

PROJEKT WYKONAWCZY

BUDOWA BUDYNKU WYDZIAŁU KOMUNIKACJI STAROSTWA POWIATOWEGO W WOŁOMINIE

PRZY UL. KOBYŁKOWSKIEJ
NA DZ.EW. 153/4 i 153/1, 160/6, 160/8 Z OBRĘBU WOŁOMIN 18

TOM I
ZESZYT 1

ARCHITEKTURA
ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Inwestor:



Powiat Wołomiński
ul. Ignacego Prądzyńskiego 3
05-200 Wołomin

Jednostka projektowa:



AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY CAD SP. Z O.O.
ul. Zamieniecka 46,
04-158 Warszawa
tel (22) 740 11 45, 740 11 50, fax. (22) 879 84 20,
e-mail: apacad@pro.onet.pl; www.apacad.pl

Projektant:

architektura:

arch. Anna Jackiewicz

MA/130/21
w specjalności architektonicznej

Sprawdzający:

architektura:

arch. Krzysztof Popiński

St-56/84
w specjalności architektonicznej

Data opracowania: STYCZEŃ 2025 r.

SPIS ZAWARTOŚCI

Rozdział 1. OPIS TECHNICZNY

Str. 3

1. Dane ogólne
2. Istniejący stan zagospodarowania terenu
3. Projektowane zagospodarowanie terenu
4. Bilans terenu
5. Informacja o rodzaju ograniczeń
Lub zakazów na budowie
6. Informacja o wpisie do rejestru zabytków
7. Informacja o eksploatacji górniczej
8. Informacja o zagrożeniu dla środowiska
9. Informacja o ochronie przeciwpożarowej
10. Informacja o obszarze oddziaływania

Rozdział 3 . CZĘŚĆ RYSUNKOWA

Nr rys.	Nazwa rysunku	Skala
01	PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU działek 160/ 6 1 i 160/ 8	1:250
02	PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU działek 153/ 1 i 153/ 4	1:250
03	DETALE NAWIERZCHNI	
04	DETAL DONICY OCHRONNEJ	

Rozdział 1 OPIS TECHNICZNY

1. DANE OGÓLNE

1.1. Obiekty budowlane stanowiące przedmiot projektu i ich kategoria

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany budynku nowej siedziby Wydziału Komunikacji. Teren inwestycji obejmuje dwie działki nr 153/4 i 153/1 z obrębu Wołomin 18 w Wołominie

Kategorie projektowanych obiektów budowlanych:

XII – budynki administracji publicznej

1.2 Inwestor

Powiat Wołomiński, ul. Ignacego Prądzyńskiego 3, 05-200 Wołomin

1.3. Jednostka projektowa:

Autorska Pracownia Architektury CAD Sp. z o.o, ul. Zamieniecka 46, 04 – 158 Warszawa.

