



KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA

INWESTYCJA MIESZKANIOWA

**ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH „A, B, C, D”
Z 4 GARAŻAMI PODZIEMNYMI, ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I NIEZBĘDĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ**
na działkach **93/3, 94/3, 95/3** w obrębie ew. nr 0046 nazwa 11-05, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki
ORAZ BUDYNKIEM GARAŻOWYM
na części działki **5/3**, w obrębie ew. nr 0045 nazwa 11-04, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki

INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA

PRZEBUDOWA ULICY SIENKIEWICZA
w pasie drogowym drogi publicznej, kategorii gminnej, klasy dojazdowej
na działce **92/1** w obrębie ew. nr 0046 nazwa 11-05, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki
na części działki **128**, w obrębie ew. nr 0045 nazwa 11-04, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki



Uzasadnienie wniosku:

- obowiązujące ustalenia planistyczne nie przewidują realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie inwestycji – obecnie są tam wskazane funkcje usługowe;
- jedynym możliwym narzędziem umożliwiającym realizację inwestycji jest zmiana przeznaczenia terenu w trybie „specustawy mieszkaniowej”.
- niezagospodarowany teren obecnie stanowi przestrzenną lukę w ścisłym centrum miasta;
- ze względu na usługowo-mieszkaniowe sąsiedztwo najwłaściwszą dla lokalizacji jest realizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych z terenami zieleni.

USTAWA z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących Dz. U. z 2024 r. poz. 195:

Art. 6. 1. Przygotowanie do realizacji inwestycji mieszkaniowej obejmuje sporządzenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, uzasadniającej rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.

2. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w ust. 1, zawiera w szczególności informacje w zakresie:

- 1) struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;
- 3) przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

3. Do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w ust. 1, załącza się wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.

4. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w ust. 1, sporządza osoba, o której mowa w art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej lub uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.

oraz Uchwała NR XLVIII/519/2023 Rady Miejskiej Nowy Dwór Mazowiecki z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla Gminy Nowy Dwór Mazowiecki

Zgodnie z art. 6 ust. 4 Ustawy niniejszą koncepcję urbanistyczno – architektoniczną sporządził zespół pod kierunkiem (autor opracowania):

dr inż. arch.

PIOTR TRĘBACZ

upr. nr MA/037/12, MA-2443

w specjalności architektonicznej bez ograniczeń

Piotr Trębacz



Dokument potwierdzający przynależność do właściwej izby stanowi załącznik nr 14 do wniosku.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Uzasadnienie rozwiązań i struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z otaczającymi terenami.
3. Układ urbanistyczny zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;
4. Przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.
5. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.
6. Ilustracje (wizualizacje) proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzone w sposób umożliwiający zapoznanie się koncepcją przestrzenną osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.





1. Uzasadnienie rozwiązań i struktura funkcjonalna zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności z określeniem podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest koncepcja urbanistyczno - architektoniczna budowy zespołu czterech budynków wielorodzinnych „A, B, C i D” z czterema garażami podziemnymi, infrastrukturą techniczną na działce 93/3, 94/3, 95/3 w obrębie ew. 0046 11-05, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki, przy ul. Sienkiewicza róg Akacjowej i Generała J.P. Morawicza w Nowym Dworze Mazowieckim oraz budynkiem garażowym na działce nr ew. 5/3, w obrębie ew. 11 - 04, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki.

Adres inwestycji, granice opracowania

Inwestycja zlokalizowana jest na działkach **93/3, 94/3, 95/3** w obrębie ew. 0046 11-05 oraz na działce nr ew. **5/3**, w obrębie ew. 11-04, w jednostce ew. 141401_1 Nowy Dwór Mazowiecki, przy ul. Sienkiewicza róg Akacjowej i Generała J.P. Morawicza w Nowym Dworze Mazowieckim.

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową oznaczono na rysunku literami oraz cyframi: A (16), B, C, D (12), E (13), F (14), G (15), A (16) oraz cyframi 17, 18, 19, 20, 21, 22, 17.

Obszar oddziaływania oznaczono literami i cyframi jak wyżej - obszar oddziaływania inwestycji mieszkaniowej mieści się w granicach terenu objętego inwestycją mieszkaniową

Wprowadzenie

Przedmiotem opracowania koncepcja urbanistyczno - architektoniczna, uzasadniająca rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.

Stan istniejący: teren objęty inwestycją mieszkaniową obecnie jest niezabudowany.

Obowiązujące zapisy Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego poprzez zdefiniowane funkcje i parametry nie odpowiadają w pełni możliwościom zagospodarowania i potencjałowi jakie posiada teren inwestycji. Wymaga on ponownego zdefiniowania zasad zagospodarowania.

Ze względu na bliskie sąsiedztwo: stacji kolejowej, układu komunikacyjnego drogowego, terenów wypoczynku, sportu i oświaty właściwym jest realizacja zespołu zabudowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz stworzenie przestrzeni ogólnodostępnych w celu łączenia funkcji mieszkalnej z otoczeniem zieleni.

1.2. Założenia projektowe

Główne założenia projektowe:

- czytelny i prosty układ urbanistyczny zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- przyjazne i wygodne miejsce do mieszkania w samym centrum miasta w pobliżu węzła komunikacyjnego;
- stworzenie atrakcyjnej i nowoczesnej formy architektonicznej budynków i terenów przyległych;
- ukształtowanie brył, tak aby stworzyć zespół budynków oddzielonych od siebie zielonymi dziedzińcami;
- optymalizacja układu przestrzennego inwestycji;
- logiczna zabudowa o dobrych wskaźnikach ekonomicznych inwestycji;
- elastyczne układy mieszkań, pozwalające na łatwe zmiany aranżacji, odpowiadające zmieniającym się w czasie potrzebom mieszkańców.

Celem niniejszego opracowania jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, uzasadniająca rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji mieszkaniowej zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.

Zespół zabudowy stwarza przyjazne i wygodne miejsca do mieszkania blisko drogi powiatowej nr 2431W (ul. Generała J.P. Morawicza) i drogi publicznej gminnej ulicy Sienkiewicza oraz ulicy Akacyjowej. Studium określa kierunki polityki przestrzennej w odniesieniu do miasta Nowy Dwór Mazowiecki jako jednostki samorządowej. Zapisy Programu Rewitalizacji są zbieżne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Nowy Dwór Mazowiecki.

W Studium zostały określone kierunki rozwoju przestrzennego wynikające z wartości środowiska, polityka w zakresie ochrony dóbr kultury, kierunki rozwoju komunikacji oraz rozwoju inżynierii miejskiej. Wszystkie zapisy ww. kwestii nie pozostają w sprzeczności z planowaną inwestycją.

Projektowana zabudowa zlokalizowana jest ok. 1 000 m od centrum miasta, w odległości około 100 m od stacji kolejowej PKP oraz 300 m od zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na terenie inwestycji zlokalizowano 4 budynki z garażami podziemnymi z wjazdami od ulicy Sienkiewicza. Układ ten umożliwia stworzenie wnętrza urbanistycznych wewnątrz osiedla - dziedzińców z trawnikami i niską szatą roślinną, otoczonych przedogródkami mieszkań na parterze, a także uzyskanie odpowiednich proporcji odległości między budynkami, tak by całość stanowiła interesującą i przyjazną dla człowieka przestrzeń.

1.3. Ogólny opis miasta Nowy Dwór oraz charakterystyka zjawisk występujących w mieście

Istniejący stan zagospodarowania terenu

Przeznaczone na planowaną inwestycję działki obecnie są niezabudowane. Obszar, na którym będzie realizowana inwestycja jest aktualnie porośnięty roślinnością trawiastą i nie jest zagospodarowany. Teren wokół budynków zostanie zagospodarowany w granicach obszaru inwestycji.

Po realizacji planowanej inwestycji zakłada się założenie trawników oraz uzupełnienie terenów zielonych poprzez nasadzenie niskiej szaty roślinnej. Nie przewiduje się zmiany istniejącego ukształtowania terenu inwestycji. W wyniku realizacji inwestycji na terenie objętym opracowaniem powierzchnia biologicznie czynna zostanie zmniejszona i stanowić będzie około 25% terenu inwestycji. Pozostała część terenu inwestycji 75% zostanie przeznaczona pod planowane zabudowania oraz utwardzone dojścia i dojazdy.

Powierzchnia zabudowy planowanych budynków wyniesie około 50%.

Projektowana inwestycja nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie podlega kwalifikowaniu do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Oznacza to, że dla projektowanej inwestycji nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

Projektowana inwestycja nie wpływa na środowisko oraz higienę i zdrowie użytkowników istniejących obiektów budowlanych i ich otoczenia w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi. Uciążliwość obiektu będzie mieścić się w granicach działki.

Planowana inwestycja nie powoduje zagrożenia dla środowiska i zdrowia ludzi, wód podziemnych i powierzchniowych, emisji nadmiernego hałasu, a także zanieczyszczenia powietrza, gleby i roślinności.

W projekcie wykluczono w stosowanie urządzeń, które wiązałyby się z generowaniem uciążliwości (hałas, zanieczyszczenia powietrza, gleby itp. dla działek sąsiednich. Projektowany obiekt nie wpłynie niekorzystnie na wody powierzchniowe i podziemne. Rozwiązania techniczne, usytuowanie budynku oraz sposób zagospodarowania terenu nie powodują uciążliwości związanych z hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby ponad dopuszczalne normy, przez co inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko, w tym powietrze, glebę, wody powierzchniowe.

Dokumenty planistyczne

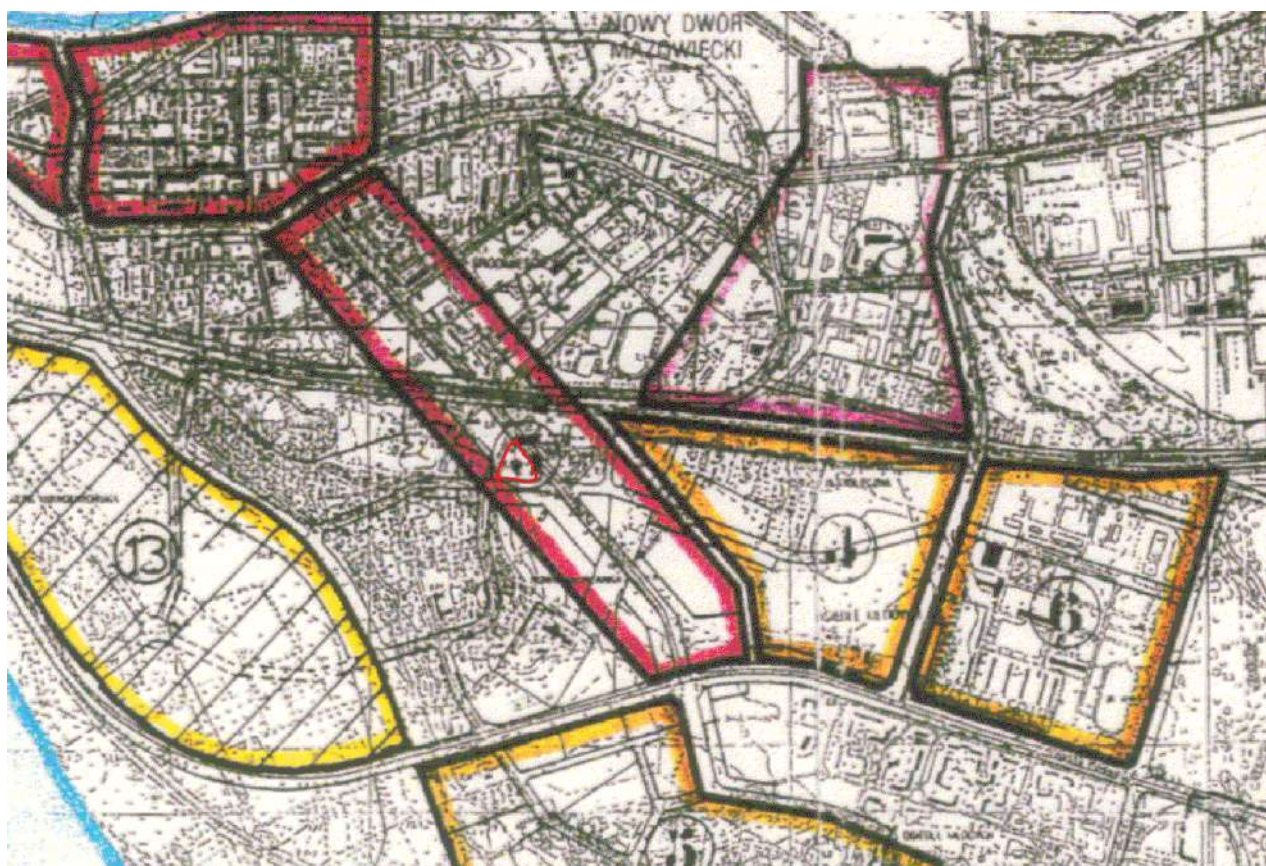
Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Nowy Dwór Mazowiecki (Uchwała Nr XIII/173/99 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 30.12.1999 roku), kierunkami zagospodarowania przestrzennego i polityki przestrzennej dla Miasta Nowy Dwór Mazowiecki inwestycja planowana jest na terenie tzw. jednostki "Osiedle Łączna", który zgodnie z planem zainwestowania przeznaczony jest pod mieszkalnictwo o zróżnicowanej intensywności.

Inwestycja znajduje się poza prawną ochroną w postaci wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej, tj. parku kulturowego i konserwatorskiej strefy archeologicznej i obserwacji archeologicznych.

