

PROJEKT BUDOWLANY

**ROZBUDOWA POMORSKIEGO PARKU  
NAUKOWO – TECHNOLOGICZNEGO W GDYNI  
AL. ZWYCIĘSTWA 96/98  
81-451 GDYNIA**  
Działki KM 69 nr: 347/2, 348/2, 349/10,182/11,179/1  
KM 70 nr: 577/23, 576/23,280/23

**INWESTOR:**

**GMINA MIASTA GDYNI**  
AL. MARSZAŁKA  
PIŁSUDSKIEGO 52/54  
81-382 GDYNIA

**TOM I**

**DOKUMENTY FORMALNO- PRAWNE /  
ZAŁĄCZNIKI**

**PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**  
-OPIS  
-CZĘŚĆ RYSUNKOWA

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY:**

Architekt / **Główny Projektant:**

AEC POLSKA ZP. Z O.O.  
UL. WOJEWÓDZKA 39A  
05-510 KONSTANCIN-JEZ.  
T.+48 22 754 66 60  
F.+48 22 754 62 30

Dział: 45000000-7 Roboty budowlane

Grupa: 45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia  
kompletnych obiektów budowlanych lub  
ich części oraz roboty w zakresie inżynierii  
lądowej i wodnej

Klasa: 45211350-7 Budynki wielofunkcyjne

Projektanci:  
Dip.-Ing. Arch. Georg Krymow  
nr uprawnień W/37/2006

mgr inż arch. Joanna  
Rogóyska  
nr uprawnień WA-9/2000

Sprawdzający:  
mgr inż. arch. Tomasz  
Czerkawski  
nr uprawnień WA-1179/94

<b>SPIS TREŚCI</b>	<b>STRONA</b>
<b>DOKUMENTY FORMALNO PRAWNE / ZAŁĄCZNIKI</b>	
SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU BUDOWLANEGO	4
LISTA PROJEKTANTÓW	6
LISTA RZECZOZNAWCÓW	7
KOPIE UPRAWNIEŃ ZESPOŁU PROJEKTOWEGO ORAZ ZAŚWIADCZENIE O WPISIE NA LISTĘ CZŁONKÓW IZBY ZAWODOWEJ, KOPIE OŚWIADCZEŃ PROJEKTANTÓW.	8
SPIS ZAŁĄCZNIKÓW	9
ZAŁĄCZNIKI	
WYTYCZNE DO PLANU BIOZ	

<b>SPIS TREŚCI</b>	<b>STRONA</b>	
<b>CZĘŚCI PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU</b>		
<b>1</b>	WPROWADZENIE	12
<b>2</b>	STAN ISTNIEJĄCY	12
<b>3</b>	STAN PROJEKTOWANY	15
<b>4</b>	KOLEJNOŚĆ REALIZACJI INWESTYCJI	16
<b>5</b>	WARUNKI INŻYNIERYJNE	16
<b>5.1</b>	WARUNKI GRUNTOWO - WODNE	16
<b>5.2</b>	„ZERO” PROJEKTOWE	16
<b>5.3</b>	WODOCIĄGI	16
<b>5.4</b>	KANALIZACJA	16
<b>5.5</b>	OGRZEWANIE	17
<b>5.6</b>	PRZYŁĄCZE ENERGETYCZNE	17
<b>6</b>	DANE KONSERWATORSKIE	17
<b>7</b>	DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ	18
<b>8</b>	OCHRONA ŚRODOWISKA	18
<b>9</b>	KOMUNIKACJA	19
<b>10</b>	ZIELEŃ	20
<b>11</b>	MIEJSCE GROMADZENIA ODPADÓW	20
<b>12</b>	BILANS TERENU	21
	CZĘŚĆ RYSUNKOWA	

**GMINA MIASTA GDYNI**

---

**ROZBUDOWA  
POMORSKIEGO PARKU  
NAUKOWO –  
TECHNOLOGICZNEGO W  
GDYNI**

---

**TOM I A**

Projekt Budowlany

Dokumenty formalno  
prawne/załączniki

# **SPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU BUDOWLANEGO**

## **TOM I**

**DOKUMENTY FORMALNO-PRAWNE / ZAŁĄCZNIKI**

**PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

## **TOM II A**

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY  
ARCHITEKTURA- OPIS ARCHITEKTONICZNY, CZĘŚĆ RYSUNKOWA**

## **TOM II B**

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY  
ARCHITEKTURA- CZĘŚĆ RYSUNKOWA**

## **TOM III A**

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY  
PROJEKT KONSTRUKCYJNY, OPIS TECHNICZNY, CZĘŚĆ RYSUNKOWA**

## **TOM III B-CZĘŚĆ 1**

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY  
PROJEKT KONSTRUKCYJNY, OBLICZENIA STATYCZNE**

## **TOM III B-CZĘŚĆ 2**

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY  
PROJEKT KONSTRUKCYJNY, OBLICZENIA STATYCZNE**

## **TOM IV A1**

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY  
PROJEKT INSTALACJI SANITARNE, OPIS TECHNICZNY, ZAŁĄCZNIKI, CZĘŚĆ  
RYSUNKOWA: INSTALACJE WENTYLACJI MECHANICZNEJ**

## **TOM IV A2**

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY  
PROJEKT INSTALACJI SANITARNE, CZĘŚĆ RYSUNKOWA:SCHEMAT INSTALACJI  
WENTYLACYJNEJ**

## **TOM IV B1**

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY  
PROJEKT INSTALACJI SANITARNE, CZĘŚĆ RYSUNKOWA:INSTALACJA C.O. I CHŁODU**

## **TOM IV B2**

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY  
PROJEKT INSTALACJI SANITARNE, CZĘŚĆ RYSUNKOWA:ROZWINIĘCIA INSTALACJI C.O.  
I CHŁODU**

**TOM IV C**

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY  
PROJEKT INSTALACJI SANITARNE, CZĘŚĆ RYSUNKOWA:INSTALACJA WOD-KAN.**

**TOM IV D**

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY  
PROJEKT INSTALACJI SANITARNE, CZĘŚĆ RYSUNKOWA:WODNE INSTALACJE  
OCHRONY PPOŻ., WYMIENNIKOWNIA**

**TOM V**

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY  
INSTALACJE ELEKTRYCZNE I TELETECHNICZNE**

**TOM VI**

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY  
PROJEKT ZIELENI,**

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY  
PROJEKT DROGOWY**

**DOKUMENTACJA GEOTECHNICZNA**

**TOM VII**

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY  
SIECI I PRZYŁĄCZA SANITARNE**

**TOM VIII**

**PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY  
PROJEKT BUDOWLANY KANALIZACJI TELETECHNICZNEJ  
PROJEKT BUDOWLANY PRZEBUDOWY SIECI KABLOWYCH 15kV**