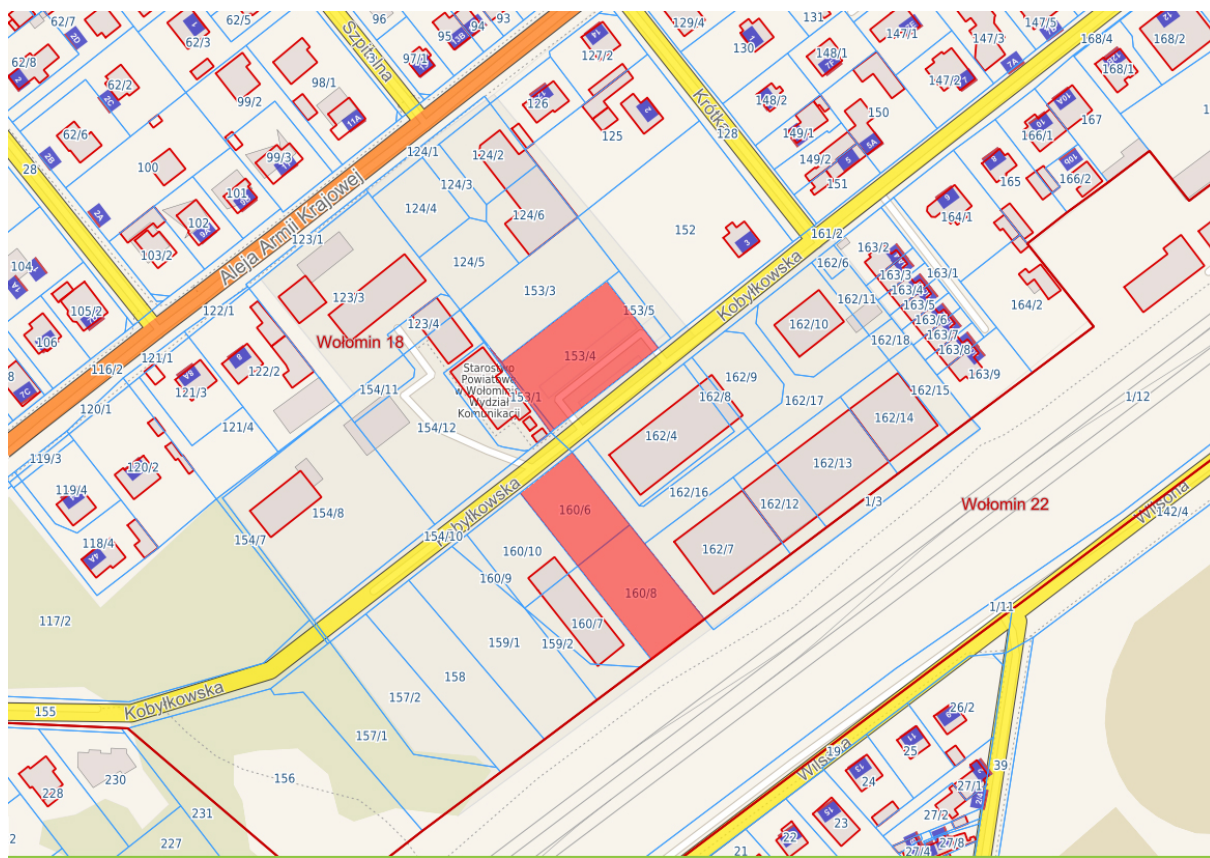
Autor projektu architektonicznego Anna Jackiewicz

1.4. Podstawy opracowania

Projekt wykonano w ramach umowy na zaprojektowanie przedmiotowej inwestycji oraz na podstawie zaakceptowanej przez Zamawiającego i przyszłego Użytkownika koncepcji wielobranżowej.

2. ISTNIEJĄCY STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Lokalizacja



Istniejąca zabudowa terenu i otoczenie zewnętrzne

Inwestycją zostały objęte dwa zespoły działek – działki 153/1 i 153/4 przeznaczone zostały pod zabudowę nowej siedziby Wydziału Komunikacji, na działkach 160/6 i 160/8 zaprojektowano parking obsługujący nową siedzibę.

działki 153/1 i 153/4: Istniejący zjazd z ulicy Kobyłkowskiej- od południowego - wschodu. Od strony zachodniej mieści się aktualna siedziba Wydziału Komunikacji. Od północy i wschodu teren graniczy z działkami niezabudowanymi, określonymi MPZP jako teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działka 153/4 urządzona - utwardzenia pod parking dla odwiedzających Wydział Komunikacji. Porośnięta roślinnością nieurządzoną. Wzdłuż granicy z działką 153/4 i 153/3 ogrodzenie z siatki. działki 160/6 i 160/8: teren nie urządzony.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Przedmiotowy teren objęty jest zapisami MPZP, Uchwała Nr LVIII-146/2018 z dnia 2018-10-11 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Wołominek w Wołominie – część A. Dla terenu UP-2 obszar określony jako teren usług publicznych.

ZAPISY PLANU	PROJEKTOWANY BUDNEK
wysokość maksymalna zabudowy dla budynków usługowych – 13m i 3 kondygnacje nadziemne.	Wysokość projektowanego budynku – 9,30m, 2 kondygnacje
wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,	Powierzchnia zabudowy projektowanego budynku – 652m ² , co stanowi 40% powierzchni terenu.
udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,	Projektowana powierzchnia trawnika 650 m ² - co stanowi 39% powierzchni terenu.
wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej nie więcej niż 1,8, nie mniej niż 0,01	Wskaźnik intensywności zabudowy dla inwestycji 0,75
plan ustala minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz sposób ich realizacji dla obiektów administracji nie mniej niż 25 miejsc do parkowania na każde 1000 m ² powierzchni użytkowej budynku.	Powierzchnia użytkowa budynku – 885,33 m ² zaprojektowano 26 mp

Teren nie podlega ochronie konserwatorskiej, archeologicznej, nie podlega zapisom programu Natura2000 i innym, wymagającym stosownych uzgodnień.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Projektowana nowa zabudowa i zagospodarowanie terenu

Projektuje się pozostawienie istniejących miejsc postojowych położonych częściowo w liniach rozgraniczających ulicy Kobyłkowskiej. Zaprojektowano 11 miejsc postojowych w tym 2 przeznaczone dla osób niepełnosprawnych bezpośrednio przed elewacją w zatoce postojowej. 26 miejsc postojowych zaprojektowano na działkach 160/6 i 160/8.

