

NUMER TOMU:	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	NUMER EGZEMPLARZA:				
OZNACZENIE TOMU:	PZT	ARC							1	2	3	4	5
NAZWA INWESTYCJI:	Budowa siedziby instytutu Łukasiewicz-Orgmaz zintegrowanej z siedzibą Centrum Łukasiewicz przy ulicy Żelaznej 87 w Warszawie. Budynek 55 m.												
ADRES INWESTYCJI:	PL; województwo mazowieckie, powiat m.st. Warszawa, gmina Warszawa, dzielnica Wola, 00-879 Warszawa, Żelazna 87, działka nr ew. 13, obręb 6-01-01												
KATEGORIA OBIEKTU:	XVI-budynki biurowe i konferencyjne												
NAZWA OPRACOWANIA FAZA:	Projekt koncepcyjny. Wersja 3 (228 3).												
INWESTOR:	Sieć Badawcza Łukasiewicz. Instytut Organizacji i Zarządzania w Przemysle "ORGMASZ". 00-879 Warszawa, Żelazna 87. osoba do kontaktu: Aleksandra Białorudzka.												
JEDNOSTKA PROJEKTOWA ARCHITEKTURA KOORDYNACJA	FAAB Architektura Białobrzesci Figurski 04-147 Warszawa ul. Stoczkowska 11/8, tel. 22 740 2000 e-mail: faab@faab.pl www.faab.pl osoba do kontaktu: arch. Adam Białobrzesci.												
NUMER TOMU:	IMIĘ I NAZWISKO:				NR UPRAWNIENI:		SPECJALNOŚĆ:		PODPIS:				
PROJEKTANT:	Adam Białobrzesci				103/01/OL		ARCHITEKTURA						
WSPÓŁPRACA:	Maria Messina						ARCHITEKTURA						
							ARCHITEKTURA						
							ARCHITEKTURA						
SPRAWDZAJĄCY:	Adam Figurski				MA/011/18		ARCHITEKTURA						
<b>228 3</b>	<b>ZEL WAW</b>	<b>PK</b>	<b>02</b>	<b>PZT ARC OPIS</b>					<b>01-09-22</b>				
KOD PROJEKTU:		FAZA:	W/R.:						DATA (RR-MM-DD):				

## SPIS TREŚCI.

SPIS TREŚCI.....	2
OPIS.....	3
1. Podstawa do opracowania projektu. ....	3
2. Lokalizacja. ....	3
3. Podstawa planistyczna realizacji projektu. ....	3
3.1. Podstawa w zakresie planowania przestrzennego. ....	3
3.2. Podstawowe wskaźniki planistyczne. ....	3
3.3. Fragment rysunku planu miejscowego. ....	4
3.4. Pozostałe kluczowe ustalenia . ....	4
4. Program użytkowy.....	5
5. Projekt.....	5
5.1. Dane podstawowe.....	5
5.2. Zestawienie powierzchni w rozbiciu na kondygnacje.....	7
5.3. Kluczowe rozwiązania projektowe.....	8
5.3.1. Projekt zagospodarowania terenu. ....	8
5.3.2. Budynek.....	8
6. Ustroje budowlane. Instalacje.....	8
6.1. Ustroje budowlane.....	8
6.2. Instalacje.....	8
7. Uwarunkowania związane z realizacją wariantu nr 2.....	9
CZĘŚĆ RYSUNKOWA. ....	10
.....	

## OPIS.

### 1. Podstawa do opracowania projektu.

1. Wytyczne ogólne otrzymane od Inwestora.
2. Program użytkowy otrzymany od Inwestora, stan aktualności 08.2022.
3. Wizja lokalna.
4. Opracowanie pt.: „Inwentaryzacja architektoniczna budynku biurowego w miejscowości Warszawa”, autorstwo arch. Artur Ignarski, nr upr. 4/PKOKK/2012, 03.2021.
5. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej-część północna A, zatwierdzony Uchwałą nr LXXXV/2214/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 03 lipca 2014 roku.
6. Mapa zasadnicza, nr licencji BG-ODGiK-ARCH.6642.3119.2021.EMA\_1465\_CL2.
7. Portal mapowy Miasta Stołecznego Warszawy, stan aktualności sierpień 2022.
8. Analiza chłonności terenu, autorstwo arch. Adam Biało-brzeski, MOIA MA-1531, 08.2022.

### 2. Lokalizacja.

Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w Polsce, województwo mazowieckie, powiat miasto stołeczne Warszawa, gmina miasto stołeczne Warszawa, 00-879 Warszawa, dzielnica Wola, Żelazna 87, działka nr ew. 13, obręb 6-01-01.

