



PREZYDENT MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa,
tel. 22 443 10 00, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

znak: UD-IX-WAB.NAB.6740.499.2019.BNA

Warszawa, dnia 31stycznia 2020r.

dot. ul. Smolna 23

DECYZJA Nr 38/Ś/2020

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4, art. 36, art. 39 oraz 82 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2019r., poz. 1186) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – k.p.a. (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096) oraz art. 92 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 511) w związku z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 1817), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę, złożonego w dniu 17.09.2019r., uzupełnionego pod względem formalnym w dniu 10.10.2019r., ostatecznie uzupełnionego w dniu 6.12.2019r.

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla:

NDI Sp. z o.o., ul. Powstańców Warszawy 19, 81-718 Sopot

obejmujące:

budowę budynku usługowego Apart Hotel z usługami w parterze, garażem podziemnym i funkcją uzupełniającą mieszkalną, na dz. ew. nr 129/7 z obrębu 5-04-07 przy ul. Smolnej 23 w Warszawie,

obiekt zaliczany do XIV/XVII/XIII kategorii obiektów budowlanych,

według projektu budowlanego z września 2018r., stanowiącego integralną część niniejszej decyzji, opracowanego w części:

projekt zagospodarowania terenu i architektura: - projektant: mgr inż. arch. Mariusz Lewandowski, posiadający uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr 166/00/WŁ, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr MA-0460, sprawdzający: mgr inż. arch. Anna Albiniak, posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej nr MA/035/04, wpisana na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr MA-2845 ,

konstrukcja – projektant: mgr inż. Tomasz Piszczek, posiadający uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno - budowlanej nr ew. MAZ/0367/POOK/06, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr MAZ/BO/0187/07, sprawdzająca: mgr inż. Paulina Jackowska, posiadająca uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń nr ew. MAZ/0930/PWBKb/17, wpisana na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr MAZ/BO/0084/18,

instalacje elektryczne i teletechniczne - projektant mgr inż. Robert Dałek, posiadający uprawnienia budowlane projektanta w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej w zakresie instalacji elektrycznych nr ew. St-128/77, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr MAZ/IE/1297/02, sprawdzająca: mgr inż. Małgorzata Guzowska, posiadająca uprawnienia budowlane projektanta oraz kierownika budowy i robót w specjalności instalacyjno-inżynieryjnej w zakresie instalacji elektrycznych nr 3St-312/83, wpisana na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr

MAZ/IE/0375/01,

instalacje sanitarne – projektant: mgr inż. Adam Sienicki, posiadający uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych nr ew. MAZ/0442/PWOS/08, wpisany na listę członków izby samorządu zawodowego pod nr MAZ/Is/0158/09, sprawdzający: mgr inż. Jan Nabiałek, posiadający uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych nr ew. MAZ/0439/PWOS/08, wpisany na listę członków samorządu zawodowego pod nr MAZ/IS/8237/01,

drogi - projektant mgr inż. Małgorzata Smoleńska, posiadająca uprawnienia budowlane projektanta oraz kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej w zakresie dróg i nawierzchni lotniskowych nr ew. Wa-113/92, wpisana na listę członków samorządu zawodowego pod nr MAZ/BD/3667/02, sprawdzający: tech. drogowy Piotr Wilczewski, posiadający uprawnienia budowlane projektanta oraz kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej w zakresie dróg i lotniskowych dróg startowych oraz manipulacyjnych nr ew. St-165/87, wpisany na listę członków samorządu zawodowego pod nr MAZ/BD/5800/01,

z zachowaniem następujących warunków zgodnie z art. 36 ust. 1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy Prawo budowlane:

- 1) szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - a) roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę ,
 - b) teren budowy zabezpieczyć przed wejściem osób trzecich,
 - c) realizować inwestycję zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją, w sposób zapewniający poszanowanie interesów osób trzecich,
 - d) kierownik budowy jest obowiązany prowadzić dziennik budowy oraz umieścić na budowie w widocznym miejscu tablicę informacyjną budowy,
 - e) wytyczyć geodezyjnie obiekty w terenie,
 - f) sposób zagospodarowania mas ziemi, gruzu, materiałów z rozbiórki w związku z realizacją inwestycji prowadzić zgodnie z ustawą o odpadach z dnia 4 stycznia 2018r. (Dz. U. z 2018, poz.21 t.j.), ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r. (t.j. Dz. U. z 2018r.poz. 799),
 - g) wykonać geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obejmującą położenie obiektów i urządzeń budowlanych na gruncie,
 - h) wykonać prace zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym z zastosowaniem się do uwag, zaleceń i warunków zawartych w uzyskanych opiniach i uzgodnieniach,
 - i) przed przystąpieniem do robót ziemnych, należy uzgodnić sposób ich wykonywania z zarządcą infrastruktury kolejowej tj. PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. (zgodnie z § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 7 sierpnia 2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, w związku z odległością projektowanego budynku od tunelu kolei średnicowej),
2. szczególne wymagania dotyczące nadzoru na budowie:
 - j) zapewnić objęcie kierownictwa budowy i nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności,
 - k) ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 3a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rodzaju obiektów, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego,
3. Stosownie do art. 55 ustawy Prawo budowlane przed przystąpieniem do użytkowania obiektu inwestor jest zobowiązany uzyskać pozwolenie na użytkowanie (występując do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w m.st. Warszawie przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920r. 11).

