



Inwestor: IŁ CAPITAL Sp. z o.o.
Igor Łukasik
ul. Wilcza 29a m.11,
00-544 Warszawa

Adres inwestycji: ul. Jana Olbrachta
Warszawa Wola
dz. ew. nr 8; obręb: 60707

Kategoria obiektu: XIII - budynki mieszkalne

data: Warszawa,
25 sierpnia 2020 roku

PROJEKT WSTĘPNY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z JEDNOKONDYGNACYJNYM GARAŻEM PODZIEMNYM PRZY UL. JANA OLBRACHTA W WARSZAWIE (4K)

Jednostka projektowa:

kallan

KALLAN Sp. z o. o.
ul. Leszczyńska 3 /10
00-339 Warszawa

Projektant:

arch. Wojciech Kalinowski
upr. bud. nr MA/003/06

Opis założeń koncepcji projektowej

I. Podstawa opracowania

- Zlecenie Inwestora, w tym ustalenia dot. rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych uzgodnione z Inwestorem
- Ustawa “Prawo budowlane” - Dz.U. z 2010 nr 243 poz. 1623 z późniejszymi zmianami
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. - Dz.U. z 2002 nr 75 poz. 690 z późniejszymi zmianami
- Zdjęcia lotnicze, ortofotomapa Warszawy
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - Uchwała NR LVI/1669/2009 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta.

II. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest wstępny projekt koncepcji budynku wielorodzinnego mieszkalnego z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu, położonego w Warszawie przy ul. Jana Olbrachta na działce nr ew.8, obręb 60707, dzielnica Wola. Planowana inwestycja będzie zlokalizowana na w/w działce o powierzchni 8.363,6 m². Działka Położona jest na terenie opisanym w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod numerem 43MW/U. Koncepcja zakłada realizację inwestycji na terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, na podstawie MPZP. W rezultacie z działki nr 8 zostaje wydzielony teren inwestycyjny o powierzchni 3.137,4 m² oznaczony na planie zagospodarowania literami ABCDEFG. Projekt zagospodarowania terenu w docelowej wersji uwzględni również przyszłą drogę 9KDZ określoną w Miejscowym planie zagospodarowania terenu. Zakres opracowania i inwestycji obejmuje realizację następujących obiektów kubaturowych:

1. Budynek wielorodzinny mieszkalny z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym. Przewiduje się zagospodarowanie terenu, infrastrukturę techniczną i wjazd do garażu od ulicy Projektowanej 9KDZ.

Zakres inwestycji obejmuje również realizację obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz obiektów liniowych tzn:

- Przyłącza elektroenergetyczne
- Przyłącza - wod.kan.
- Przyłącza ciepłego lub gazu do kontenerowej kotłowni usytuowanej na dachu
- Dojazd kołowy ze zjazdem na ul. Projektowaną
- Drogi kołowe na terenie działki - zjazd do garażu podziemnego.
- Dojścia piesze do 3 klatek schodowych projektowanego budynku od strony zachodniej.
- Zieleń urządzona na terenie i zielonym tarasie stanowiącym stropodach garażu w kondygnacji podziemnej.

III. Opis terenu. Usytuowanie. Dane ogólne

Analizowany teren oznaczony na mapie literami ABCDEFG nie jest zabudowany, jest porośnięty trawą, na działce rosną również drzewa. Przez działkę przebiega prowizoryczna droga wewnętrzna ułożona z płyt betonowych. Działka jest położona przy ulicy Jana Olbrachta po jej północnej stronie. Od zachodu, znajduje się teren ogródków działkowych, w przyszłości ma zostać zamieniony na drogę 9KZP zaplanowaną w MPZP. Od strony wschodniej z działką sąsiaduje teren zabudowany funkcją mieszkaniową wielorodzinną. Są to trzy bloki wysokości od VII do IX kondygnacji.

IV. Opis projektowanego zagospodarowania terenu i obiektów kubaturowych.

Projekt zagospodarowania terenu w docelowej wersji uwzględni drogę 9KDZ określoną w Miejscowym planie zagospodarowania terenu. Możliwy jest również wariant tymczasowy w okresie do czasu realizacji drogi 9KDZ, wymagający realizacji odcinka drogi łączącej wjazd do garażu podziemnego z ul. Jana Olbrachta, długości ok. 75m. Przewiduje się realizację następujących prac budowlanych i obiektów: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego dziewięciokondygnacyjnego wielorodzinnego z 80 lokalami mieszkalnymi oraz garażem podziemnym jednopoziomowym.

Gabaryty projektowanego budynku - podstawowe wymiary:

- długość elewacji frontowej zachodniej od ul. Projektowanej [9KDZ]: 61m
- szerokość budynku: 14,1m
- wysokość całkowita: 30,5m, wysokość elewacji: 28,9m
- długość parkingu: 93m

Przewidywana liczba miejsc postojowych łącznie 80. W garażu podziemnym 47 msc, na terenie 33 w tym 7 msc dla niepełnosprawnych. Wszystkie miejsca zostały rozplanowane na docelowym terenie inwestycji. Ze względu na przekroczenie minimalnej odległości miejsc parkingowych od elewacji zaprojektowano miejsca dla niepełnosprawnych.

Geometria dachu - dach płaski o niewielkim kącie nachylenia połaci dachu do 10% z wyjściami na zielone tarasy, urządzeniami technicznymi - centralami wentylacyjnymi. Powierzchnia dachu nad garażem ok. 650 m². Powierzchnia tarasów na dachach: ok. 350 m². Powierzchnia dachu i tarasów, którą można przeznaczyć na pokrycie zielenią: ok. 965 m² (z tego 50% można zaliczyć do powierzchni biologicznie czynnej ~480 m²) Powierzchnia biologicznie czynna na terenie: 939,6 m², spełnia wymogi MPZP odnośnie - min. 25%.

1. INSTALACJE

- Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z wodociągu miejskiego.
- Odprowadzenie ścieków bytowych - do sieci miejskiej.
- Odprowadzenie wód opadowych - do sieci miejskiej oraz częściowo w teren, w części biologicznie czynnej.
- Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej - do sieci miejskiej.
- Energia do celów grzewczych - z sieci miejskiej poprzez węzeł ciepła.
- Wywóz odpadów stałych poprzez przedsiębiorstwo oczyszczania - system gromadzenia i wywózki oparty na odpowiednio oznakowanych pojemnikach - odpady segregowane.

2. LOKALE MIESZKALNE

Mieszkania typu z balkonami, loggiami oraz miejscowo tarasami nad parkingiem podziemnym oraz nad kondygnacjami niższymi. Łącznie 80 mieszkań, - zapotrzebowanie na miejsca parkingowe - min. 80 miejsc Prognozowana liczba mieszkańców - 180

3. LOKALE USŁUGOWE

Koncepcja nie przewiduje lokali usługowych w projektowanej inwestycji.

Wyciąg z Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Uchwała NR LVI/1669/2009 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 28 maja 2009r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Olbrachta.

Ustalenie planu 43 MW/U	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie terenu	Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25%; 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 3,0; 3) maksymalna wysokość zabudowy: do 16 kondygnacji, lecz nie więcej niż 55 m; 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) strefy potencjalnego oddziaływania uciążliwego ulic: Olbrachta i 9KDZ Projektowanej- zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6 ust 3 pkt. 3 i 4 uchwały; 2) ustala się ochronę terenów stanowiących główne powiązanie przyrodnicze, zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6 ust. 1 pkt. 1.
4. Zasady obsługi infrastruktury techniczną	zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 11 uchwały.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej	1) dostępność komunikacyjna od ulic: 9KDZ Projektowanej, Sowińskiego, 19KDL Projektowanej; 2) wskaźnik miejsc parkingowych wg ustaleń ogólnych określonych w § 10 ust. 3 uchwały.
6. Stawki procentowe	zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 14 uchwały.