## LISTA PROJEKTANTÓW

### ARCHITEKTURA:

Główni projektanci:	Dip Ing. Arch. Georg Krymow nr uprawnień W-37/2006
	mgr inż arch. Joanna Rogóyska nr uprawnień WA-9/2000
Sprawdzający:	mgr inż. arch. Tomasz Czerkawski nr uprawnień WA-1179/94

### TECHNOLOGIA PRODUKCJI:

Projektant:	Zbigniew Mędrzejewski
-------------	-----------------------

### KONSTRUKCJE:

Główny projektant:	mgr inż Marcin Wesoły nr uprawnień 7/DOŚ/04
Sprawdzający:	mgr inż Miłosław Matejko nr uprawnień 702/01/DUW

### INSTALACJE SANITARNE:

Projektant:	mgr inż. Jacek Pietruszka upr. bud. nr MAP/0263/PWOS/04
Sprawdzający:	in z. Leszek Smajdor upr.bud.nr UAN.I-8340/A-17/90 GT.III-63-35/76

### INSTALACJE ELEKTRYCZNE, TELETECHNICZNE I SYSTEMÓW BEZPIECZEŃSTWA:

Projektant:	mgr inż. Andrzej Sobótka nr uprawnień Wa-40/92
Sprawdzający:	mgr inż. Janusz Fortuna nr uprawnień St-782/88

### PROJEKT DROGOWY

Projektant:	Inż. Ireneusz Sosnowski nr uprawnień 3898/Gd/89
Sprawdzający:	mgr inż. Waldemar Chejmanowski nr uprawnień 194/Gd/01

### PROJEKT ZIELENI

Projektanci:	arch. kraj. Artur Bronisz
Sprawdzający:	mgr inż. Aneta Jarocka

## **LISTA RZECZOZNAWCÓW**

### **Rzecznawca d/s sanitarno- higienicznych i d/s bezpieczeństwa i higieny pracy**

mgr inż. Barbara Romanowska

nr uprawnień: 79- N/ 97

nr uprawnień: 484/01

### **Rzecznawca d/s zabezpieczeń p-poż.**

st. kpt. w st. spocz. mgr inż. Robert Blicharz

upr. KG PSP 437/2001

**KOPIE UPRAWNIEŃ ZESPOŁU PROJEKTOWEGO ORAZ ZAŚWIADCZENIE O WPISIE  
NA LISTĘ CZŁONKÓW IZBY ZAWODOWEJ, KOPIE OŚWIADCZEŃ PROJEKTANTÓW.**

# SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

**PROJEKT BUDOWLANY**

**ROZBUDOWA POMORSKIEGO PARKU  
NAUKOWO – TECHNOLOGICZNEGO W GDYNI  
AL. ZWYCIĘSTWA 96/98**

**81-451 GDYNIA**

Działki KM 69 nr: 347/2, 348/2, 349/10,182/11,179/1

KM 70 nr: 577/23, 576/23,280/23:

**INWESTOR:**

**GMINA MIASTA GDYNI**

AL. MARSZAŁKA

PIŁSUDSKIEGO 52/54

81-382 GDYNIA

**PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA  
TERENU**

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY:**

Architekt / **Główny  
Projektant:**

AEC POLSKA ZP. Z O.O.  
UL. WOJEWÓDZKA 39A  
05-510 KONSTANCIN-JEZ.  
T.+48 22 754 66 60  
F.+48 22 754 62 30

Projektanci:  
Dip.-Ing. Arch. Georg  
Krymow  
nr uprawnień W/37/2006

mgr inż arch. Joanna  
Rogóyska  
nr uprawnień WA-9/2000

Sprawdzający:  
mgr inż. arch. Tomasz  
Czerkawski  
nr uprawnień WA-1179/94

**GINA MIASTA GDYNI**

---

**ROZBUDOWA  
POMORSKIEGO PARKU  
NAUKOWO –  
TECHNOLOGICZNEGO W  
GDYNI**

---

**TOM I**

Projekt Budowlany

PROJEKT  
ZAGOSPODAROWANIA  
TERENU  
Opis

## 1. WPROWADZENIE

Niniejszy projekt zagospodarowania terenu jest integralną częścią składową projektu budowlanego Rozbudowy Pomorskiego Parku Naukowo- Technologicznego w Gdyni przy Al. Zwycięstwa 96/98.

Autorem projektu są architekci Georg Krymow i Joanna Rogóyska z biura projektowego AEC Polska Sp. z o.o.

Projekt został opracowany na zlecenie Gminy Miasta Gdyni , Al. Marszałka Piłsudskiego 52/54, 81-382 Gdynia

Opracowano także część technologiczną projektu, której autorem jest inż. Zbigniew Mędrzejewski, oraz technologię gastronomii, której autorką jest mgr inż Małgorzata Kraciuk.

Współpracowano ponadto z zespołem projektowym części konstrukcyjnej, elektrycznej, drogowej, projektu zieleni, akustycznej, instalacyjnej i sieci zewnętrznych. W projektowaniu wykorzystano badania geologiczno inżynierskie, akustyczne i drgań podłoża przeprowadzone dla terenu w planowanym obszarze inwestycji.

Przedkładany projekt spełnia wszystkie wymagania prawa budowlanego odnośnie zawartości i szczegółowości projektu budowlanego wymaganego na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Przed przystąpieniem do robót budowlanych niezbędne będzie opracowanie projektów wykonawczych uszczegóławiających projekt budowlany.

Intencją projektu było stworzenie zabudowy o charakterze miejskim i rewaloryzacja zaniedbanej części miasta w nawiązaniu do funkcjonującej już na terenie części Pomorskiego Parku Naukowo-Technologicznego.

## 2. STAN ISTNIEJĄCY

Projektowany obiekt jest zlokalizowany jest w dzielnicy Redłowo w Gdyni na terenie byłej zajezdni komunikacji miejskiej o powierzchni 62655m<sup>2</sup>, ( Teren nr 1403 wg Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Części Dzielnicy Redłowo w Gdyni) obejmującym następujące działki:

obręb Gdynia, KM 69 nr: 347/2, 348/2, 349/10, 182/11, 179/1;