Teren planowanej inwestycji obejmuje tereny rozwojowe ciągu sytemu usług miejskich. Teren ten wg kierunków polityki przestrzennej ma łączyć "Osiedle Młodych" z obszarem "Nowodworzanką", a przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową o zróżnicowanej intensywności.

Studium jako podstawę rozwoju przestrzennego miasta przyjmuje rozwój miasta, między innymi w rejonie ulicy Wojska Polskiego w celu zintegrowania miasta oraz wypełniania luk w zabudowie powodującej optyczne rozproszenie przestrzenne struktury tkanki miejskiej. Szczegółowo określono, że w dziedzinie rozwoju funkcji mieszkaniowej [...] działania inwestycyjne w nowych terenach pod zabudowę mieszkaniową, wzdłuż ulicy Wojska Polskiego. Generalną zasadą lokalizacji nowego budownictwa wielorodzinnego jest rejon ciągu ulic Warszawska Paderewskiego - Wojska Polskiego [...]. Tak więc w zamierzeniu studium - zabudowa intensywna rozbudowana będzie wzdłuż ulic Warszawskiej, Paderewskiego, Wojska Polskiego, tworząc pasmowy układ [...] – w miejscu planowanej inwestycji.

W zamierzeniu studium jest zabudowa intensywna w rejonie ulicy Wojska Polskiego tworząca układ pasmowy. Planowana inwestycja wpisze się w złączenia studium, uzupełniając tkankę miejską oraz będzie stanowić kontynuację intensywnej zabudowy mieszkaniowej zrealizowanej przy ul. Morawicza i Jarzębinowej.



Studium jako podstawę rozwoju przestrzennego miasta przyjmuje rozwój miasta, między innymi w rejonie ulicy Wojska Polskiego w celu zintegrowania miasta oraz wypełniania luk w zabudowie powodującej optyczne rozproszenie przestrzenne struktury tkanki miejskiej. Szczegółowo określono, że w dziedzinie rozwoju funkcji mieszkaniowej (...) *działania inwestycyjne w nowych terenach pod zabudowę mieszkaniową, wzdłuż ulicy Wojska Polskiego. Generalną zasadą lokalizacji nowego budownictwa.*

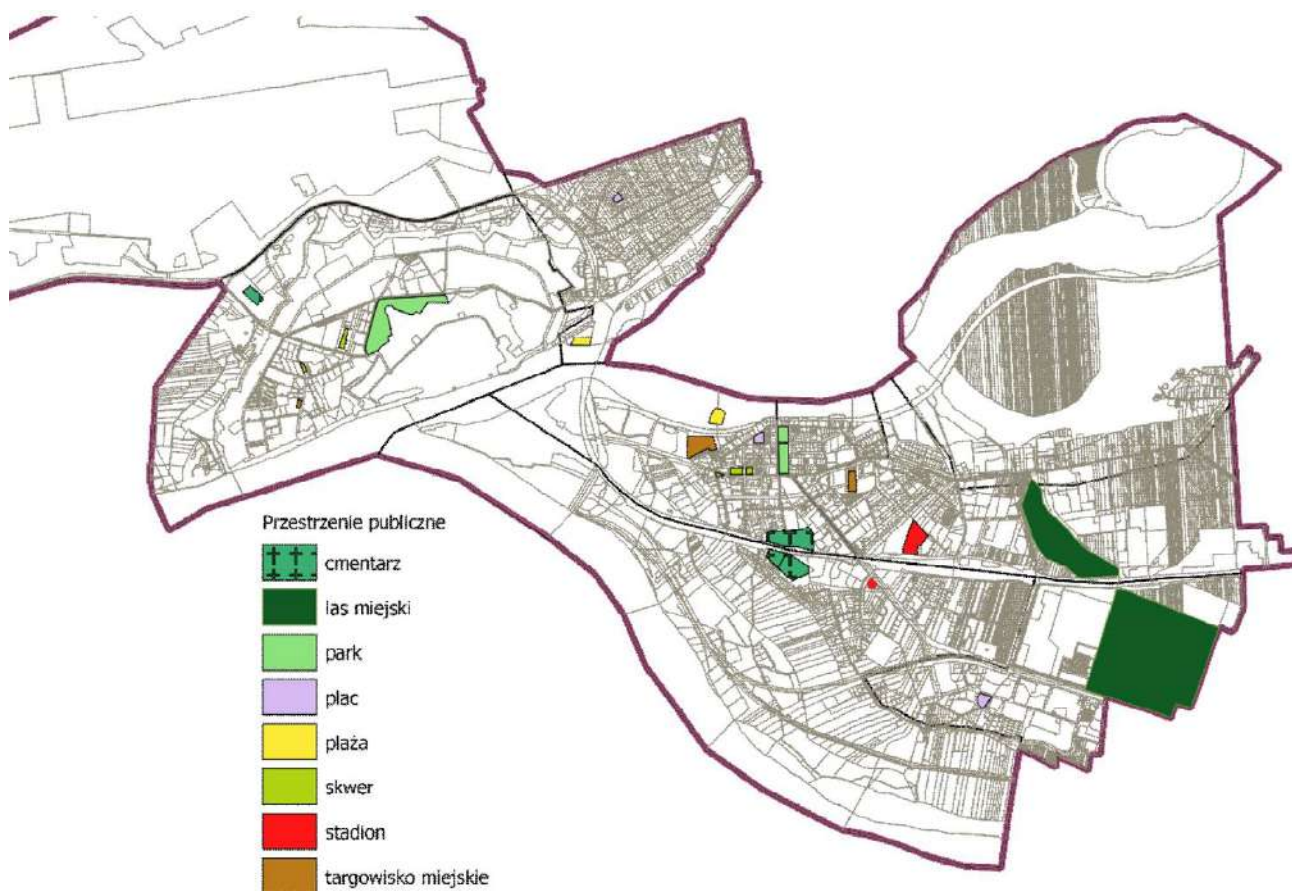
2. Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi

Powiązania przestrzenne planowanej inwestycji z terenami otaczającymi to struktura przestrzenna z rozmieszczonymi elementami składowymi. Do elementów tych zaliczyć można:

- tereny związane z systemem transportowym miasta - sieć ulic, parkingi, dworce, stacje i przystanki transportu zbiorowego, węzły przesiadkowe,
- obszary mieszkalne
- tereny nauki, administracji, produkcji i biznesu,
- obszary, na których położone są centra usługowe, centra kultury, infrastruktura społeczna, cmentarze.

Obsługa komunikacyjna przedmiotowej inwestycji realizowana będzie od południa z drogi publicznej gminnej - ulicy Sienkiewicza, przez ulice Akacjową, do ulic Generała J.P. Morawicza.

Przystanek komunikacyjny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 2778) Akacjowa 01 przy ulicy Generała J.P. Morawicza, znajduje się w odległości 300 m od zjazdu na teren inwestycji, a stacja kolejowa PKP Nowy Dwór Mazowiecki - ok. 100 m od terenu inwestycji.



Lokalizację inwestycji oznaczono na mapie czerwoną kropką.

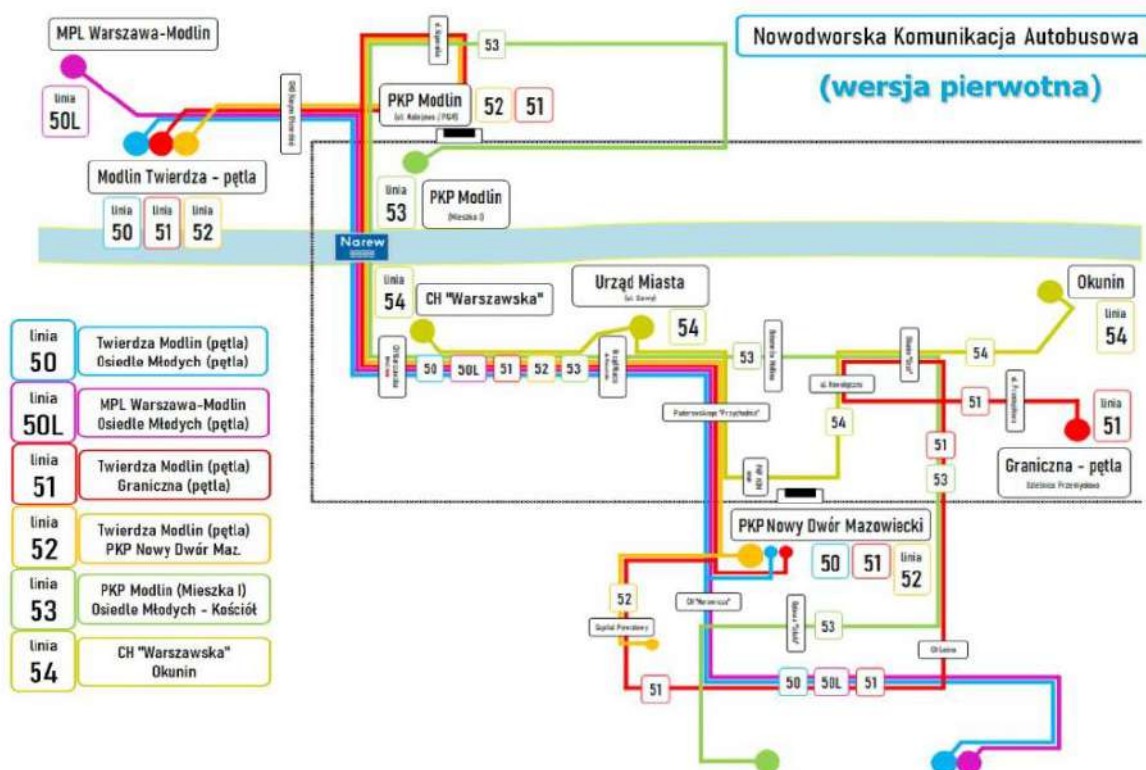
Tereny związane z systemem transportowym miasta - sieć ulic, parkingi, dworce, stacje i przystanki transportu zbiorowego, węzły przesiadkowe:

przystanek komunikacyjny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 2778) Akacyjowa 01 przy ulicy Generała J.P. Morawicza, znajduje się w odległości 300 m od zjazdu na teren inwestycji, a stacja kolejowa PKP Nowy Dwór Mazowiecki - ok. 100 m od terenu inwestycji.



linia miejska 50:

Materiał Urzędu Miejskiego w Nowym Dworze Mazowieckim



Rozwój komunikacji miejskiej w pobliżu planowego zamierzenia inwestycyjnego.

3. Układ urbanistyczny zespołu zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej mieszkaniowej

3.1. Układ urbanistyczny i projektowane zagospodarowanie terenu

Założono utworzenie nowego zespołu mieszkalnego w zabudowie wielorodzinnej o czytelnym i spójnym układzie przestrzeni publicznych i prywatnych. Zielone dziedzińce, wydzielone ścianami budynków i otoczone półprywatnymi ogródkami mieszkań w parterze, otwarte są widokowo na południe i zachód oraz wschód, a ograniczone od tej strony niską skarpą wznoszącą się na zielony dach zadaszonego parkingu naziemnego. Odbiór tej architektury jest dostosowany do ludzkiej skali oraz do potrzeby stworzenia kameralnego charakteru osiedla. Między budynkami widać szerokie pasy przestrzeni prywatnej (ogródki) i półprywatnej, które harmonizują z otwierającymi się na nie elewacjami. Dojazd do planowanej inwestycji jest od ulicy Sienkiewicza. Usytuowanie wjazdu na teren działki przedstawiono na planie zagospodarowania terenu.

3.2. Forma urbanistyczna – założenia i realizacja:

- Zabudowa o tradycyjnej formie kwartałowej, zamkniętej z trzech stron, z dużą ilością zieleni;
- Skala oraz wysokość zabudowy o proporcjach względem skali odczuwanej przez człowieka
- Wielkość budynków jest optymalna pod względem funkcji, proporcji, przesłaniania i nasłonecznienia.
- Strefowanie przestrzeni planowanej zabudowy w naturalny sposób sprzyjające kształtowaniu wspólnej tożsamości, powstawaniu naturalnych więzi międzysąsiedzkich. Wyodrębniono następujące części:
 - strefa publiczna – ulica Sienkiewicza,
 - strefa półpubliczna - zielony dziedziniec,
 - strefa półprywatna - klatka schodowa, tu domofon (kontrola dostępu), zielone ogródki w parterach;
 - strefa prywatna – mieszkanie, strefowane na część dzienną i nocną.





3.3. Forma architektoniczna zabudowy mieszkaniowej – założenia i realizacja:

- Forma architektoniczna nowych budynków nawiązująca do nowej architektury mieszkaniowej wielorodzinnej w Nowym Dworze Mazowieckim.
- Dominujący jasny koloryt elewacji: tynk barwiony w masie o zacieranej strukturze, o barwie naturalnej szarości i beli, w 3 różnych odcieniach, uzupełniony o detale nadproży oraz płyty balkonowe.
- Tektonika elewacji: regularność, powtarzalność, rytmiczność i masywność, dające poczucie trwałości oraz solidności. Równowaga elementów horyzontalnych i wertykalnych tworzących harmonijną całość.
- Elewacje o wyraźnie współczesnym charakterze, kształtowane z zastosowaniem nowoczesnych form szlachetnego detalu architektonicznego, w ramach dostępnego budżetu.
- Podcienia oraz hole wejściowe do klatek schodowych z wykończeniem płytkami szklawionymi (w bezpośrednim zasięgu wzroku człowieka) wyróżniające wejścia i umożliwiające łatwą identyfikację klatek;
- Loggie ze szklanymi balustradami;
- Zróżnicowanie charakteru budynków poprzez program użytkowy i wielkość mieszkań: budynki A, B, C zaprojektowano z większymi mieszkaniami, natomiast budynek położony bliżej stacji PKP - z mniejszymi lokalami, głównie 2-pokojowymi.