Inwestor:
IŁ CAPITAL Sp. z o.o.
Igor Łukasik
ul. Wilcza 29a m.11
00-544 Warszawa

Adres inwestycji:
ul. Jana Olbrachta
Warszawa Wola
dz. ew. nr 8
obręb: 60707

kallan

KALLAN Sp. z o. o.
ul.Łeszczyńska 3 /10
00-339 Warszawa

arch.
Wojciech Kalinowski
upr. bud. nr:
MA/003/06

Warszawa
25 sierpnia 2020 r



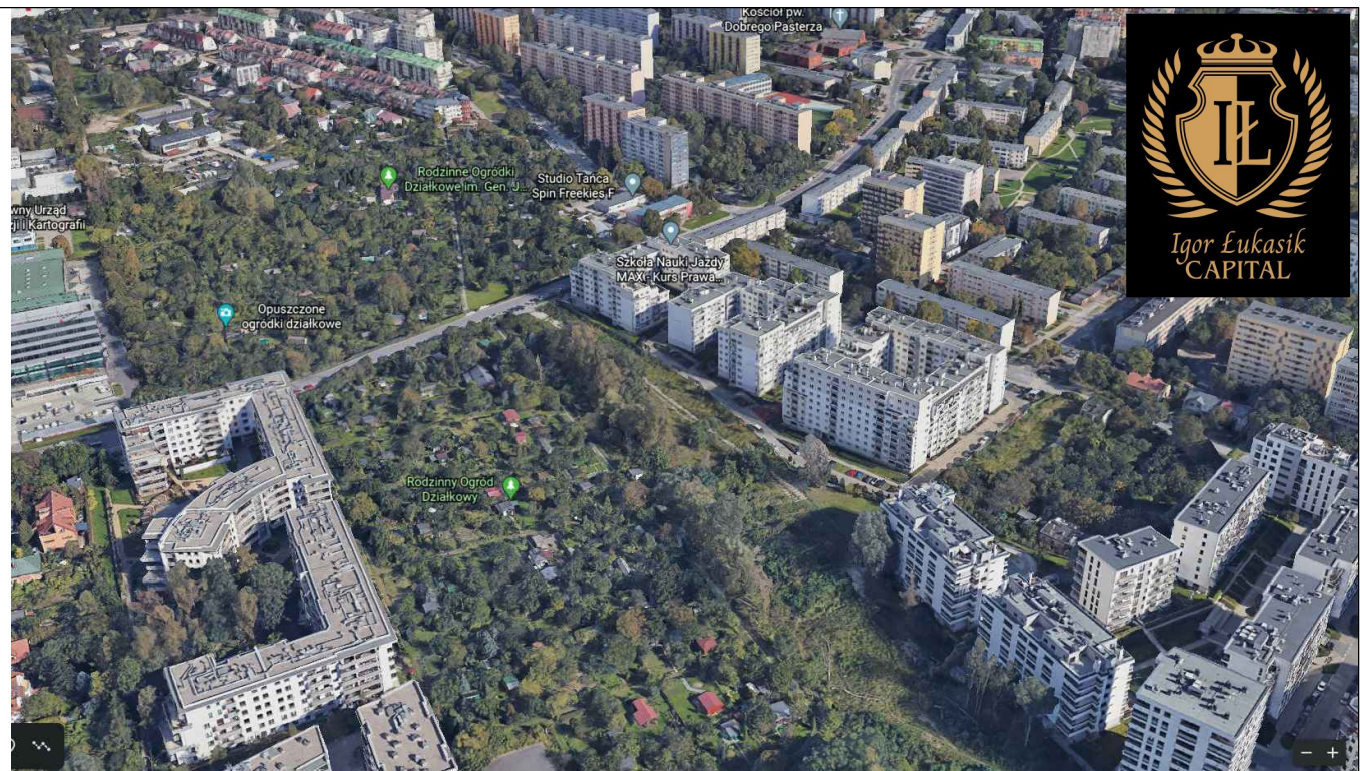
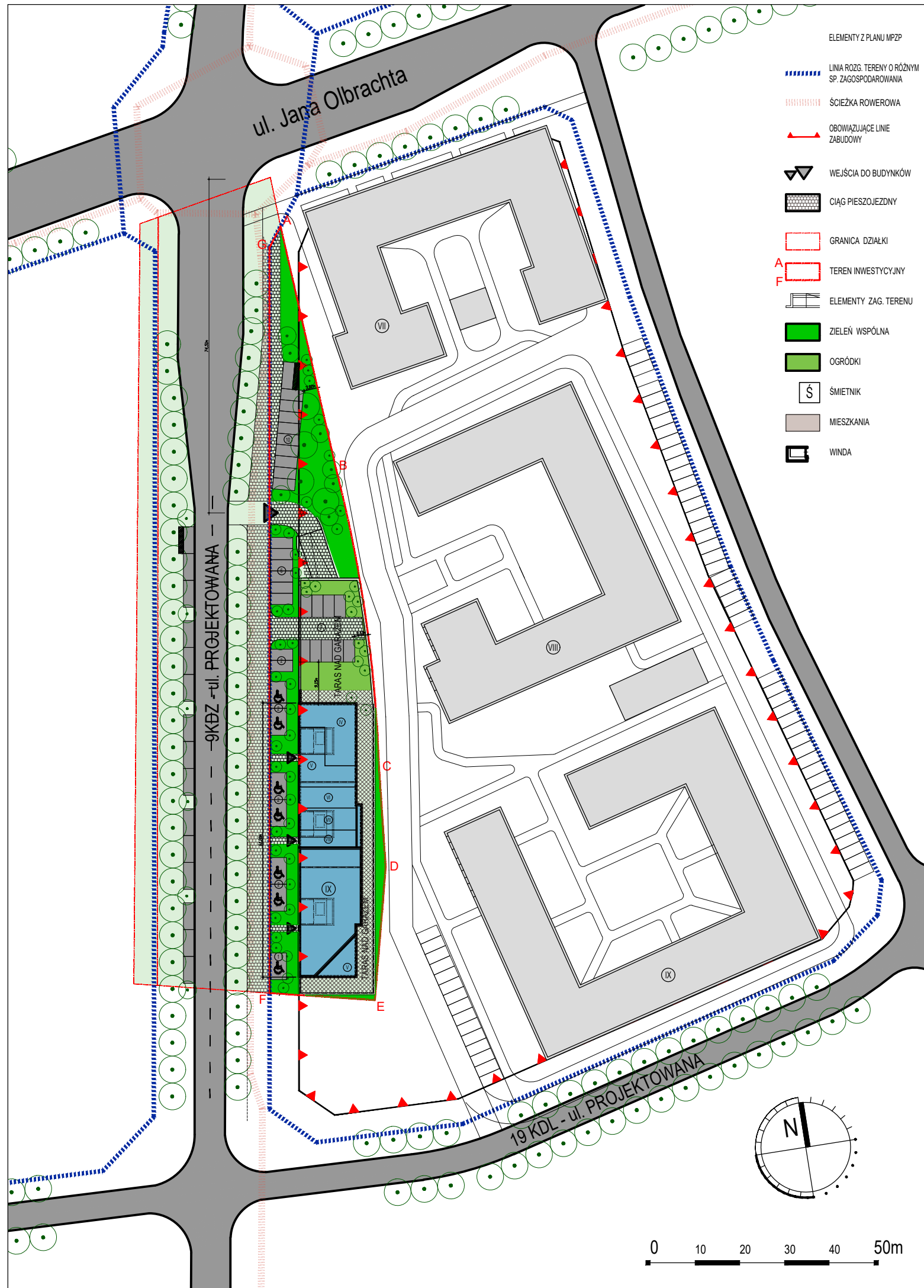
Zestawienie powierzchni PZT	m2	%
Powierzchnia działki ew. nr 8	8 363,6	267%
Powierzchnia terenu inwestycji w granicy ABCDEFG	3 137,4	100%
Powierzchnia zabudowy [PZ]	822,0	26%
Powierzchnia utwardzona [PUT]	1 198,7	38%
Powierzchnia biologicznie czynna [PBC]	939,6	30%
Wskaźnik intensywności zabudowy	1,8	
Powierzchnia całkowita budynku [PC]	7 291,1	100%
Powierzchnia całkowita kond. nadziemnych	5 745,3	79%