### 3. Podstawa planistyczna realizacji projektu.

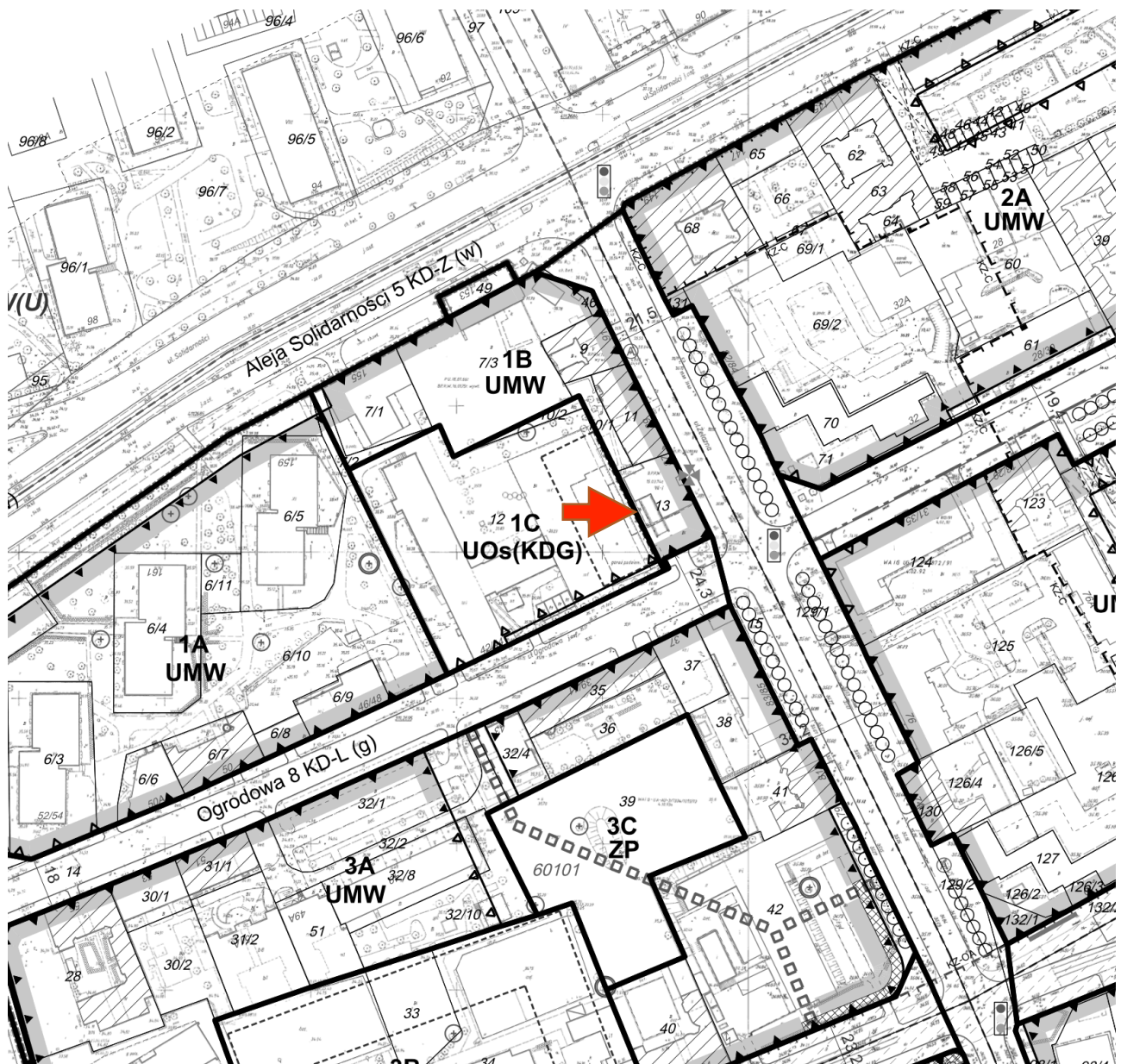
#### 3.1. Podstawa w zakresie planowania przestrzennego.

Podstawą planistyczną dla realizacji projektu jest Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Żelaznej-część północna A, zatwierdzony Uchwałą nr LXXXV/2214/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 03 lipca 2014 roku. Działka objęta opracowaniem znajduje się na terenie 1BUMW. Przeznaczenie terenu: teren usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

#### 3.2. Podstawowe wskaźniki planistyczne.

DANE PODSTAWOWE				
LP.	OZN.	WYSZCZEGÓLNIENIE	JEDNOSTKA	WARTOŚĆ
I	Pd	Powierzchnia działki	m <sup>2</sup>	658,0
II	Pz	Maksymalna powierzchnia zabudowy zgodnie z mpzp → 0,7	m <sup>2</sup>	493,0
III	I	Maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z mpzp		6,0
IV	H	Maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z mpzp	m	32,0
V	Pbc	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej → 25%	m <sup>2</sup>	164,5
VI	Mp	Liczba miejsc parkingowych/ <u>nie więcej niż</u> → biuro /1000 m <sup>2</sup>	szt.	10
VII	Mp	Liczba miejsc parkingowych/ <u>nie więcej niż</u> → usługi/1000 m <sup>2</sup>	szt.	15

