

---

**DOKUMENTACJA TECHNICZNA  
NA POTRZEBY USTALENIA LOKALIZACJI  
INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

---

działka ew. nr 118 z obr. ew. 50503 przy ul. Poznańskiej 6/8 oraz 6/8a w Warszawie

**INWESTOR:**

Zespół Szkół Gastronomicznych im. prof. E.Pijanowskiego  
ul.Poznańska 6/8; 00-680 Warszawa

**AUTOR OPRACOWANIA:**

IDAT

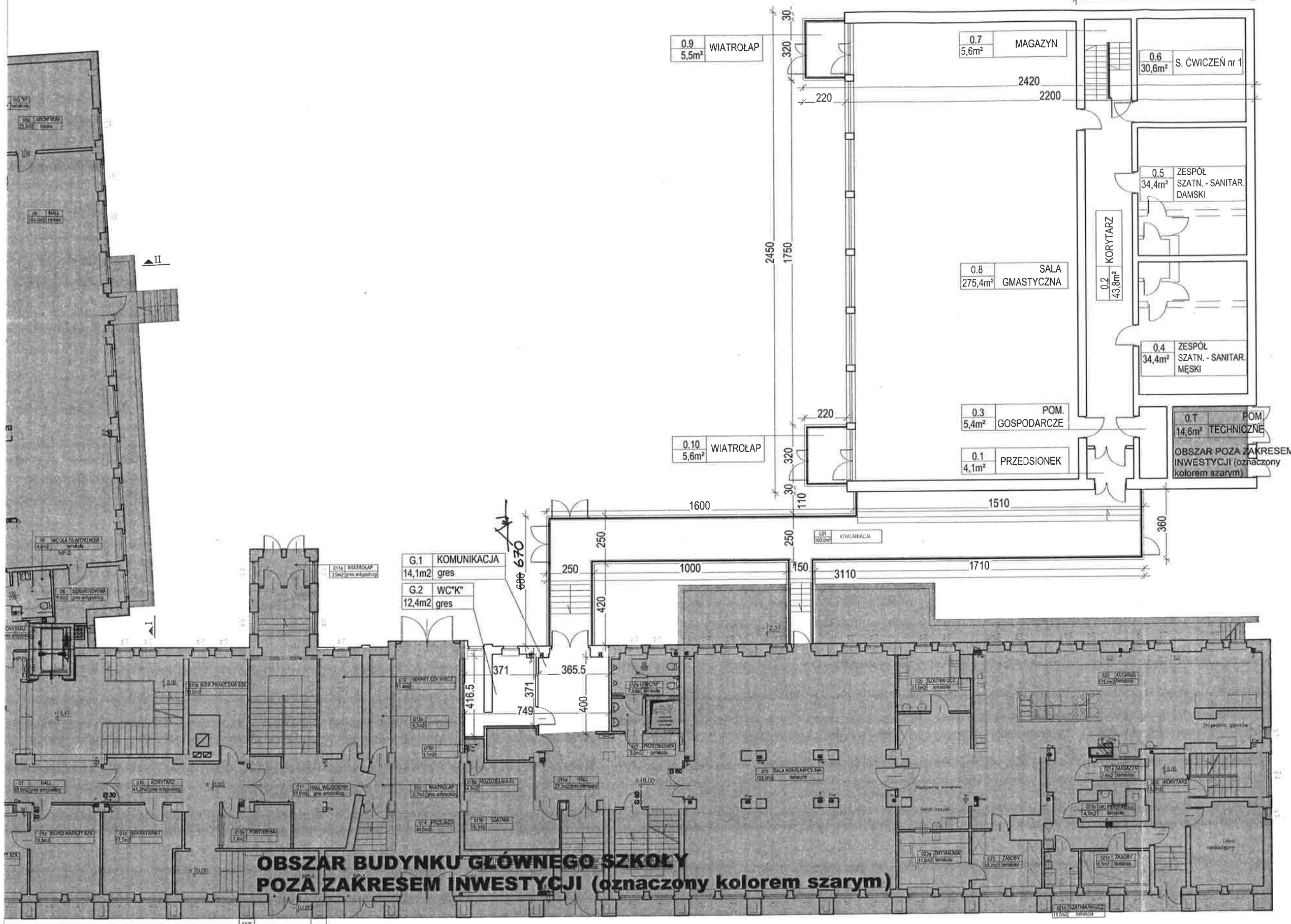
Anna Kukawska Arch. i inż.  
ul. Światowida 47 nr 66  
03-144 Warszawa  
NIP 537-183-95-24

ul.Światowida 47/66; 03-144 Warszawa  
mgr inż. architekt Anna Kukawska  
upr. do projektowania b.o. MA/018/10



