

**Wstępna koncepcja budynku biurowego dla**  
**Prokuratury Rejonowej Wwa-Wola**  
**przy ul. Kocjana 3, w Warszawie”.**

**Autor :**

Warszawa, w sierpniu 2008 r.

## **Spis treści :**

1. Dane ogólne.
2. Licencja Rzecznawcy Budowlanego.
3. Zaśw. o członkostwie Mazowieckiej Izby Inżynierów Budownictwa.
4. Program funkcjonalno-użytkowy dla Prokuratury Rejonowej Wwa Wola.
5. Decyzja nr L76/2004 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wyd. przez Prezydenta Miasta z 22.06.2008,
6. Decyzja nr 270/2007 Prezydenta Miasta z 21.09.2007 o pozwoleniu na budowę w zakresie jw. dróg zakładowych.
7. Notatka ze spotkania w dn. 6.08.2008 .
8. Synteza techniczna uwarunkowań realizacji budynku.
9. Wstępny budżet realizacji.
- 9 Rys. nr 1 – Plan lokalizacji budynku na działce.
10. Rys. nr 2 - Rzut poziomy i infrastruktura.
11. Rys. nr 3 - Projektowany budynek – przekrój.

### **1. Dane ogólne.**

1. Niniejsza wstępna koncepcja budynku biurowego jest wykonana w wyniku umowy nr U/29/08 z Prokuraturą Okręgową w Warszawie. Przedmiotem opracowania jest budynek biurowy dla Prokuratury Rejonowej Warszawa-Wola przy ul. Kocjana 3, w Warszawie, na części działki nr ew. 11 z obr. 6-10-06 i części działki nr ew. 2 z obr. 6-10-07 .
2. Celem opracowania jest wskazanie ogólnych uwarunkowań realizacji inwestycji w zakresie mediów, gruntów i kosztów. Opracowanie może być podstawą do uzgodnienia zakresu i formy zamierzenia inwestycyjnego Prokuratury z sąsiadującymi użytkownikami przedmiotowego terenu Min. Sprawiedliwości przy ul. Kocjana 3.
3. Czynności wykonano na podstawie wizji lokalnej oraz :
  - Rozporządzenie Min. Infrastruktury z 7.04.2004 o warunkach, jakim powinny odpowiadać budynki,
  - Ustawa Prawo Budowlane w brzmieniu z 16.04.2004 r.
  - Projekt dróg zakładowych z organizacją ruchu, aut. mgra inż. W.Olasika z 2006r.
  - Decyzja nr L76/2004 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wyd. przez Prezydenta Miasta z 22.06.2008,
  - Program funkcjonalno-użytkowy dla Prokuratury Rejonowej Wwa Wola.
4. Opracowanie jest uzupełnione o wnioski z wielostronnej narady w dn. 6.08.2008 na terenie Min. Sprawiedliwości przy ul. Kocjana 3.

