

# OPIS ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY – KONCEPCJA 2024

**Temat, nazwa inwestycji:**

## KONCEPCJA PRZEBUDOWY POMIESZCZEŃ MAGAZYNOWYCH NA BIURA

**Lokalizacja:** ul. Krzywoustego 30a, 56-400 Oleśnica

**Działka:** nr 11/6 AM37, Obręb Oleśnica, Oleśnica-Miasto,

### 1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA, PRZEZNACZENIE OBIEKTU

Przedmiotem inwestycji jest przebudowa istniejącego obiektu biurowego wraz z ekspozycją, częścią magazynową i zapleczem socjalnym z przeznaczeniem na biura inwestora Osadkowski S.A. Po przebudowie funkcji w budynku znajdować się będą: nowo projektowane powierzchnie biurowe wraz z istniejącą powierzchnią biurową oraz zapleczem socjalnym i technicznym.

Powierzchnie biurowe będą mieścić szereg stanowisk pracy stałej i okresowej oraz sale spotkań.

Wejście główne do obiektu znajduje się w części frontowej działki fasadzie północno-wschodniej. Frontowa elewacja portalu tej fasady został podwyższony o 1 metr i obłożony blachą trapezową malowaną na kolor RAL6005. Główne wejście do budynku pozostaje w tym samym miejscu i łączy wejście do istniejących powierzchni biurowych wraz z głównym wejściem do nowo projektowanych powierzchni biurowych.

Nowe powierzchnie biurowe położone są wzdłuż fasady południowo-wschodniej wraz z nowymi otworami okiennymi.

Elewacja południowo-zachodnia budynku jest fasadą 'techniczną' zawierającą przede wszystkim wejście do kotłowni oraz nowo projektowanej powierzchni wentylatorni.

Istniejąca fasada północno-zachodnia pozostaje bez zmian.

W budynku będzie pracowało do 49 osób. Ze względu na charakter pracy tylko część pracowników będzie przebywać jednocześnie w obiekcie, część korzystać będzie ze stanowisk pracy dorywczo pracując wyjazdowo u kontrahentów w innych lokalizacjach. Budynek stanowić będzie jedną strefę pożarową ZL III w klasie odporności ogniowej D.

### 2. PODSTAWA OPRACOWANIA ORAZ STOSOWANE AKTY PRAWNE I NORMATYWY.

#### Podstawa opracowania

- Umowa z Inwestorem
- Decyzja Nr 36/2020 z dnia 07.10.2020r o warunkach zabudowy wydana przez Burmistrza Miasta Oleśnica
- Mapa do celów projektowych w skali 1:500 opracowana przez Usługi geodezyjne Leszek Kaczkowski z 29.02.2020r
- Wizja lokalna
- Koncepcja Funkcjonalno – Użytkowa opracowana we współpracy z Inwestorem na roboczych spotkaniach projektowych.

## Stosowane akty prawne

Budynek, jego wyposażenie, organizacja pracy i stosowane procedury powinny być zgodne z następującymi aktami prawnymi:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane. (Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 114 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie z późniejszymi zmianami (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
- Rozporządzenie Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 21 sierpnia 1997 r. w sprawie substancji chemicznych stwarzających zagrożenie dla zdrowia lub życia Dz. Ustaw nr 105 z roku 1997 roku.
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dn. 23 grudnia 1994 r w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy.
- Przy doborze maszyn i urządzeń należy uwzględnić wymogi zarządzenia Dyrektora Polskiego Centrum Badań i Certyfikacji z dnia 20 maja 1994 r. ( Monitor Polski nr 39 poz. 335 ) z późniejszymi zmianami opublikowanymi w Załączniku Dyr. PCBC z dn. 28 marca 1999 r (Monitor Polski nr 22 poz. 216 w sprawie certyfikatów bezpieczeństwa).
- Rozporządzenie Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 4 maja 1990r w sprawie warunków, jakim powinna odpowiadać woda do picia i na potrzeby gospodarcze.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. nr 8, poz.70).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 czerwca 1997r w sprawie wyrobów, które nie mogą być nabywane bez certyfikatu (Dz. U. nr 63, poz.401).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów z dn.21.04.2006
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U.nr 121, poz. 1139).
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
- Rozporządzenie Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dnia 28 marca 1972r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonywaniu robót budowlano-montażowych i rozbiórkowych.
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 1 kwietnia 1953r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy pracowników zatrudnionych przy dźwiganiu i przenoszeniu ciężarów.
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 8 lipca 2004r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. nr 168, poz. 1763).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004r. (Dz. U. Nr 178 poz. 1841) w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

### Stosowane normy

Budynek, materiały i wyroby budowlane, wyposażenie i urządzenia powinny być zgodne z normami szczegółowymi z grupy 91 ICS oraz normatywami powiązanymi.