**DATA OPRACOWANIA:**

22.03.2018



NA PIĘTRZE +1 W TYM PASIE BUDYNKU JEST PLANOWANE ZWIĘKSZENIE WYSOKOŚCI POMIESZCZEŃ MAX 1,5m

0.9	WIATROŁAP	5,5m <sup>2</sup>
0.7	MAGAZYN	5,6m <sup>2</sup>
0.6	S. ĆWICZEŃ nr 1	30,6m <sup>2</sup>
0.5	ZESPÓŁ SZATN. - SANITAR. DAMSKI	34,4m <sup>2</sup>
0.4	ZESPÓŁ SZATN. - SANITAR. MĘSKI	34,4m <sup>2</sup>
0.3	POM. GOSPODARCZE	5,4m <sup>2</sup>
0.2	KORYTARZ	43,8m <sup>2</sup>
0.1	PRZEDSIONEK	4,1m <sup>2</sup>
0.10	WIATROŁAP	5,6m <sup>2</sup>
0.8	SALA GMASTYCZNA	275,4m <sup>2</sup>
0.11	KOMUNIKACJA	100,0m <sup>2</sup>
0.12	POM. TECHNICZNE	14,6m <sup>2</sup>

G.1	KOMUNIKACJA	14,1m <sup>2</sup>	gres
G.2	WC"K"	12,4m <sup>2</sup>	gres

**OBSZAR BUDYNKU GŁÓWNEGO SZKOŁY POZA ZAKRESEM INWESTYCJI (oznaczony kolorem szarym)**

<b>PROJEKT</b> Zespół Szkół Gastronomicznych im. prof. E. Pijanowskiego ul. Poznańska 6/8; 00-680 Warszawa	
<b>ARCHITEKT</b> IDAT ul. Światowida 47/66; 03-144 Warszawa T: 501 928 651; E: anna_k@autograf.pl	
<b>PROJEKT</b> DOKUMENTACJA TECHNICZNA NA POTRZEBY USTALENIA LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO działka ew. nr 118 z obr. ew. 50503 przy ul. Poznańskiej 6/8 oraz 6/8a w Warszawie	
<b>BRANŻA</b> ARCHITEKTURA	
<b>PROJEKTANT</b> mgr inż. architekt ANNA KUKAWSKA upr. nr MA/018/10	<b>PODPIS</b> 
<b>TYTUŁ</b> RZUT PARTERU W ZAKRESIE INWESTYCJI	<b>SKALA</b> 1:200  <b>DATA</b> 22.03.2018
<b>NR TEMATU</b> P03	<b>NR RYSUNKU</b> R.01
<b>REWIZJA</b>	

---

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

### 1. OPIS TECHNICZNY

- inwestor
- przedmiot opracowania
- podstawa opracowania
- ochrona konserwatorska
- opis stanu istniejącego
- ogólna charakterystyka planowanej inwestycji wraz z opisem założeń wstępnej koncepcji

### 2. CZĘŚĆ GRAFICZNA

- mapa zasadnicza w skali 1:500 bez naniesień projektowych
- mapa zasadnicza w skali z naniesionymi elementami wstępnej koncepcji zagospodarowania terenu,  
nr rys. M.01 skala 1:500
- architektoniczny schemat rzutu parteru pokazujący budynek główny szkoły w zakresie inwestycji + łącznik pomiędzy budynkami + budynek z salą gimnastyczną,  
nr rys. R.01 skala 1:200

## INWESTOR

Zespół Szkół Gastronomicznych im. prof. E.Pijanowskiego  
ul.Poznańska 6/8; 00-680 Warszawa

## PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Dokumentacja techniczna na potrzeby ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego zgodnie z Dz.U.2017.0.1073 t.j. - Ustawa z dn.27.03. 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rozdział 5 art 52 pkt 2.1 i pkt 2. dla inwestycji polegającej na:

1. przebudowie części parteru budynku głównego szkoły w miejscu dołączenia tzw. łącznika (pkt 2)
2. budowie łącznika pomiędzy budynkiem z salą gimnastyczną a budynkiem głównym szkoły
3. generalnym remoncie budynku z salą gimnastyczną z częściową rozbudową w postaci dodania wyjść ewakuacyjnych z przedsionkami i zwiększeniu wysokości pomieszczeń na piętrze +1
4. zagospodarowaniu terenu przy wyjściach ewakuacyjnych z sali gimnastycznej

## PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Zlecenie Inwestora
2. Wytyczne projektowe ustalone na spotkaniach koordynacyjnych z Zespołem Szkół Gastronomicznych i Wydziałem Inwestycji dla Dzielnicy Śródmieście w Warszawie
3. Wstępny projekt koncepcyjny przygotowany w sierpniu 2017 zaakceptowany przez Inwestora
4. Wizja lokalna
5. Pomiary stanu istniejącego w zakresie niezbędnym dla niniejszego opracowania
6. Kopia mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującego teren, którego wniosek dotyczy i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać - wersja elektroniczna i papierowa
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - wraz z późniejszymi zmianami wprowadzonymi do dnia wykonania niniejszego projektu.

## OCHRONA KONSERWATORSKA

Budynek główny szkoły i budynek z salą gimnastyczną oraz elementy zagospodarowania terenu nie są wpisane do rejestru i ewidencji zabytków. Teren inwestycji nie podlega przepisom ustawy z dn. 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zaprojektowana inwestycja nie narusza interesu osób trzecich.  
Zakres oddziaływania planowanej inwestycji zawiera się w granicach działki

Dla obszaru opracowania nie został wykonany miejscowy plan zagospodarowania terenu.

Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wg Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397). Planowana inwestycja nie ma oddziaływania na obszar NATURA 2000.



**STAN ISTNIEJĄCY:**

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na działce nr 118 obręb 50503.

zdjęcie z lotu ptaka



kolorem **czzerwonym** oznaczono zakres planowanej inwestycji

kolejne numery **1,2,3** odnoszą się do części inwestycji, które będą realizowane jednoetapowo (opisane poniżej)