### 3.3. Fragment rysunku planu miejscowego.



### 3.4. Pozostałe kluczowe ustalenia .

1. Linie obowiązujące zabudowy od strony ulicy Żelaznej i Ogrodowej.
2. Budynek Żelazna 87 nie jest budynkiem zabytkowym, wpisanym do gminnego lub wojewódzkiego rejestru zabytków.
3. Na terenie działki nr 13 nie stwierdza się obecności:
  - (a) Jednostek zieleni wysokiej, mogącej kolidować z planowaną zabudową;
  - (b) Cieków wodnych;
  - (c) Sieci podziemnych i nadziemnych, mogących kolidować z planowaną zabudową.

## 4. Program użytkowy.

Zakłada się realizację:

1. Powierzchni wielofunkcyjnej, umożliwiającej realizację wydarzeń o charakterze edukacyjnym, szkoleniowym, ekspozycyjnym ze szczególnym uwzględnieniem obszarów związanych z rozwiązaniami i technologiami innowacyjnymi. Wydarzenia o charakterze zamkniętym (specjaliści, naukowcy lub grupy szkolne) oraz otwartym.
2. Powierzchni wielofunkcyjnej o charakterze co-workingu, w tym stanowiska do pracy biurowej, miejsca i przestrzenie do spotkań. Dla działalności typu start-up.
3. Powierzchni biurowej do pracy indywidualnej oraz w grupach, przestrzenie konferencyjne i do spotkań w różnych konfiguracjach.

## 5. Projekt.

### 5.1. Dane podstawowe.

DANE PODSTAWOWE (228 3) - 55 m				
LP.	OZN.	WYSZCZEGÓLNIENIE	JEDNOSTKA	WARTOŚĆ
1		Powierzchnia działki	m <sup>2</sup>	657,0
2	Pz	Projektowana powierzchnia zabudowy	m <sup>2</sup>	491,3
	Pz	Projektowana powierzchnia zabudowy	%	0,7
4	Pbc	Powierzchnia biologicznie czynna projektowana	m <sup>2</sup>	171,2
		Powierzchnia biologicznie czynna projektowana	%	26,1%
		Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie		0,0
		Powierzchnia biologicznie czynna na stropie		342,4
5	I	Wskaźnik intensywności zabudowy		11,2
6	H	Maksymalna wysokość budynku	m	55,0
7	K	Liczba kondygnacji nadziemnych		16,0
8	K	Liczba kondygnacji podziemnych		5,0
9	Pc	Projektowana powierzchnia całkowita, łącznie (budynki B1)	m <sup>2</sup>	10 575,8
		Projektowana powierzchnia całkowita, nadziemna	m <sup>2</sup>	7 336,8
		Powierzchnia całkowita KN01-parter	m <sup>2</sup>	299,2
		Powierzchnia całkowita KN02-piętro 01	m <sup>2</sup>	392,2
		Powierzchnia całkowita KN03-piętro 02	m <sup>2</sup>	482,5
		Powierzchnia całkowita KN04-piętro 03	m <sup>2</sup>	490,8
		Powierzchnia całkowita KN05-piętro 04	m <sup>2</sup>	490,8