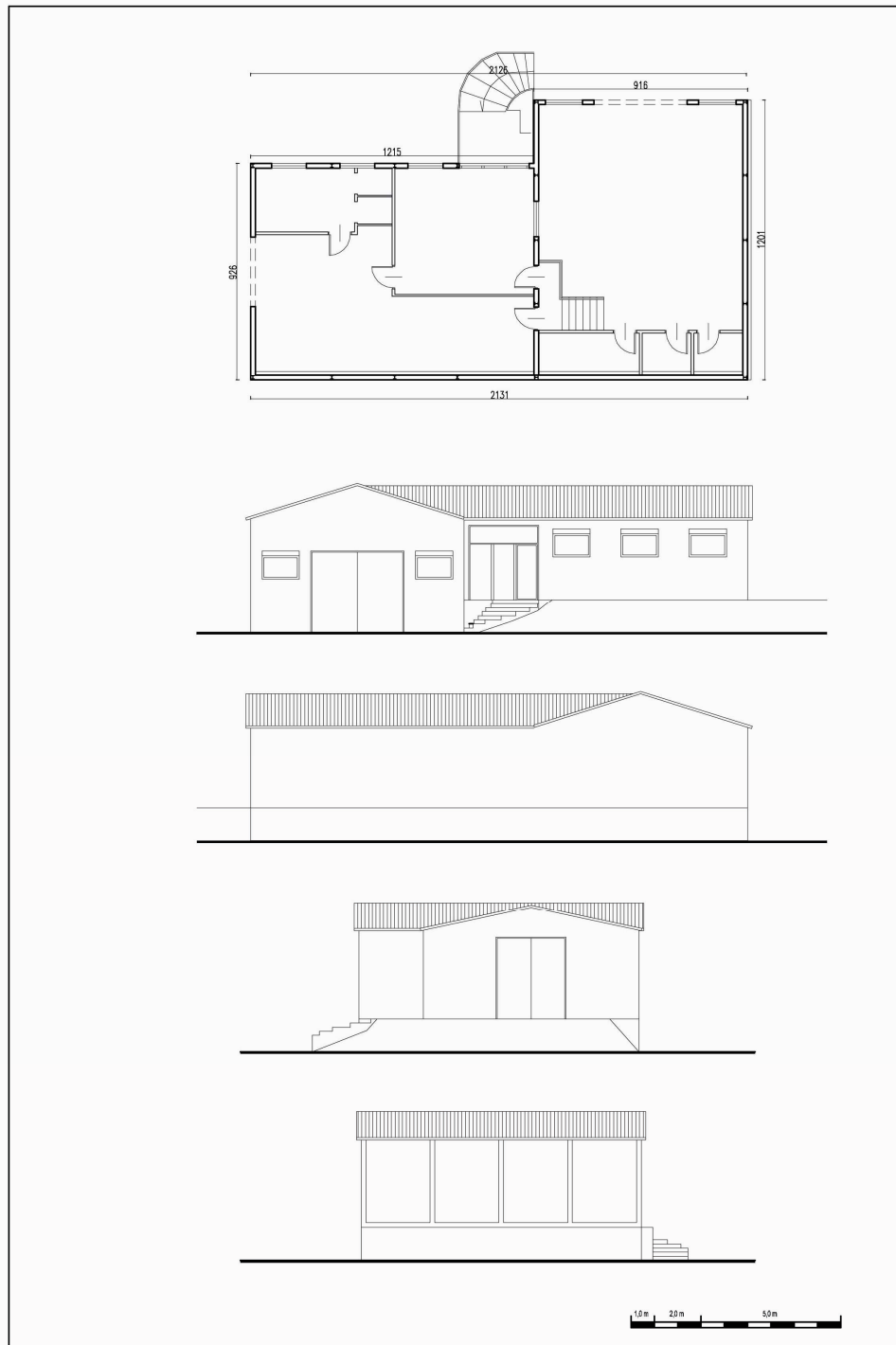
KM 70 nr: 577/23, 576/23, 280/23

a także fragmenty działek sąsiadujących z terenem inwestycji:

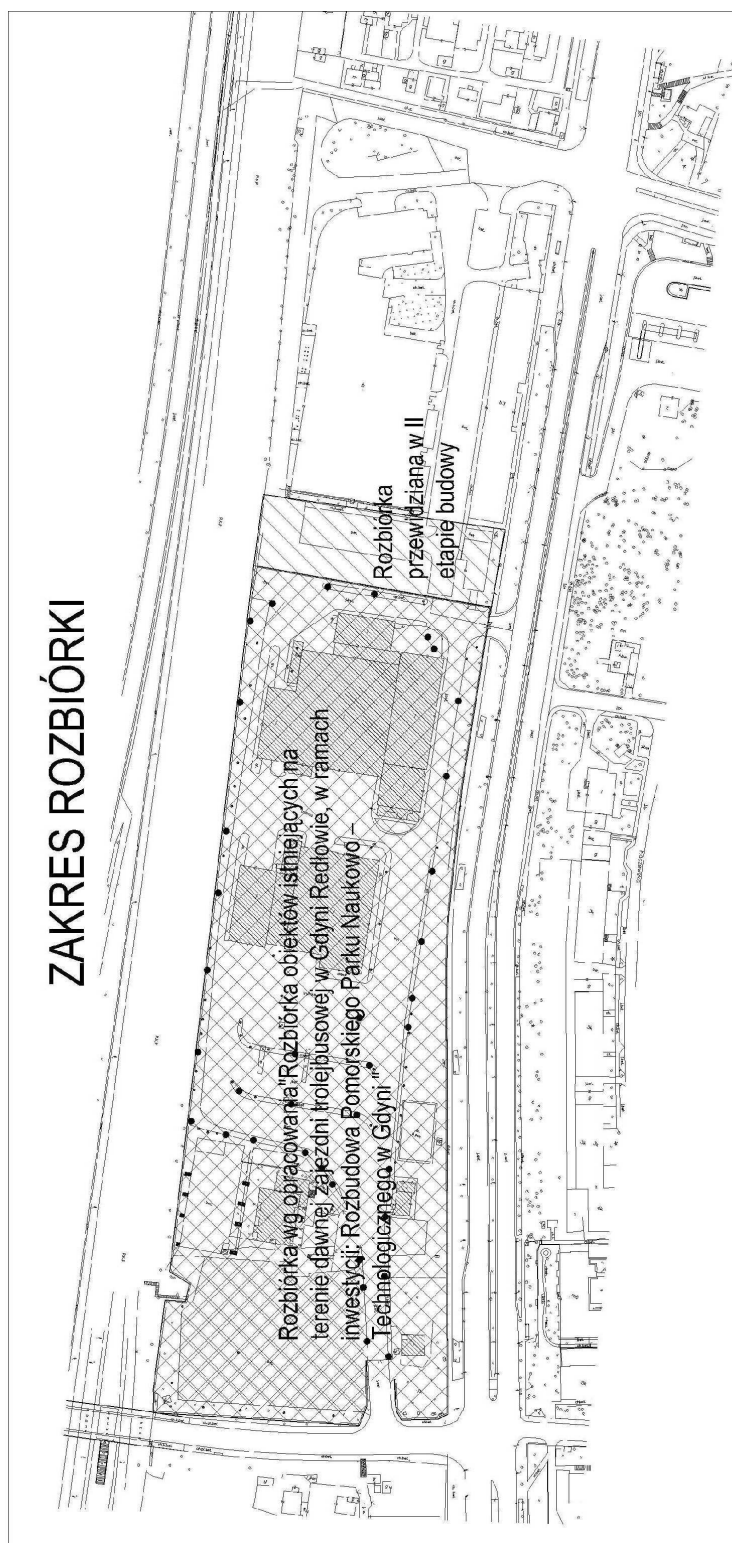
Teren jest zabudowany budynkami dawnej zajezdni przeznaczonymi do rozbiórki, ogrodzony, o kształcie regularnym prostokątnym, zorientowany dłuższym bokiem od wschodu równoległe do Al. Zwycięstwa, od zachodu przylega do terenu PKP, od północy znajdują się ogródki działkowe, a od południa jest ograniczony ulicą Stryjską. Wjazd na teren znajduje się w miejscu skrzyżowania z ul. Redłowską w części północnej.