Miejsca parkingowe	
nadziemne	33
podziemne	47
suma	80

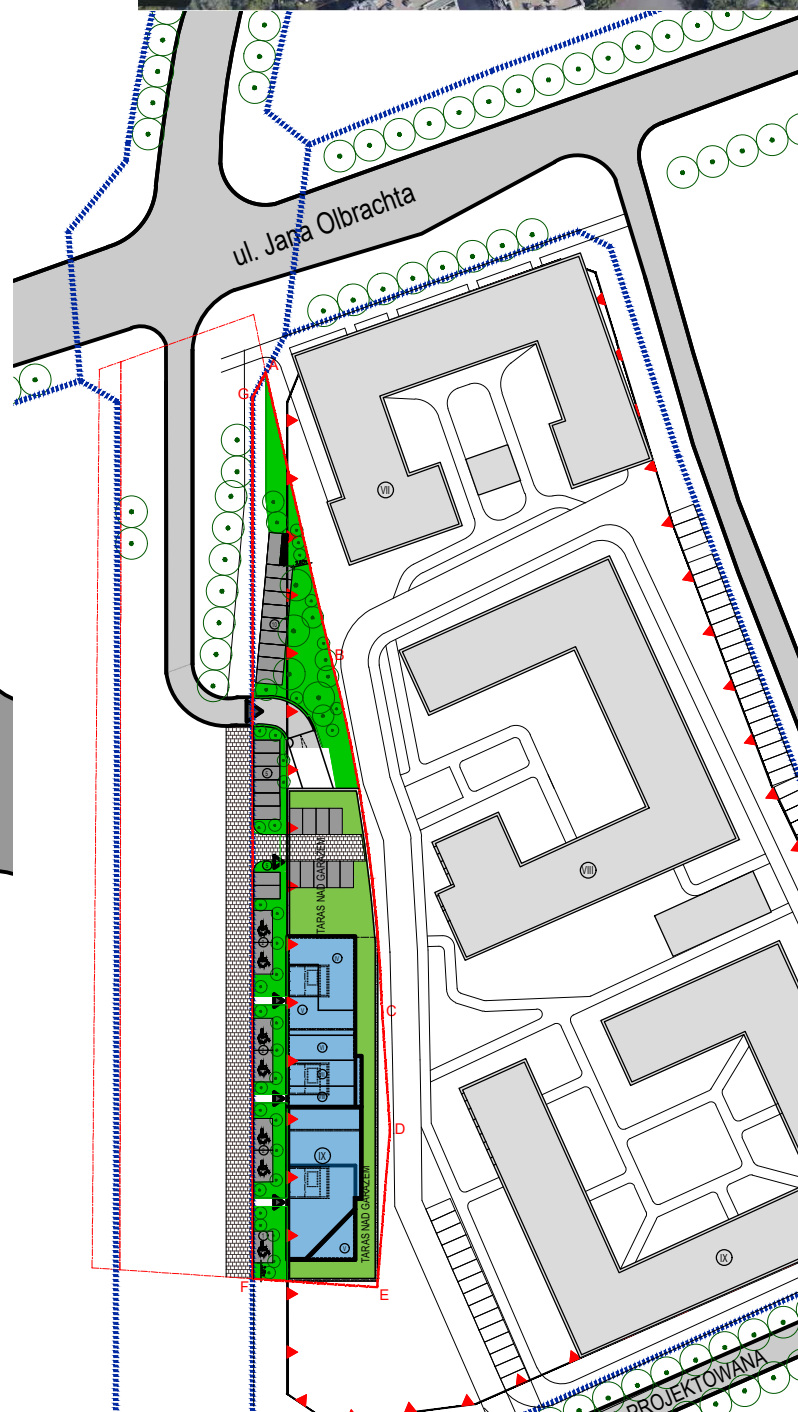
nr kondygnacji K.	wysokość [m]	PU schemat	PUM suma:	ilość mieszkań na kondygnacji
K.-1	2,85	1313,3	-	-
K1	3,10	569,4	533,9	10
K2	3,10	603,3	565,6	12
K3	3,10	603,3	565,6	12
K4	3,10	604,0	566,3	12
K5	3,10	498,9	467,8	9
K6	3,10	389,9	365,6	7
K7	3,10	332,7	311,9	6
K8	3,10	299,5	280,8	6
K9	3,10	257,9	241,8	6
	suma:	4158,9	3 899,3	80

1 pok.	2 pok.	3 pok.	4 pok.	5 pok.
25-38m2	42-52m2	53-74m2	86m2	98m2
1	7	0	1	1
2	7	3		
2	7	3		
2	7	3		
	5	4		
1	3	3		
1	2	3		
1	3	2		
2	2	2		
12	43	23	1	1

NAZWA PROJEKTU: PROJEKT WSTĘPNY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z JEDNOKONDYGNACYJNYM GARAŻEM PODZIEMNYM PRZY UL. JANA OLBRACHTA W WARSZAWIE (4K)							
INWESTOR: IŁ CAPITAL Sp. z o.o. Igor Łukasik ul. Wilcza 29A m. 11, 00-544 Warszawa							
JEDNOSTKA PROJEKTOWA: kallan KALLAN Sp. z o. o. ul. Leszczyńska 3 /10 00-339 Warszawa PROJEKTANT: arch. Wojciech Kalinowski upr. bud. nr MA/003/06 SPRAWDZAJĄCY: arch. Rafał Langowski upr. bud. nr 9/01/DUW							
DATA: 2020-08-25		SKALA: nd		FORMAT: A3			
TYTUŁ RYSUNKU: ZESTAWIENIE							
NAZWA PROJEKTU		ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU	NR REW.
2 0 0 8		-	KN	-	AR	-	ZES-00-01.03-00



PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
WARIANT II. - tymczasowy
w okresie do czasu realizacji drogi 9KDL,
wymagający realizacji tęcznika wjazdu do
garażu podziemnego z ul. Jana Olbrachta

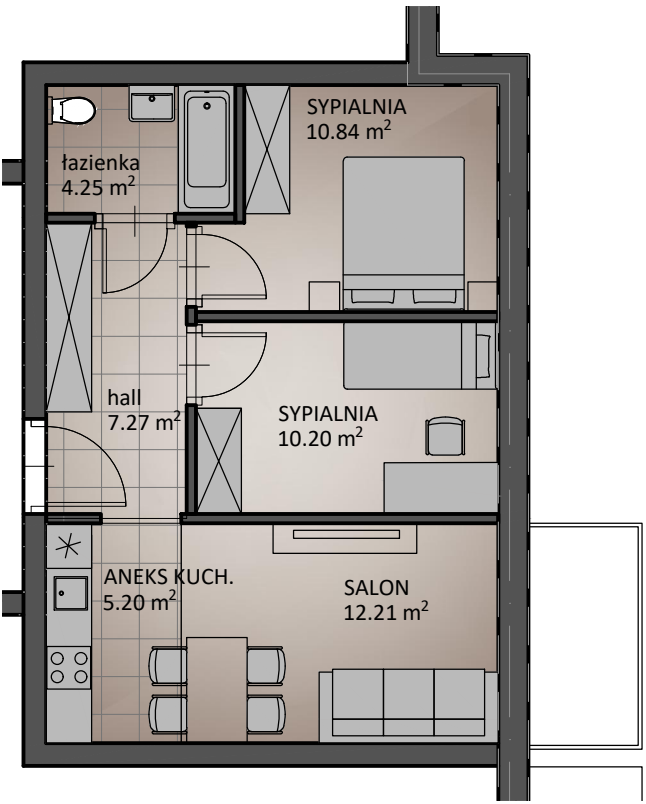


NAZWA PROJEKTU:						
PROJEKT WSTĘPNY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z JEDNOKONDYGNACYJNYM GARAŻEM PODZIEMNYM PRZY UL. JANA OLBRACHTA W WARSZAWIE (4K)						
INWESTOR:						
IŁ CAPITAL Sp. z o.o. Igor Łukasik ul. Wilcza 29A m. 11, 00-544 Warszawa						
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:						
kallan KALLAN Sp. z o. o. ul. Leszczyńska 3 /10 00-339 Warszawa arch. Wojciech Kalinowski upr. bud. nr MA/003/06 arch. Rafał Langowski upr. bud. nr 9/01/DUW						
PROJEKTANT:						
SPRAWDZAJĄCY:						
DATA:		SKALA:		FORMAT:		
2020-08-25		1:1000		A3		
TYTUŁ RYSUNKU:						
PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU						
NAZWA PROJEKTU		ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU
2008		- KN -	AR -	P Z T -	0	- 01.03-00
						NR REW.



