

MP STUDIO PROJEKT s.c.

STRONA TYTUŁOWA
PROJEKTU

NAZWA: **KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA
ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU BIUROWEGO
SIEDZIBY NADLEŚNICTWA OLSZTYNEK**

ADRES I KATEGORIA
OBIEKTU: **ISTNIEJĄCY BUDYNEK BIUROWY
SIEDZIBY NADLEŚNICTWA OLSZTYNEK
UL. MRONGOWIUSZA 35 W OLSZTYNKU NA DZ. NR 204 / 92 OBR. 2**

INWESTOR: **SKARB PAŃSTWA PAŃSTWOWE GOSPODARSTWO LEŚNE
LASY PAŃSTWOWE NADLEŚNICTWO OLSZTYNEK
UL. MRONGOWIUSZA 35
11-015 OLSZTYNEK**

OPRACOWAŁ: **mgr inż. arch.
MAŁGORZATA ZYSKOWSKA
upr. do projektowania architektonicznego bez ograniczeń
upr. nr 2/2004/OL**

DATA OPRACOWANIA: **PAŹDZIERNIK 2023**

SPIS TREŚCI

<i>CZĘŚĆ I – OPIS OGÓLNY</i>	3
1. Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego.....	3
2. Program użytkowy.....	3
3. Ogólny opis istniejącego układu przestrzennego i dane ogólne.....	3
4. Charakterystyczne parametry istniejącego budynku:	4
5. Wyposażenie techniczne istniejącego budynku.	4
6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej istn. budynku.	4
<i>CZĘŚĆ II – OPIS KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ</i>	4
7. Kondygnacja piwnicy.....	4
8. Kondygnacja parteru.	5
9. Kondygnacja piętra.....	6
10. Wentylacja.	6
11. Analiza p.poż.	7
<i>CZĘŚĆ III – ZESTAWIENIE RYSUNKÓW</i>	7

CZĘŚĆ I – OPIS OGÓLNY

1. **Rodzaj i kategoria obiektu budowlanego.**
 - Budynek biurowy Nadleśnictwa Olsztynek
2. **Program użytkowy.**
 - Budynek biurowy
3. **Ogólny opis istniejącego układu przestrzennego i dane ogólne.**
 - Budynek 3 kondygnacyjny, w tym piwnica (częściowa), parter i piętro w formie poddasza użytkowego.
 - Budynek murowany z dachem o konstrukcji drewnianej pokrytej blachodachówką.
 - Podpiwniczenie w części budynku, ściany fundamentowe kamienne i murowane, posadzki betonowe oraz wykończone płytkami ceramicznymi.
 - Stropy w piwnicy murowane, sklepienia łukowe.
 - Wysokość pomieszczeń w piwnicy maksymalna 2,27m i minimalna 1,85m.
 - W piwnicy zlokalizowana jest kotłownia z kotłem gazowym Viessman.
 - Pomieszczenia piwnicy częściowo wentylowane – kanały grawitacyjne.
 - Do piwnicy prowadzą zewnętrzne schody betonowe.
 - Pomieszczenia piwnicy otynkowane.
 - Na parterze zlokalizowano pomieszczenia biurowe, komunikację, zaplecze socjalne i sanitarne.
 - Ściany parteru murowane, schody na piętro żelbetowe wykończone płytkami ceramicznymi, strop nad parterem drewniany.
 - Wykończenie posadzek na parterze: płytki ceramiczne, wykładzina podłogowa, wykładzina pcv, parkiet, panele. Ściany tynkowane i pomalowane. Sufity podwieszane systemowe kasetonowe.
 - Wysokość pomieszczeń na parterze maksymalna 2,98m i minimalna 2,68m.
 - Pomieszczenia parteru posiadają wentylację – kanały grawitacyjne.
 - Na piętrze zlokalizowano pomieszczenia biurowe, komunikację, zaplecze socjalne i sanitarne oraz serwerownię i magazyn broni.
 - Ściany na piętrze wykonane z płyt g-k na konstrukcji stalowej.
 - Na piętrze zlokalizowane są słupy drewniane konstrukcji więźby dachowej, częściowo obudowane oraz częściowo zlokalizowane wewnątrz ścian działowych.
 - Pomieszczenia piętra posiadają wentylację – kanały grawitacyjne.
 - Nad piętrzem znajduje się strych nieużytkowy.
 - Dach o konstrukcji drewnianej i spadku 41 stopni.
 - Stolarka okienna pcv.
 - Stolarka drzwiowa zewnętrzna aluminiowa.
 - Stolarka drzwiowa wewnętrzna – drzwi pływające.
 - Elewacja docieplona metodą lekką morką i otynkowana.
 - Cokół obłożony płytką ceramiczną.
 - Teren wokół budynku zagospodarowany i utwardzony.