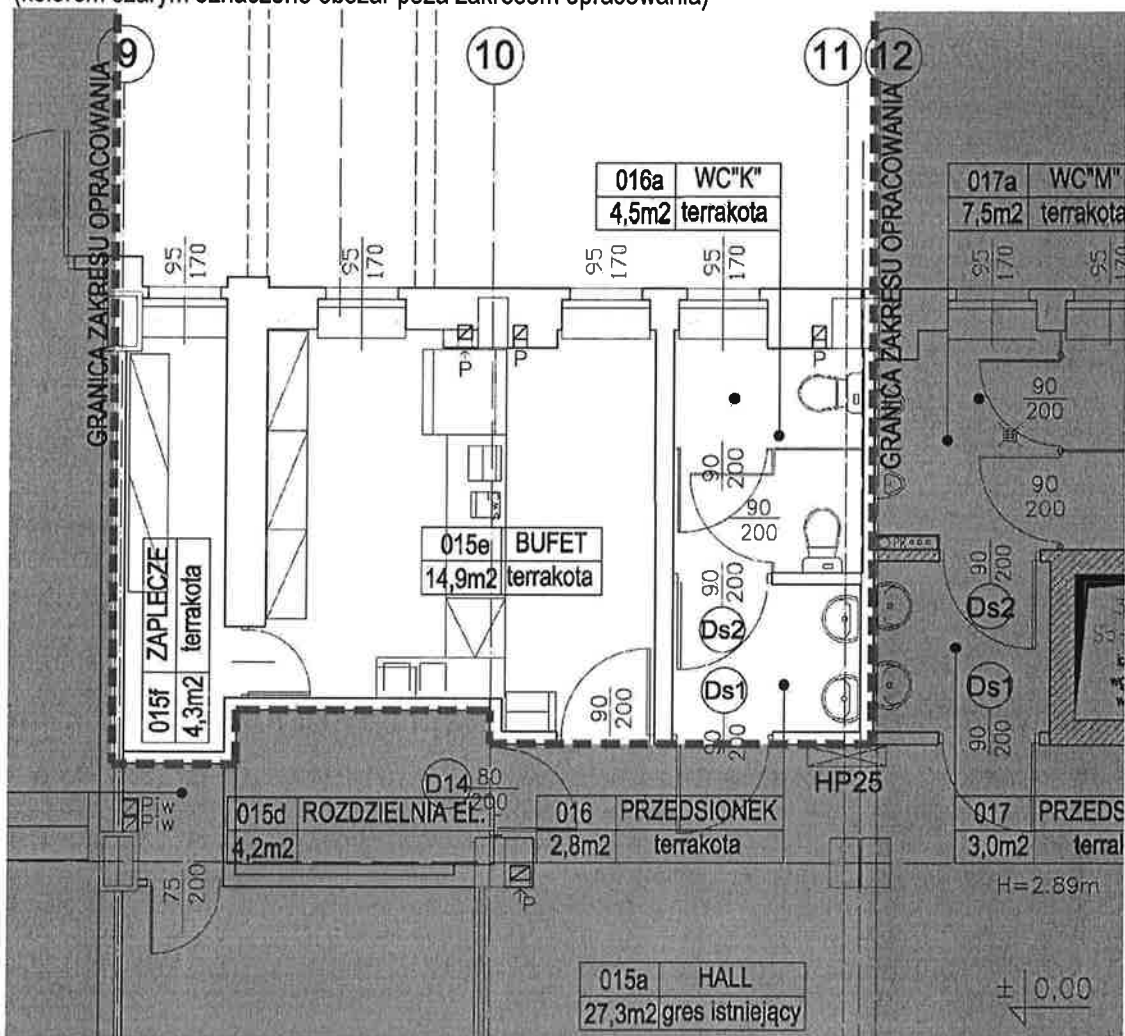
Planowana inwestycja obejmuje:

1. w budynku głównym szkoły: część położona na parterze od strony dziedzińca wewnętrznego
  - a) w miejscu planowanej przebudowy na parterze znajduje się zespół sanitariatów ogólnodostępnych i pomieszczenia bufetowo-zapleczkowe

nr pom	nazwa pomieszczenia	powierzchnia m <sup>2</sup>
16	przedsiónek	2,8
16a	WC „K”	4,5
15e	bufet	14,9
15f	zaplecze	4,3
	RAZEM	26,5

**fragment rzutu parteru (bez skali) - stan istniejący**

(kolorem szarym oznaczono obszar poza zakresem opracowania)



b) w miejscu planowanych drzwi w ścianie zewnętrznej znajdują się obecnie dwa okna w odległości 30cm

2. w miejscu planowanego łącznika pomiędzy budynkiem głównym szkoły a budynkiem z salą gimnastyczną znajduje się zadaszenie o bardzo niskich walorach estetycznych i nie w pełni odpowiadające wymaganiom użytkowym pod względem ochrony od warunków atmosferycznych. Zostało zbudowane jako obiekt tymczasowy w ostatnich 40 latach. Istniejące zadaszenie przeznaczone jest do rozbiórki w ramach odrębnej decyzji administracyjnego

3. budynek z salą gimnastyczną - jest budynkiem od kilkudziesięciu lat bez generalnego remontu co skutkuje bardzo złym stanem technicznym m.in. instalacji wewnętrznych oraz wykończenia zarówno wnętrza jak i zewnątrz. Dodatkowo budynek nie spełnia aktualnych wymagań ochrony przeciwpożarowej, w tym pod względem ilości wyjść ewakuacyjnych z sali gimnastycznej na zewnątrz. W zakresie wymagań BHP i SANEPID wymaga również dostosowania do aktualnie obowiązujących norm.

