniczne przyłączenia do sieci ciepłowniczej Pismo Veolia Energia Warszawa S.A. z dnia 03.10.2019, nr. sprawy VWAW/EWT/19/1917239/1;
- Uzgodnienie trasy sieci ciepłowniczej na działce Niecała 5, Veolia Energia Warszawa S.A. z dnia 10.06.2019, nr ewid. 241/2019;
- Uzgodnienie trasy sieci ciepłowniczej na działce Fredry 8, Veolia Energia Warszawa S.A. z dnia 05.09.2019, nr ewid. 362/2019
- Warunki Techniczne przyłączenia do sieci gazowej z dnia 17.12.2019 znak: W400/0000124781/00001/2019/00000;
- Warunki Techniczne przyłączenia instalacji elektrycznej Innogy Stoen Operator Sp. z o.o. z dnia 17.05.2019 roku nr ND\WW\27526\2018;
- Pismo o przedłużeniu Warunków Technicznych instalacji elektrycznej Innogy Stoen Operator Sp. z o.o. z dnia 28.05.2021r. pismo nr ND\WW\27526\2018-ND-B\WW\00007\2021
- Warunki techniczne MPWiK zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków z dnia 22.03.2019 r. nr PRO.DRP.669.729.2019.71485.19.EG.AWi
- Pismo o przedłużeniu Warunków Technicznych MPWiK zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków z dnia 15.04.2021r. nr PRO.DWP.669.1464.2021.111185.21.EB.AL

#### **4.3. Zieleń**

W dziedzińcu wewnętrznym pomiędzy poziomami -1 a 0 projektuje się, tzw. pionowy ogród, o powierzchni 11,13 m<sup>2</sup>.

W części oficyny zachodniej, na tarasach, od strony budynku przy Niecałej 7 przewidziano obsadzone zielenią pergole.

#### **4.4. Dostępność dla osób niepełnosprawnych**

Wejście do budynku z poziomu terenu zlokalizowano od strony dziedzińca.

W budynku zaprojektowano dwa dźwigi osobowe z rozmiarami kabin dostępnymi dla osób niepełnosprawnych.

Zapewniono dostęp dla osób niepełnosprawnych do wszystkich poziomów budynku, m.in. dzięki zaprojektowaniu drzwi wejściowych bez progów wyższych

**PROJEKT WYKONAWCZY\***

\* w ramach umowy z dnia 13 kwietnia 2018r. wraz z późniejszymi aneksami, zawartej pomiędzy: Polskim Wydawnictwem Muzycznym, 31-111 Kraków, al. Krasieńskiego 11a, jako "Zamawiającym" lub "PWM", a: AMC - Andrzej M. Choldziński Sp. z o.o. - Sp. k. w imieniu której działa komplementariusz: AMC - Andrzej M. Choldziński Sp. z o.o. ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa z aktualnym adresem siedziby: Aleja Róż 8/5, 00-556 Warszawa, jako "Projektantem"

w tym PROJEKT TECHNICZNY

**TOM 1 Z 5 PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY**

niż 2cm, drzwi do pomieszczeń o odpowiedniej szerokości, zaprojektowaniu dźwigów spełniających warunki przewozu osób niepełnosprawnych.

#### **4.5. Sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków**

##### **Usuwanie ścieków bytowo-gospodarczych.**

Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych planuje się poprzez wewnętrzną instalację kanalizacyjną docelowo do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

Piony kanalizacji bytowo-gospodarczej będą odprowadzać ścieki z pomieszczeń sanitarnych, toalet, kuchenek, pomieszczeń porządkowych itp.

Ścieki odprowadzane będą grawitacyjnie pod posadzkę parteru i dalej wyprowadzane na zewnątrz budynku.

Prowadzenie poziomów kanalizacyjnych pod stropem oraz w izolacji zabezpieczonej kablem grzejnym w podwieszeniu podcienia na zewnątrz budynku.

Przewody i kształtki kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej planuje się wykonać np. z polichlorku winylu PCV –U niskosumowego AS łączonego na kielichy lub żeliwa bezkielichowego łączonego na opaski.

Odpowietrzenia instalacji kanalizacji będą wyprowadzone ponad dach.

Ilość odprowadzanych ścieków bytowo-gospodarczych będzie równa sumie ilości zużytej wody zimnej w sanitariatach, kuchenkach, pomieszczeniach porządkowych, na potrzeby gospodarcze.

##### **Ścieki technologiczne.**

Ścieki technologiczne z kuchni będą kierowane do zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej poprzez tłuszczownik i przepompownię.

Ścieki technologiczne z węzła ciepła przed wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej zostaną skierowane do studni schładzającej i dopiero po schłodzeniu odpompowane do kanalizacji.

**Bilans ścieków sanitarnych** został policzony wg. normy nr PN-EN 12056-2 Systemy kanalizacji grawitacyjnej wewnątrz budynków. Część 2: Kanalizacja sanitarna, projektowanie układu i obliczenia.

Obliczeniowy, chwilowy przepływ ścieków bytowo-gospodarczych i technologicznych wynosi ok.  $q = 6,0 \text{ dm}^3/\text{s}$ .