4. Charakterystyczne parametry istniejącego budynku:

- Powierzchnia zabudowy: 345 m².
- Powierzchnia użytkowa łącznie: 499,10 m², w tym
 - Powierzchnia piwnicy: 97,00 m²
 - Powierzchnia parteru: 238,10 m²
 - Powierzchnia piętra: 164,00 m²
- Kubatura netto: 1 307,10 m³
- Szerokość elewacji frontowej: 26 m
- Szerokość elewacji bocznej: 12,62 m
- Wysokość budynku do kalenicy: 9,34 m
- Liczba kondygnacji: 3, w tym piwnica, parter i piętro w formie poddasza użytkowego.
- Pomieszczenia w piwnicy ze względu na obecną wysokość (1,85 – 2,27m) stanowią obecnie kondygnację nieużytkową.

5. Wyposażenie techniczne istniejącego budynku.

- Budynek wyposażony jest w instalacje: wewnętrzną instalację wod.-kan.; instalację grzewczą gazową c.o. i c.w.u.; instalację elektryczną; instalację odgromową, instalację informatyczną i teletechniczną.

6. Dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej istn. budynku.

- Kategoria zagrożenia ludzi: ZL III; budynek niski;
- Klasa odporności pożarowej „D”;
- Klasa pożarowa głównej konstrukcji nośnej: R30; Klasa odporności pożarowej stropu: REI 30; Klasa odporności pożarowej ścian zewnętrznej: EI 30; Nie podaje się klasy odporności dla pozostałych elementów budynku.
- Wyjścia z budynku znajdują się bezpośrednio na teren utwardzony przy budynku.

CZĘŚĆ II – OPIS KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ**7. Kondygnacja piwnicy.**

- Obecna kondygnacja piwnicy niestety nie ma odpowiedniej wysokości do pełnienia funkcji użytkowej. W piwnicy obecnie znajduje się pomieszczenie kotłowni gazowej oraz pomieszczenia gospodarcze i magazynowe.
- Przeprowadzono badania geologiczne odkrywek fundamentów w pomieszczeniach piwnicy oraz odkrywki ścian zewnętrznych wraz z wykonaniem otworów wiertniczych i badań geologii gruntu.
- W badanych odkrywkach stwierdzono, że obecna posadzka w piwnicy jest płytą betonową o grubości ok. 5 cm. Poniżej płyty znajduje się warstwa cegieł o gr. ok 10 cm położonych na warstwie kamieni od 20 do 40 cm lub bezpośrednio na ziemi (głina piaszczysta). W niektórych miejscach nie stwierdzono warstwy cegieł i płyta wykonana jest bezpośrednio na warstwie kamieni.
- Niestety nie stwierdzono zrealizowania projektowanego wzmocnienia fundamentów wg dokumentacji projektowej z 1995 roku. Na podstawie odkrywki zewnętrznej stwierdzono wykonanie zewnętrznego wzmocnienia fundamentów wykonanego jako odsadzka zewnętrzna żelbetowa.

