

**BUDYNEK BIUROWY ZE STREFĄ WEJŚCIOWĄ DO INSTYTUTU TECHNICZNEGO
WOJSK LOTNICZYCH WRAZ Z PRZEBUDOWĄ ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU
ADMINISTRACYJNEGO**

ul. Księcia Bolesława 6, 01-494, Warszawa

DZIAŁKI NR EWID. 66/5 Z OBRĘBU 6-15-01

Kategoria obiektu budowlanego XVI

FAZA :

PROJEKT BUDOWLANY

INWESTOR:

INSTYTUT TECHNICZNY WOJSK LOTNICZYCH

ul. Księcia Bolesława 6, 01-494, Warszawa

PROJEKT:

PORTYK Sp. z o.o. Sp. k.

ul. W. Sławka 8/44 02-495 Warszawa

tel. 504-296-994

BRANŻA	IMIĘ I NAZWISKO PROJEKTANTA	SPECJALNOŚĆ	NUMER UPRAWNIENÍ	PODPIS
ARCHITEKTURA	<i>Projektant</i> mgr inż. arch. Agnieszka Woźniak	architektoniczna	MA/083/10	
	<i>Sprawdzający</i> mgr inż. arch. Agata Stelmach	architektoniczna	MA/026/10	
KONSTRUKCJA	<i>Projektant</i> mgr inż. Krzysztof Salus	konstrukcyjno-budowlana	MAZ/0015/POOK/06	
	<i>Sprawdzający</i> mgr inż. Mirosław Hutyрко	konstrukcyjno-budowlana	Wa-249/02	
INSTALACJE SANITARNE	<i>Projektant</i> mgr inż. Janusz Sas	sanitarna	St-106/85	
	<i>Sprawdzający</i> mgr inż. Tomasz Bartodziejski	sanitarna	Wa-103/90	
INSTALACJE ELEKTRYCZNE	<i>Projektant</i> Inż. Janusz Ciszewski	elektryczna	288/BP/86	
	<i>Sprawdzający</i> mgr inż. Paweł Kowalczyk	elektryczna	LOD/1927/POOE/12	

egz.

Warszawa, listopada 2016

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ 1 – PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	STR.
ROZDZIAŁ 2 – ARCHITEKTURA	STR.
ROZDZIAŁ 3 – KONSTRUKCJA	STR.
ROZDZIAŁ 4 – INSTALACJE SANITARNE	STR.
ROZDZIAŁ 5 – INSTALACJE ELEKTRYCZNE I TELETECHNICZNE	STR.
ROZDZIAŁ 6 – DOKUMENTY	STR.

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

TOM 1 – PROJEKT BUDOWLANY
TOM 2 – INWENTARYZACJA ZIELENI WRAZ Z GOSPODARKĄ
TOM 3 - OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ DOKUMENTACJA BADAŃ PODŁOŻA GRUNTOWEGO
TOM 4 - PROJEKT GEOTECHNICZNY

Spis treści

- 1. Przedmiot inwestycji.**
- 2. Istniejący stan zagospodarowania terenu wraz z opisem zmian**
- 3. Projektowane zagospodarowanie terenu.**
 - 3.1. Warunki zabudowy.
 - 3.2. Projektowane obiekty budowlane
 - 3.3. Układ komunikacyjny.
 - 3.4. Sieci uzbrojenia terenu.
 - 3.5. Przeciwpozarowe zaopatrzenie w wodę.
 - 3.6. Ukształtowanie terenu i zieleń.
 - 3.7. Prace ziemne
- 4. Dane liczbowe**
 - 4.1. Bilans terenu.
 - 4.2. Bilans miejsc postojowych.
- 5. Wpis do rejestru zabytków**
- 6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej**
- 7. Zagrożenia dla środowiska i zdrowia użytkowników i ich otoczenia.**
- 8. Oddziaływanie inwestycji.**

Część rysunkowa:

Nr rys.	Nazwa rysunku	Skala
SW-PB-A-01	ZAGOSPODAROWANIE TERENU	1:500
SW-PB-A-02	ANALIZA PRZESŁANIANIA	1:200
SW-PB-A-02a	ANALIZA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH NA DZIAŁCE	1:400

1. Przedmiot inwestycji.

Przedmiotem opracowania jest projekt budynku biurowego ze strefą wejściową do Instytutu Technicznego Wojsk Lotniczych wraz z przebudową istniejącego budynku administracyjnego przy ulicy Księcia Bolesława w Warszawie, dzielnica Bemowo, nr ewidencyjny działki 66/5 z obrębem 6-15-01.