**PROJEKT WYKONAWCZY\***

\* w ramach umowy z dnia 13 kwietnia 2018r. wraz z późniejszymi aneksami, zawartej pomiędzy: Polskim Wydawnictwem Muzycznym, 31-111 Kraków, al. Krasieńskiego 11a, jako "Zamawiającym" lub "PWM", a: AMC - Andrzej M. Choldżyński Sp. z o.o. - Sp. k. w imieniu której działa komplementariusz: AMC - Andrzej M. Choldżyński Sp. z o.o. ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa z aktualnym adresem siedziby: Aleja Róż 8/5, 00-556 Warszawa, jako "Projektantem"  
w tym PROJEKT TECHNICZNY

**TOM 1 Z 5 PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY**

**5. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Pow. działki nr ew. 21/1	982,02 m <sup>2</sup>
Pow. zabudowy projektowanej inwestycji	837,46 m <sup>2</sup>
Pow. zabudowy projektowanej inwestycji w obrysie parteru	786,11 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy części podziemnej	982,02 m <sup>2</sup>
Kubatura brutto nadziemna	15 020 m <sup>3</sup>
Kubatura brutto podziemna	5 030 m <sup>3</sup>
Kubatura brutto RAZEM	20 050 m <sup>3</sup>
Powierzchnia utwardzona przejazdu pod budynkiem frontowym	43,53 m <sup>2</sup>
Powierzchnia utwardzona poza obrysem budynku (w podwórzu)	139,73 m <sup>2</sup>
Powierzchnia utwardzona RAZEM	183,26m <sup>2</sup>
Powierzchnia biologicznie czynna	6,0 m <sup>2</sup>
Powierzchnia parkingów	0,0m <sup>2</sup>
Wskaźnik pow. zabudowy do pow. terenu	85%

**6. DANE DOTYCZĄCE WPISU TERENU DO REJESTRU ZABYTKÓW**

Inwestycja jest usytuowana w zabytkowym obszarze „Warszawa – historyczny zespół miasta z Traktem Królewskim i Wilanowem”, który na mocy zarządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dn. 8.09.1994r. uznany został za Pomnik Historii.

Projektowany Budynek przy ul. Fredry 8 wpisany jest do rejestru zabytków pod nr. rej. A-661 z dnia 01.07.1965r.

Budynek przy ul. Fredry 6, znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej przebudowy również został wpisany do rejestru zabytków pod nr. rej. 878.

**PROJEKT WYKONAWCZY\***

\* w ramach umowy z dnia 13 kwietnia 2018r. wraz z późniejszymi aneksami, zawartej pomiędzy: Polskim Wydawnictwem Muzycznym, 31-111 Kraków, al. Krasieńskiego 11a, jako "Zamawiającym" lub "PVM", a: AMC - Andrzej M. Choldziński Sp. z o.o. - Sp. k. w imieniu której działa komplementariusz: AMC - Andrzej M. Choldziński Sp. z o.o. ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa z aktualnym adresem siedziby: Aleja Róż 8/5, 00-556 Warszawa, jako "Projektantem" w tym PROJEKT TECHNICZNY

**TOM 1 Z 5 PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY**

**7. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ NA DZIAŁKĘ LUB TEREN ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO, ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W GRANICACH TERENU GÓRNICZEGO**

Teren inwestycji nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

**8. ISTNIEJĄCE I PRZEWIDYWANE ZAGROŻENIA DLA ŚRODOWISKA ORAZ HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW PROJEKTOWANYCH OBIEKTÓW BUDOWLANYCH I ICH OTOCZENIA**

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody.

Zgodnie z art. 96.1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, planowana inwestycja nie ma potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar NATURA 2000.

**9. INNE DANE WYNIKAJĄCE ZE SPECYFIKI, CHARAKTERU I STOPNIA SKOMPLIKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO LUB ROBÓT BUDOWLANYCH**

Opis sposobu budowy części podziemnej wraz ze sposobem zabezpieczenia wykopu znajduje się w projekcie technicznym (TOM 3 z 4, Rozdział 1 – projekt konstrukcyjny), który stanowi integralną część niniejszego Projektu Budowlanego.

**10. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU**

Określenie obszaru oddziaływania obiektu dokonano w oparciu o następujące przepisy prawa:

**PROJEKT WYKONAWCZY\***

\* w ramach umowy z dnia 13 kwietnia 2018r. wraz z późniejszymi aneksami, zawartej pomiędzy: Polskim Wydawnictwem Muzycznym, 31-111 Kraków, al. Krasieńskiego 11a, jako "Zamawiającym" lub "PWM", a: AMC - Andrzej M. Choldzyński Sp. z o.o. - Sp. k. w imieniu której działa komplementariusz: AMC - Andrzej M. Choldzyński Sp. z o.o. ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa z aktualnym adresem siedziby: Aleja Róż 8/5, 00-556 Warszawa, jako "Projektantem" w tym PROJEKT TECHNICZNY

**TOM 1 Z 5 PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY**

- §12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065) – dotyczy nadbudowy w granicy działki;

1) - §13 i §60 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065) – dotyczy nasłonecznienia i przesłaniania budynków na działkach sąsiednich (szczegółowa analiza na rysunkach AN-001 i AP-001 w tomie 1 z 3);

1a) Inne zapisy prawa nie znajdują zastosowania, w szczególności ze względu na charakter inwestycji dotyczącej przebudowy istniejącego obiektu – na działkach nie graniczących z częścią nadbudowywaną - oddziaływanie na te działki nie zmienia się.

2) w związku z analizą powyższych przepisów Projektant wyznacza zasięg obszaru oddziaływania obiektu na działki: 27/1 – działka inwestycji, działki: 24/5 (Niecała 7) i 24/17 (Fredry 10) – działki sąsiadujące z nadbudową, w obrębie 5-03-04 w Warszawie.