- Podczas badań geologicznych do głębokości 6,0m p.p.t. nie stwierdzono występowania wody gruntowej, co pomaga stwierdzić, że przy pracach pogłębiania fundamentów i obniżania posadzki w piwnicy nie powinno być problemu z wodą gruntową.
- Sugeruje się przeprowadzenie analizy konstrukcyjnej i kosztowej dla wykonania obniżenia posadzki piwnicy, przynajmniej w części podpiwniczenia, aby umożliwić wykonanie pomieszczeń użytkowych.
- Projektuje się w części piwnicy pomieszczenia użytkowe – biuro straży leśnej z magazynem broni i pomieszczeniem wc. Pomieszczenia te wraz z komunikacją będą zlokalizowane od strony zewnętrznego wejścia do piwnicy.
- Proponuje się wykonanie przebudowy zewnętrznego wejścia i schodów oraz przebudowę z poszerzeniem istniejącego okna w ścianie zewnętrznej.
- Proponuje się przeniesienie funkcji kotłowni gazowej wgłębi piwnicy, z wykonaniem nowego komina gazowego /rura nierdzewna wkuć w ścianie/ oraz napowietrzeniem pomieszczenia za pomocą istniejącego okna.
- Pozostałą część piwnicy proponuje się wykonać jako pomieszczenia gospodarcze i magazynowe – szczegółowe przeznaczenie w uzgodnieniu z Inwestorem.
- Proponuje się uzyskanie informacji dotyczącej izolacji ścian piwnicy i w razie potrzeby wykonanie izolacji.
- Proponuje się wykonanie tynkowania i szpachlowania ścian piwnicy wraz z uzupełnieniem ubytków.
- Proponuje się skucie istniejących posadzek nieposiadających żadnej izolacji oraz wykonanie nowych posadzek na gruncie z warstwą izolacji.
- Wykończenie posadzek w piwnicy – proponuje się ułożenie płyt gresowych – w uzgodnieniu z Inwestorem.
- W trakcie analizy konstrukcyjnej i kosztowej, nie wyklucza się przedstawienia wariantu wzmocnienia fundamentów w całej przestrzeni podpiwniczenia wraz z obniżeniem posadzek na całości i przy okazji z wykonaniem dobrej izolacji.

8. Kondygnacja parteru.

- Pomieszczenia na parterze pozostawia się o funkcji biurowej. Ich wielkość i rozmieszczenie dostosowuje się do potrzeb Inwestora.
- Ze względu na nieprawidłową szerokość istniejących drzwi wewnętrznych należy wszystkie drzwi wymienić z odpowiednim poszerzeniem otworów w istniejących ścianach. Tak gdzie nie ma konieczności montażu drzwi wewnętrznych (np. w przejściach na korytarzach) sugeruje się zrezygnowanie z drzwi bez konieczności poszerzania istniejących otworów.
- Na parterze projektuje się niewielką zmianę w układzie pomieszczeń z wykonaniem ścian działowych – sugerowane w technologii suchej zabudowy z płyt cementowo – włóknowych na stelażu stalowym z wypełnieniem wełną mineralną. Ściany te powinny posiadać odpowiednią odporność ogniową, odporność na uderzenia i utrzymanie czystości oraz parametry zapewniające odpowiednie pochłanianie dźwięków (akustykę) dla cichych pomieszczeń biurowych.
- Na parterze przebudowuje się istniejące pomieszczenia sanitarne z wykonaniem jednego pomieszczenia dostosowanego dla osób niepełnosprawnych.

- Proponuje się wykonanie tynkowania i szpachlowania oraz malowania ścian wraz z uzupełnieniem ewentualnych ubytków.
- Proponuje się wykonanie nowych sufitów podwieszanych ze względu na przeprowadzenie nowych instalacji w przestrzeni technicznej.
- Proponuje się wykonanie w miarę potrzeby nowych nawierzchni posadzek – w uzgodnieniu z Inwestorem.