3.4. Program użytkowy i założenia funkcjonalne zabudowy mieszkaniowej:

- Mieszkania strefowane na część dzienną i nocną, rozkładowe, z widnymi aneksami kuchennymi we wszystkich mieszkaniach 2- i 3-pokojowych oraz 4 pokojowych.
- Mieszkania 3- i 4-pokojowe – funkcjonalne, z możliwością przebudowy. Mieszkania 2-pokojowe ekonomiczne – z aneksami kuchennymi. Plany mieszkań umożliwiające łączenie sąsiednich sekcji.
- Wózkownie i pomieszczenia na rowery w pomieszczeniu wydzielonym w podziemnej części budynku.
- Przedogródki w mieszkaniach na parterze jako standard współczesnej zabudowy wielorodzinnej.
- Układ konstrukcyjny umożliwiający zmianę aranżacji przestrzeni wewnętrznej oraz dowolne łączenie mieszkań.
- Konstrukcja dwutraktowa ze ścianami nośnymi zewnętrznymi oraz jedną ścianą nośną wewnętrzną. Rozpiętość umożliwiająca zastosowanie technologii żelbetowej wylewanej lub tradycyjnej murowanej.

3.5. Budynek garażowy (3 poziomowy) - jako część inwestycji mieszkaniowej:





3.5. Warunki ochrony pożarowej

Kwalifikacja pożarowa

Budynki o wysokości 7 i 8 kondygnacji nadziemnych posadowione są na 2-kondygnacyjnych garażach podziemnych. Budynki ze względu na liczbę kondygnacji nadziemnych zakwalifikowano do grupy budynków średniowysokich (SW) i zaliczono do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV (funkcja mieszkalna).

Garaże oraz pomieszczenia techniczne na poziomie -1 oraz -2, zakwalifikowano do stref PM o gęstości obciążenia ogniowego do 500 MJ/m², nie zagrożonych wybuchem. Oddzielny budynek 3-kondygnacyjny pomieści 2 niezależne garaże (jeden jednopiętrowy i drugi dwupiętrowy częściowo podziemny). Powierzchnia żadnego z 6 garaży nie przekracza 1500 m².

W każdym z budynków przewidziano jedną zamkniętą klatkę schodową obudowaną pożarowo, wydzieloną drzwiami w klasie odporności ogniowej EI 30 z samozamykaczem i oddymioną grawitacyjnie.

Klasa odporności pożarowej budynków

Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych średniowysokich (SW) wymagana jest klasa „C” odporności pożarowej.

Kondygnacje podziemne i pozostałe kondygnacje budynków zaprojektowano w „C” klasie odporności pożarowej.

Poszczególne elementy części nadziemnej budynku posiadają wymaganą odporność ogniową:

- główne elementy konstrukcyjne (słupy i ściany) w garażu - R 120,
- główne elementy konstrukcyjne (słupy i ściany) w części nadziemnej - R 60,
- strop między garażem i parterem (oddzielenie między strefami) - REI 120,
- stropy w pozostałej części nadziemnej - REI 60,
- ściany korytarza oraz między mieszkaniami - EI 30,
- ściany zewnętrzne - pas międzykondygnacyjny o wys. 0,8m - EI 30,
- ściany zewnętrzne – pas 2 m i 0,8 m na granicy stref ppoż. - EI 60,
- ściany obudowy klatek schodowych i przedsionków w garażu - REI 60,
- ściany obudowy szachtów instalacyjnych w mieszkaniach - REI 60,
- ściany obudowy tranzytów wentylacji z garażu na dach - REI 120,
- schody wylewane, żelbetowe (biegi i spoczniki) - R 60,
- konstrukcja dachu + przekrycie dachu - R15 i RE15,
- ściany oddzielenia ppoż. pomieszczeń technicznych w garażu - REI 120.

Strefy pożarowe, oddzielenia i wydzielienia pożarowe

W budynkach wyróżniono następujące strefy pożarowe:

- strefa G1, G2, G3, G3 - garaże pod budynkami – o powierzchni poniżej dopuszczalnej bez oddymiania 1500 m²;
- strefa A, B, C, D – części nadziemne budynku o funkcji mieszkalnej - o powierzchni poniżej 5000 m².
- strefy S/T – śmietniki na parterze, rozdzielnie elektryczne - o powierzchni do około 20 m².

Powierzchnie stref pożarowych są mniejsze od dopuszczalnych.

Pomieszczenia techniczne, takie jak: przyłącze wodociągowe z hydroforem, rozdzielnia elektryczna, śmietnik, itp. zostaną dodatkowo wydzielone pożarowo.

Instalacje przeciwpożarowe

Budynki wyposażone zostaną w podstawowe instalacje użytkowe z wymaganymi zabezpieczeniami przeciwpożarowymi.

Instalacja elektryczna w budynkach nie musi być zasilana z dwóch niezależnych samoczynnie przełączających się źródeł energii. Będzie natomiast wyposażona w przeciwpożarowy wyłącznik prądu, odcinający dopływ energii elektrycznej do wszystkich obwodów.

W budynkach przewidziano m.in. następujące instalacje przeciwpożarowe:

- Hydranty wewnętrzne 33 w garażach
- Wentylację oddymiającą klatki schodowej
- Oświetlenie awaryjne ewakuacyjne
- Podświetlane znaki ewakuacyjne
- Przeciwpowietrzny wyłącznik prądu

Drogi pożarowe

Droga pożarowa jest wymagana (budynki ZL IV, SW). Do wszystkich budynków jest zapewniony dojazd od strony ulic zewnętrznych (Sienkiewicza i Akacjowej).

Droga pożarowa do budynków powinna spełnia następujące wymagania:

- minimalna szerokość drogi 4,0 m,
 - maksymalne nachylenie podłużne 5%,
 - odległość od budynku 5,0 ÷ 15,0 m,
 - dopuszczalny nacisk na oś 100 kN,
 - przebieg równoległy do dłuższego boku budynku,
 - pomiędzy drogą a ścianą budynku nie mogą występować stałe elementy zagospodarowanie terenu lub drzewa i krzewy o wysokości przekraczającej 3,0 m (wyższe drzewa i krzewy będą przycinane),
 - zapewnia przejazd bez cofania, na zakrętach jest zachowany zewnętrzny promień łuku minimum 11,0 m,
- Biorąc pod uwagę lokale uwarunkowania architektoniczne, drogę pożarową do budynków zaprojektowano w sposób zapewniający dostęp do ponad 30% obwodu zewnętrznego każdego budynku. Określając wyżej wymieniony parametr wzięto pod uwagę jedynie te części elewacji, do których przebiegająca droga pożarowa umożliwia swobodny dostęp za pomocą podnośników i drabin mechanicznych.

Połączenie drogi pożarowej z budynkami z wyjściami z budynków z możliwością dotarcia do wszystkich stref pożarowych w danym budynku, będzie się odbywało poprzez utwardzone dojścia o szerokości minimum 1,5 m i o długości do 50,0 m.

Odległości od innych obiektów

Budynki zaprojektowano w odległości większej niż wymagane 8,0 m od sąsiednich budynków.

Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę

Zgodnie z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku, w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. Nr 124, poz. 1030), należy zapewnić niezbędną wydajność wodociągu wynoszącą 10 dm³/s.

Zapotrzebowanie wody do zewnętrznego gaszenia pożaru dla projektowanych budynków wynosi 10,0 dm³/s. Ilość taka będzie zapewniona przez hydranty DN80, usytuowane na sieci wodociągowej. Hydranty powinny być usytuowane w odległości 5,0 ÷ 75,0 m od budynku pierwszy a drugi najdalej 150,0 m od budynku, lokalizacja według rysunku PZT.

4. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

4.1. Przebieg głównych elementów sieci uzbrojenia terenu niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Założono realizację następujących elementów uzbrojenia terenu:

- wodociągu do istniejącej sieci średnicy 150 mm w ulicy Sienkiewicza
- kanalizacji sanitarnej do istniejącej sieci kanalizacyjnej średnicy 200 mm w ul. Sienkiewicza,
- gazowych do istniejącej sieci gazowej w ulicy Sienkiewicza
- energetycznych na podstawie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej PGE;
- telefonicznych i telewizji kablowej na podstawie odrębnych opracowań i uzgodnień dostawcy sygnałów cyfrowych i sieci teletechnicznych wybranego operatora.

Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz terenów utwardzonych inwestycji odprowadzane będą poprzez system rynien do 2 zbiorników retencyjnych o objętości około 300 m³. Woda zgromadzona w zbiornikach będzie służyła w okresach bezdeszczowych do podlewania trawników.

4.2. Przebieg dróg publicznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obsługa komunikacyjna przedmiotowej inwestycji realizowana będzie z drogi publicznej gminnej ulicy Sienkiewicza, zjazdem na drogę o szerokości 6,0 m. Usytuowanie wjazdu na teren inwestycji przedstawiono na planie zagospodarowania terenu. Bramy wjazdowe na zadaszony parking podziemny będą znajdować się w północno-wschodniej części terenu planowanego przedsięwzięcia czyli na ulicę Sienkiewicza.



5. Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu

Planowana inwestycja przewidziana jest do realizacji w 3 etapach:

- etap 1 obejmuje budynki A, B i C z dwoma garażami;
- etap 2 obejmuje budynek D z dwoma garażami i przebudowa ulicy Sienkiewicza;
- etap 3 budynek garażowy trzypoziomowy.



Ilustracja 1. **WIDOK OD STRONY SKRZYŻOWANIA ULICY AKACJOWEJ I ULICY GENERAŁA J.P. MORAWICZA**



Ilustracja 2. **WIDOK OD STRONY ULICY SIENKIEWICZA**



Ilustracja 3. **WIDOK OD STRONY PATIO**



Ilustracja 4. **WIDOK OD STRONY PATIO**



Ilustracja 5. **WIDOK OD STRONY PATIO**



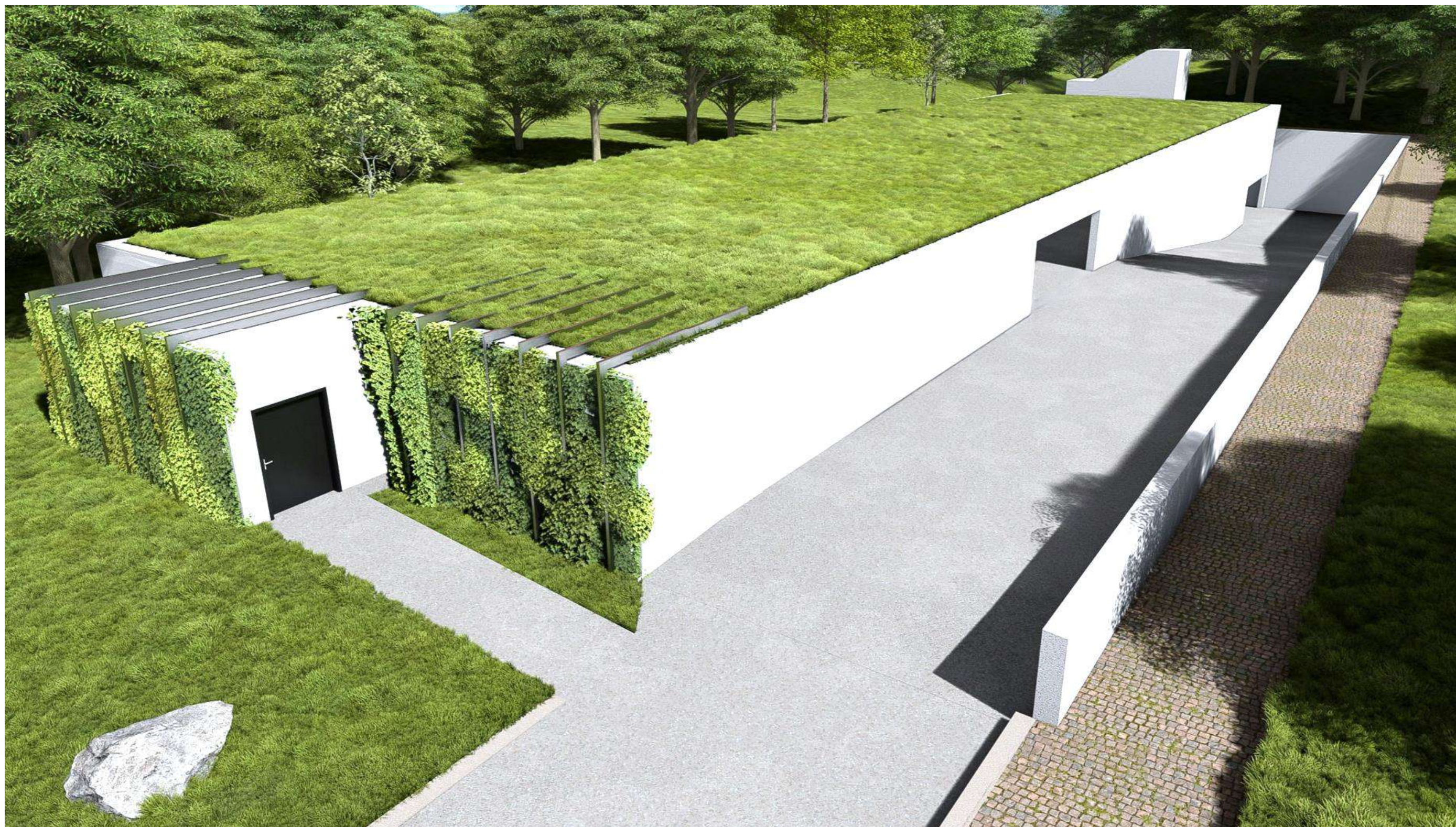
Ilustracja 6. **WIDOK BUDYNKU GARAŻOWEGO OD STRONY WJAZDU Z ULICY AKACJOWEJ**