zestawienie pomieszczeń na parterze:

l.p.	nazwa pomieszczenie	pow. w m <sup>2</sup>
0.1	przedsionek	4,1
0.2	korytarz	43,8
0.3	pom. gospodarcze	5,4
0.4	zespół szatn. - sanitarny męski	34,4
0.5	zespół szatn. - sanitarny damski	34,4
0.6	sala ćwiczeń nr 1	30,6
0.7	magazyn	5,6
0.8	sala gimnastyczna	275,4
0.T	pom. techniczne	14,6
	<b>RAZEM parter</b>	<b>448,3</b>

zestawienie pomieszczeń na piętrze 1

l.p.	nazwa pomieszczenie	pow. w m <sup>2</sup>
1.1	sala ćwiczeń nr 2	30,6
1.2	pokój nauczycielski	25,0
1.3	zespół sanitarny dla nauczycieli	11,1
1.4	magazyn	12,6
1.5	sala ćwiczeń nr 3	72,6
1.6	korytarz	29,2
1.7	schody	8,9
	<b>RAZEM piętro 1</b>	<b>190,0</b>

Razem powierzchnia parteru i piętra 1 wynosi 638,3m<sup>2</sup>

4. wokół budynków znajdują się utwardzone ciągi pieszo-jezdne, zieleń oraz miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

## OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PLANOWEJ INWESTYCJI

### a) CHARAKTERYSTYKA ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ ZAŁOŻENIA WSTĘPNEJ KONCEPCJI INWESTYCJI

Planowana inwestycja w minimalnym stopniu i tylko miejscowo zmienia istniejące zagospodarowanie terenu tzn.:

- w miejscu planowanego łącznika znajduje się zadanie pełniące obecnie analogiczną funkcję komunikacji dwóch budynków szkoły - w wyniku planowanej inwestycji w tym miejscu powstanie budynek o funkcji komunikacyjnej
- przy nowoprojektowanych wyjściach ewakuacyjnych zostaną doprowadzone utwardzone ciągi komunikacyjne o parametrach dróg ewakuacyjnych. Obecnie w tym miejsc znajduje się teren utwardzony z ciągami pieszymi i miejscami postojowymi





widok nr 1 od strony dziedzińca szkoły - wstępna koncepcja



widok nr 2 od strony dziedzińca szkoły - wstępna koncepcja



**b) CHARAKTERYSTYKA FUNKCJI ZABUDOWY  
ORAZ ZAŁOŻENIA WSTĘPNE J KONCEPCJI INWESTYCJI**

ZAKRES INWESTYCJI OBEJMUJE:

**1. budynek główny szkoły** - przebudowa części położonej na parterze od strony dziedzińca wewnętrznego  
Planowana inwestycja polega na zmianie układu i funkcji pomieszczeń.