DANE PODSTAWOWE (228 3) - 55 m				
		Powierzchnia całkowita KN06-piętro 05	m <sup>2</sup>	490,8
		Powierzchnia całkowita KN07-piętro 06	m <sup>2</sup>	490,8
		Powierzchnia całkowita KN08-piętro 07	m <sup>2</sup>	490,8
		Powierzchnia całkowita KN09-piętro 08	m <sup>2</sup>	490,8
		Powierzchnia całkowita KN10-piętro 09	m <sup>2</sup>	471,6
		Powierzchnia całkowita KN11-piętro 10	m <sup>2</sup>	475,9
		Powierzchnia całkowita KN12-piętro 11	m <sup>2</sup>	490,8
		Powierzchnia całkowita KN13-piętro 12	m <sup>2</sup>	490,8
		Powierzchnia całkowita KN14-piętro 13	m <sup>2</sup>	490,8
		Powierzchnia całkowita KN15-piętro 14	m <sup>2</sup>	490,8
		Powierzchnia całkowita KN16-piętro 15	m <sup>2</sup>	307,4
		Projektowana powierzchnia całkowita, podziemna	m <sup>2</sup>	3 239,0
		Powierzchnia całkowita KP01-piętro 01	m <sup>2</sup>	647,8
		Powierzchnia całkowita KP02-piętro 02	m <sup>2</sup>	647,8
		Powierzchnia całkowita KP03-piętro 03	m <sup>2</sup>	647,8
		Powierzchnia całkowita KP04-piętro 04	m <sup>2</sup>	647,8
		Powierzchnia całkowita KP05-piętro 05	m <sup>2</sup>	647,8
10	Pu	Powierzchnia użytkowa biur/usług	m <sup>2</sup>	4 981,6
11	M <sub>ps</sub>	Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe (10/1000 m <sup>2</sup> /Pu mpzp)	szt.	50
12	M <sub>ps</sub>	Liczba miejsc dla samochodów łącznie	szt.	50
		Liczba miejsc parkingowych na poziomie KP02-garaż poziom 1	szt.	10
		Liczba miejsc parkingowych na poziomie KP03-garaż poziom 2	szt.	13
		Liczba miejsc parkingowych na poziomie KP04-garaż poziom 3	szt.	13
		Liczba miejsc parkingowych na poziomie KP05-garaż poziom 4	szt.	14
14	M <sub>ps</sub>	Liczba miejsc dla rowerów łącznie	szt.	24
		Liczba miejsc parkingowych na poziomie KP02-garaż poziom 1	szt.	16
		Liczba miejsc parkingowych na poziomie KP03-garaż poziom 2	szt.	4
		Liczba miejsc parkingowych na poziomie KP04-garaż poziom 3	szt.	4
15	M <sub>pm</sub>	Liczba miejsc dla motocykli łącznie	szt.	2

DANE PODSTAWOWE (228 3) - 55 m

Liczba miejsc parkingowych na poziomie KP05-garaż poziom 4	szt.	2
--	------	---

**5.2. Zestawienie powierzchni w rozbiciu na kondygnacje.**

W części rysunkowej.

### 5.3. Kluczowe rozwiązania projektowe.

#### 5.3.1. Projekt zagospodarowania terenu.

1. Przewidziano wyburzenie budynku istniejącego na działce nr 13.
2. Przewidziano organizację miejsc parkingowych na terenie własnym, tj. działce nr 13.
3. Przewidziano realizację placu wejściowego od strony ulicy Ogrodowej.

#### 5.3.2. Budynek.

1. Przewidziano realizację budynku o wysokości 55 metrów.
2. Przewidziano realizację pięciu kondygnacji podziemnych oraz szesnastu nadziemnych.
3. Na pierwszej kondygnacji podziemnej przewidziano powierzchnię wielofunkcyjną, na pozostałych garaż i pomieszczenia techniczno-magazynowe.
4. Na kondygnacjach nadziemnych powierzchnia użytkowa wielofunkcyjna i biurowa.
5. Przewidziano dwa wejścia, jedno od strony Ogrodowej (główne) oraz od strony Żelaznej.
6. Przewidziano dwa trzony komunikacyjne. Główny, wyposażony w dwie windy i klatkę schodową, obsługujący wszystkie kondygnacje. Uzupełniający, wyposażony w dwie windy, obsługujący pierwszą kondygnację podziemną oraz trzy nadziemne.

### 6. Ustroje budowlane. Instalacje.

#### 6.1. Ustroje budowlane.

1. Przewidziano realizację obudowy wykopu w postaci ściany szczelinowej, stanowiącej jednocześnie ścianę zewnętrzną części podziemnej.
2. Konstrukcja budynku żelbetowa, słupowo-płytowana, usztywnienie w postaci trzonu komunikacyjnego.
3. Ściany wewnętrzne rozdzielające żelbetowe i murowane z bloczków.
4. Ściany wewnętrzne działowe w technologii lekkiej, suchej zabudowy (GK).
5. Fasada przeszklona, w współczynniku izolacyjności nie większym niż 0,2.
6. Na kondygnacjach nadziemnych przewidziano podłogę podniesioną.

#### 6.2. Instalacje.

Przewidziano realizację:

1. Instalacja zw, cwu.
2. Instalacja co w postaci ogrzewania płaszczyznowego → stropowe albo grzejniki kanałowe.
3. Instalacja kanalizacji sanitarnej.
4. Instalacja kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem retencyjnym.
5. Instalacja nawadniania terenów zielonych.
6. Instalacja wentylacji z odzyskiem ciepła.
7. Instalacja klimatyzacji.
8. Instalacja zasilania.
9. Instalacja oświetlenia.
10. Instalacja LAN.
11. Instalacja KD, CCTV i SWiN.
12. Instalacja SSP.
13. Instalacja BMS i automatyki.
14. Źródło ciepła-msc lub kogeneracja.



## **7. Uwarunkowania związane z realizacją wariantu nr 2.**

1. Konieczność wyburzenia budynku istniejącego.
2. Konieczność zmiany wybranych zapisów planu miejscowego (wysokość budynku i intensywność zabudowy).

## CZĘŚĆ RYSUNKOWA.