Ilustracja 6. **WIDOK BUDYNKU GARAŻOWEGO OD STRONY WJAZDU Z ULICY AKACJOWEJ**



Ilustracja 7. **WIDOK BUDYNKU GARAŻOWEGO OD STRONY WJAZDU Z ULICY AKACJOWEJ**



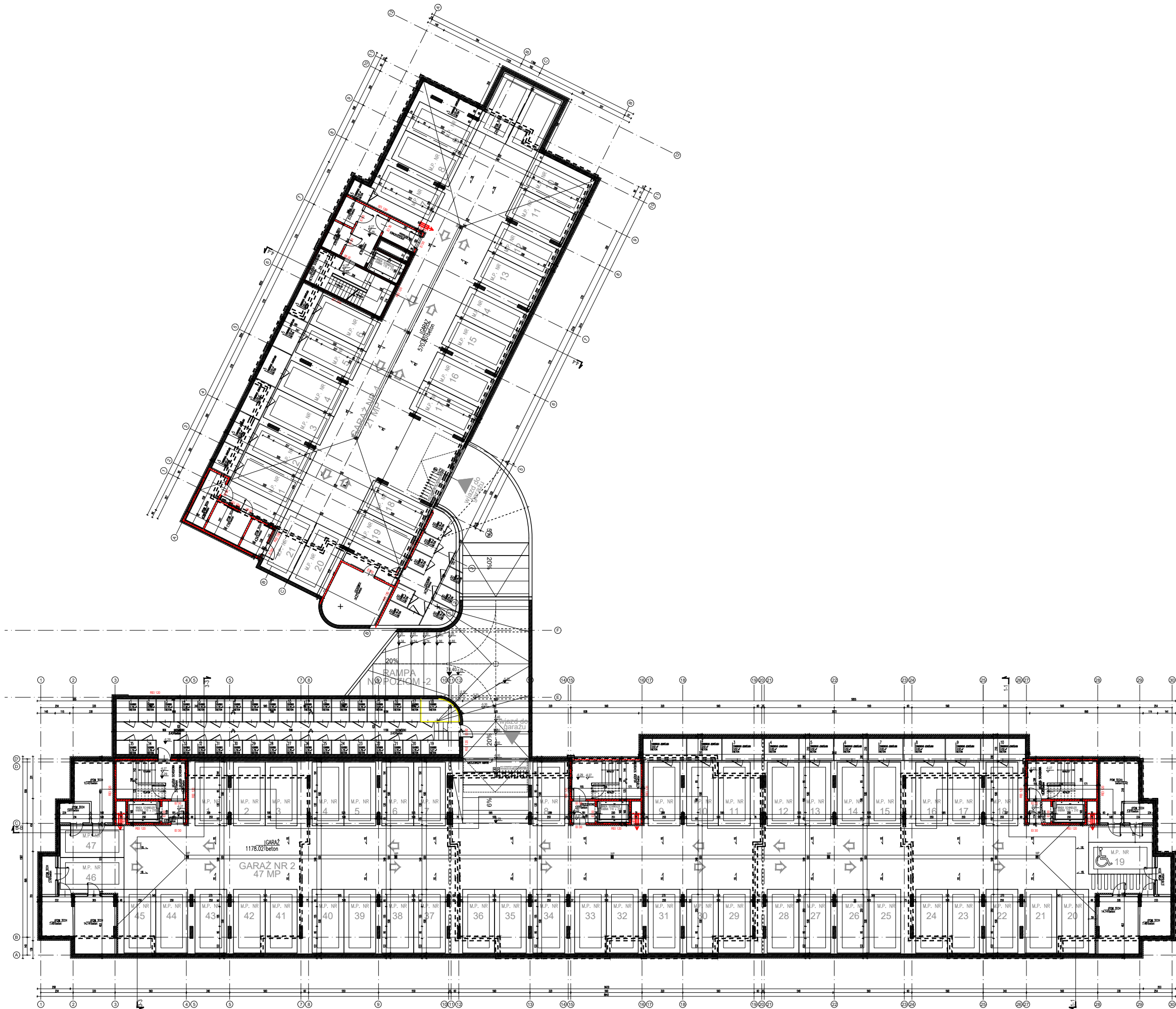
Ilustracja 8. **WIDOK BUDYNKU GARAŻOWEGO Z POWIERZCHNIĄ BIOLOGICZNIE CZYNNĄ NA STROPODACHU**



Ilustracja 9. **WIDOK BUDYNKU GARAŻOWEGO Z POWIERZCHNIĄ BIOLOGICZNIE CZYNNĄ NA STROPODACHU**



Ilustracja 10. **WIDOK BUDYNKU GARAŻOWEGO OD STRONY WSCHODNIEJ**



OBIEKT:
ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
"A, B, C i D", WRAZ Z CZTEREMA GARAŻAMI PODZIEMNYMI
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, NIEZBEDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
NA DZIAŁKACH 93/3, 94/3, 95/3 W OBR. EW. 11-05,
W JEDNOSTCE EW. 141401 1 NOWY DWÓR MAZOWIECKI
ORAZ BUDYNEK GARAŻOWY NA DZIAŁCE NR EW. 5/3, W OBRĘBIE EW. 11-04,
W JEDNOSTCE EW. 141401 1 NOWY DWÓR MAZOWIECKI

INWESTOR: **NDM DEVELOPMENT** Sp. z o.o. Sp. komandytowa
05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15

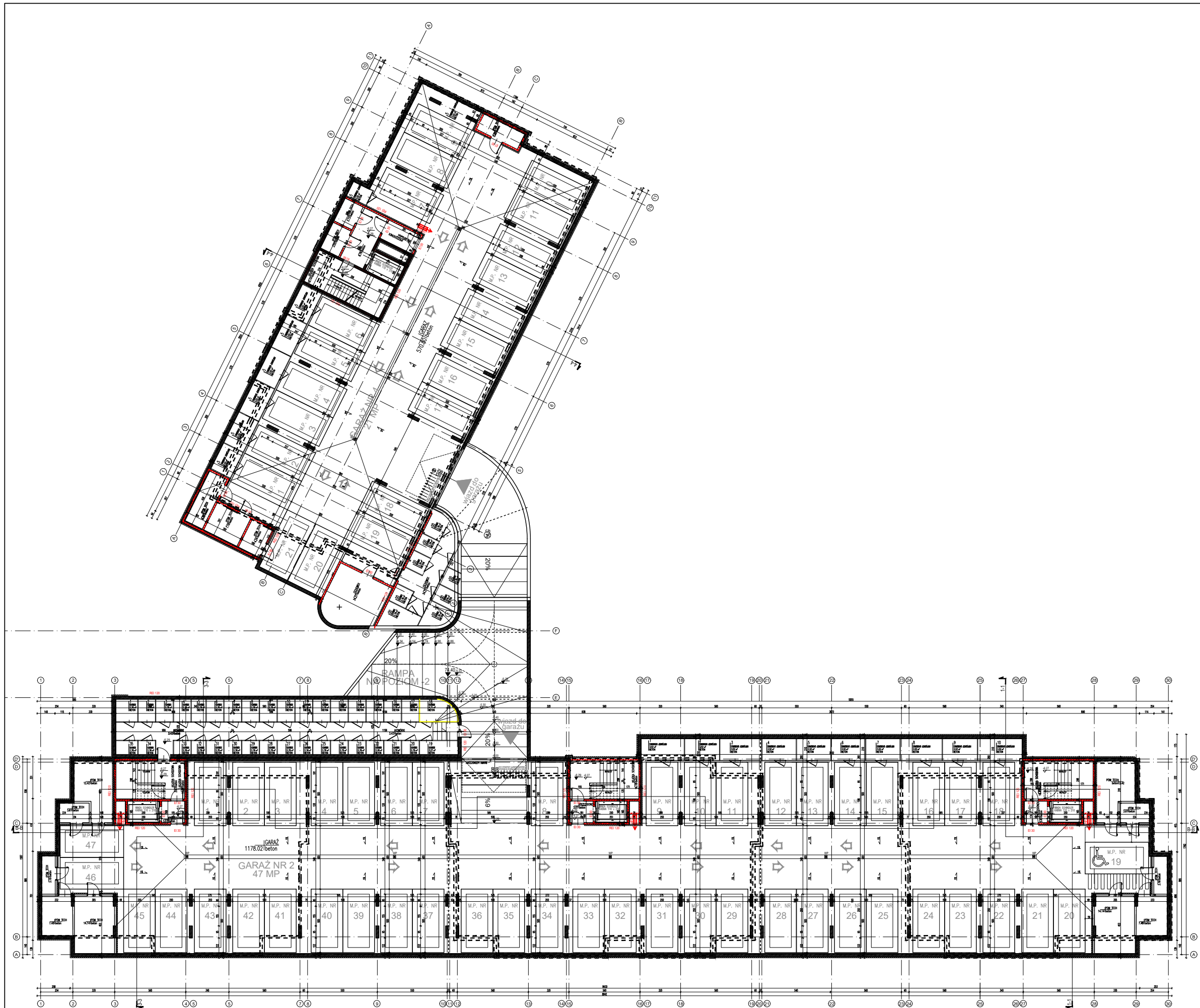
JEDNOSTKA:
PROJEKTOWA **ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE** Sp. z o.o.
02-785 Warszawa, ul. Nutki 3, tel/fax: 692 450 717, pt@ati.waw.pl

AUTOR:	dr inż. arch. Piotr Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-2443 MA/037/12
OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Jan Bodzioch upr. w spec. architektonicznej	MA-3242 MA/068/17
	mgr inż. arch. Dominika Ratajczyk	
SPRWDZAJĄCA:	mgr inż. arch. Beata Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-1943 MA/052/07

RYSUNEK:
RZUT GARAŻU POZIOM -2

FAZA: PROJEKT KONSEPCYJNY DATA: 13 05 2024 SKALA: 1:300

BRANŻA: ARCHITEKTURA REWIZJA: RYSUNEK: A_AG_02



OBIEKT:
ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
"A, B, C I D", WRAZ Z CZTEREMA GARAŻAMI PODZIEMNYMI
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, NIEZBEDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
NA DZIAŁKACH 93/3, 94/3, 95/3 W OBR. EW. 11-05, W JEDN. EW. 141401_1 NOWY DWÓR MAZOWIECKI

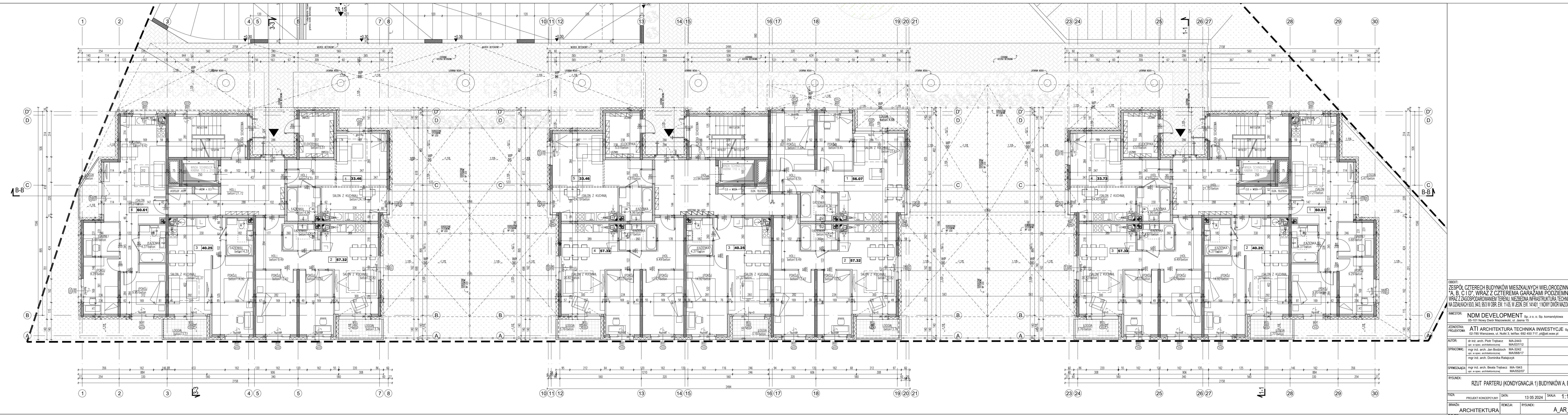
INWESTOR: **NDM DEVELOPMENT** Sp. z o.o. Sp. komandytowa
05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15

JEDNOSTKA: **ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE** Sp. z o.o.
PROJEKTOWA 02-785 Warszawa, ul. Nutki 3, tel/fax: 692 450 717, pt@ati.waw.pl