Na terenie znajdują się następujące obiekty przeznaczone do rozbiórki: budynek zajezdni trolejbusów , budynek warsztatów głównych, budynek kotłowni, budynek dyspozytorski oraz przyłącza do tych budynków. Dodatkowo rozbiórce podlegają istniejące na tym terenie mury oporowe, zbiornik p-poż, ogrodzenia, słupy podsuwnicowe i słupy oświetleniowe. Jednym z obiektów przeznaczonych do rozbiórki jest schron przeciwlotniczy z okresu II Wojny Światowej. Obiekt składa się z trzech izb, klatki schodowej , szybu ewakuacyjnego oraz dwóch przedsionków. Do schronu prowadzą dwa wejścia, po jednym od strony północnej i południowej. Możliwe również jest wyjście przez szyb ewakuacyjny wychodzący ponad powierzchnię terenu. Powietrze do schronu jest dostarczane przez wentylację grawitacyjną. Przed rozbiórka planowane jest wykonanie inwentaryzacji danego obiektu Dokładne informacje odnośnie rozbiórki budynków znajdują się

w odrębnym opracowaniu „Rozbiórka obiektów istniejących na terenie dawnej zajezdni trolejbusowej w Gdyni Redłowie, w ramach inwestycji: Rozbudowa Pomorskiego Parku Naukowo – Technologicznego w Gdyni”. W powyższym opracowaniu nie objęto obiektu znajdującego się w najbliższym sąsiedztwie na południe od istniejącego obiektu PPNT, oraz parkingu przy dawnej hali zajezdni. Obiekt do rozbiurki jest połączeniem dwóch wiat magazynowych. Konstrukcją budynku jest szkielet stalowy ze słupów i belek stalowych. Wypełnieniem konstrukcji są bloczki gazobetonowe. Posadzką budynku są płyty betonowe. Dach pokryty jest eternitem. Ścianki działowe są w konstrukcji lekkiej zabudowy płytami GK. Budynek jest w złym stanie technicznym. Obecnie mieści się w nim warsztat stolarski. Poniżej na rysunku ukazany jest rzut obiektu, oraz jego elewacje.



.Obekty zostaną rozebrane przed przystąpieniem do realizacji II etapu budowy.  
Na poniższym rysunku ukazano zakres i fazy rozbiórki budynków i infrastruktury  
na terenie PPNT.



Istniejący Pomorski Park Naukowo- Technologiczny umieszczony jest w zaadaptowanej dawnej hali garażowej z okresu modernizmu międzywojennego.

Teren jest płaski, oddzielony skarpą od strony Al. Zwycięstwa o lekkim spadku w kierunku terenu PKP, uzbrojony, od strony torów i od strony Al. Zwycięstwa otoczony jest częściowo drzewami.

### **3. STAN PROJEKTOWANY**

Zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części dzielnicy Redłowo w Gdyni, terenu byłej zajezdni komunikacji miejskiej zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Gdyni Nr XLI/1315/2002 z dnia 22.05.2002r. projektowana inwestycja znajduje się w strefie usługowej.

Obszar objęty planem o powierzchni ok. 6,26 ha, oznaczony numerem ewidencyjnym 1403, podzielony jest na strefy funkcjonalne wg klasyfikacji:

01 o powierzchni ok. 5,49 ha - UP, UC – usługi publiczne, usługi komercyjne – park naukowo- technologiczny,

02 o powierzchni 0,13 ha – ZI – zieleń izolacyjna – lasy i zieleń,

03 o powierzchni 0,44 ha – KL – drogi i ulice lokalne – komunikacja i transport,

04 o powierzchni 0,20 ha – KZ – drogi i ulice zbiorcze – komunikacja i transport.

Na terenie inwestycji możliwe jest sytuowanie obiektów o wysokości 15m. Dopuszcza się również w południowej części terenu inwestycji usytuowanie dominanty przestrzennej o wysokości do 24m.

Zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego na terenie działki znajduje się obiekt objęty ochroną konserwatora.

Zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego na przedmiotowych działkach zaprojektowano dwa budynki, biurowy i wystawienniczo-konferencyjny połączone ze sobą garażem podziemnym. Na terenie zaprojektowano parkingi dla pracowników oraz układ dróg wewnętrznych zapewniających bezkolizyjny ruch pojazdów.

Budynek biurowy został zaprojektowany w konstrukcji słupowo-płytowej. Budynek wystawienniczo-konferencyjny natomiast został zaprojektowany w konstrukcji ścienno – płytowej z żelbetowymi ścianami konstrukcyjnymi oraz tarczami. Konstrukcja pod zadaszenie budynku wystawieniczo-konferencyjnego stanowi stalowa struktura przestrzenna oparta na sztywnych żelbetowych słupach .

Budynek będzie podłączony do lokalnej sieci infrastruktury technicznej (woda, energia elektryczna, centralne ogrzewanie, gaz, telefon). Zostanie wyposażony od strony ul. Stryjskiej w zbiornik podziemny na wodę opadową, oraz szczelny zbiornik na ścieki od strony terenów PKP.

#### **4. KOLEJNOŚĆ REALIZACJI INWESTYCJI**

- przygotowanie terenu pod budowę wraz z likwidacją istniejących obiektów i elementów zagospodarowania terenu.
- wycinka i przesadzenia istniejącej zieleni.
- likwidacja infrastruktury technicznej na działce.
- przebudowa zewnętrznych elementów infrastruktury technicznej.
- budowa przyłączy instalacyjnych budynku.
- budowa budynku wraz z kompletnym wyposażeniem technicznym i technologicznym.
- wykonanie prac drogowych i sieci zewnętrznych.
- wykonanie elementów zagospodarowania terenu małej architektury i zieleni.