Plan wybranych mieszkań

Powierzchnia mieszkania 52,0 m²
Lokalizacja: Kond. 2 3 4 5 6 7



NAZWA PROJEKTU:
**PROJEKT WSTĘPNY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
Z JEDNOKONDYGNACYJNYM GARAŻEM PODZIEMNYM
PRZY UL. JANA OLBRACHTA W WARSZAWIE (4K)**

INWESTOR:
IŁ CAPITAL Sp. z o.o.
Igor Łukasik
ul. Wilcza 29A m. 11,
00-544 Warszawa

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:
kallan
KALLAN Sp. z o. o.
ul. Leszczyńska 3 /10
00-339 Warszawa

PROJEKTANT:
arch. Wojciech Kalinowski
upr. bud. nr MA/003/06

SPRAWDZAJĄCY:
arch. Rafał Langowski
upr. bud. nr 9/01/DUW

DATA:	SKALA:	FORMAT:
2020-08-25	1:400	A3

TYTUŁ RYSUNKU:
RZUTY - KONDYGNACJE: -1, 1, 2, 3, 4

NAZWA PROJEKTU	ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU	NR REW.
2008	- KN - AR - RZU - 0	- 01.03-00				

K.-1 - PARKING

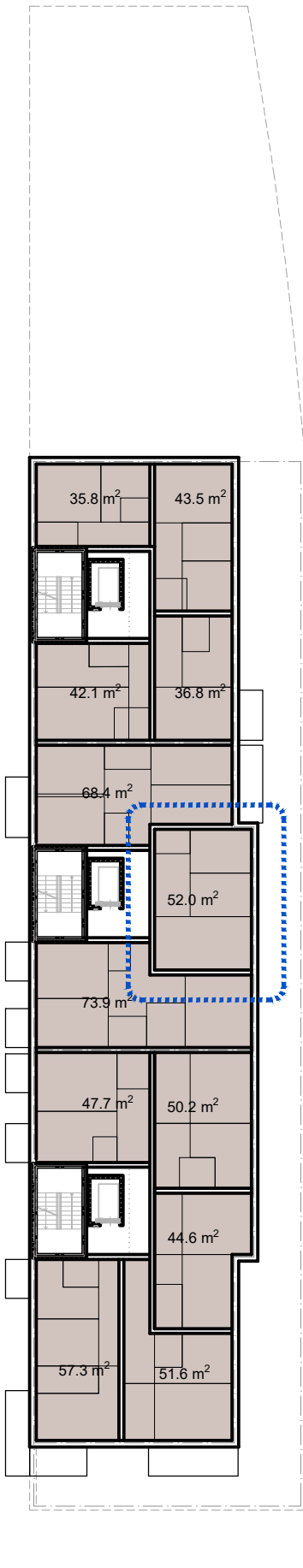
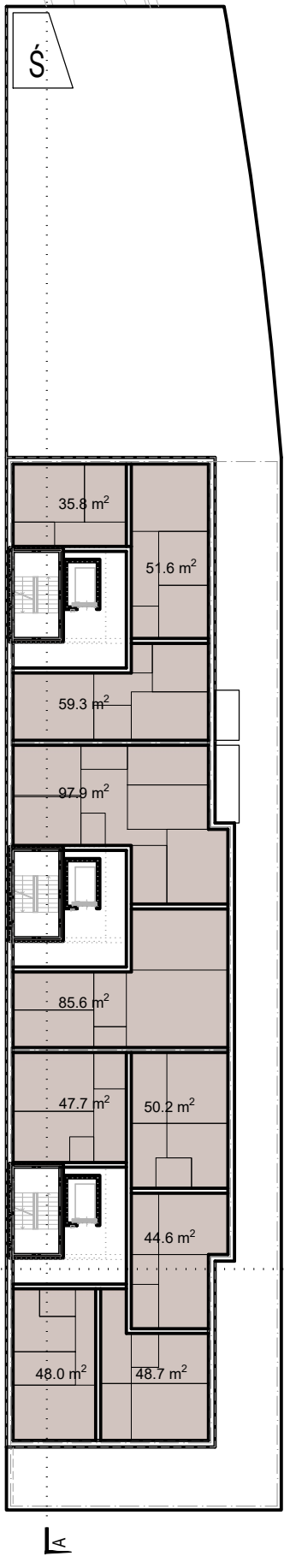
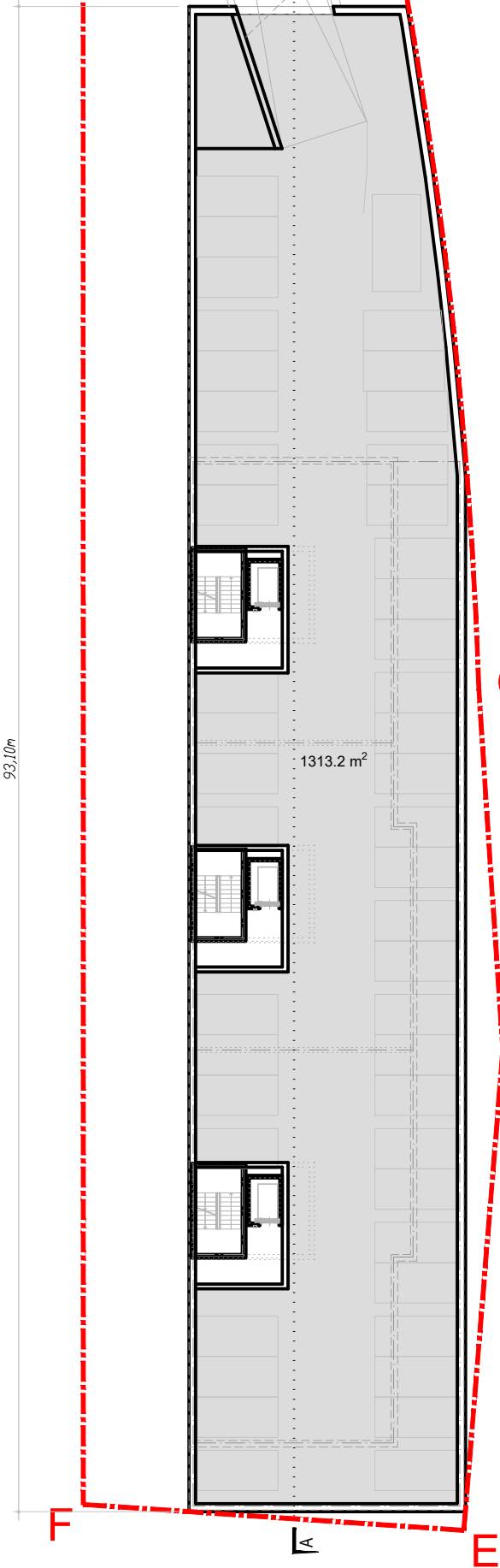
PARKING = 1313.2 m²