Projekt zakłada także: uporządkowanie terenu, oraz przeniesienie i likwidację niektórych obiektów, uniemożliwiających realizację projektu.

2. Istniejący stan zagospodarowania terenu wraz z opisem zmian

Fragment działki objęty opracowaniem leży na terenie będącym własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Instytutu Technicznego Wojsk Lotniczych. Teren jest w pełni zagospodarowany. Obszar objęty opracowaniem, jest płaski, częściowo pokryty zielenią niską i drzewami, częściowo utwardzony. Teren dostępny jest z drogi publicznej z ul. Księcia Bolesława za pomocą wewnętrznej drogi lokalnej. Na terenie objętym opracowaniem znajdują się również: latarnie, pomnik samolotu, chodniki oraz drogi dojazdowe, ogrodzenia, budynek administracyjny z wiatą, która pełni funkcję wejścia, a także stróżówka ze szlabanami. Latarnia, maszty z flagami oraz fragment ogrodzenia kolidujące z budową zostaną przeniesione, budynek administracyjny zostanie ocieplony i otynkowany, wiatą pełniącą funkcję wejścia zostanie rozebrana, stróżówka otynkowana. Projekt zakłada również pomalowanie istniejącego ogrodzenia, będącego w zakresie opracowania oraz wykonanie nowego, zamykającego teren. Przed budynkiem, utworzony został plac, który zostanie utwardzony. Maszty zostaną usunięte.

3. Projektowane zagospodarowanie terenu.

3.1. Warunki zabudowy.

Parametry projektowanego budynku są zgodne z warunkami zabudowy określonymi w decyzji nr 140/2015.

Zaprojektowano budynek o 2 kondygnacjach nadziemnych i wysokości do 9 m. oraz jedną kondygnację podziemną. Powierzchnia zabudowy nie przekracza 35% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia biologicznie czynna wyniesie min. 25% powierzchni działki.

3.2. Projektowane obiekty budowlane

Projekt zakłada budowę 2-kondygnacyjnego budynku biurowego z jedną kondygnacją podziemną. W ramach zamierzenia budowlanego, Inwestor planuje również termomodernizację istniejącego budynku administracyjnego oraz połączenie projektowanego budynku z istniejącym poprzez wybicie otworu drzwiowego. Wiatą, która obecnie pełni funkcję wejścia z kontrolą dostępu, zostanie rozebrana. Jej funkcję, przejmie nowoprojektowany budynek. W zakresie opracowania, znajduje się również stróżówka, która zostanie otynkowana. Ogrodzenie częściowo zostanie rozebrane, częściowo odnowione i pomalowane, częściowo postawione nowe. Projektowany budynek w kształcie litery L spowoduje ukształtowanie się placu przed wejściem, plac ten zostanie utwardzony. Na fragmencie zaplanowano dekoracyjną zieleń. Latarnia oraz maszty zostaną przeniesione. Projekt zakłada realizację miejsc postojowych wzdłuż wewnętrznej drogi. Poza zakresem opracowania, ale na działce Inwestora planowane jest wykonanie odwiertów na sondy do pompy ciepła.

3.3. Układ komunikacyjny.

Dojazd do budynku zapewniony będzie przez istniejące drogi. Droga pożarowa nie jest wymagana.

3.4. Sieci uzbrojenia terenu.

Budynek zlokalizowany jest w strefie miejskiej i znajduje się w zasięgu wszystkich sieci. Woda oraz energia elektryczna doprowadzone zostaną z istniejącego budynku nr 2(10). Odprowadzenia ścieków planuje się do istniejących na terenie sieci. Budynek zostanie wyposażony w instalację grzewczą z projektowanej pompy ciepła.