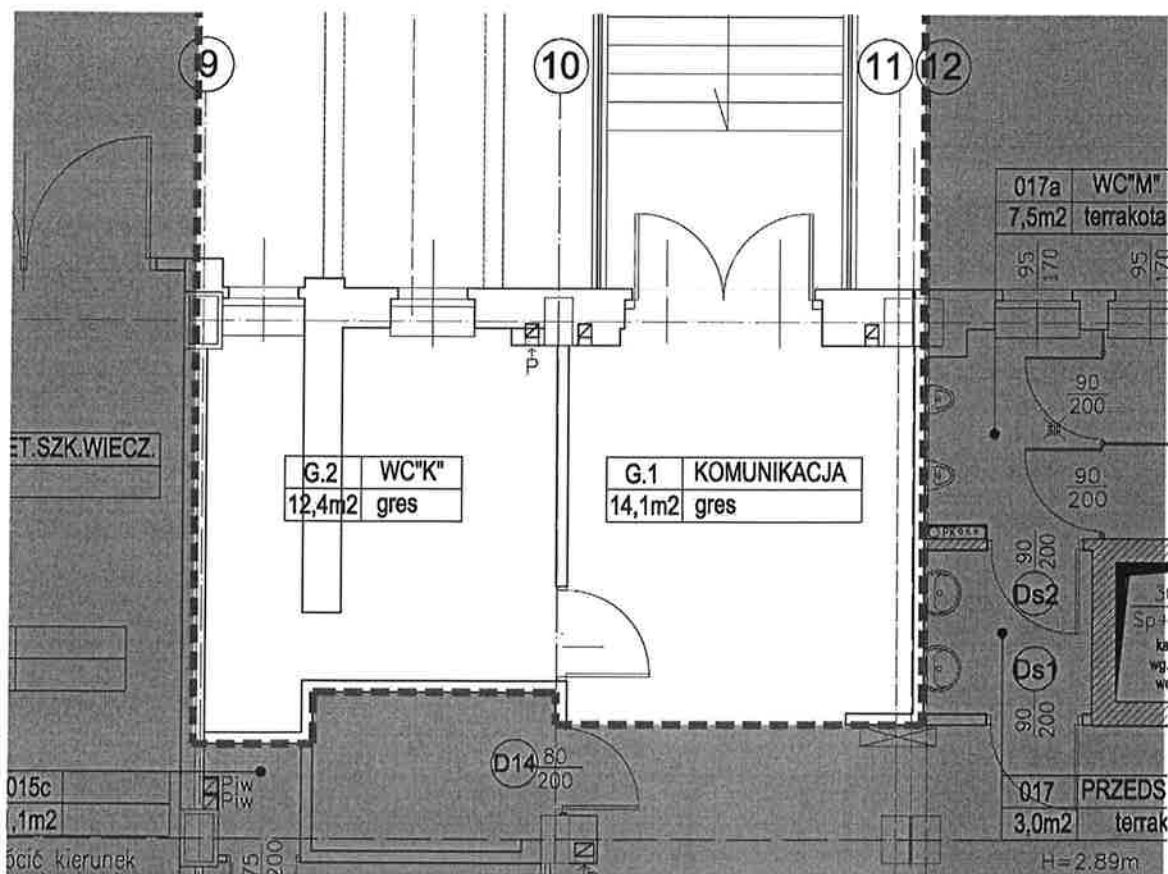
Wykonanie otworu drzwiowego w ścianie zewnętrznej zostanie zrealizowane na podstawie projektu konstrukcji przygotowanego w ramach dokumentacji do pozwolenia na budowę.

zestawienie planowanych pomieszczeń w obszarze opracowania

l.p.	nazwa pomieszczenie	pow. w m <sup>2</sup>
G.1	przestrzeń komunikacyjna o parametrach zgodnych z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej zbudowana w miejscu istniejącego zespołu sanitarnego i bufetu	14,1
G.2	zespół sanitarny zbudowany w miejscu pomieszczeń zapleczo-bufetowych opisany na rzucie pod nazwą WC „K”	12,4
	RAZEM	26,5

**fragment rzutu parteru (bez skali) - wstępna koncepcja**

- dokładna aranżacja pomieszczeń sanitarnych zostanie opracowana w ramach dokumentacji projektu do pozwolenia na budowę i uzgodniona z rzeczoznawcami BHP, SANEPID i PPOŻ  
(kolorem szarym oznaczono obszar poza zakresem opracowania)



**2. budowę parterowego budynku łącznika** o powierzchni do 100m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0m  
funkcja budynku będzie komunikacyjna z zachowaniem parametrów zgodnych z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej. i bezpieczeństwa użytkownika