K.1 - PARTER

P.U.M. = 569.4 m²

K.2, K.3, K.4

P.U.M. = 604.0 m²



K.5

P.U.M. = 498.9 m2

K.6

P.U.M. = 389.9 m2

K.7

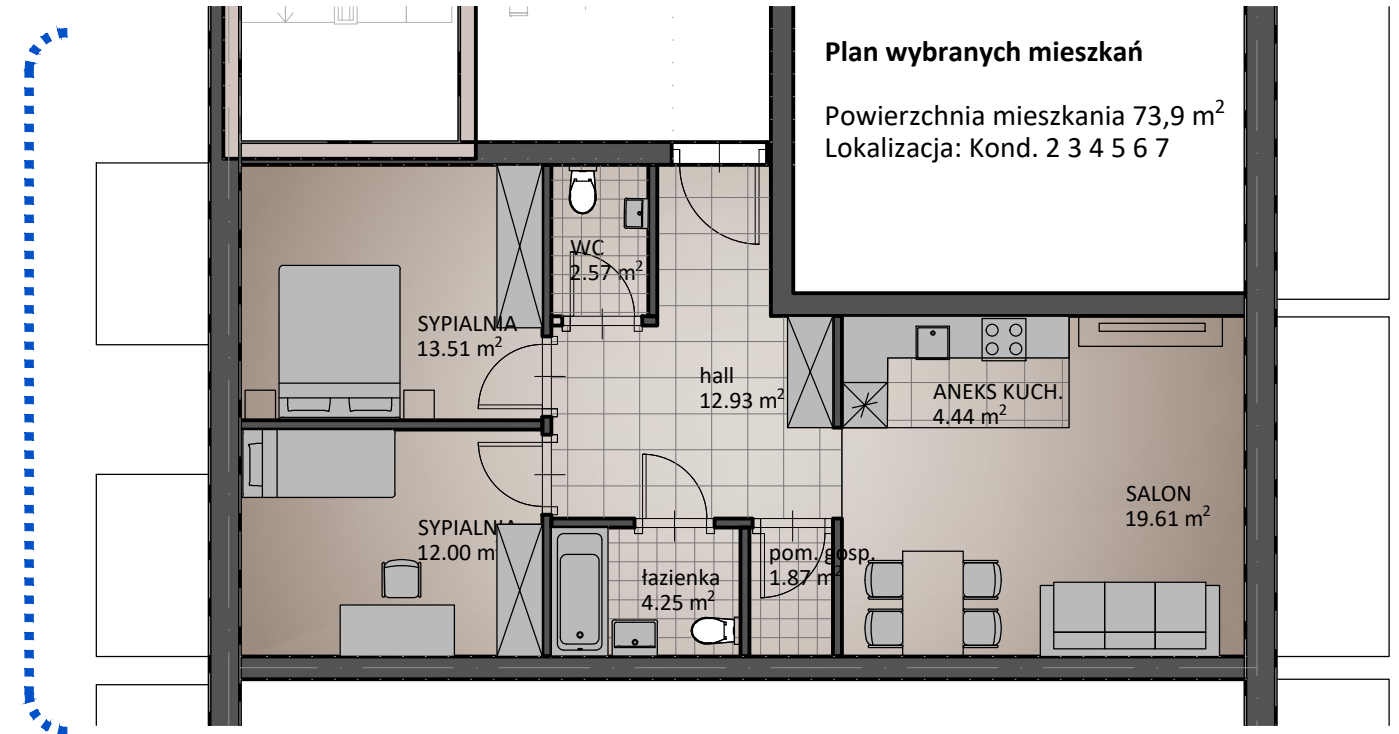
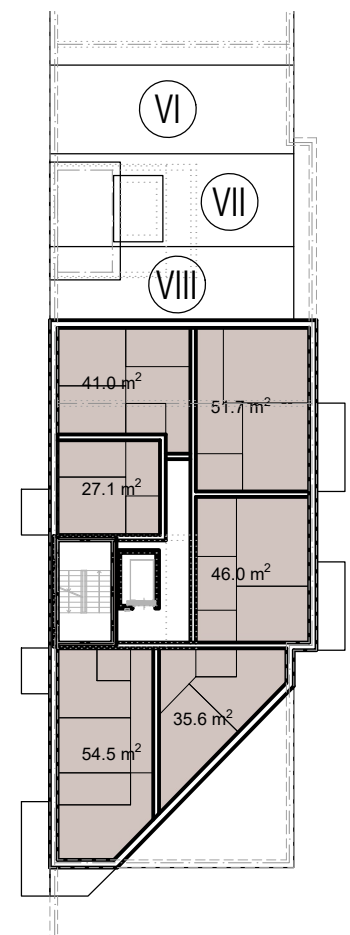
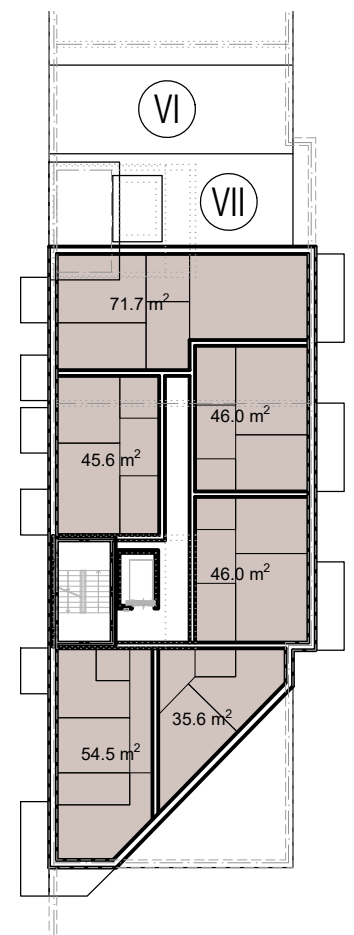
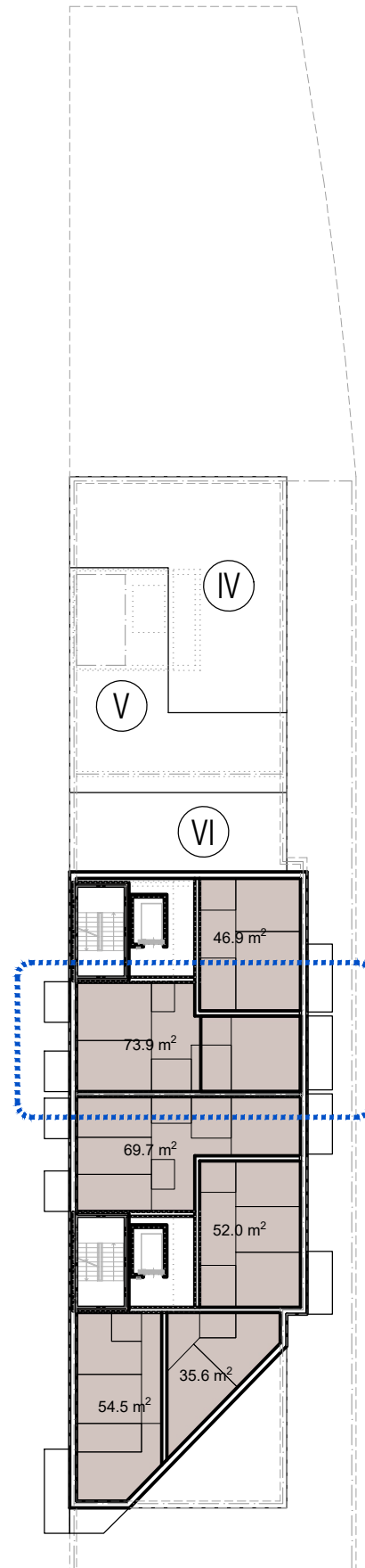
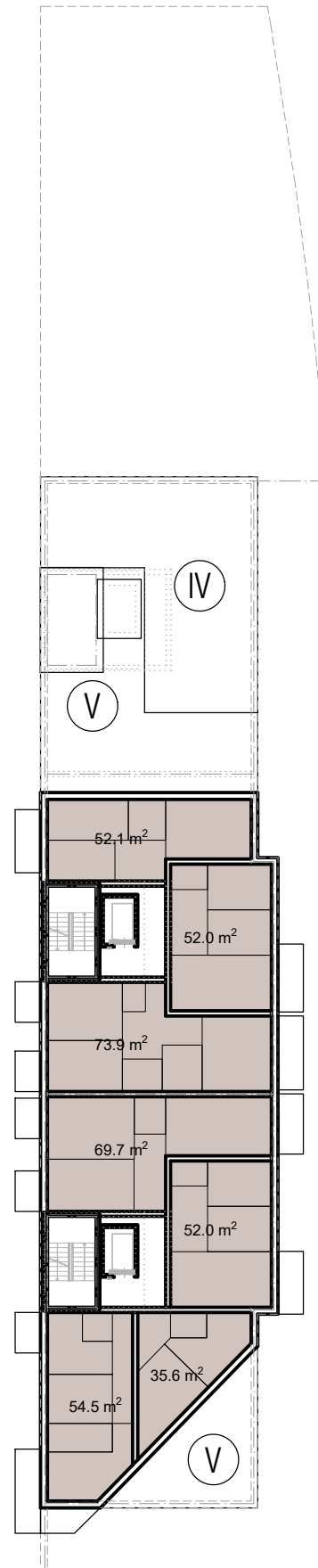
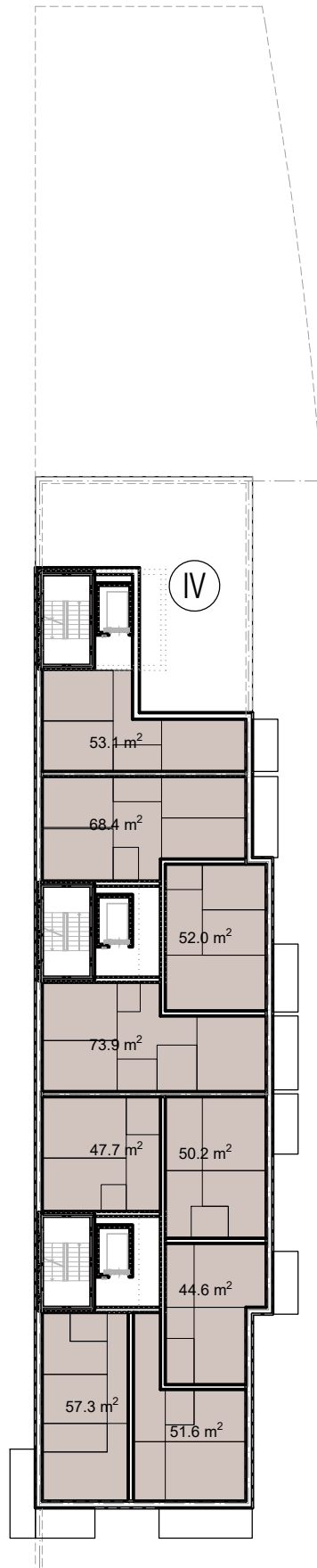
P.U.M. = 332.7 m2