3.5. Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę.

Do zewnętrznego gaszenia pożaru przewiduje się pobór wody z w ilości 10 dm³/s z 1 hydrantu DN 80. Do tego celu wykorzystany zostanie istniejący hydrant, znajdujący się w odległości mniejszej niż 75 m od budynku

3.6. Ukształtowanie terenu i zieleń.

Na terenie zaprojektowano utwardzone dojście do budynku i zieleń ozdobną, na placu przed budynkiem. W zakresie opracowania znajdują się drzewa liściaste oraz iglaste. Część drzew zostanie wycięta, część przesadzona. Planuje się także nasadzenia zastępcze. Tereny biologicznie czynne będą stanowiły minimum 25 % terenu opracowania. Teren projektuje się w większości jako płaski, ze spadkami w kierunku studzienek kanalizacyjnych. Woda nie będzie spływała na działki sąsiednie. Pozostały obszar inwestycji pozostanie bez zmian.

3.7. Prace ziemne

W wyniku realizacji inwestycji, powstanie ok. 280 m³ mas ziemnych. Masy ziemne z wykopów zostaną częściowo wykorzystane w ukształtowaniu terenu, a częściowo wywiezione.

4. Dane liczbowe

4.1. Bilans terenu.

Powierzchnia terenu opracowania – **1688,0 m²**

Powierzchnia zabudowy – **253,36 m²** co stanowi 15% powierzchni działki

Tereny utwardzone – **629,04 m²**

Chodniki i drogi istniejące – 549,44 m²

Chodniki i place projektowane – 79,60 m²

Tereny zieleni na gruncie rodzimym – **805,6 m²** co stanowi 48% powierzchni działki

Bilans jest zgodny z warunkami zabudowy.

4.2. Bilans miejsc postojowych.

Zgodnie z zapisem decyzji o warunkach zabudowy (decyzja nr 140/2015) należy zapewnić 18 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej biur.

W budynku zaprojektowano 175 m² powierzchni użytkowej biur. Zgodnie z zapisem z warunków zabudowy, wymagane są 4 miejsca postojowe.

Na terenie inwestycji zaprojektowano 8 miejsc postojowych, w tym jedno dla osoby niepełnosprawnej.

5. Wpis do rejestru zabytków

Teren nie jest wpisany do rejestru zabytków oraz nie podlega ochronie Konserwatora Zabytków, nie jest chroniony na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego.

6. Dane określające wpływ eksploatacji górniczej - nie występuje.

7. Zagrożenia dla środowiska i zdrowia użytkowników i ich otoczenia.

Budynek nie będzie miał negatywnego wpływu na środowisko naturalne oraz na ludzi w nim przebywających i budynki sąsiednie.

8. Oddziaływanie inwestycji.

Otoczenie obiektu budowlanego:

Działki budowlane nr 66/2

Działki drogowe nr: 62/1, 62/2, 2/24, 3, 2/2

Analiza terenów zabudowanych:

Działka nr 66/2 - na działce znajdują się dwa budynki garażowe

PRZEPISY POŻAROWE I SANITARNE	PRZESŁANIANIE I ZACIENIANIE	MOŻLIWOŚĆ NOWEJ ZABUDOWY	ZMIANA WARUNKÓW UŻYTKOWANIA
Projektowana zabudowa nie ma wpływu na istniejący budynek, wszystkie przepisowe odległości zachowano.	Brak wymagań dla budynku garażowego.	Istniejące budynki garażowe, usytuowane są w granicach działki, od strony północnej, południowej i znajdują się w odległości 10 m. od siebie. Nie ma możliwości ich rozbudowy. Zatem działka nie znajduje się w terenie oddziaływania.	Bez zmian.

Analiza terenów niezabudowanych:

Działki nr – 62/1, 62/2, 2/24, 3, 2/2- działki drogowe - ul. Księcia Bolesława, al. Obrońców Grodna. Projektowany budynek nie zmienia warunków użytkowania tego terenu. **Zatem działki nie znajdują się w terenie oddziaływania.**

Teren oddziaływania projektowanego budynku biurowego zamyka się w granicy działki 66/5 obręb 6-15-01