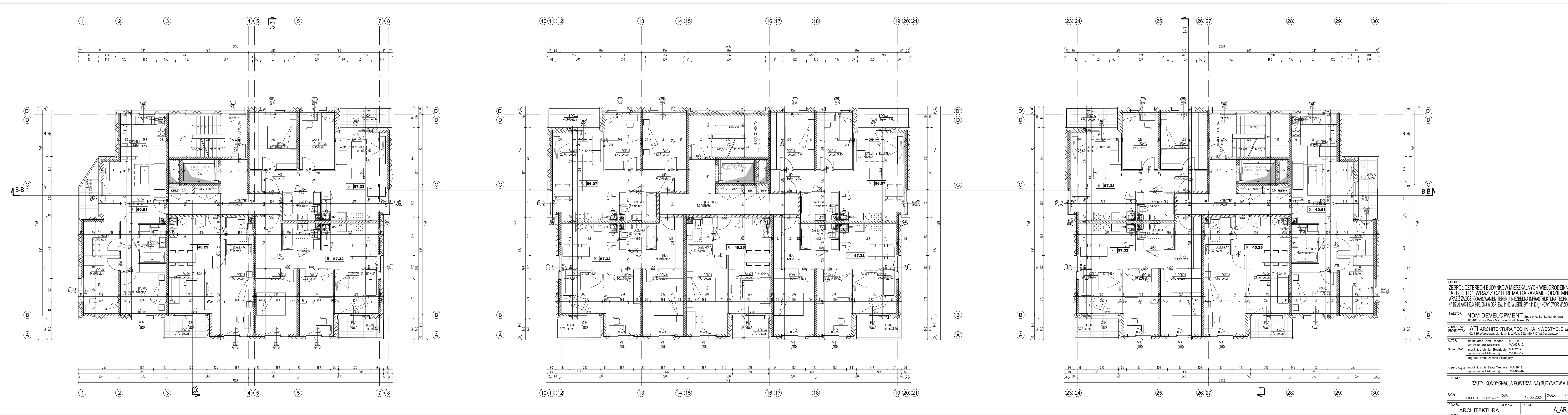
AUTOR:	dr inż. arch. Piotr Trębacz	MA-2443
	upr. w spec. architektonicznej	MA/037/12
OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Jan Bodzioch	MA-3242
	upr. w spec. architektonicznej	MA/068/17
	mgr inż. arch. Dominika Ratajczyk	
SPRWDZAJĄCA:	mgr inż. arch. Beata Trębacz	MA-1943
	upr. w spec. architektonicznej	MA/052/07

RYСУNEK: **RZUT GARAŻU POZIOM -2**

FAZA:	PROJEKT KONSEPCYJNY	DATA:	13 05 2024	SKALA:	1:300
BRANŻA:	ARCHITEKTURA	REWIZJA:		RYСУNEK:	A_AG_02



OBJEKT: ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH "A, B, C, D", WRAZ Z CZTEREMA GARAZAMI PODZIEMNYMI WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, NIEZBĘDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA NA DZIAŁKACH 933, 943, 953 W OBR. EW. 11-05, W JEDN. EW. 141401, 1 NOWY DWÓR MAZOWIECKI			
INWESTOR: NDM DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp. komandytowa 05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15			
JEDNOSTKA: PROJEKTOWA ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE Sp. z o.o. 02-785 Warszawa, ul. Nutki 3, tel/fax: 692 450 717, pl[at]ati.waw.pl			
AUTOR: dr inż. arch. Piotr Trębacz upr. w spec. architektonicznej		MA-2443 MA/03/12	
OPRACOWAŁ: mgr inż. arch. Jan Bodzioch upr. w spec. architektonicznej		MA-3242 MA/06/17	
mgr inż. arch. Dominika Ratajczyk			
SPRWDZAJĄCA: mgr inż. arch. Beata Trębacz upr. w spec. architektonicznej		MA-1943 MA/05/07	
RYSUNEK: RZUT PARTERU (KONDYGNACJA 1) BUDYNKÓW A, B, C, D			
FAZA: PROJEKT KONCEPCYJNY		DATA: 13 05 2024	SKALA: 1:100
BRANŻA: ARCHITEKTURA		REWIZJA:	RYSUNEK: A_AR_01



OBJEKT:
ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
"A, B, C, D", WRAZ Z CZTEREMA GARAZAMI PODZIEMNYMI
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, NIEZBEDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
NA DZIAŁKACH 93/3, 94/3, 95/3 W OBR. EW. 11-05, W JEDN. EW. 141/01, 1 NOWY DWÓR MAZOWIECKI

INWESTOR:
NDM DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp. komandytowa
05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jazna 15

JEDNOSTKA:
PROJEKTOWA **ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE** Sp. z o.o.
02-785 Warszawa, ul. Nutki 3, tel/fax: 692 450 717, pl@ati.waw.pl

AUTOR:	dr inż. arch. Piotr Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-2443 MA/O37/12
OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Jan Bodzioch upr. w spec. architektonicznej	MA-3242 MA/O38/17
	mgr inż. arch. Dominika Ratajczyk	

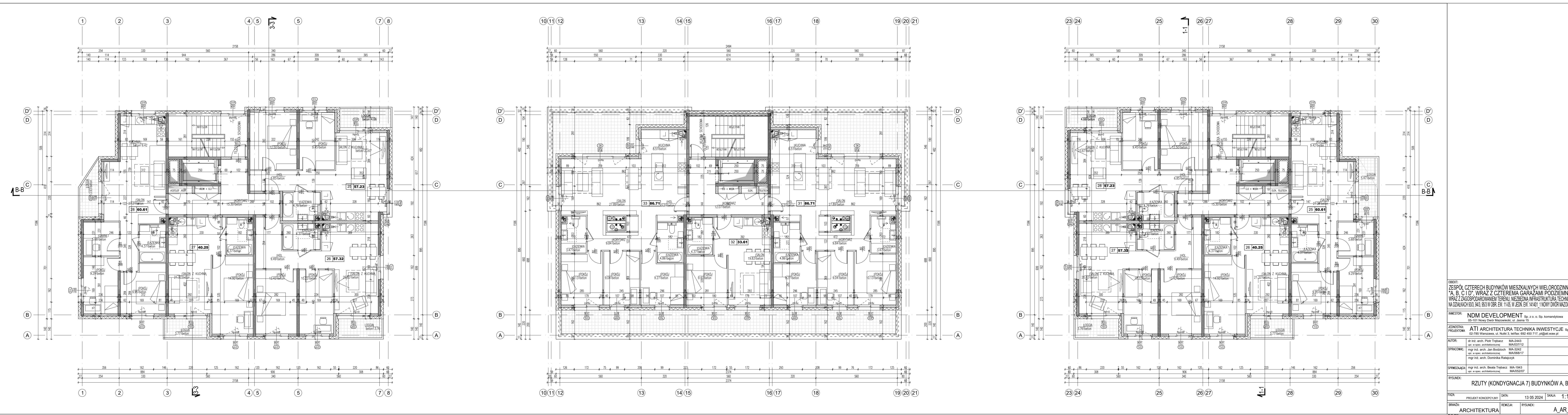
SPRWDZAJĄCA: mgr inż. arch. Beata Trębacz
upr. w spec. architektonicznej

MA-1943
MA/O52/07

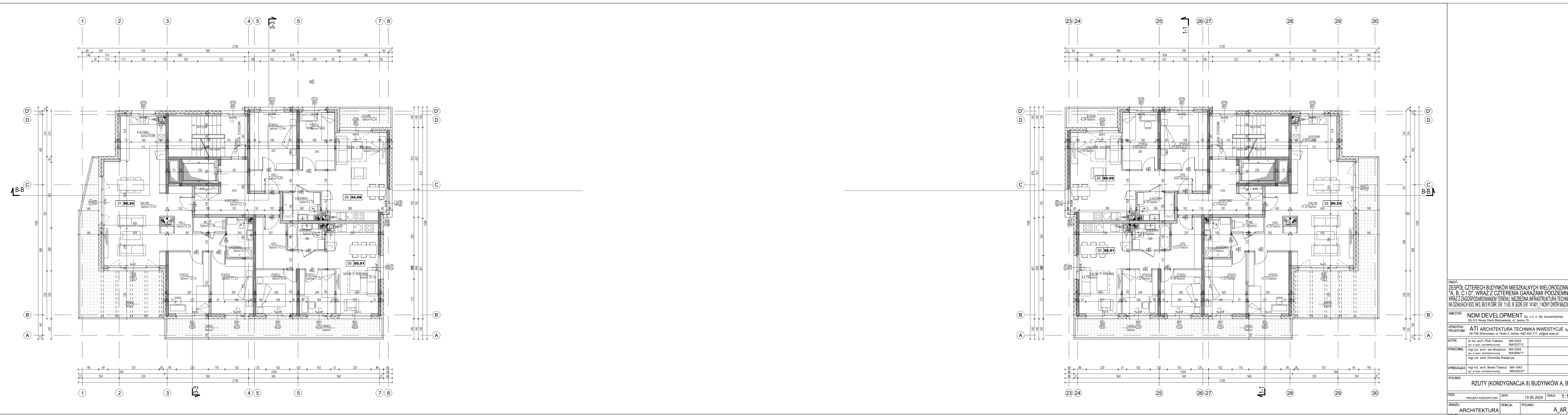
RYSUJEK:
RZUTY (KONDYGNACJA POWTRZALNA) BUDYNKÓW A, B, C

FAZA:	PROJEKT KONCEPCYJNY	DATA:	13 05 2024	SKALA:	1:100
BRANŻA:	ARCHITEKTURA	REWIZJA:		RYSUJEK:	A_AR_02

© 2019



OBJEKT: ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH "A, B, C I D", WRAZ Z CZTEREMA GARAZAMI PODZIEMNYMI WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, NIEZBĘDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA NA DZIAŁKACH 93/3, 94/3, 95/3 W OBR. EW. 11-05, W JEDN. EW. 1414/01, 1 NOWY DWÓR MAZOWIECKI			
INWESTOR: NDM DEVELOPMENT 05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15		PROJEKTOWA ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE Sp. z o.o. 02-785 Warszawa, ul. Nutki 3, tel/fax: 692 450 717, pi@ati.waw.pl	
AUTOR:	dr inż. arch. Piotr Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-2443 MA/O37/12	
OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Jan Bodzioch upr. w spec. architektonicznej	MA-3242 MA/O36/17	
SPRWDZAJĄCA:	mgr inż. arch. Beata Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-1943 MA/O52/07	
RYSUNEK: RZUTY (KONDYGNACJA 7) BUDYNKÓW A, B, C			
FAZA:	PROJEKT KONCEPCYJNY	DATA:	13 05 2024
BRANŻA:	ARCHITEKTURA	REWIZJA:	RYSUJEK:
		A_AR_03	



OBIEKT:
ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
"A, B, C I D", WRAZ Z CZTEREMA GARAZAMI PODZIEMNYMI
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, NIEZBĘDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
NA DZIAŁKACH 93/3, 94/3, 95/3 W OBR. EW. 11-05, W JEDN. EW. 14/1401, 1 NOWY DWÓR MAZOWIECKI

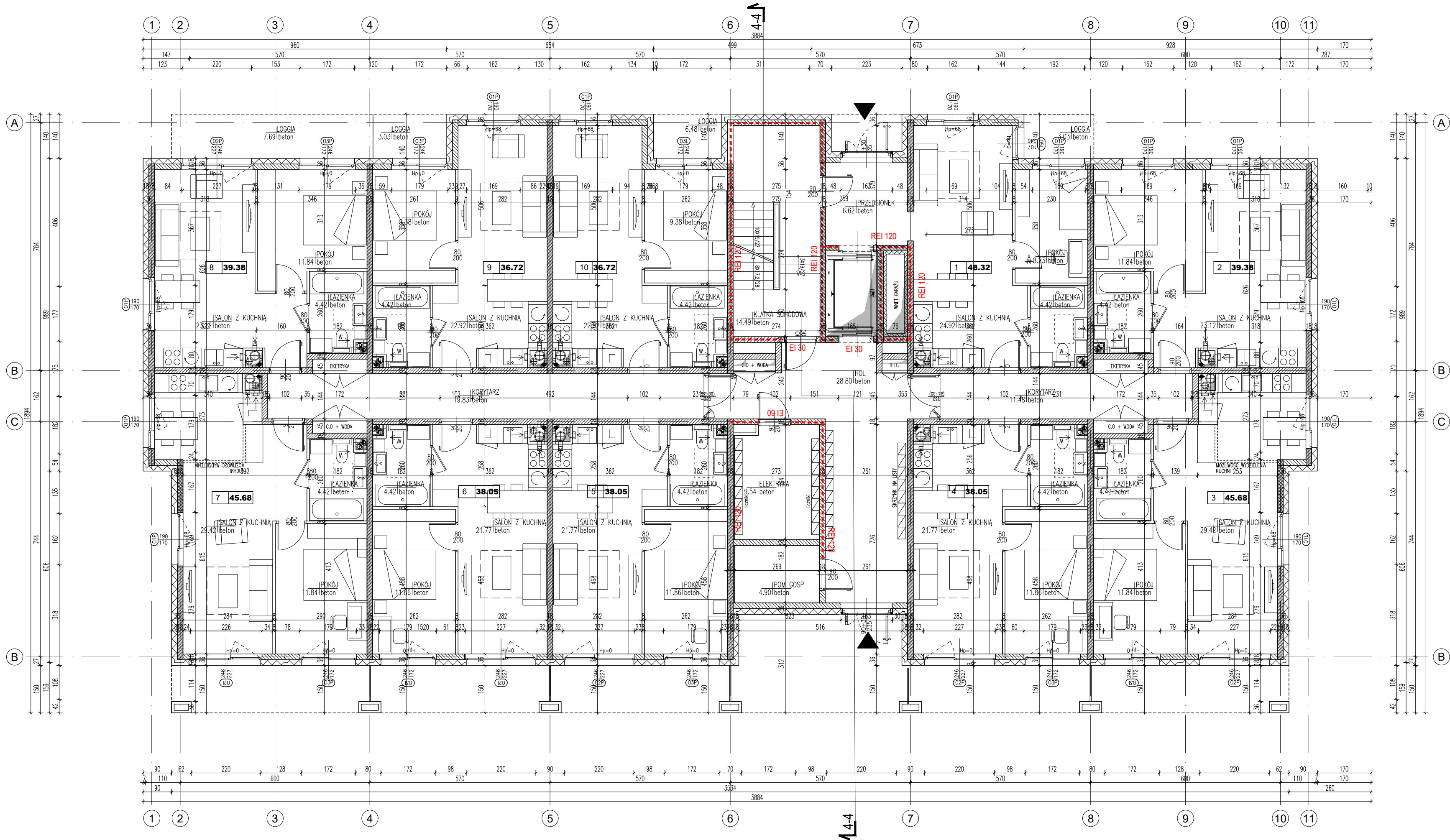
INWESTOR:
NDM DEVELOPMENT
05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15