K.8

P.U.M. = 299.5 m2

K.9

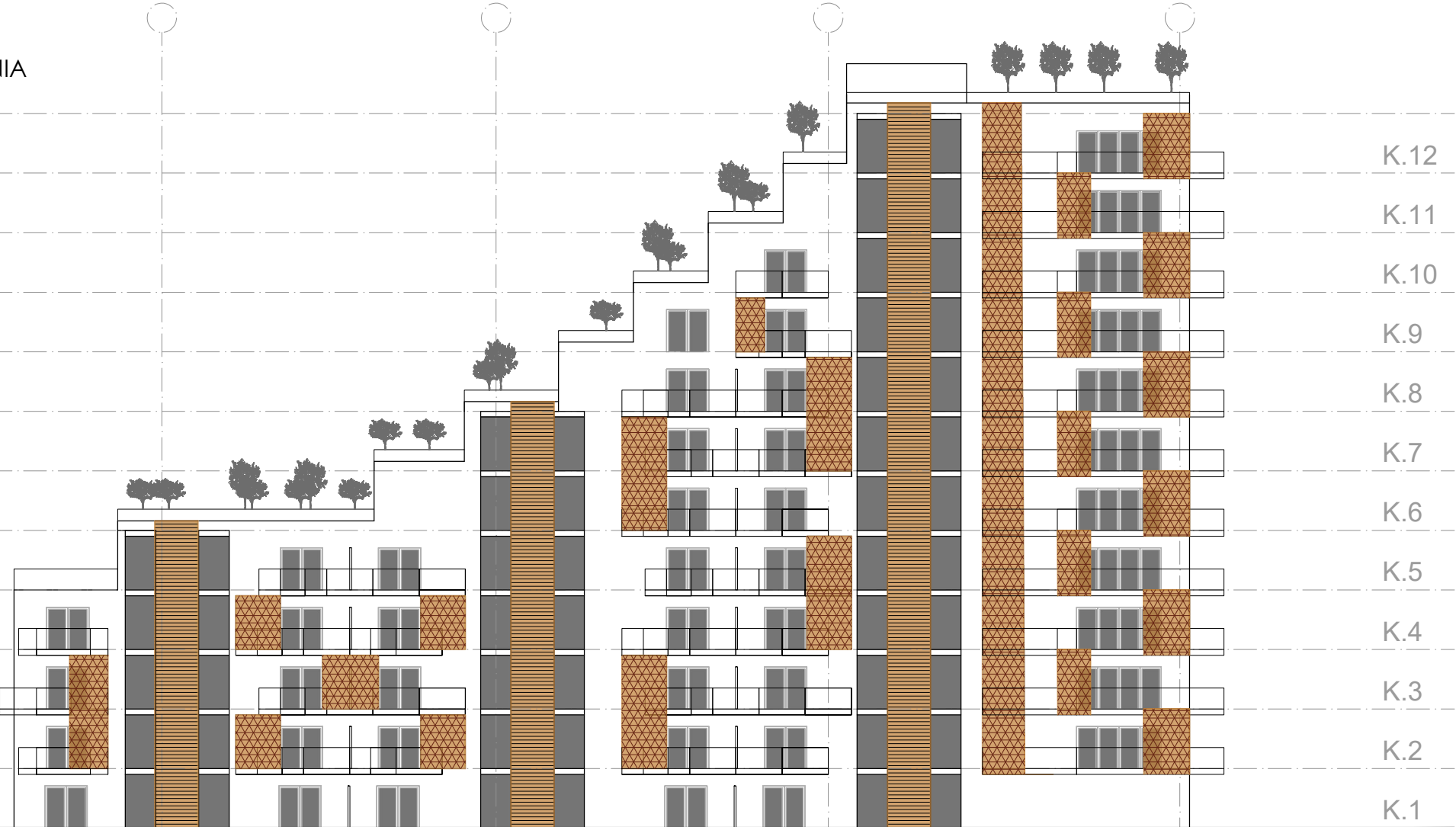
P.U.M. = 256.0 m2



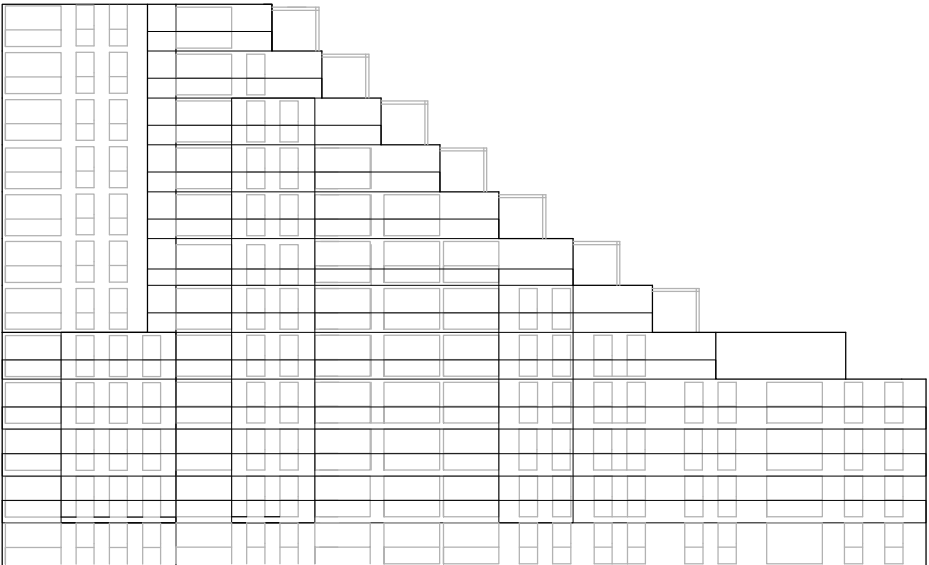
NAZWA PROJEKTU: PROJEKT WSTĘPNY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z JEDNOKONDYGNACYJNYM GARAŻEM PODZIEMNYM PRZY UL. JANA OLBRACHTA W WARSZAWIE (4K)							
INWESTOR:		IŁ CAPITAL Sp. z o.o. Igor Łukasik ul. Wilcza 29A m. 11, 00-544 Warszawa					
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:		kallan KALLAN Sp. z o. o. ul. Leszczyńska 3 / 10 00-339 Warszawa arch. Wojciech Kalinowski upr. bud. nr MA/003/06 arch. Rafał Langowski upr. bud. nr 9/01/DUW					
PROJEKTANT:							
SPRAWDZAJĄCY:							
DATA:		SKALA:		FORMAT:			
2020-08-25		1:400		A3			
TYTUŁ RYSUNKU: RZUTY - KONDYGNACJE: 5, 6, 7, 8, 9							
NAZWA PROJEKTU		ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU	NR REW.
2 0 0 8		- K N -	A R -	R Z U -	0	- 0 1 . 0 3 -	0 0 0