Obszar oddziaływania obiektu, o którym mowa w art. 28. ust. 2 ustawy Prawo budowlane obejmuje działkę nr ew. 129/8 i 122 z obrębem 5-04-07 w Warszawie.

UZASADNIENIE

Inwestor w dniu 17.09.2018r. wystąpił z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę budynku usługowego Apart Hotel z usługami w parterze, garażem podziemnym i funkcją uzupełniającą mieszkalną, na dz. ew. nr 129/7 z obrębem 5-04-07 przy ul. Smolnej 23 w Warszawie, do wniosku załączył cztery egzemplarze projektu budowlanego. W dniu 8.10.2019r. wniosek został uzupełniony o pełnomocnictwo Pani Anny Kalbarczyk, w dniu 10.10.2019r. uzupełniono wniosek ostatecznie, poprzez złożenie oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością podpisanego przez obie osoby wynikające z KRS-u. Strony zostały prawidłowo zawiadomione o wszczęciu postępowania, zarządca sąsiedniej nieruchomości - Zarząd Zieleni m. st. Warszawy pismem z dnia 22.10.2019r. wniósł uwagi dotyczące projektowanych robót budowlanych na dz. ew. nr 129/8, należącej do m. st. Warszawy. Postanowieniem nr 397/Ś/2019 z dnia 30.10.2019r. nałożono na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w złożonej dokumentacji, poprzez wskazanie działek, które są w obszarze oddziaływania projektowanego budynku, przedstawienie czytelnej analizy nasłonecznienia wraz z wnioskami, złożenie wyjaśnień dotyczących projektowanych robót budowlanych na dz. ew. nr 129/8 oraz 130 z obrębem 5-04-07, które nie zostały wymienione we wniosku o wydanie pozwolenia na budowę oraz inwestor nie złożył oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nimi na cele budowlane, uzupełnienie projektu o przekrój poprzeczny przez budynek i przekroje pokazujące ukształtowanie terenu od strony Al. Jerozolimskich oraz przedstawienie stanowiska w sprawie pisma Zarządu Zieleni m. st. Warszawy z dnia 22.10.2019r. oraz pisma pełnomocnika Prezydenta m. st. Warszawy ds. inwestycji i remontów w pasie drogowym z dnia 21.10.2019r. W dniu 21.11.2019r. pełnomocnik inwestora wypożyczył cztery egzemplarze projektu budowlanego celem uzupełnienia. Postanowieniem nr 431/Ś/2019 z dnia 12.02.2019r. ponownie nałożono na inwestora obowiązek usunięcia nieprawidłowości w złożonej dokumentacji, poprzez: uzupełnienie projektu o rysunek przedstawiający odległość projektowanego budynku od tunelu kolei średnicowej i od skrajnego toru, a także przedstawienie wniosków czy spełniony jest przepis zawarty w art. 53 ust. 2 ustawy z 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2019r., poz. 710) oraz uzupełnienie projektu o ekspertyzę techniczną wpływu projektowanego budynku na istniejący obiekt - tunel kolei średnicowej. W dniu 28.11.2019r. pełnomocnik inwestora złożył pismo wyjaśniające oraz uzupełnienia w projekcie budowlanym dotyczące nieprawidłowości wymienionych w postanowieniu nr 397/Ś/2019 z dnia 30.10.2019r. Projekt uzupełniono o przekrój poprzeczny przez budynek oraz przekroje pokazujące ukształtowania terenu od strony Al. Jerozolimskich, złożono czytelna analizę nasłonecznienia wraz z wnioskami, złożono oświadczenie, że na dz. ew. nr 129/8 oraz 130 z obrębem 5-04-07 nie będą wykonywane żadne roboty budowlane (przez dz. ew. nr 130 przebiega tunel kolei średnicowej). W dniu 6.12.2019r. inwestor złożył pismo, w którym zawiadomił o złożeniu szczegółowych informacji (wraz z projektem budowlanym) odnośnie w/w inwestycji Pełnomocnikowi Prezydenta m. st. Warszawy ds. inwestycji i remontów w pasie drogowym w celu skoordynowania planowanej w latach 2022 -2028 modernizacji linii średnicowej z projektowaną inwestycją.