Jako normy podstawowe należy przyjąć grupę norm przywołanych w rozporządzeniu (Dz.U. 1994 Nr 89 poz. 114 z późniejszymi zmianami).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie z późniejszymi zmianami (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).

### Pomieszczenia pracy

Większość stałych miejsc pracy zlokalizowano w przestrzeni open-space, która zostanie wyposażona w systemowe biurka, regały i krzesła spełniające wymogi ergonomii.

Główne oświetlenie światłem dziennym oraz oświetlenie światłem sztucznym [rastrowe oprawy oświetleniowe wyposażone w odbłyśniki zabezpieczające przed olśnieniem zapewniające oświetlenie na wymaganym poziomie 500 lux]. Zaprojektować instalacje wentylacji i klimatyzacji, wody zimnej i ciepłej, itp. w celu zapewniania odpowiedniego komfortu użytkowania [patrz: odpowiednie części branżowe opisu].

Przewiduje się maksymalnie w projekcie 75 miejsc do pracy w obiekcie -

## 3. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY BUDYNKU

Istniejąca szerokość elewacji frontowej - **15,45 m**

Istniejąca długość budynku – **44,6 m**

Istniejąca wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - **5,18 m**

Istniejący kąt nachylenia dachu - **13° (20% spadku)**

Istniejąca powierzchnia zabudowy – **687 m<sup>2</sup>**

Istniejąca powierzchnia całkowita – **687 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia użytkowa netto – **637 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia istniejąca: biura z zapleczem socjalnym - OBSZAR BEZ ZMIAN – **278 m<sup>2</sup>**

Powierzchnia przebudowy podlegającej projektowi - **359 m<sup>2</sup>**

Kubatura brutto istniejąca bez zmian – **2821,4 m<sup>3</sup>**

Kubatura netto – **2074,3 m<sup>3</sup>**

Wysokość frontowej, wejściowej fasady budynku – **4,20 m**

## 4. OPIS FORMY BUDYNKU

Podstawowym założeniem projektowym jest przebudowa funkcji istniejącego budynku.

Forma oraz kubatura budynku pozostają bez zmian.

Istniejący budynek położony jest przy ulicy Krzywoustego nr 30a, zorientowany jest elewacją frontową szczytową w kierunku tej ulicy oraz przynależnej do niego istniejącej strefy parkingowej towarzyszącej obiektowi. Zaprojektowano okładzinę frontowej elewacji z blachy trapezowej nakręcanej na istniejącą elewację frontowego portalu wejściowego podwyższonego o 1m. Kolor blachy trapezowej – RAL 6005. We fragmencie elewacji wzdłuż fasady południowo-wschodniej zaprojektowano nowe otwory okienne wg potrzeb funkcjonalnych nowo projektowanych pomieszczeń biurowych. Reszta elewacji pozostaje

bez żadnych zmian.

Ze względu na zróżnicowany charakter poszczególnych stref budynku, wysokości sufitów kształtują się pomiędzy 2,4 – 3,3m.

Ze względu na komercyjny charakter budynku i potrzebę stworzenia indywidualnego wyrazu architektonicznego zaprojektowano dodatkową okładzinę z blachy trapezowej na frontowej elewacji budynku.

## **5. DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH**

Ze względu na specyfikę pracy w branży rolnej i charakter obiektu przewiduje się dostępność dla osób niepełnosprawnych, aczkolwiek w tylnej części istniejącej części socjalnej budynku znajduje się WC dla osób niepełnosprawnych dostępne bezpośrednio z poziomu terenu od frontowego wejścia do budynku.

## **6. KATEGORIA GEOTECHNICZNA OBIEKTU ORAZ SPOSÓB POSADOWIENIA**

Nie jest wymagane, gdyż dotyczy jedynie przebudowy wewnątrz istniejącego budynku bez ingerencji w jego wielkość oraz kubaturę.

## **7. ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO-MATERIAŁOWE**

Istniejący budynek jest wykonany w konstrukcji stalowej posadowionej na fundamentowych stopach żelbetowych. Budynek zaklasyfikowany jako ZL III – klasa D odporności ogniowej. Elementy konstrukcji budynku, słupy i kratownice dachowe zabezpiecza się przeciw-ogniowo do stopnia R 30.

### **Ściany zewnętrzne:**

Istniejące ściany zewnętrzne są w technologii murowanej, ocieplonej styropianem i wykończone tynkiem.

### **Dach:**

Istniejące pokrycie dachu budynku blachą trapezową. Ocieplenie w formie wełny mineralnej znajduje się w dolnej części stalowych kratownic dachowych.

### **Ściany wewnętrzne:**

W systemie płyt gipsowo-kartonowych na konstrukcji systemowej z profili stalowych wypełnionych wełną mineralną.