JEDNOSTKA:
PROJEKTOWA
ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE Sp. z o.o.
02-785 Warszawa, ul. Nutki 3, tel/fax: 692 450 717, pl@ati.waw.pl

AUTOR:	dr inż. arch. Piotr Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-2443 MA/03/7/12
OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Jan Bodzioch upr. w spec. architektonicznej	MA-3242 MA/06/8/17
	mgr inż. arch. Dominika Ratajczyk	
SPRWDZAJĄCA:	mgr inż. arch. Beata Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-1943 MA/05/2/07

RYSUNEK:
RZUTY (KONDYGNACJA 8) BUDYNKÓW A, B, C

FAZA:	PROJEKT KONCEPCYJNY	DATA:	13 05 2024	SKALA:	1:100
BRANŻA:	ARCHITEKTURA	REWIZJA:	RYSUNEK:		A_AR_04



OBIEKT:
ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
"A, B, C I D". WRAZ Z CZTEREMA GARAZAMI PODZIEMNYMI
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, NIEZBEDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
NA DZIAŁKACH 93/3, 94/3, 95/3 W OBR. EW. 11-05, W JEDN. EW. 141401_1 NOWY DWÓR MAZOWIECKI

INWESTOR: **NDM DEVELOPMENT** Sp. z o.o. Sp. komandytowa
05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15

JEDNOSTKA:
PROJEKTOWA: **ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE** Sp. z o.o.
02-785 Warszawa, ul. Nutki 3, tel/fax: 692 450 717, pl@ati.waw.pl

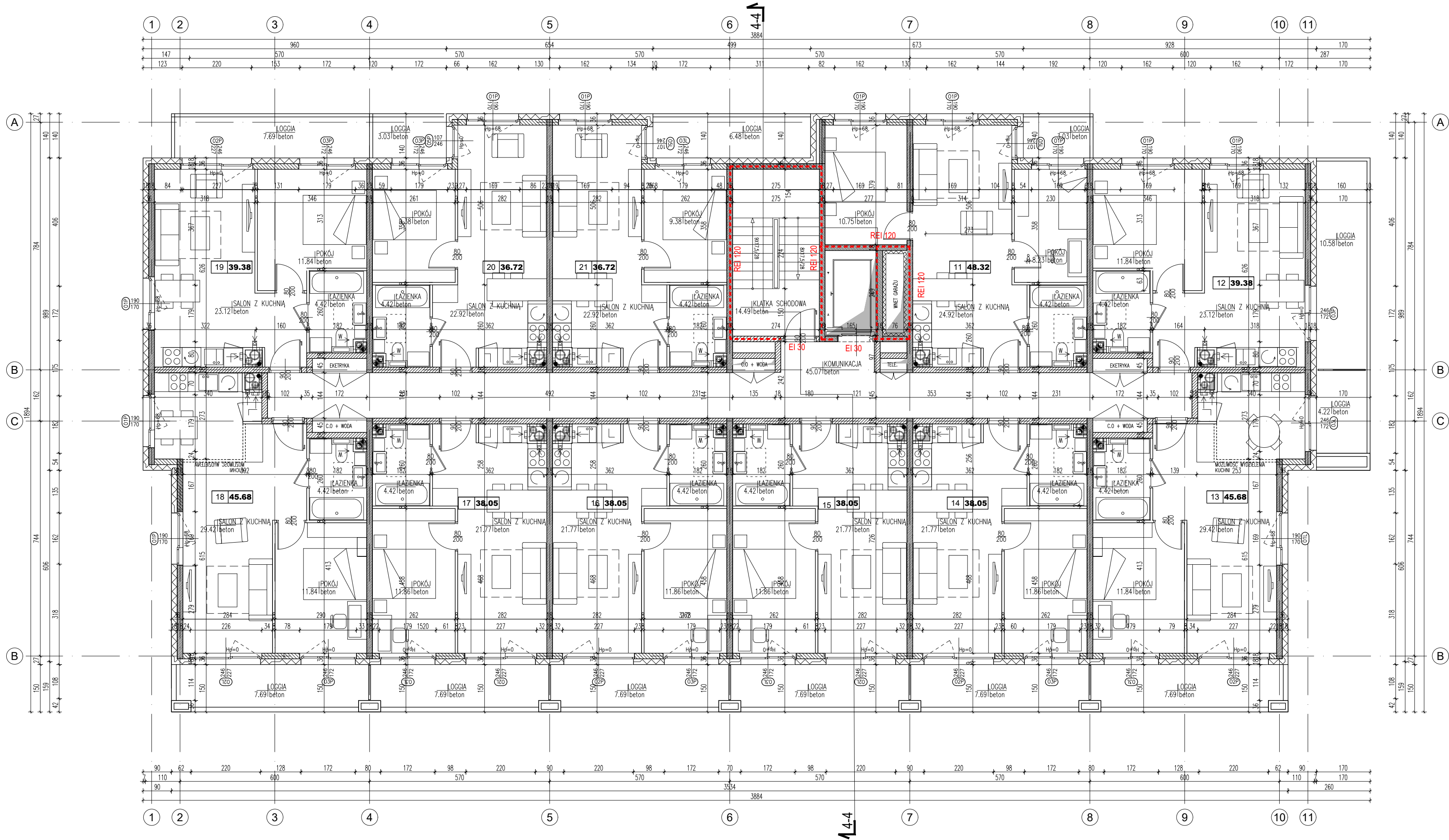
AUTOR:	dr inż. arch. Piotr Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-2443 MA/037/12
OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Jan Bodzioch upr. w spec. architektonicznej	MA-3242 MA/068/17
	mgr inż. arch. Dominika Ratajczyk	

SPRWDZAJĄCA:	mgr inż. arch. Beata Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-1943 MA/052/07
--------------	--	----------------------

RYSUNEK:
RZUT PARTERU (KONDYGNACJA 1) BUDYNKU D

FAZA:	PROJEKT Koncepcyjny	DATA:	13 05 2024	SKALA:	1:100
-------	---------------------	-------	------------	--------	-------

BRANŻA:	ARCHITEKTURA	REWIZJA:		RYSUNEK:	D_AR_01
---------	--------------	----------	--	----------	---------



OBIEKT:
ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
"A, B, C I D". WRAZ Z CZTEREMA GARAZAMI PODZIEMNYMI
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, NIEZBEDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
NA DZIAŁKACH 93/3, 94/3, 95/3 W OBR. EW. 11-05, W JEDN. EW. 141401_1 NOWY DWÓR MAZOWIECKI

INWESTOR: **NDM DEVELOPMENT** Sp. z o.o. Sp. komandytowa
05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15

JEDNOSTKA:
PROJEKTOWA **ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE** Sp. z o.o.
02-785 Warszawa, ul. Nutki 3, tel/fax: 692 450 717, pl@ati.waw.pl

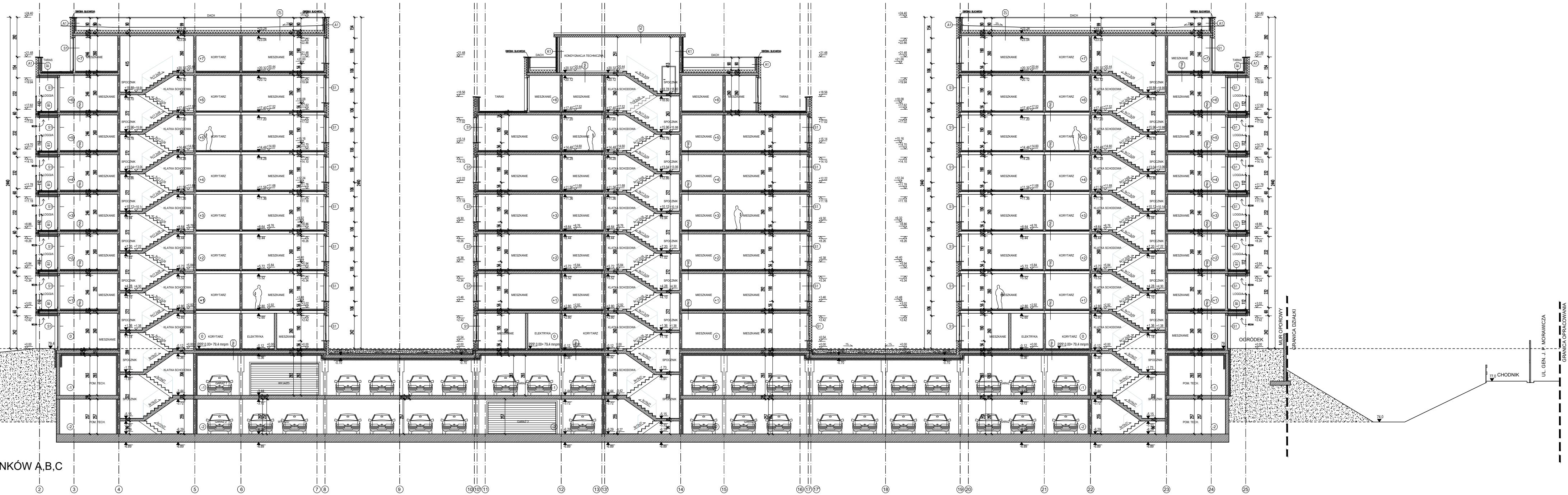
AUTOR:	dr inż. arch. Piotr Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-2443 MA/037/12
OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Jan Bodzioch upr. w spec. architektonicznej	MA-3242 MA/068/17
	mgr inż. arch. Dominika Ratajczyk	

SPRWDZAJĄCA:	mgr inż. arch. Beata Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-1943 MA/052/07
--------------	--	----------------------

RYSUNEK:
RZUT (KONDYGNACJA POWTARZALNA) BUDYNKU D

FAZA:	PROJEKT Koncepcyjny	DATA:	13 05 2024	SKALA:	1:100
-------	---------------------	-------	------------	--------	-------

BRANŻA:	ARCHITEKTURA	REWIZJA:		RYSUNEK:	D_AR_02
---------	--------------	----------	--	----------	---------



AP-02

OBIEKT:
ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
"A, B, C I D", WRAZ Z CZTEREMA GARAZAMI PODZIEMNYMI
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, NIEZBĘDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
NA DZIAŁKACH 93/3, 94/3, 95/3 W OBR. EW. 11-05, W JEDN. EW. 141401_1 NOWY DWÓR MAZOWIECKI

INWESTOR: NDM DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp. komandytowa
05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15

JEDNOSTKA: ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE Sp. z o.o.
PROJEKTOWA 02-785 Warszawa, ul. Nutki 3, tel/fax: 692 450 717, pl@ati.waw.pl

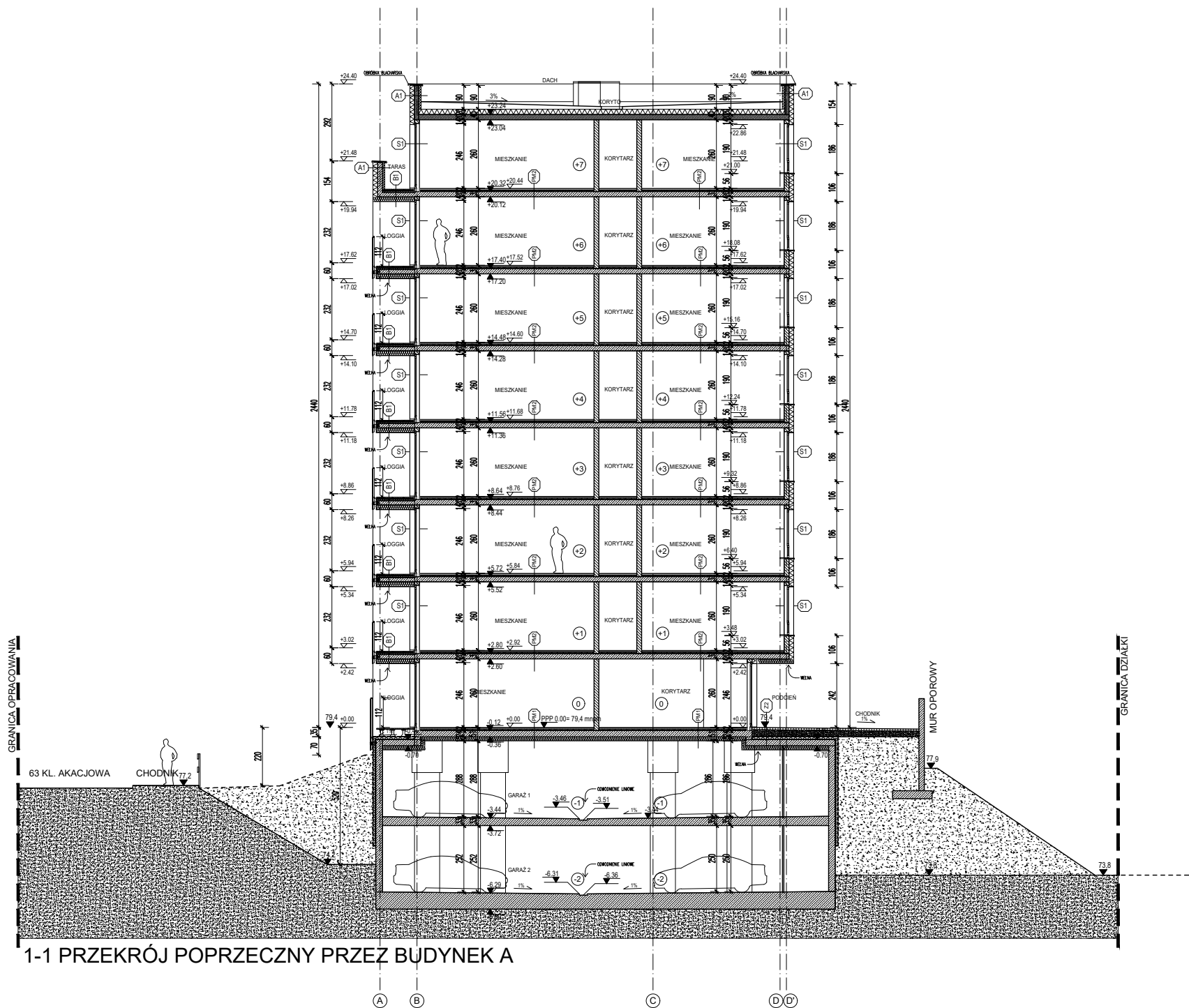
AUTOR: dr inż. arch. Piotr Trębaczyk MA-2443
upr. w spec. architektonicznej MA/03/12
OPRACOWAŁ: mgr inż. arch. Jan Bodzioch MA-3242
upr. w spec. architektonicznej MA/06/17
mgr inż. arch. Dominika Ratajczyk