W centrum terenu zaprojektowano nowy, niepodpiwniczony budynek Wydziału Komunikacji, połączony krytym korytarzem z istniejącym obecnie parterowym budynkiem Wydziału.

Zaprojektowano budynek dwukondygnacyjny.

Istniejąca zieleń wysoką projektuje się zachować tam gdzie to jest możliwe, wzdłuż granic działki, gdzie nie koliduje z projektowaną zabudową.

Projektowane zmiany w zakresie infrastruktury technicznej

Zaopatrzenie w wodę i instalacje wodociągowe

W celu zasilenia budynków należy wciąć się do istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Kobyłkowskiej wg odrębnego opracowania.

Usuwanie ścieków sanitarnych

W celu zasilenia budynków należy wciąć się do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Kobyłkowskiej wg odrębnego opracowania.

Usuwanie nadmiaru wód opadowych

Nadmiar wód opadowych zostanie zagospodarowany na terenie własnym w trawiastych nieckach zlokalizowanych w północnej części działki.

Zaopatrzenie w ciepło

Źródłem ciepła dla budynku będzie kaskada dwóch grutowych pomp ciepła.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Projektowany budynek zasilany będzie w energię elektryczną z złącza kablowego zlokalizowanej przy granicy działki. Miejscem podłączenia instalacji elektrycznej budynku będzie rozdzielnia niskiego napięcia RG w pomieszczeniu rozdzielni elektrycznej

4. BILANS TERENU

pow. terenu objętego opracowaniem (działki 153/1 i 153/4)	1655 m²	100%
pow. terenów zielonych (min 20%)	650 m ²	39%
pow. zabudowy (max 60%)	652 m ²	40%
pow. utwardzeń	353 m ²	21%
pow. utwardzeń pod nadwieszeniem	54 m ²	-

pow. terenu objętego opracowaniem (działki 160/6 i 160/8)	2005 m²	100%
pow. terenów zielonych (min 20%)	1249 m ²	62%
pow. zabudowy (max 60%)	13 m ²	1%
pow. utwardzeń	743 m ²	37%

5. INFORMACJA O RODZAJU OGRANICZEŃ LUB ZAKAZÓW NA BUDOWIE

Teren inwestycji nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2020.55 t.j.). Planowana inwestycja nie jest zaliczona do rodzaju przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie

znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839).

6. INFORMACJA O WPISIE DO REJESTRU ZABYTEKÓW

Budynek nie jest wpisany do rejestru zabytków. Teren objęty projektem zagospodarowania terenu nie jest wpisany do rejestru zabytków ani nie leży w strefie ochrony konserwatorskiej.

7. INFORMACJA O EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Teren nie znajduje się na obszarze eksploatacji górniczej.

8. INFORMACJA O ZAGROŻENIU DLA ŚRODOWISKA

Realizacja zaprojektowanego budynków i związanego z nim zagospodarowania terenu nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska naturalnego, projektowane zagospodarowanie terenu i urządzenia budowlane nie będą źródłem emisji hałasu, promieniowania, nie będą wywoływały zakłóceń pola elektromagnetycznego, emitowały substancji szkodliwych w stężeniach przekraczających dopuszczalne normy, nie pozbawi osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, w tym nie pozbawi ani nie ograniczy w istotnym stopniu dostępu światła dziennego. W obrębie projektowanej inwestycji nie ma obiektów objętych prawem ochrony przyrody. W rejonie inwestycji i w strefie jej potencjalnego oddziaływania nie występują wyznaczone Obszary Natura 2000.

9. INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA

Ustawy Prawo Budowlane – definicja obszaru oddziaływania, art. 3 pkt. 20; wiążąc go zgodnie z art. 5 ust 1 tejże Ustawy z realizacją projektowanych w zagospodarowaniu terenu rozwiązań technicznych, obiektów i urządzeń budowlanych: Zbadano czy projektowany sposób zagospodarowania terenu nie doprowadzi do ograniczenia pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w tym przepisie wymagań ogólnych.

Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego stanowiącego akt prawa miejscowego regulujący stosunki funkcjonalno – przestrzenne na obszarze objętym planem. Cały teren objęty projektem objęty jest przepisami prawa miejscowego ustalonymi szczegółowo w planie, zaprojektowanie funkcji zgodnych z planem w granicach obszarów na to przeznaczonych pozwala nie analizować uciążliwości z ich strony w stosunku do obszarów przyległych nie objętych projektem, jeśli przepisy szczególne nie stanowią inaczej i nie zachodzi szczególna koncentracja przekraczająca granicę normalnie występujących uciążliwości.

10. INFORMACJA O OCHRONIE PRZECIWPOŻAROWEJ

. Przeznaczenie budynku: budynek biurowy

. Wysokość: budynek niski (N) do 12 m włącznie nad poziomem terenu

. Liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
poziomów podziemnych: 0.

. Charakterystyka zagrożenia pożarowego:

W obiekcie nie występują materiały niebezpieczne pożarowo. Główne zagrożenie pożarowe obiektu wynika z możliwości wad oraz awaryjnego stanu pracy instalacji i urządzeń elektrycznych, a także z możliwości zaprószenia ognia przez osoby znajdujące się w obiekcie.

. Klasyfikacja pożarowa budynku ze względu na sposób użytkowania:

Budynek zaliczony do kategorii zagrożenia ludzi ZL III oraz PM do 500 MJ/m².

. Kategoria zagrożenia ludzi, przewidywana liczba osób:

Budynek zaliczony do kategorii zagrożenia ludzi ZL III. W budynku nie występują pomieszczenia do jednoczesnego przebywania ponad 50 osób.

. Klasa odporności pożarowej: zaprojektowano w klasie:

Budynek powinien posiadać klasę odporności ogniowej „C”- zgodnie z § 212 ust. 3 dopuszcza się obniżenie klasy odporności pożarowej w budynku dwukondygnacyjnym ze strefą ZL III do „D”.

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej elementów budynku					
	Główna konstrukcja nośna	Konstrukcja dachu	Strop	Ściana zewnętrzna	Ściana wewnętrzna	Przekrycie dachu
1	2	3	4	5	6	7
„D”	R 30	(-)	REI 30	EI 30	(-)	(-)

(-) – nie stawia się wymagań.

Elementy budowlane budynku, w tym przekrycie dachu powinny być wykonane z wyrobów/materiałów nierozprzestrzeniających ognia.

Przekrycie dachu budynku niższego przyległego do ściany z otworami budynku wyższego w pasie o szerokości 8 m od tej ściany powinno być nierozprzestrzeniające ognia oraz w pasie tym konstrukcja dachu powinna mieć klasę odporności ogniowej co najmniej R 30 a przekrycie dachu RE 30.

W ścianach zewnętrznych budynku zachowane są pasy międzykondygnacyjne o wysokości nie mniejszej niż 0,8 m lub oddzielenia poziome w formie daszków, gzymsów, balkonów o wysięgu co najmniej 0,5 m, oddzielenia poziome wykonane z materiałów NRO.

Biegi i spoczniki schodów służących do ewakuacji wykonane są z materiałów niepalnych i spełniają klasę odporności ogniowej co najmniej R 30.

. Droga pożarowa: Nie jest wymagana

. Zaopatrzenie wodne do zewnętrznego gaszenia pożaru:

Dla budynku należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów przeciwpożarowych do zewnętrznego gaszenia pożaru w ilości 20 dm³/s z co najmniej dwóch hydrantów zewnętrznych usytuowanych w odległości: pierwszy 5-75 m, drugi do 150 m od budynku.

. Warunki usytuowania:

Od strony południowo-zachodniej budynek połączony jest łącznikiem z budynkiem istniejącym. Na przedmiotowym budynku zachowano ścianę oddzielenia o klasie odporności ogniowej REI 60. Zostały zachowane 2 m pasy EI 60 wykonane z materiałów niepalnych a przy ścianach usytuowanych pod kątem 90o został zachowany 4 m pas ściany oddzielenia o klasie odporności ogniowej REI 60.

Pozostałe odległości od granicy działki jak i od sąsiednich zabudowań są zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

17. Informacja o rozwiązaniach zamiennych:

Nie dotyczy.

Warszawa, STYCZEŃ 2025r

Rozdział 2 CZĘŚĆ RYSUNKOWA