### **Okna zewnętrzne:**

Okna zewnętrzne plastikowe

### **Posadzki:**

W całym budynku posadzkę stanowi posadowiona na gruncie płyta żelbetowa  
Biura – posadzka betonowa wykończona wykładziną typu TARKETT, łazienki, wc – płytki ceramiczne / winyl

## **8. OGRZEWANIE BUDYNKU**

Przewiduje się ogrzewanie wodne, grzejnikowe do zaprojektowania w części przebudowywanej o parametrach 55/45°C. Źródło ciepła: kocioł gazowy, alternatywnie pompa ciepła powietrze/woda. W zakresie prac projektowych należy wykonać alternatywnie, zależnie od decyzji Zamawiającego:

- obliczenia i dobór pompy ciepła powietrze/woda wraz z funkcją chłodzenia w okresie letnim,  
lub
- obliczenia i dobór kotła gazowego wraz z zaprojektowaniem przyłącza gazu, uzyskanie przez projektanta warunków przyłączenia

Decyzja Zamawiającego dotycząca wyboru źródła ciepła w terminie 7 dni od przedstawienia przez projektanta szacunkowych kosztów dla obu wariantów

## **9. WENTYLACJA OBIEKTU**

Przewiduje się wentylację mechaniczną z odzyskiem ciepła w całym budynku. Minimalny strumień powietrza: 40m<sup>3</sup>/osobę. Wentylacja pomieszczeń ze zmiennym strumieniem powietrza wentylującego.

Zakres prac projektowych - alternatywnie:

- chłodzenie powietrza chłodnicą zabudowaną w centrali wentylacyjnej, zasilaną z pompy ciepła powietrze/woda o wydajności wg mocy pompy ciepła dobranej dla okresu zimowego lub
  - chłodzenie powietrza w centrali klimatyzacyjnej z przyjęciem temperatury nadążnej w pomieszczeniach, z możliwością sterowania temperaturą pomieszczeń w układzie VAV
- Decyzja Zamawiającego uzależniona od wybranego układu grzewczego.

## **10. INSTALACJE ELEKTRYCZNE**

W zakresie prac projektowych należy uwzględnić wykonanie nowej instalacji elektrycznej w przebudowywanej części budynku oraz do projektowanych urządzeń. Ponadto dostosowania wymaga istniejąca instalacja oraz rozdzielnice w wyremontowanej części obiektu. Szczegółowy zakres prac określi projektant na podstawie koncepcji oraz wymagań Zamawiającego.

## **11. OKABLOWANIE STRUKTURALNE**

**Zakres prac projektowych:**

### **A. SIECI**

Okablowanie sieciowe do urządzeń wielofunkcyjnych centralnego wydruku (2 szt.) oraz do drukarek stanowiskowych (8 szt.)

### **B. WIFI**

Okablowanie sieciowe do punktów dostępowych (AP) w całym obiekcie. Projektant zobowiązany jest wykonać obliczenia oraz dobór urządzeń w celu zapewnienia odpowiedniej jakości sygnału na stanowiskach pracy.

### **C. KONTROLA DOSTĘPU**

Okablowanie do instalacji kontroli dostępu do wszystkich drzwi zewnętrznych budynku, drzwi wewnętrznych do pomieszczenia serwerowni oraz furtki w ogrodzeniu na zewnątrz budynku. Rodzaj okablowania oraz lokalizację centrali systemu KD projektant zobowiązany jest uzgodnić z Zamawiającym oraz dostawcą usług monitoringu i ochrony obiektu.

### **D. KAMERY**

Okablowanie do systemu kamer telewizji przemysłowej zamontowanych na budynku (7szt.). Rodzaj okablowania oraz lokalizację rejestratora i kamer projektant

zobowiązany jest uzgodnić z Zamawiającym oraz dostawcą usług monitoringu i ochrony obiektu.

## **12. POWIERZCHNIE BIUROWE**

Powierzchnie biurowe stanowić będą strefę dostępną dla osób uprawnionych i ich gości – pracowników firmy i uczestników spotkań biznesowych. Biura dzielą się na dwie strefy, pierwsza istniejąca, która stanowi odrębne zamknięte salki biurowe i druga nowo projektowana, która w całości została ukształtowana jako dwa otwarte jednoprzestrzenne pomieszczenia biurowe i salą spotkań.

Pomieszczenia socjalne towarzyszące biurom znajdują się w istniejącej części budynku w tylnej jego części.

## **13. POMIESZCZENIA TECHNICZNE ELEKTRYCZNE I MECHANICZNE**

Pomieszczenia techniczne które potrzebują nowej infrastruktury znajdują się w tylnej części budynku, zostały one wydzielone ogniowo do REI 120. Drzwi do pomieszczeń technicznych EI 60. Główne tablice elektryczne zlokalizowane są w centralnej części budynku gdzie należy doprojektować nową rozdzielnię dla dodatkowych obwodów elektrycznych.

Zaprojektować należy także centralę wentylacyjną zlokalizowaną przy tylnej elewacji budynku poza jego obrysem.

Opracował: Architekt Tomasz Moroz