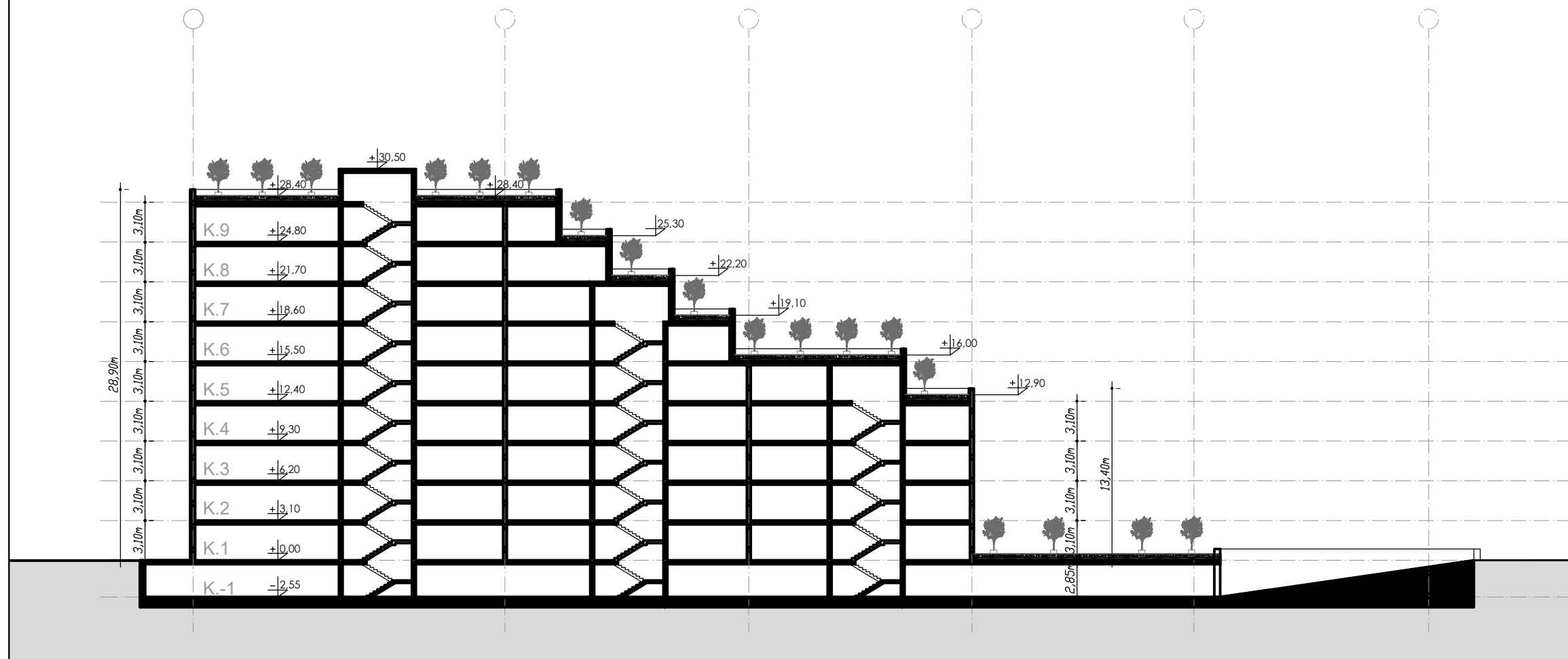
ELEWACJA ZACHODNIA
1:300



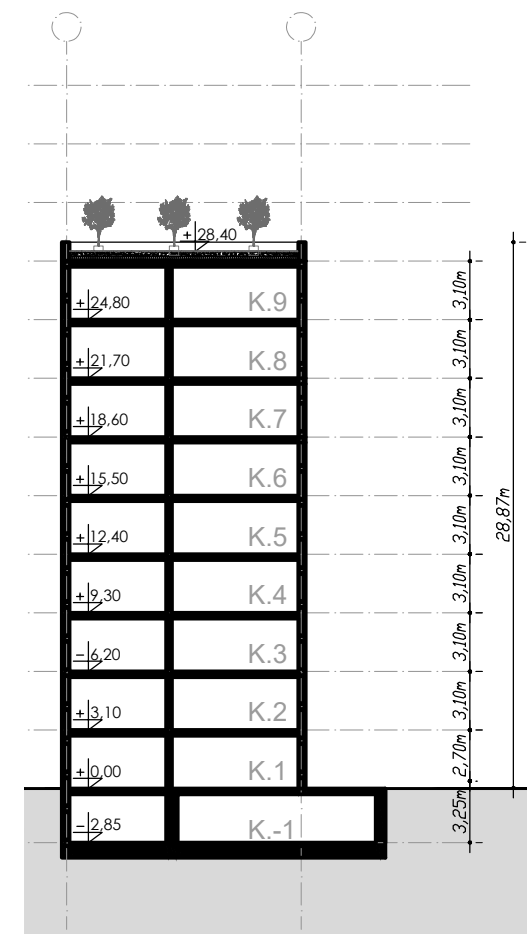
ELEWACJA WSCHODNIA
1:500



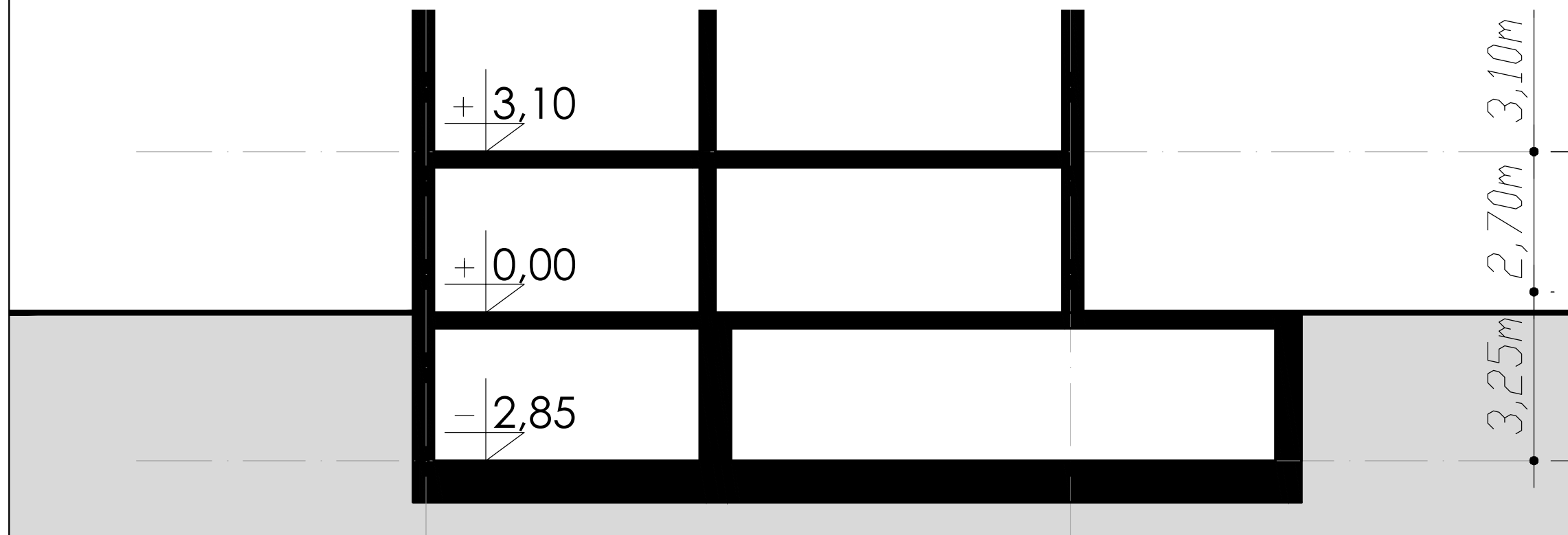
NAZWA PROJEKTU: PROJEKT WSTĘPNY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z JEDNOKONDYGNACYJNYM GARAŻEM PODZIEMNYM PRZY UL. JANA OLBRACHTA W WARSZAWIE (4K)						
INWESTOR: IŁ CAPITAL Sp. z o.o. Igor Łukasik ul. Wilcza 29A m. 11, 00-544 Warszawa						
JEDNOSTKA PROJEKTOWA: kallan KALLAN Sp. z o. o. ul. Leszczyńska 3 /10 00-339 Warszawa						
PROJEKTANT: arch. Wojciech Kalinowski upr. bud. nr MA/003/06						
SPRAWDZAJĄCY: arch. Rafał Langowski upr. bud. nr 9/01/DUW						
DATA: 2020-08-25		SKALA: 1:300		FORMAT: A3		
TYTUŁ RYSUNKU: ELEWACJE						
NAZWA PROJEKTU	ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU	NR REW.
2008	-	KN	- AR	- PRZ	- 00	- 01.03-00



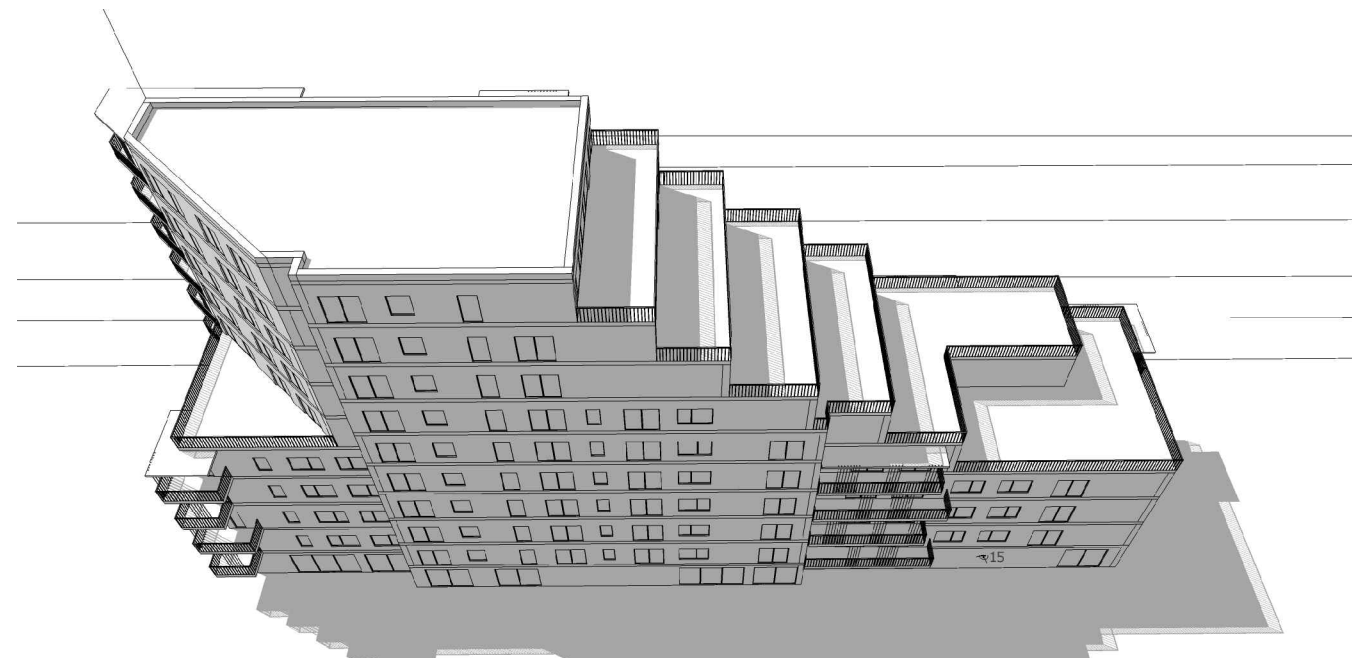
PRZEKRÓJ A-A.



PRZEKRÓJ B-B.



NAZWA PROJEKTU:																				
PROJEKT WSTĘPNY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z JEDNOKONDYGNACYJNYM GARAŻEM PODZIEMNYM PRZY UL. JANA OLBRACHTA W WARSZAWIE (4K)																				
INWESTOR:																				
IŁ CAPITAL Sp. z o.o. Igor Łukasik ul. Wilcza 29A m. 11, 00-544 Warszawa																				
JEDNOSTKA PROJEKTOWA:																				
kallan KALLAN Sp. z o. o. ul. Leszczyńska 3/10 00-339 Warszawa																				
PROJEKTANT:																				
arch. Wojciech Kalinowski upr. bud. nr MA/003/06																				
SPRAWDZAJĄCY:																				
arch. Rafał Langowski upr. bud. nr 9/01/DUW																				