Zamierza się etapowanie realizacji w podziale na dwa etapy:

1. etap – budynek biurowy z garażem podziemnym
2. etap – hala wystawowa z pozostałą częścią garażu podziemnego

#### **5. WARUNKI INŻYNIERYJNE**

##### **5.1. WARUNKI GRUNTOWO- WODNE**

W celu określenia warunków gruntowo-wodnych wykonano badania gruntu. Woda gruntowa w formie sączeń w czasie badań (listopad 2007r) wystąpiła na głębokościach od 0,6m ppt) do ok. 13,4m m ppt . Warunki geotechniczne wskazują na możliwość bezpośredniego posadowienia projektowanych obiektów. Budowa geologiczna terenu wykazuje duże zróżnicowanie. W profilach geotechnicznych stwierdzono występowanie utworów czwartorzędowych holocenijskich i plejstocenijskich.

##### **5.2. „ZERO” PROJEKTOWE.**

Przyjęto zero projektowe na rzędnej 39,80 m n. p. m.

##### **5.3. WODOCIĄGI**

Przyłącze wodociągowe znajduje się na terenie działki należącej do Pomorskiego Parku Naukowo- Technologicznego i zasila istniejący obiekt. Przyłącze wraz ze studzienką wodomierzową zostało wykonane w 2005 roku zgodnie z warunkami wydanymi przez PEWiK Sp. z o.o. Gdynia. Zasilanie projektowanych obiektów oraz woda do zewnętrznego gaszenia pożaru wykonana zostanie w ramach rozbudowy istniejącego przyłącza wodociągowego.

##### **5.4. KANALIZACJA**

Szczegóły patrz TOM IV Projekt Budowlany - Projekt instalacji zewnętrznych wodociągowo- kanalizacyjnych

Ścieki sanitarno- porządkowe z części biurowo- socjalnej, warsztatowej i wystawienniczo- konferencyjnej będą odprowadzane do istniejącej kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w ul. Aleja Zwycięstwa, administrowanej przez PEWiK Sp. z o.o. Gdynia. Ścieki laboratoryjne odprowadzone zostaną do dwóch szczelnych, dwupłaszczowych, odpornych chemicznie zbiorników wybieralnych o pojemności 25 m<sup>3</sup>

każdy. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych i dachów budynków, po ich podczyszczeniu w separatorze zostaną w etapie I-ym realizacji skierowane do podziemnego zbiornika retencyjnego wód opadowych o pojemności  $V = 600,0 \text{ m}^3$ , z przepompowywaniem wód zgromadzonych w zbiorniku, z wydatkiem nie przekraczającym 10% sumarycznej ilości wód odprowadzanych ze zlewni PPN-T do sieci kanalizacji opadowej, zlokalizowanej w Alei Zwycięstwa, stanowiącej zlewnię Rzeki Kaczej. W etapie 2-gim zakłada się wybudowanie nowego kanału deszczowego w pasie ulicy Aleja Zwycięstwa (poza jezdnią), z podczyszczeniem i wylotem bezpośrednio do Rzeki Kaczej. Kanał stanowił będzie odciążenie istniejącej, miejskiej kanalizacji opadowej. Wody ze zbiornika retencyjnego będą przepompowywane do nowego kanału jw.

## 5.5. OGRZEWANIE

Szczegóły patrz TOM IV Projekt Budowlany - Projekt instalacji sanitarnych.

Ciepło dla potrzeb centralnego ogrzewania, podgrzewu powietrza wentylacyjnego i przygotowania c.w.u. zostanie doprowadzone z miejskiej sieci ciepłowniczej OPEC Sp. z o.o. Gdynia, za pośrednictwem dwóch węzłów wymiennikowych, zlokalizowanych w projektowanych pomieszczeniach wymiennikowni.

## 5.6. PRZYŁĄCZE ENERGETYCZNE

Szczegóły patrz TOM V Projekt Budowlany Zamienny - Projekt instalacji elektrycznych

Zgodnie z warunkami przyłączenia nr 08/P2/7063, wydanymi przez ENERGA GDAŃSK, w projektowanym obiekcie na poziomie garaży wybudowane zostaną wewnętrzne stacje transformatorowe 15/0,4kV 2x1000kVA każda. Projektowane abonenckie-przelotowe stacje transformatorowe zasilone zostaną linią kablową 15kV z GPZ Redłowo oraz linią kablową 15kV nr 4805.

Granica własności została ustalona na zaciskach prądowych linii kablowej 15kV w polu liniowym abonenckiej stacji transformatorowej.

Pośredni rozliczeniowy pomiar energii elektrycznej czynnej i biernej po stronie 15kV w stacjach transformatorowych.

## 6. DANE KONSERWATORSKIE

Planowana inwestycja znajduje się w sąsiedztwie obiektu hali garażowej z okresu modernizmu międzywojennego objętej ochroną konserwatorską. Projektowany obiekt dołącza się przeszklonym korytarzem do danej hali. Według wytycznych narzuconych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Redłowo w Gdyni, terenu byłej zajezdni komunikacji miejskiej” uzyskaliśmy pozytywną opinię Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na rozbudowę Pomorskiego Parku Naukowo - Technologicznego.

Na terenie inwestycji znajduje się również schron przeciwlotniczy z okresu II Wojny Światowej, który przeznaczony jest do rozbiórki. Planowane jest jego upamiętnienie poprzez ukazanie w posadzce chodników rzutu tego obiektu, oraz umieszczenie tabliczki informacyjnej.

## 7. DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Teren w zakresie zamierzenia inwestycyjnego nie znajduje się w granicach terenu górniczego.

## 8. OCHRONA ŚRODOWISKA

W celu określenia uciążliwości projektowanej inwestycji na środowisku został opracowany „RAPORT ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PRZEDSIĘWZIĘCIA POLEGAJĄCEGO NA ROZBUDOWIE POMORSKIEGO PARKU NAUKOWO-TECHNOLOGICZNEGO w GDYNI przy Al. Zwycięstwa 96/98 „ sporządzony przez: inż. Alinę RYNKIEWICZ, mgr Zbigniewa SACHMACIŃSKIEGO, mgr inż. Ewę URBANSKĄ kwiecień/maj 2008.