**Notatka ze spotkania wielostronnego na terenie zespołu Min. Sprawiedliwości przy ul. Kocjana 3.**

**Ustalenia :**

1. Teren przy ul. Kocjana 3 stanowi obszar inwestycyjny dla wielu podmiotów, związanych z wymiarem sprawiedliwości. Trwały zarząd nad terenem należy do Min. Sprawiedliwości a sprawowanie czynności bieżącego zarządu zostało powierzone Gospodarstwu Pomocniczemu.
2. Gospodarstwo Pomocnicze wykonuje czynności koordynacyjne wobec programów inwestycyjnych poszczególnych podmiotów.
3. Prokuratura przedstawiła „Wstępną koncepcję budynku biurowego dla Prokuratury Rejonowej Wwa Wola”, przygotowaną na podstawie własnego programu funkcji i Dec. o lokalizacji obiektu celu publicznego. Zdaniem obecnych Stron projektowany budynek może powstać we wskazanym rejonie.
4. Przedstawiciele SW, ZK i Gospodarstwa Pom. wskazali na :
  - potrzebę harmonizacji projektowanego budynku Prokuratury z własnymi planami inwestycyjnymi na terenie ,
  - konieczność uwzględnienia istniejących obecnie ograniczeń w możliwościach poboru mediów ze wspólnej infrastruktury na terenie,
  - potrzebę harmonizacji układu drogowego i parkingów.
5. Uzgodniono, że :
  - nastąpi robocze spotkanie Projektanta koncepcji z p. Gadomskim (Gospodarstwo Pom.) w celu optymalnego dostosowania położenia nowoprojektowanego budynku Prokuratury do istniejącej i planowanej zabudowy sąsiedniej,
  - jednocześnie nastąpi ustalenie optymalnego przebiegu dróg dojazdowych do nowoprojektowanego budynku i porównanie wstępnego bilansu mediów z możliwościami istniejącej sieci,
  - dojazd do budynku Prokuratury będzie dostępny wyłącznie dla pracowników i liczba miejsc parkingowych powinna ulec odpowiedniemu zmniejszeniu,
  - projektant przygotuje zamienny wariant Koncepcji , zgodnie ze zgłoszonymi wskazaniem uczestników narady. Opracowanie to będzie przedstawione Gospodarstwu Pom. do akceptacji i następnie rozesłane do zainteresowanych Stron w celu końcowego uzgodnienia planu inwestycji.

Sporządził :

## **7. Synteza techniczna uwarunkowań realizacji budynku.**

### **7.1/ Projektuje się budynek biurowy :**

Powierzchnia działki AB ... JA (ale w granicy płotu żelbetowego) 4249 m<sup>2</sup>,

- pow. zabudowy 930 m<sup>2</sup>
- pow. parkingów naziemnych 2216 m<sup>2</sup>
- pow. drogi 325 m<sup>2</sup>
- powierzchnia biologicznie czynna 778m<sup>2</sup> (> 500m<sup>2</sup> wg decyzji)
- pow. użytkowa 2 850m<sup>2</sup> + miejsca parkingowe podziemne 1015 m<sup>2</sup> =>razem 3865m<sup>2</sup>
- pow. całkowita 3 700m<sup>2</sup> + miejsca parkingowe podziemne 1093 m<sup>2</sup> => razem4793m<sup>2</sup>,
- liczba miejsc postojowych :
  - minimalna liczba miejsc parkingowych jest obliczana , jako 16 mp/1000m<sup>2</sup> pu  
czyli  $2,85 \times 16 = 46$  mp.
  - przyjęto w parkingu podziemnym 47 mp.
  - w parkingu naziemnym można zrealizować maksymalnie 120mp

Razem można uzyskać do 167 miejsc postojowych co daje współczynnik 1,3 w stosunku do liczby zatrudnionych w budynku pracowników Prokuratury. Liczba miejsc parkingowych będzie podlegać uściśleniu w ramach dalszych uzgodnień Stron.

Budynek ma 4 kondygnacje nadziemne o wys. 340cm brutto.

Wysokość budynku npt. brutto ok. 14,90 m npt.

Kubatura brutto ok. 16 300m<sup>3</sup> (podz. i nadz. razem ).

### **7.2/ Warunki gruntowo-wodne.**

Należy wykonać wiercenia geotechniczne do poziomu -12m ppt. w pięciu punktach na rzucie budynku.

Wg badań archiwalnych należy spodziewać się :

- do 6m ppt piasek drobny
- poniżej glina piaszczysta
- woda gruntowa na poziomie -3,6 m ppt.

Takie warunki umożliwiają posadowienie bezpośrednie budynku na ławach fundamentowych. Posadzka parkingu podziemnego powinna być założona powyżej poziomu wody gruntowej.

### **7.3/ Konstrukcja budynku.**

Projektuje się budynek w konstrukcji żelbetowej, w układzie poprzecznym, z podstawowa siatką modułarną 720x1500cm.

Ściany poprzeczne nośne betonowe grub.20cm z żelbetowymi żebrami w paśmie korytarzowym. Stropy żelbetowe w postaci płyt ciągłych rozp. 720cm, grub. 18cm.