DATA:		SKALA:		FORMAT:																
2020-08-25		1:400		A3																
TYTUŁ RYSUNKU:																				
PRZEKROJE																				
<table><tr><td>NAZWA PROJEKTU</td><td>ETAP</td><td>BRANŻA</td><td>TYP</td><td>POZIOM</td><td>NR RYSUNKU</td><td>NR REW.</td></tr><tr><td>2008</td><td>-</td><td>KN</td><td>AR</td><td>PRZ</td><td>00-01</td><td>03-00</td></tr></table>							NAZWA PROJEKTU	ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU	NR REW.	2008	-	KN	AR	PRZ	00-01	03-00
NAZWA PROJEKTU	ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU	NR REW.														
2008	-	KN	AR	PRZ	00-01	03-00														



NAZWA PROJEKTU:
**PROJEKT WSTĘPNY BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
Z JEDNOKONDYGNACYJNYM GARAŻEM PODZIEMNYM
PRZY UL. JANA OLBRACHTA W WARSZAWIE (4K)**

INWESTOR:
IŁ CAPITAL Sp. z o.o.
Igor Łukasik
ul. Wilcza 29A m. 11,
00-544 Warszawa

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:
kallan
KALLAN Sp. z o.o.
ul. Leszczyńska 3 /10
00-339 Warszawa

PROJEKTANT:
arch. Wojciech Kalinowski
upr. bud. nr MA/003/06

SPRAWDZAJĄCY:
arch. Rafał Langowski
upr. bud. nr 9/01/DUW

DATA:	SKALA:	FORMAT:
2020-08-25	1:400	A3

TYTUŁ RYSUNKU:
WIZUALIZACJE

NAZWA PROJEKTU	ETAP	BRANŻA	TYP	POZIOM	NR RYSUNKU	NR REW.
2008	-	KN	AR	PRZ	00-01	03-00

Inwestor:
IŁ CAPITAL Sp. z o.o.
Igor Łukasik
ul. Wilcza 29a m.11
00-544 Warszawa

Adres inwestycji:
ul. Jana Olbrachta
Warszawa Wola
dz. ew. nr 8
obręb: 60707

kallan

KALLAN Sp. z o.o.
ul. Leszczyńska 3 /10
00-339 Warszawa

arch.
Wojciech Kalinowski
upr. bud. nr:
MA/003/06

Warszawa
25 sierpnia 2020 r