Projekt budowlany jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Foksal, uchwalonego przez Radę m. st. Warszawy uchwałą nr LII/1278/2017 z dnia 6.07.2017r. Planowana inwestycja jest położona na obszarze oznaczonym w w/w planie symbolem b9. 1C-U, tereny śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w tym zabudowy uzupełniającej, w rozumieniu przepisów odrębnych. Projekt spełnia ustalenia planu: usytuowanie budynku pozwoli na ukształtowanie ciągłej północnej pierzei Al. Jerozolimskich, nowa zabudowa leży w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi, z zachowaniem możliwości dobudowy do ścian szczytowych, maksymalna wysokość zabudowy - 25m, maksymalna pow. zabudowy - 80 %, minimalny udział pow. biologicznie czynnej - 0%, linie zabudowy są zgodnie z rysunkiem planu, obsługa komunikacyjna od strony ul. Smolnej. Plan przewiduje również konieczność uwzględnienia potencjalnie negatywnego

oddziaływania istniejącej linii kolejowej, co zostało spełnione, projekt budowlany zawiera opracowanie pt. "Wytyczne akustyczne z analizą hałasu zewnętrznego i wewnętrznego", opracowane we wrześniu 2018r.

Załączony projekt jest kompletny, został sporządzony i sprawdzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane, należące do izby samorządu zawodowego, zawiera informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b ustawy Prawo budowlane, posiada niezbędne opinie i uzgodnienia. w tym uzgodnienie z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz z rzeczoznawcą ds. sanitarno-higienicznych.

Strony zostały prawidłowo zawiadomione o wszczęciu postępowania oraz o zebraniu materiału dowodowego, nie wniosły uwag ani zastrzeżeń do projektu. Inwestor złożył, wymagane oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz załączył stosowne dokumenty.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji.

Od decyzji przysługuje stronie odwołanie do Wojewody Mazowieckiego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania od decyzji. Odwołania od decyzji lub oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania należy składać w Wydziale Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście, Urząd Dzielnicy Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa. Z dniem doręczenia Wydziałowi Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki: Projekt budowlany (2 egzemplarze dla inwestora):

1. Projekt budowlany: Budynek usługowy -Apart Hotel z usługami w parterze, garażem podziemnym i funkcją uzupełniającą mieszkaniową, działka ew. nr 129/7, obręb 5-04-07, przy ul. Smolnej, Dzielnica Śródmieściem. st. Warszawy, Tom I - Projekt zagospodarowania terenu, autor: mgr inż. arch. Mariusz Lewandowski, wrzesień 2018r., Tom II- Projekt architektoniczno-budowlany, autor: mgr inż. arch. Mariusz Lewandowski, wrzesień 2018r.

z up. Prezydenta m. st. Warszawy

/-/ Elżbieta Jóźwik
Naczelnik Wydziału Architektury
i Budownictwa dla Dzielnicy Śródmieście

pouczenie

1. Inwestor zobowiązany jest zawiadomić właściwy organ o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych co najmniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem dołączając na piśmie:

- 1) oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające przyjęcie obowiązków kierowania robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane
- 2) oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązków pełnienia

nadzoru inwestorskiego, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane

2. O wydanie dziennika budowy występuje inwestor do organu, który wydał decyzję.
3. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem trzech lat od dnia, w którym stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż trzy lata. Rozpoczęcie lub wznowienie budowy w wyżej określonych przypadkach może nastąpić po wydaniu nowej decyzji o pozwoleniu na budowę.
4. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wydanego przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
5. W przypadku, gdy inwestor jest zobowiązany do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, do użytkowania obiektu można przystąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

otrzymują:

1. **Inwestor: NDI Sp. z o.o., ul. Powstańców Warszawy 19, 81-718 Sopot**
2. **pełnomocnik:, adres do korespondencji:
.....**
3. **Zarząd Zieleni m.st. Warszawy, ul. Hoża 13A, 02-015 Warszawa**
4. **Zarząd Terenów Publicznych, ul. Podwale 23, 00-001 Warszawa**

do wiadomości:

5. Wydział Ochrony Środowiska Dz. Śródmieście, w miejscu
6. Pełnomocnik Prezydenta m. st. Warszawy ds. koordynacji inwestycji i remontów w pasie drogowym, ul. Marszałkowska 77/79, 00-683 Warszawa
7. Wydział Nieruchomości, w miejscu
8. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, ul. Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa
9. a/a Wydział Architektury i Budownictwa dla Dz. Śródmieście, ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 539,00 zł.