SPRWDZAJĄCA: mgr inż. arch. Beata Trębaczyk MA-1943
upr. w spec. architektonicznej MA/05/07

RYSUNEK: PRZĘKRÓJ B-B BUDYNKÓW A, B, C

FAZA: PROJEKT KONCEPCYJNY DATA: 13 05 2024 SKALA: 1:200

BRANŻA: ARCHITEKTURA RYSUNEK: A_AP_01



OBIEKT:
ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
"A, B, C I D", WRAZ Z CZTEREMA GARAZAMI PODZIEMNYMI
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, NIEZBEDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ
NA DZIAŁKACH 93/3, 94/3, 95/3 W OBR. EW. 11-05, W JEDN. EW. 141401_1 NOWY DWÓR MAZOWIECKI

INWESTOR: NDM DEVELOPMENT Sp. z o. o. Sp. komandytowa
05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15

JEDNOSTKA: ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE Sp. z o.o.
PROJEKTOWA 02-785 Warszawa, ul. Nutki 3, tel/fax: 692 450 717, pt@ati.waw.pl

AUTOR:	dr inż. arch. Piotr Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-2443 MA/037/12
OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Jan Bodzioch upr. w spec. architektonicznej	MA-3242 MA/068/17
	mgr inż. arch. Dominika Ratajczyk	
SPRWDZAJĄCA:	mgr inż. arch. Beata Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-1943 MA/052/07

RYSUNEK:
PRZEKRÓJ POPRZECZNY PRZESZ BUDYNEK A

FAZA: PROJEKT KONCEPCYJNY DATA: 13 05 2024 SKALA: 1:200

BRANŻA: ARCHITEKTURA REWIZJA: RYSUNEK: A_AP_02

GRANICA OPRACOWANIA

ELEWACJA POŁUDNIOWA BUDYNEK C

ELEWACJA POŁUDNIOWA BUDYNEK B

ELEWACJA POŁUDNIOWA BUDYNEK A

GRANICA OPRACOWANIA

OBIEKT: ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH "A, B, C I D", WRAZ Z CZTEREMA GARAZAMI PODZIEMNYMI WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, NIEZBEDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA NA DZIAŁKACH 93/3, 94/3, 95/3 W OBR. EW. 11-05, W JEDN. EW. 141401, 1 NOWY DWÓR MAZOWIECKI			
INWESTOR: NDM DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp. komandytowa 05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15			
JEDNOSTKA: PROJEKTOWA ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE Sp. z o.o. 02-785 Warszawa, ul. Nutki 3, tel/fax: 692 450 717, pl@ati.waw.pl			
AUTOR:	dr inż. arch. Piotr Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-2443 MA/03/12	
OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Jan Bodzioch upr. w spec. architektonicznej	MA-3242 MA/06/17	
	mgr inż. arch. Dominika Ratajczyk		
SPRWDZAJĄCA:	mgr inż. arch. Beata Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-1943 MA/05/07	
RYSUNEK: ELEWACJE POŁUDNIOWE BUDYNKÓW A, B, C			
FAZA:	PROJEKT KONCEPCYJNY	DATA:	13 05 2024
BRANŻA:	ARCHITEKTURA	REWIZJA:	SKALA: 1:100
		RYSUNEK:	A_AE_01

© AT 2019

GRANICA PRACOWANIA



ELEWACJA PÓŁNOCNA BUDYNEK A



ELEWACJA PÓŁNOCNA BUDYNEKB



ELEWACJA PÓŁNOCNA BUDYNEK C

GRANICA PRACOWANIA

OBIEKT: ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH "A, B, C I D", WRAZ Z CZTEREMA GARAZAMI PODZIEMNYMI WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, NIEZBĘDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA NA DZIAŁKACH 93/3, 94/3, 95/3 W OBR. EW. 11-05, W JEDN. EW. 141401, 1 NOWY DWÓR MAZOWIECKI			
INWESTOR: NDM DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp. komandytowa 05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15			
JEDNOSTKA: PROJEKTOWA ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE Sp. z o.o. 02-785 Warszawa, ul. Nutki 3, tel/fax: 692 450 717, pl@ati.waw.pl			
AUTOR:	dr inż. arch. Piotr Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-2443 MA/03/12	
OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Jan Bodzioch upr. w spec. architektonicznej	MA-3242 MA/06/17	
SPRWDZAJĄCA:	mgr inż. arch. Beata Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-1943 MA/05/07	
RYSUNEK: ELEWACJE PÓŁNOCNE BUDYNKÓW A, B, C			
FAZA:	PROJEKT KONCEPCYJNY	DATA:	13 05 2024
BRANŻA:	ARCHITEKTURA	REWIZJA:	SKALA: 1:100
			RYSUNEK: A_AE_02

GRANICA OPRACOWANIA



ELEWACJA ZACHODNIA BUDYNEK B



ELEWACJA WSCHODNIA BUDYNEK B

GRANICA OPRACOWANIA

OBIEKT: ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH "A, B, C I D". WRAZ Z CZTEREMA GARAZAMI PODZIEMNYMI WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, NIEZBEDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA NA DZIAŁKACH 93/3, 94/3, 95/3 W OBR. EW. 11-05, W JEDN. EW. 141401_1 NOWY DWÓR MAZOWIECKI			
INWESTOR:		NDM DEVELOPMENT Sp. z o. o. Sp. komandytowa 05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15	
JEDNOSTKA: PROJEKTOWA		ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE Sp. z o.o. 02-785 Warszawa, ul. Nutki 3, tel/fax: 692 450 717, pl@ati.waw.pl	
OPRACOWAŁ:	dr inż. arch. Piotr Trębacz	MA-2443	
	upr. w spec. architektonicznej	MA/037/12	
	mgr inż. arch. Jan Bodzioch	MA-3242	
	upr. w spec. architektonicznej	MA/068/17	
SPRWDZAJĄCA:	mgr inż. arch. Beata Trębacz	MA-1943	
	upr. w spec. architektonicznej	MA/052/07	
RYSUNEK: ELEWACJE WSCHODNIA I ZACHODNIA BUDYNKU B			
FAZA: PROJEKT KONCEPCYJNY		DATA: 13 05 2024	SKALA: 1:100
BRANŻA: ARCHITEKTURA		REWIZJA:	RYSUNEK: A_AE_03



ELEWACJA ZACHODNIA BUDYNEK A



ELEWACJA WSCHODNIA BUDYNEK A

OBIEKT:
ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
"A, B, C I D". WRAZ Z CZTEREMA GARAZAMI PODZIEMNYMI
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, NIEZBEDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
NA DZIAŁKACH 93/3, 94/3, 95/3 W OBR. EW. 11-05, WJEDN. EW. 141401_1 NOWY DWÓR MAZOWIECKI

INWESTOR: **NDM DEVELOPMENT** Sp. z o. o. Sp. komandytowa
05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15

JEDNOSTKA: **ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE** Sp. z o.o.
PROJEKTOWA 02-785 Warszawa, ul. Nutki 3, tel/fax: 692 450 717, pl@ati.waw.pl

AUTOR:	dr inż. arch. Piotr Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-2443 MA/037/12	
OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Jan Bodzioch upr. w spec. architektonicznej	MA-3242 MA/068/17	
	mgr inż. arch. Dominika Ratajczyk		
SPRWDZAJĄCA:	mgr inż. arch. Beata Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-1943 MA/052/07	

RYSUNEK:
ELEWACJE WSCHODNIA I ZACHODNIA BUDYNKU A

FAZA: PROJEKT KONCEPCYJNY DATA: 13 05 2024 SKALA: 1:100

BRANŻA: ARCHITEKTURA RYSUNEK: A_AE_04



ELEWACJA ZACHODNIA BUDYNEK C



ELEWACJA WSCHODNIA BUDYNEK C

OBIEKT:
ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
"A, B, C I D". WRAZ Z CZTEREMA GARAZAMI PODZIEMNYMI
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, NIEZBEDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
NA DZIAŁKACH 93/3, 94/3, 95/3 W OBR. EW. 11-05, WJEDN. EW. 141401_1 NOWY DWÓR MAZOWIECKI

INWESTOR: **NDM DEVELOPMENT** Sp. z o.o. Sp. komandytowa
05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15

JEDNOSTKA:
PROJEKTOWA **ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE** Sp. z o.o.
02-785 Warszawa, ul. Nutki 3, tel/fax: 692 450 717, pl@ati.waw.pl

AUTOR:	dr inż. arch. Piotr Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-2443 MA/037/12	
OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Jan Bodzioch upr. w spec. architektonicznej	MA-3242 MA/068/17	
	mgr inż. arch. Dominika Ratajczyk		
SPRWDZAJĄCA:	mgr inż. arch. Beata Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-1943 MA/052/07	

RYSUNEK:
ELEWACJE WSCHODNIA I ZACHODNIA BUDYNKU C

FAZA: PROJEKT KONCEPCYJNY DATA: 13 05 2024 SKALA: 1:100

BRANŻA: ARCHITEKTURA RYSUNEK: A_AE_05



ELEWACJA POŁUDNIOWA BUDYNEK D



ELEWACJA PÓŁNOCNA BUDYNEK D

GRANICA OPRACOWANIA
GRANICA OPRACOWANIA

OBIEKT:
ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
"A, B, C I D". WRAZ Z CZTEREMA GARAZAMI PODZIEMNYMI
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, NIEZBEDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
NA DZIAŁKACH 93/3, 94/3, 95/3 W OBR. EW. 11-05, W JEDN. EW. 141401_1 NOWY DWÓR MAZOWIECKI

INWESTOR: NDM DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp. komandytowa
05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15

JEDNOSTKA: ATi ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE Sp. z o.o.
PROJEKTOWA 02-785 Warszawa, ul. Nutki 3, tel/fax: 692 450 717, pl@ati.waw.pl

AUTOR:	dr inż. arch. Piotr Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-2443 MA/037/12	
OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Jan Bodzioch upr. w spec. architektonicznej	MA-3242 MA/068/17	
	mgr inż. arch. Dominika Ratajczyk		

SPRWDZAJĄCA:	mgr inż. arch. Beata Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-1943 MA/052/07	
--------------	--	----------------------	--

RYSUNEK:
ELEWACJE PÓŁNOCNA I POŁUDNIOWA BUDYNKU D

FAZA:	PROJEKT KONCEPCYJNY	DATA:	13 05 2024	SKALA:	1:100
-------	---------------------	-------	------------	--------	-------

BRANŻA:	ARCHITEKTURA	REWIZJA:		RYSUNEK:	A_AE_06
---------	--------------	----------	--	----------	---------

GRANICA OPRACOWANIA

ELEWACJA WSCHODNIA BUDYNEK D



OBIEKT:
ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
"A, B, C I D". WRAZ Z CZTEREMA GARAZAMI PODZIEMNYMI
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, NIEZBEDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
NA DZIAŁKACH 93/3, 94/3, 95/3 W OBR. EW. 11-05, W JEDN. EW. 141401_1 NOWY DWÓR MAZOWIECKI

INWESTOR: NDM DEVELOPMENT Sp. z o. o. Sp. komandytowa
05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15

JEDNOSTKA: ATi ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE Sp. z o.o.
PROJEKTOWA 02-785 Warszawa, ul. Nutki 3, tel/fax: 692 450 717, pl@ati.waw.pl

AUTOR:	dr inż. arch. Piotr Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-2443 MA/037/12	
OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Jan Bodzioch upr. w spec. architektonicznej	MA-3242 MA/068/17	
	mgr inż. arch. Dominika Ratajczyk		

SPRWDZAJĄCA:	mgr inż. arch. Beata Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-1943 MA/052/07	
--------------	--	----------------------	--

RYSUNEK:
ELEWACJA WSCHODNIA BUDYNEKU D

FAZA:	PROJEKT Koncepcyjny	DATA:	13 05 2024	SKALA:	1:100
-------	---------------------	-------	------------	--------	-------

BRANŻA:	ARCHITEKTURA	REWIZJA:		RYSUNEK:	A_AE_07
---------	--------------	----------	--	----------	---------

GRANICA OPRACOWANIA

ELEWACJA ZACHODNIA BUDYNEK D

OBIEKT:
ZESPÓŁ CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
"A, B, C I D". WRAZ Z CZTEREMA GARAZAMI PODZIEMNYMI
WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU, NIEZBEDNA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
NA DZIAŁKACH 93/3, 94/3, 95/3 W OBR. EW. 11-05, WJEDN. EW. 141401_1 NOWY DWÓR MAZOWIECKI

INWESTOR: NDM DEVELOPMENT Sp. z o. o. Sp. komandytowa
05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15