**3. generalny remont z rozbudową budynku z salą gimnastyczną** w zakresie:

- a) wymiana posadzek z częścią warstw podłogowych
- b) wymiana wykończeń ścian i sufitów
- c) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- d) wymiana wszystkich instalacji wewnętrznych czyli: elektrycznej, teletechnicznej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania
- e) zgodnie z aktualnymi wymaganiami technicznymi wykonanie w części budynku instalacji wentylacji mechanicznej oraz innych instalacji wymaganych w ramach ochrony przeciwpożarowej.
- f) ewentualne wzmocnienia stropów zgodnie z obowiązującymi obecnie normatywami w salach ćwiczeń na podstawie opinii konstrukcyjnej wykonanej na etapie opracowania dokumentacji projektowej do pozwolenia na budowę
- g) wymiana wykończenia elewacji wraz z dociepleniem
- h) wykonanie nowych wyjść ewakuacyjnych z przedsionkami zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej. Zostaną one dobudowane do istniejącej bryły budynku
- i) zwiększeniu wysokości pomieszczeń na piętrze 1 i w konsekwencji podwyższenie dachu o max 1,5m  
Planowane zwiększenie wysokości wynika z aktualnych wymagań BHP i SANEPID dla pomieszczeń znajdujących się na piętrze pierwszym.  
Obecna wysokość budynku wynosi 7,8m - po zmianie będzie wynosiła max 9,3m
- f) zmiana układu pomieszczeń w obrębie zespołów sanitarnych położonych na parterze i piętrze mająca na celu dostosowanie ich do aktualnie obowiązujących norm BHP i SANEPID. Zmiana układu pomieszczeń zawiera się w zakresie ścian działowych i nie ma wpływu na konstrukcję budynku.

### c) CHARAKTERYSTYCZNE DANE DOTYCZĄCE INWESTYCJI

powierzchnia działki nr 118 z obr. ew. 50503 na której znajduje się planowana inwestycja wynosi 4443,0m<sup>2</sup>

	budynek główny szkoły <b>(1)</b>	nowy budynek - łącznik <b>(2)</b>	budynek z salą gimnastyczną <b>(3)</b>
powierzchnia zabudowy	1420 m <sup>2</sup> - bez zmian	115,0 m <sup>2</sup>	istniejąca pow. zabudowy 539 m <sup>2</sup> jest zwiększona o powierzchnię wiatrołapów czyli o 14,0m <sup>2</sup> . Docelowo pow. zabudowy będzie wynosiła 553,0 m <sup>2</sup>
liczba kondygnacji nadziemnych	bez zmian czyli w zależności od części budynku wynosi: 1, 5, 6	1	bez zmian czyli 2 w zakresie budynku istniejącego oraz dobudowane przedsionki ewakuacyjne, jednokondygnacyjne
liczba kondygnacji podziemnych	bez zmian czyli 1	0	bez zmian czyli 0
powierzchnia całkowita nadziemna	bez zmian: czyli 8412,5 m <sup>2</sup> w tym obszar opracowania o pow. 33,0 m <sup>2</sup>	115,0 m <sup>2</sup>	istniejąca pow. całkowita 770 m <sup>2</sup> jest zwiększona o powierzchnię wiatrołapów czyli o 14,0m <sup>2</sup> . Docelowo pow. całkowita nadziemna będzie wynosiła 784,0 m <sup>2</sup>
powierzchnia użytkowa	bez zmian czyli 7510 m <sup>2</sup> w tym obszar opracowania o pow. 26,5 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	istniejąca powierzchnia użytkowa 638,3 m <sup>2</sup> jest zwiększona o powierzchnię wiatrołapów czyli o 11,2m <sup>2</sup> . Docelowo będzie wynosiła 649,5 m <sup>2</sup>

- 
- W zakresie wód opadowych –powierzchnia, miejsca zlewni oraz ilość wód opadowych nie ulega zmianie  
Odprowadzenie wody z połaci dachowej budynku z salą gimnastyczną, która planowana jest do podniesienie o max. 1,5m zostanie zrealizowane za pośrednictwem koryta wewnętrznego do istniejących rur spustowych na teren działki nr 118 należącej do Inwestora.  
W żadnym miejscu wody opadowe nie są i nie będą odprowadzane na działki sąsiednie.
  - Liczba miejsc postojowych - bez zmian
  - Dojazd do planowanej inwestycji - dostęp do drogi publicznej - nie ulega zmianie
  - Zakres oddziaływania planowanej inwestycji zawiera się w granicach działki
  - Zapotrzebowanie na media:  
woda - bez zmian  
ścieki - bez zmian  
gaz - nie występuje w zakresie opracowania  
ciepło - bez zmian  
energia elektryczna - bez zmian  
sposób unieszkodliwienia odpadów - bez zmian

autor opracowania:

mgr inż. architekt Anna Kukawska