Realizacja przedsięwzięcia powoduje określone emisje zanieczyszczeń, zarówno na etapie budowy jak i podczas eksploatacji,

**Na etapie budowy szczególnie uciążliwy będzie okres likwidacji obiektów i infrastruktury przewidzianych do rozbiórki.** Prowadzone prace likwidacyjne istniejących budynków zajezdni trolejbusowej, a następnie prace budowlane i użytkowanie terenu związanego z budową nowych obiektów PPNT, będą źródłem emisji:

1. **ścieków bytowych**, których ilość określono na poziomie **12 - 18 m<sup>3</sup>/d**, w zależności od etapu budowy. Jakość tych ścieków odpowiada ściekom z gospodarstw domowych.
2. **odpadów**, których rodzaje i ilości wraz z ich zagospodarowaniem: bądź unieszkodliwianiem przedstawiono w rozdz. 2.3.1.2.2 raportu. Ogólna ilość odpadów budowlanych (generowanych na etapie likwidacji starych obiektów miejskiej zajezdni trolejbusów, celem przygotowania terenu pod rozbudowę PPNT) szacowana jest na 47041,3 Mg, w tym 1152,2 Mg. Przewidziany sposób zagospodarowania odpadów zapewnia, że nie będą one stanowić zagrożenia dla środowiska zarówno w miejscu ich wytwarzania jak i zagospodarowania bądź utylizacji.
3. **zanieczyszczeń do powietrza** – w postaci pyłu, spowodowanego m.in. pracami rozbiórkowymi, pracami ziemnymi i budowlanymi, jak również emisją spalin z samochodów dostawczych i maszyn budowlanych. Zanieczyszczenie to będzie chwilowe, ograniczone głównie do obszaru prowadzonych prac.
4. **hałasu** spowodowanego m.in. pracami rozbiórkowymi, ziemnymi i budowlanymi, jak również ruchem po terenie budowy, samochodów dostawczych i maszyn budowlanych: koparki, spycharki, zagęszczarki gruntu, dźwigi itp. Emisja ta będzie chwilowa, ograniczona głównie do obszaru prowadzonych prac.

Emisje w fazie eksploatacji nowoprojektowanych obiektów, dotyczą:

1. **ścieków bytowych** w ilości: **61,6 m<sup>3</sup>/d**, **1848 m<sup>3</sup>/miesiąc**, **22176 m<sup>3</sup>/rok**, które będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, w ramach umowy z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji, analogiczne jak dotychczas. Wyliczona ilość ścieków bytowych stanowi 94,7 % dopuszczalnej ilości ścieków. Łączna ilość ścieków po rozbudowie PPNT wynosić będzie ok. **72,3 m<sup>3</sup>/d**.

Dotychczas ścieki wprowadzane do kanalizacji odpowiadały warunkom określonym przez ich odbiorcę. Zakłada się, że ścieki odprowadzane z nowych obiektów pod względem jakościowym również będą odpowiadać tym warunkom.

2. **ścieków technologicznych** w ilości: **0,58 m<sup>3</sup>/dobę 17,5 m<sup>3</sup>/miesiąc, 210 m<sup>3</sup>/rok**, które odprowadzane będą odrębną kanalizacją technologiczną do zbiornika bezodpływowego. Ścieki te traktowane jako odpady o **kodeksie 16 10 02 - uwodnione odpady ciekłe inne niż wymienione w 16 10 01**, obierane będą jak dotychczas przez Firmę Port Sernice Spółka. z o.o. w Gdyni. Łączna ilość ścieków po rozbudowie PPNT wynosić będzie ok. **1,15 m<sup>3</sup>/d**
3. **ścieków deszczowych** odprowadzanych z terenu utwardzonego, dachów i częściowo z powierzchni zielonych, oszacowane w ilości **491,17 dm<sup>3</sup>/s** przy nawalnym deszczu, wprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, zlokalizowanej w Alei Zwycięstwa, będącej zlewnią rzeki Kaczej. Odpływ ścieków deszczowych z terenu będzie poprzez zbiornik retencyjny. Odpływy z powierzchni utwardzonych do zbiornika będą kierowane poprzez separator zanieczyszczeń ropopochodnych. Rozdzielenie spływu wód opadowych z terenu objętego projektem od spływu z terenu już zainwestowanego przez PPNT i skierowanie odpływu wód do rzeki Kaczej poprzez zbiornik retencyjny wyeliminuje naruszanie przepływów hydrologicznych w rzece (w wyniku nagłych wezbrań).
4. **odpadów**, których rodzaje i ilości oraz sposób zagospodarowania przedstawiono w rozdz. 2.3.2.2.1. Odpady wytwarzane podczas eksploatacji obiektu obejmują odpady komunalne w szacowanej ilości ok. 1090 Mg na rok oraz odpady niebezpieczne w szacowanej ilości ok. 16,8 Mg na rok. Odpady gromadzone będą selektywnie. Odbiór, transport i zagospodarowanie bądź utylizacja odpadów realizowane będą w ramach kompleksowego systemu MIX zarządzania gospodarką odpadami, realizowanego na terenie Gdyni przez Komunalny Związek Gmin „Dolina Redy i Chylonki” oraz Zakład Utylizacji Odpadów w Łużycach. Odpady nie będą stanowić zagrożenia dla środowiska zarówno w miejscu ich wytwarzania jak i zagospodarowania bądź utylizacji.
5. **zanieczyszczeń powietrza** ze źródeł energetycznych, technologicznych, komunikacyjnych. Wszystkie emitowane substancje dotrzymują wartości odniesienia w powietrzu, a maksymalne stężenia zanieczyszczeń koncentrują się w rejonie działki PPNT.
6. **hałasu**, który wykazuje przy elewacji najbliższych położonych budynków mieszkalnych po drugiej stronie Al. Zwycięstwa następujące poziomy dźwięku A:

- pora dzienna  $L_{AeqD} = 38,8 - 51,8$  dB

- pora nocna:  $L_{AeqN} = 22,6 - 35,3$  dB,

co świadczy o spełnieniu dopuszczalnych poziomów dźwięku A w środowisku.

## 9. KOMUNIKACJA

Projektowany obiekt będzie obsługiwany przez wjazdy od ul. Stryjskiej, oraz od Al. Zwycięstwa. Miejsca parkingowe dla użytkowników PPN-T zaprojektowano w garażu podziemnym, oraz na powierzchni terenu przy istniejącym budynku PPN-T. Zaprojektowano również siedem miejsc postojowych dla autokarów. Zaprojektowano drogę pożarową od strony Al. Zwycięstwa, oraz od strony terenów PKP.

Miejsca postojowe, komunikacja wewnętrzna w tym droga pożarowa zostaną wykonane z nawierzchni z kostki betonowej. Chodniki i parkingi dla samochodów osobowych zostaną wykonane z kostek betonowej. Wyprofilowane zostaną spadki dojazdów, miejsc postojowych i chodników. Wykonane zostanie odwodnienie dróg.

## **10. ZIELEŃ**

Szczegóły patrz TOM VI Projekt Budowlany - Projekt zieleni

Projektowana zieleń będzie stanowiła uzupełnienie formy przestrzenno-architektonicznej budynku. Wykonany został projekt zagospodarowania zielenią. Projekt zieleni podkreśla przyjęte rozwiązanie urbanistyczne zespołu, co zostało podkreślone gatunkami proponowanej roślinności.