9. Kondygnacja piętra.

- Na kondygnacji piętra, ze względu na zbyt małą wysokość pomieszczeń, należy zdemontować istniejące sufity i obudowy konstrukcji. W związku z tym proponuje się również wykonanie demontażu istniejących ścian działowych oraz częściowa rozbiórkę kominów.
- Zgodnie z zaleceniami Inwestora proponuje się wykonanie przebudowy oraz wykonanie nowych lukarn, co pozwoli na dobre doświetlenie pomieszczeń pracy a jednocześnie nada budynkowi lepszego charakteru architektonicznego – w nawiązaniu do istniejącego budynku sąsiedniego. Lukarny te proponuje się wykonać z większymi oknami niż w budynku sąsiednim, lecz z zachowaniem podobnego układu połaci dachu lukarn.
- Proponuje się wykonanie wymiany pokrycia dachu wraz z wykonaniem nowych warstw izolacji przestrzeni dachu oraz weryfikacji elementów konstrukcji pod względem stanu technicznego poszczególnych elementów.
- Na piętrze projektuje się pomieszczenia biurowe zgodnie z potrzebami Inwestora, serwerownię, pomieszczenie socjalne /jadalnię/, pomieszczenia sanitarne, porządkowe, pom. ksero oraz komunikację z przestrzenią otwartą i miejscem na spotkania i narady robocze.
- Ściany działowe na piętrze proponuje się wykonać lekkiej zabudowy – jak ściany na parterze.
- Proponuje się zdjęcie istniejących warstw posadzkowych ze sprawdzeniem i zabezpieczeniem konstrukcji, naprawą / uzupełnieniem izolacji, ułożeniem płyt suchego jastrychu zapewniających stabilną podłogę oraz izolację akustyczną, wykonanie nowego wykończenia posadzki – materiał do uzgodnienia z Inwestorem.

10. Wentylacja.

- Proponuje się częściową rozbiórkę istniejących kominów od poziomu stropu nad parterem. W ramach wentylacji pomieszczeń proponuje się wykonanie wentylacji mechanicznej z chłodzeniem – zakłada się wykonanie central wentylacyjnych (wstępnie 2-3 sztuki) z obiegami kanałów dla konkretnych pomieszczeń. Centrale można zlokalizować w piwnicy lub na strychu budynku. W wybranych miejscach obecnych kominów można wykonać nowe pionowe kanały wentylacyjne. Kanały poziome na kondygnacji parteru można przeprowadzić w przestrzeni technicznej nad sufitem podwieszanych natomiast na kondygnacji piętra – można przeprowadzić nad sufitem na strychu. Dobór kilku central mniejszych będzie korzystniejszy pod względem możliwości „wyłączenia” z czasowego użytkowania pomieszczenia np. sala spotkań i będzie umożliwiał korzystniejsze zlokalizowanie urządzeń w przestrzeni technicznej.

- Z pomieszczeń sanitarnych można zastosować osobne kanały na bazie istniejących przewodów kominowych, dodatkowo wyposażone w wyciągi mechaniczne wzmacniające ciąg i zlokalizowane powyżej połaci dachu.

11. Analiza p.poż.

- Z przeprowadzonej wstępnie analizy ochrony p.poż – wynika że obecna klatka schodowa /schody żelbetowe/ nie spełnia wymagań pod względem wysokości, szerokości schodów; wymiarów spocznika; szerokości biegów schodów.
- Analizując długość drogi ewakuacyjnej – wynika, że spełnione są wymagania tzn. długość drogi ewakuacyjnej nie przekracza 30m, z tego nie przekracza 20m w linii poziomej.
- Zaleca się zatem przeprowadzenie i wykonanie opracowania Ekspertyzy technicznej ochrony przeciwpożarowej budynku z podaniem elementów niespełniających wymagań przepisowych oraz zaproponowaniem rozwiązań zamiennych wraz z uzgodnieniem w/w opracowania w Komendzie Wojewódzkiej PSP. W przypadku braku takiej ekspertyzy będziemy musieli przebudować istniejące schody wewnętrzne tak aby spełniały wymagania obowiązujących przepisów.

CZĘŚĆ III – ZESTAWIENIE RYSUNKÓW

L.P.	NAZWA RYSUNKU	SKALA
K.1	RZUT PIWNICY – KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA	BRAK
K.2	RZUT PARTERU – KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA	BRAK
K.3	RZUT PIĘTRA – KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA	BRAK
K.4	PRZEKRÓJ A-A – KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA	BRAK

Opracowała
mgr inż. arch.
Małgorzata Zyskowska