#### **7.4/ Założenia technologiczne.**

Ściany osłonowe w postaci płyt trójwarstwowych murowanych z ceramiki z ociepleniem styropianem. Na fragmencie środkowym ozdobna witryna aluminiowo-szklana. Tynk zewnętrzny tradycyjny cementowo-wapienny, malowany. W parterze okładzina kamienna z płyt piaskowcowych.

Stropodach wentylowany z płyt korytkowych na stropie żelbetowym, kryty tradycyjnie papą termozgrzewalną. Odwodnienie dachu wewnętrzne.

Podłogi wewnętrzne z wykładzin tekstylnych na podkładzie betonowym lub anhydrytowym (jastyrychu). W sanitariatach szkliwione wykładziny ceramiczne. W gabinetach kierownictwa i salach reprezentacyjnych przewiduje się wykonanie podłóg drewnianych .

Stolarka okienna drewniana jednoramowa, z szybą zespoloną  $1,1W/(m^2K)$  i  $U<2,3$ . Zespół drzwi wejściowych w konstrukcji aluminiowo-szklanej  $U<2,6 W/(m^2K)$ . Od strony sal sądowych (wschód) szczyt budynku wyślepiony (bez okien). Okna w ścianie przyszczytowej szklone szkłem mlecznym w celu maksymalnej ochrony terenu przyległego do sal sądowych.

Tynki wewnętrzne jednowarstwowe, gipsowe. Malowanie akrylowe, emulsyjne.

Przewiduje się wentylację mechaniczną w całym budynku. W pomieszczeniach serwerowni, UPS, centrali telefonicznej, salach konferencyjnych przewiduje się klimatyzację.

**7.4/ Dojazd do budynku** jest projektowany od strony ul. Kocjana bramą środkową - strzeżoną . Droga ma szerokość co najmniej 6m i po dwóch zakrętach 90° doprowadza na teren przybudynkowy. Dostęp samochodów na teren parkingu będzie umożliwiony jedynie dla pracowników Prokuratury. Udostępnienie projektowanego budynku Prokuratury Wwa Wola wymaga dokonania niewielkich zmian adaptacyjnych w ww Projekcie dróg zakładowych i organizacji ruchu. Dojazd awaryjny (ppoż) jest możliwy bramą ostatnią (przy narożu zachodnim terenu) i prowadzi drogą wzdłuż ogrodzenia.

#### **7.4/ Infrastruktura – media.**

Zapotrzebowanie na media szacuje się następująco :

- ciepło ok. 300 kW
- woda/kanalizacja ok. 1m<sup>3</sup>/h  $\approx 0,3$  l/s + zasilenie ppoż.
- energia elektr. moc ok. 200 kW.

Wskazane zapotrzebowania są realizowane następująco :

- ciepło z kotłowni i sieci własnej Gospodarstwa Pomocniczego. W granicy działki jest sieć CO 2x50,
- sieć wodociągowa  $\phi$  80 jest w granicy działki,
- sieć kanalizacyjna  $\phi$  150 jest w granicy działki,

- dostawa energii ok. 200kW wymaga załączenia stacji TRAFO. W pobliżu granicy działki jest stacja TRAFO, która powinna zostać rozbudowana np. w postaci kontenerowej.

Zatem zasilenie budynku projektowanego w media jest możliwe w drodze dość krótkich uzupełnień przyłączy do istniejących sieci. Jedynie zasilenie w energię elektryczną wymaga nowej stacji trafo.

#### **7.5/ Wyposażenie.**

Budynek projektuje się , jako średniowysoki (ok. 15m npt) i w kategorii ZLIII. Stąd wynika klasa odporności pożarowej budynku B.

Budynek biurowy projektuje się w klasie wyposażenia B.

Zakłada się wyposażenie budynku w dźwigi osobowe.

Przewiduje się wyposażenie w zaawansowane instalacje teletechniczne i komputerowe, w tym :

- okablowanie strukturalne LAN i WAN z wydzieloną serwerownią,
- system ppoż ( w tym SAP)
- system monitoringu,
- system antywłamaniowy
- system antynapadowy
- system kontroli dostępu.

Budynek powinien być udostępniony dla osób niepełnosprawnych.

KONIEC.