## **11. MIEJSCE GROMADZENIA ODPADKÓW**

Zaprojektowano miejsca na utwardzonej powierzchni gdzie odbywać się będzie gromadzenie odpadów w pojemnikach i kontenerach stanowiących własność firmy zajmującej się transportem odpadów za pomocą taboru specjalistycznego. Przewidziany jest systematyczny odbiór i wywóz odpadów do miejsca na ten cel przeznaczonego przez koncesjonowaną firmę.

## 12. BILANS TERENU

Teren 01 został wydzielony przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i przeznaczony na UP, UC – usługi publiczne , usługi komercyjne.

### **POWIERZCHNIE DZIAŁEK wg miejscowego planu zagospodarowania terenu:**

obręb Gdynia, KM 69 nr: 347/2, 348/2, 349/10, 182/11, 179/1

KM 70 nr: 577/23, 576/23, 280/23. **62654,67m<sup>2</sup>**

W tym wg miejscowego planu zagospodarowania:

Powierzchnia 01- **54952,09m<sup>2</sup>**

**Powierzchnie 02,03,04** **7702,58m<sup>2</sup>**

### **POWIERZCHNIA ZABUDOWY wg miejscowego planu zagospodarowania**

Budynek biurowy **5471,58m<sup>2</sup>**

Budynek wystawienniczo- konferencyjny **7584,37m<sup>2</sup>**

Budynki istniejące **7526,72m<sup>2</sup>**

Powierzchnia zieleni **21381,5m<sup>2</sup>**

Powierzchnia dróg, placów, parkingów **22717,67m<sup>2</sup>**

### **POWIERZCHNIA CAŁKOWITA NAZIEMNA**

Budynek biurowy **29466,64m<sup>2</sup>**

Budynek wystawienniczo- konferencyjny **10821,24m<sup>2</sup>**

Budynki istniejące **12824,46m<sup>2</sup>**

Suma **53112,34m<sup>2</sup>**

### **POWIERZCHNIA CAŁKOWITA**

Budynek biurowy **42457,44m<sup>2</sup>**

Budynek wystawienniczo- konferencyjny **19895,01m<sup>2</sup>**

Budynki istniejące **13994,96m<sup>2</sup>**

Suma **76347,41m<sup>2</sup>**

### **KUBATURA BUDYNKÓW**

Kubatura kondygnacji podziemnej **66930m<sup>3</sup>**

Kubatura biurowca **91827m<sup>3</sup>**

Kubatura budynku wystawienniczo- konferencyjnego **87297m<sup>3</sup>**

Kubatura SUMA BUDYNKÓW **246055m<sup>3</sup>**

## POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA

### Powierzchnia 01 wg MPZP

grunt pokryty roślinnością 11387,27m<sup>2</sup>

roślinność na stropodachu garażu podziemnego 4887,04m<sup>2</sup>

### Powierzchnie 02,03,04 wg MPZP

grunt pokryty roślinnością 5107,19m<sup>2</sup>

## ZESTAWIENIE POWIERZCHNI TERENU

Powierzchnie 01wg MPZP	Istniejąca część PPNT	Projektowana część PPNT	Po rozbudowie
	m <sup>2</sup>		
Zabudowa budynkami	7526,72	13055,95	20582,67
Zabudowa garażem podziemnym (poza budynkiem), w tym:	-	8888	8888
- utwardzona	-	4000,96	4000,96
- biologicznie czynna	-	4887,04	4887,04
Utwardzona (drogi, chodniki, place)	4869,83	9224,32	14094,15
Biologicznie czynna na gruncie	2135,32	9251,95	11387,27
<b>Ogółem (w granicach PPNT)</b>	<b>14531,87</b>	<b>40420,22</b>	<b>54952,09</b>
<b>Powierzchnie 02, 03, 04 wg MPZP</b>			
Utwardzona	2595,39	-	2595,39
Biologicznie czynna	5107,19	-	5107,19
<b>Ogółem</b>	<b>7702,58</b>	-	<b>7702,58</b>
<b>Łącznie powierzchnie 01, 02, 03, 04 wg MPZP</b>			
Zabudowa budynkami	7526,72	13055,95	20582,67
Zabudowa garażem podziemnym (poza budynkiem), w tym:	-	8888	8888
- utwardzona	-	4000,96	4000,96
- biologicznie czynna	-	4887,04	4887,04
Utwardzona (drogi, chodniki, place)	7465,22	9224,32	16689,54
Biologicznie czynna na gruncie	7242,51	9251,95	16494,46
<b>Ogółem (w granicach PPNT)</b>	<b>22234,45</b>	<b>40420,22</b>	<b>62654,67</b>

## ZESTAWIENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ BUDYNKÓW

NAZWA	POWIERZCHNIA				
	UŻYTKOWA		USŁUGOWA	RUCHU	NETTO
	PODSTAWOWA	POMOCNICZA			
BUDYNEK BIUROWY	17 100,02	1 319,35	684,01	7 831,71	26 935,09
KONDYGNACJA PODZIEMNA	10 025,79	1 280,34	435,98	697,40	12 439,51
<b>Razem powierzchnia I Etapu</b>	<b>27 125,81</b>	<b>2 599,69</b>	<b>1 119,99</b>	<b>8 529,11</b>	<b>39 374,60</b>

NAZWA	POWIERZCHNIA				
	UŻYTKOWA		USŁUGOWA	RUCHU	NETTO
	PODSTAWOWA	POMOCNICZA			
BUDYNEK WYSTAWIENNICZO-KONFERENCYJNY	6 545,79	892,21	1 749,19	2 772,79	11 959,98
KONDYGNACJA PODZIEMNA	6 793,12	457,95	689,58	341,27	8 281,92
<b>Razem powierzchnia II Etapu</b>	<b>13 338,91</b>	<b>1 350,16</b>	<b>2 438,77</b>	<b>3 114,06</b>	<b>20241,90</b>

NAZWA	POWIERZCHNIA				
	UŻYTKOWA		USŁUGOWA	RUCHU	NETTO
	PODSTAWOWA	POMOCNICZA			
ETAP I	27 125,81	2 599,69	1 119,99	8 529,11	39 374,60
ETAP II	13 338,91	1 350,16	2 438,77	3 114,06	20 241,90
<b>Suma rozbudowy PPNT</b>	<b>40 464,72</b>	<b>3 949,85</b>	<b>3 558,76</b>	<b>11 643,17</b>	<b>59 616,50</b>

## **DŁUGOŚĆ, WYSOKOŚĆ I KUBATURA BUDYNKÓW**

<b>Długość budynku</b>	<b>362,45 m</b>
Budynek cz. biurowa	134,93 m
Budynek cz. wystawienniczo-konferencyjna	150,69 m
<b>Wysokość budynku</b>	
Budynek cz. biurowa	23,18 m
Budynek cz. wystawienniczo-konferencyjna	14,98 m
<b>Kubatura kondygnacji podziemnej</b>	<b>66930m<sup>3</sup></b>
<b>Kubatura biurowca</b>	<b>91827m<sup>3</sup></b>
<b>Kubatura budynku wystawienniczo- konferencyjnego</b>	<b>87297m<sup>3</sup></b>
<b>Kubatura SUMA BUDYNKÓW</b>	<b>246055m<sup>3</sup></b>

## SPRAWDZENIE WARUNKÓW ZADANYCH PRZEZ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

### Sprawdzenie intensywności zabudowy

Powierzchnia terenu 01 **54994,33m<sup>2</sup>**

(wg rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego)

Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 01 **do 1,0**

$53112,34\text{m}^2 : 54994,34\text{m}^2 < 1,0$

### Sprawdzenie wysokości zabudowy

Wg MPZP wysokość zabudowy powinna wynieść maksymalnie 15 m, i 24 m w miejscu dominanty.