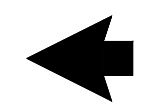
JEDNOSTKA: ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE Sp. z o.o.
PROJEKTOWA 02-785 Warszawa, ul. Nutki 3, tel/fax: 692 450 717, pl@ati.waw.pl

AUTOR:	dr inż. arch. Piotr Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-2443 MA/037/12	
OPRACOWAŁ:	mgr inż. arch. Jan Bodzioch upr. w spec. architektonicznej	MA-3242 MA/068/17	
	mgr inż. arch. Dominika Ratajczyk		
SPRWDZAJĄCA:	mgr inż. arch. Beata Trębacz upr. w spec. architektonicznej	MA-1943 MA/052/07	

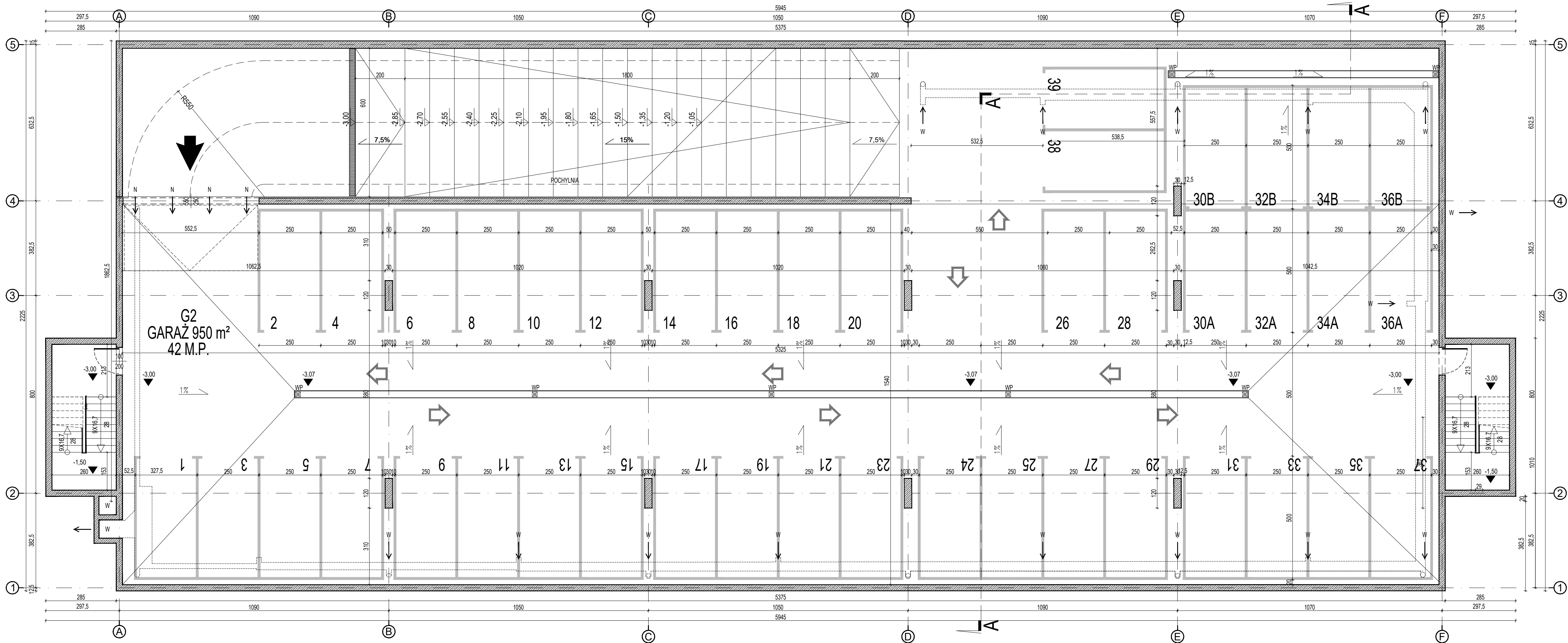
RYСУNEK:
ELEWACJA ZACHODNIA BUDYNKU D

FAZA: PROJEKT KONCEPCYJNY DATA: 13 05 2024 SKALA: 1:100

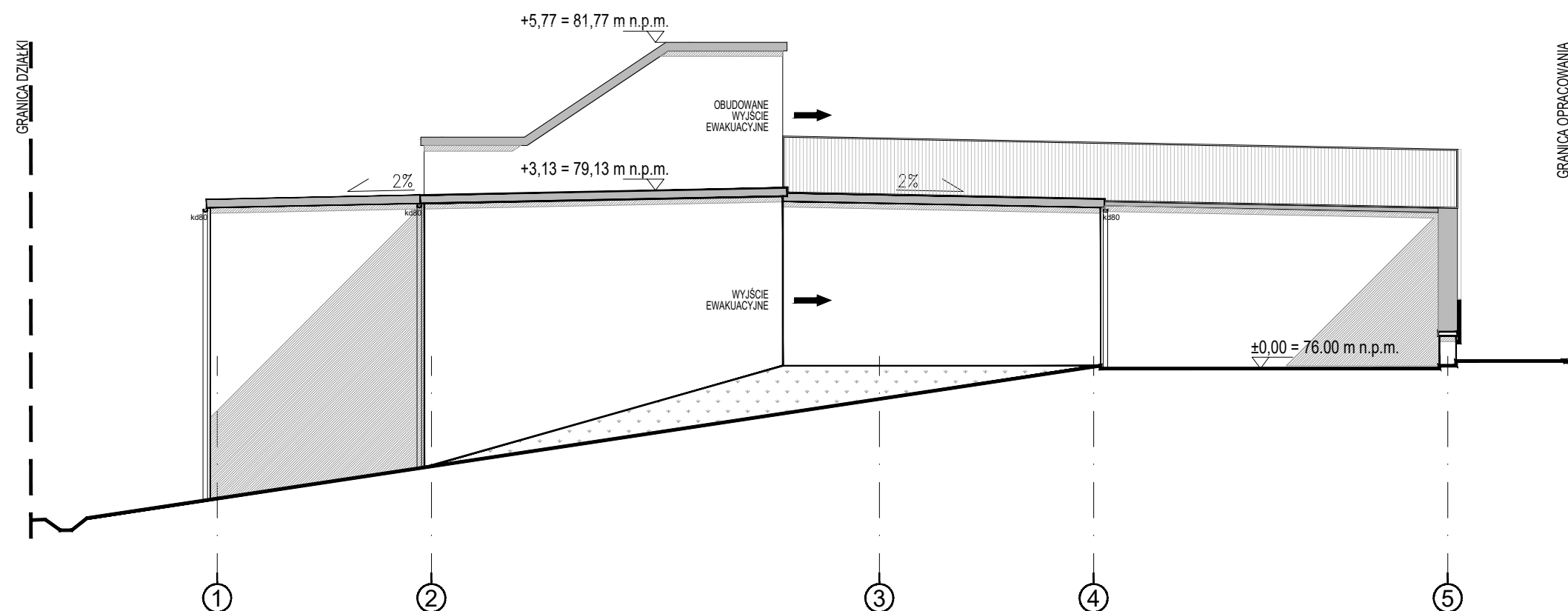
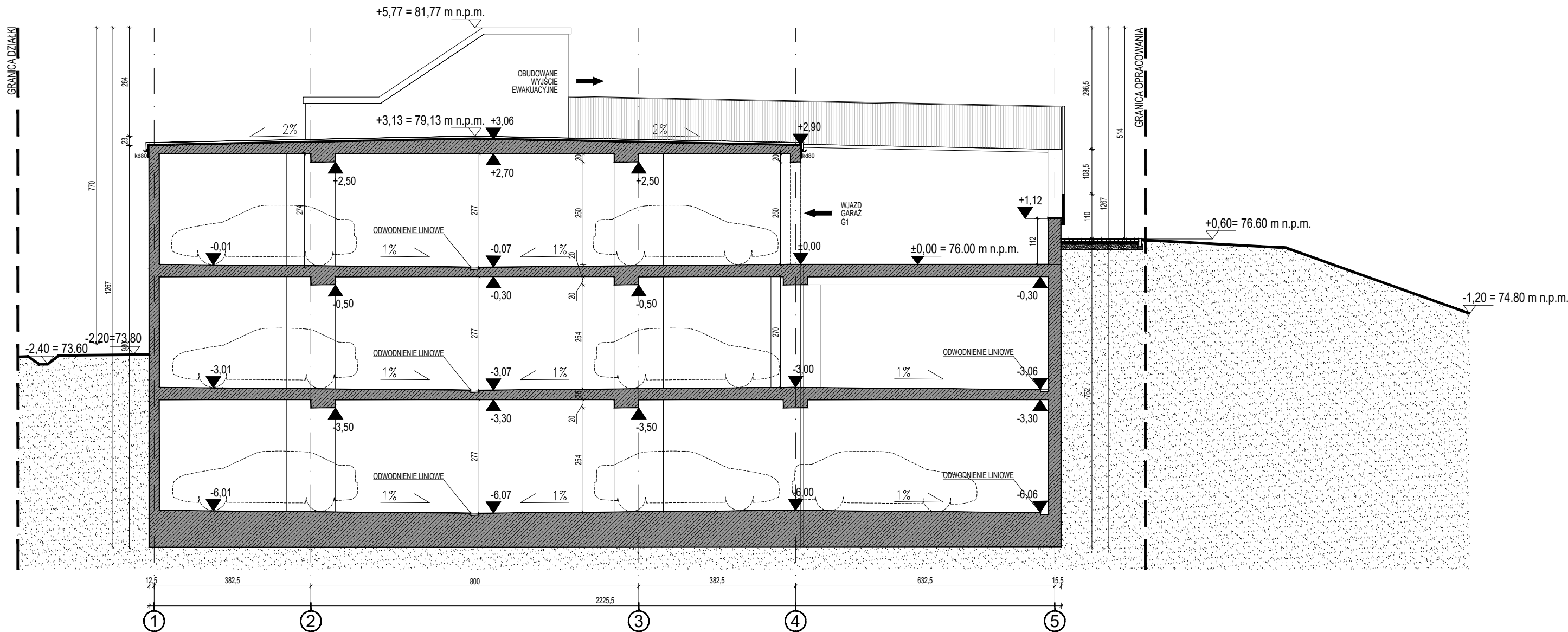
BRANŻA: ARCHITEKTURA RYSUNEK: A_AE_08



INWESTOR:		NDM DEVELOPMENT	
05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15			
PROJEKTANT:		ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCYJNE Sp. z o.o. 02-785 Warszawa ul Nutki 3, tel. +48 692 450 717, pl@ati.waw.pl	
OBJEKT:		GARAŻ TRZYPÓZIOMOWY NA DZ. NR 5/3, W OBR. 11-05 przy ul. Sienkiewicza, w Nowym Dworze Mazowieckim	
AUTOR:	dr inż. arch. Piotr Trębaczyk MA-2443 upr. w spec. architektonicznej MA/037/12		
OPRACOWANIE:	mgr inż. arch. Albert Wągowiec inż. arch. Marcin Tadeusz Zieliński		
SPRAWDZAJĄCY:	inż. arch. Beata Trębaczyk MA-1943 upr. w spec. architektonicznej MA/052/07		
RYSUNEK:			
RZUT PARTERU - GARAŻ G1			
FAZA:	PROJEKT BUDOWLANY	DATA:	02.03.2024
SKALA:	1:100		
RYSUJĄCY:	REWIZJA	RYSUNEK	
ARCHITEKTURA		B.00	AR-3



INWESTOR:	NDM DEVELOPMENT 05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15		
PROJEKTANT:	ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE Sp. z o.o. 02-785 Warszawa ul. Nutki 3, tel. +48 692 450 717, pl@ati.waw.pl		
OBIEKT:	GARAŻ TRZYPOZIOMOWY NA DZ. NR 5/3, W OBR. 11-05 przy ul. Sienkiewicza, w Nowym Dworze Mazowieckim		
AUTOR:	dr inż. arch. Piotr Trębacz MA-2443 upr. w spec. architektonicznej MA/037/12		
OPRACOWANIE:	mgr inż. arch. Albert Wąsowski inż. arch. Marcin Tadeusz Zieliński		
SPRAWDZAJĄCY:	inż. arch. Beata Trębacz MA-1943 upr. w spec. architektonicznej MA/052/07		
RYSUJEK:	RZUT KOND. PODZIEMNEJ-GARAŻ G2		
FAZA:	PROJEKT BUDOWLANY	DATA:	02.03.2024
BRANŻA:	ARCHITEKTURA	REWIZJA:	B.00
		RYSUJEK:	AR-2



INWESTOR:	NDM DEVELOPMENT 05-101 Nowy Dwór Mazowiecki, ul. Jasna 15		
PROJEKTANT:	ATI ARCHITEKTURA TECHNIKA INWESTYCJE Sp. z o.o. 02-785 Warszawa ul. Nutki 3, tel. +48 692 450 717, pt@ati.waw.pl		
OBIEKT:	GARAŻ TRZYPOZIOMOWY NA DZ. NR 5/3, W OBR. 11-05 przy ul. Sienkiewicza, w Nowym Dworze Mazowieckim		
AUTOR:	dr inż. arch. Piotr Trębacz MA-2443 upr. w spec. architektonicznej MA/037/12		
OPRACOWANIE:	inż. arch. Marcin Tadeusz Zieliński		
SPRAWDZAJĄCY:	inż. arch. Beata Trębacz MA-1943 upr. w spec. architektonicznej MA/052/07		
RYSUNEK:	PRZĘKRÓJ A-A ELEWACJA PÓŁNOCNA		
FAZA:	PROJEKT BUDOWLANY	DATA:	02.03.2024
BRANŻA:	ARCHITEKTURA	REWIZJA:	B.00
		RYSUNEK:	AP-01