- budynek biurowy (dominanta) **23,18m**

- budynek wystawienniczo- konferencyjny **14,98m**

### Sprawdzenie powierzchni biologicznie czynnej

Wg MPZP przewidywany minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej to 20 %.

20% z 54952,09m<sup>2</sup> (powierzchnia 01 wg MPZP) = **10990,418m<sup>2</sup>**

Powierzchnia biologicznie czynna na gruncie = **11387,27 m<sup>2</sup>**

**10990,418 < 11387,27**

### Sprawdzenie pokrycia działki zabudową

Wg MPZP procent pokrycia działki zabudową nie powinien przekraczać 40%

40% z 54952,09m<sup>2</sup> (powierzchnia 01 wg MPZP)= **21980,836m<sup>2</sup>**

Powierzchnia zabudowy **20582,67m<sup>2</sup>**

**20582,67 < 21980,836**

### Sprawdzenie wymaganych miejsc parkingowych

Bilans miejsc postojowych

Wymagania parkingowe:

3 miejsca postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług

2 miejsca postojowe na 1 punkt handlowy

1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych

OBIEKT PROJEKTOWANY

		<b>POWIERZCHNIA UŻYTKOWA PODSTAWOWA</b>	<b>ILOŚĆ P.HANDL.</b>	<b>ILOŚĆ PRACOWNIKÓW</b>
<b>1.BUDYNEK BIUROWY</b>				
<i>Budynek A</i>	<i>Punkt handlowy</i>	<b>160,69m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<i>Część frontowa</i>	<i>Kawiarnia</i>	<b>238,56m<sup>2</sup></b>	<b>1</b>	<b>4</b>
<i>Część frontowa</i>	<i>Punkty handlowe</i>	<b>591,38m<sup>2</sup></b>	<b>8</b>	<b>16</b>
<i>Suma</i>		<b>990,63 m<sup>2</sup></b>	<b>10</b>	<b>22</b>
<i>Miejsca postojowe</i>		<b>30 m.p.</b>	<b>20m.p.</b>	<b>6 m.p.</b>
<b>PRZYJĘTO</b>		<b>30 m.p.</b>		<b>6 m.p.</b>
<i>Budynek A-F</i>	<i>pom.biurowo-laboratoryjne</i>			<b>1210</b>
<i>Miejsca postojowe</i>				<b>303 m.p.</b>
<b>SUMA BUD.BIUROWY</b>		<b>30 m.p.</b>		<b>309 m.p.</b>
<b>WYMAGANE MIEJSCA POSTOJOWE DLA BUD.BIUROWY</b>	<b>339 m.p.</b>			

<b>2.HALA WYSTAWOWA</b>				
	<i>Pow. użytkowa usług podstawowa w tym:</i>	<b>6170,61 m<sup>2</sup></b>		<b>8</b>
	<i>Przestrz. wyst. parter</i>	<b>3 270,96m<sup>2</sup></b>		
	<i>3 klasy parter</i>	<b>185,43m<sup>2</sup></b>		
	<i>Komnata ciemności</i>	<b>455,51m<sup>2</sup></b>		
	<i>Sala kinowa</i>	<b>158.63m<sup>2</sup></b>		
	<i>Sala konferenc. Parter</i>	<b>480,91m<sup>2</sup></b>		
	<i>Cafe/bistro</i>	<b>330,98m<sup>2</sup></b>		
	<i>Przestrz. wyst.1 Piętro</i>	<b>363,41m<sup>2</sup></b>		
	<i>Przestrz.wyst. 2 Piętro</i>	<b>451,69m<sup>2</sup></b>		
	<i>Sala konferenc.1 Piętro</i>	<b>153,39m<sup>2</sup></b>		
	<i>Sala konferenc.2 Piętro</i>	<b>170,11m<sup>2</sup></b>		
	<i>Sala konferenc.3 Piętro</i>	<b>75,93m<sup>2</sup></b>		
	<i>Sala konferenc.4 Piętro</i>	<b>73,66m<sup>2</sup></b>		
	<i>Pom. biurowe</i>			<b>15</b>
	<i>Pom. warsztatowe</i>			<b>3</b>
	<i>Punkt handlowy</i>	<b>51,80m<sup>2</sup></b>		<b>2</b>
<b>Suma</b>		<b>6222,41 m<sup>2</sup></b>		<b>28</b>

<b>Miejsca postojowe</b>		<b>187 m.p.</b>		<b>7m.p.</b>
<b>WYMAGANE MIEJSCA POSTOJOWE DLA HALI I CZ. KONFERENC.</b>		<b>194 m.p.</b>		
<b>WYMAGANE MIEJSCA POSTOJOWE DLA PROJEKTOWANEGO OBIEKTU</b>		<b>533 m.p.</b>		

#### OBIEKT ISTNIEJĄCY

Zgodnie z decyzją nr RAA-II-/7351/1762/02/820/96-98 z dnia 24.12.2002r.

WYMAGANE MIEJSCA POSTOJOWE DLA ISTNIEJĄCEGO OBIEKTU 160m.p.

Wymagane miejsca postojowe dla  
projektowanego i istniejącego obiektu 693 miejsca postojowe

Zapewniono 695 miejsc postojowych

w tym:

Parking podziemny 570 m.p.  
(w tym dla niepełnosprawnych 11m.p.)

Projektowany parking naziemny dla samochodów osobowych 29 m.p.  
(w tym dla niepełnosprawnych 2 m.p.)

Istniejący parking naziemny dla samochodów osobowych 96 m.p.  
(w tym dla niepełnosprawnych 4m.p.)

Dodatkowo:

Parking naziemny dla autobusów 7 m.p

**GMINA MIASTA GDYNI**

---

**ROZBUDOWA  
POMORSKIEGO PARKU  
NAUKOWO –  
TECHNOLOGICZNEGO W  
GDYNI**

---

**TOM I**

Projekt Budowlany

PROJEKT  
ZAGOSPODAROWANIA  
TERENU  
Część Rysunkowa