

TEMAT ADAPTACJA BUDYNKU BIUROWEGO W ELBLĄGU PRZY
ULICY NOWODWORSKIEJ 43A, DZ. NR. 147

ADRES UL. NOWODWORSKA 43A, 82-300 ELBLĄG

**KATEGORIA
OBIEKTU** -

ETAP PROJEKTU PROJEKT WYKONAWCZY

NR PROJEKTU 271

INWESTOR PARTNER s.c. Krzysztof Gawecki & Artur Ragin
ul. Lidzbarska 10
82-300 Elbląg
NIP 578-226-16-38

**JEDNOSTKA
PROJEKTOWA:** Pracownia Projektowa TEKTOLINE s.c.
Al. Grunwaldzka 212, lok. 5/1, 80-266 Gdańsk

**ZESPÓŁ
PROJEKTOWY:** PROJEKTANT:

ARCHITEKTURA arch. Bartłomiej Karolczuk
upr. nr PO/KK/396/2011
uprawnienia budowlane do projektowania bez
ograniczeń w specjalności architektonicznej

MAJ 2023

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

– część opisowastr. 3
– część rysunkowastr. 13
A1. Rzut parteruskala 1:100
A2. Rzut dachuskala 1:100
A3. Przekrojeskala 1:100
A4. Elewacjeskala 1:100
A5. Budynek ochronyskala 1:100
A6. Zestawienie ślusarki drzwiowejskala 1:100
A7. Zestawienie ślusarki okiennejskala 1:100

OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU WYKONAWCZEGO

1.0. PODSTAWA OPRACOWANIA

- a) Zlecenie Inwestora
- b) Wytyczne Inwestora
- c) Pomiary obiektu z natury
- d) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75 poz. 690),
- e) Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. Nr 169 poz. 1650),

2.0. PRZEDMIOT INWESTYCJI I JEGO LOKALIZACJA

Przedmiotem inwestycji jest adaptacja budynku biurowego oraz budowa budynku ochrony. Budynek znajduje się w Elblągu przy ul. Nowodworska 43A.

3.0. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

3.1. Forma i funkcja obiektu

Forma obiektu pozostaje bez zmian, dodatkowo zabudowuje się istniejącą wiatę na potrzeby wystawiennicze. Funkcja obiektu także pozostaje bez zmian.

Wprowadza się nowy podział pomieszczeń według rysunków projektu.

Dodatkowo projektuje się budynek ochrony zlokalizowany na terenie działki Inwestora.

3.2. Układ komunikacyjny

Istniejący układ komunikacyjny pozostanie bez zmian.

Dostęp do budynku od ul. Nowodworskiej, a następnie przez działkę drogową 141/1 oraz 141/2.

3.3. Charakterystyka ekologiczna inwestycji

Inwestycja leży na obszarze nie zaliczanym do sieci obszarów Natura 2000, oraz nie zaliczanym do żadnej z form ochrony przyrody wg Ustawy o ochronie przyrody.

Ze względu na skalę przedsięwzięcia można stwierdzić, że nie będzie ono miało żadnego wpływu na środowisko pod względem hałasu, ochrony wód gruntowych oraz ochrony powietrza – przeznaczenie budynku pozostaje bez zmian.

4.0. DANE OGÓLNE

4.1. Przeznaczenie lokalu

Istniejący budynek jest budynkiem usługowym, zlokalizowanym na ul. Nowodworskiej 43A. Jest to budynek parterowy. Budynek składa się ze strefy biurowej, pomieszczeń socjalnych oraz wystawienniczej. Obiekt będzie pełnił funkcję administracyjno-biurową dla przylegającej hali.

Projektowany budynek ochrony będzie się składać z pomieszczenia ochrony z wydzielonym WC.

4.2. Zakres przebudowy

W ramach przystosowania budynku do planowanej funkcji projektuje się wydzielenie poszczególnych pomieszczeń według rzutu budowlanego.

Zmiany budowlane:

- zabudowanie wiaty
- powiększenie otworów okiennych i wymiana stolarki i ślusarki okiennej
- ocieplenie elewacji i posadzki
- zaizolowanie i ocieplenie stropodachów
- wykonanie attyk dachowych

Zmiany instalacyjne:

- nowa instalacja elektryczna
- nowa instalacja wentylacyjna
- nowa instalacja sanitarna
- nowa klimatyzacja
- nowe ogrzewanie – pompa ciepła

Żadne z powyższych zmian nie wpływają na zmianę warunków przeciwpożarowych w obiekcie.

4.3. Zestawienie pomieszczeń i powierzchni oraz charakterystyczne dane liczbowe:

4.3.1. Powierzchnia użytkowa

Powierzchnia całkowita:

Istniejący budynek biurowy	515,05 m ²
Budynek ochrony	29,69 m ²

Ilość kondygnacji:

Istniejący budynek biurowy	1 nadziemne
Budynek ochrony	1 nadziemna

Wysokość budynku:

Istniejący budynek biurowy	4,28 m
Budynek ochrony	3,35 m

Szerokość budynku:

Istniejący budynek biurowy	24,73m; 13,37m
-----------------------------------	-----------------------

Budynek ochrony	4,54m
Długość budynku:	
Istniejący budynek biurowy	30,42m
Budynek ochrony	6,54m
Kubatura:	
Istniejący budynek biurowy	2 204,41 m³
Budynek ochrony	99,46m³

Budynek biurowy:

Nr pom.	Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Wysokość [m]
0.1	Wiatrołap	4,62	2,70
0.2	Korytarz	27,07	2,70
0.3	Biuro	23,32	2,70
0.4	WC	5,12	2,70
0.5	WC	3,38	2,70
0.6	Węzeł co	12,98	2,70
0.7	Pom. socjalne	18,00	2,70
0.8	Biuro	14,40	2,70
0.9	Biuro	25,92	2,70
0.10	Archiwum	11,33	2,70
0.11	Biuro	31,02	2,70
0.12	Serwerownia	5,59	2,70
0.13	Biuro	15,05	2,70
0.14	Wiatrołap	4,55	2,70
0.15	Korytarz	8,60	2,70
0.16	WC+natryski	32,08	2,70
0.17	Magazyn	12,16	2,70
0.18	Szatnia	61,69	2,70
0.19	Pom. socjalne	28,30	2,70
0.20	Magazyn	7,39	2,70
0.21	Wystawa	96,95	2,70
	RAZEM PU	449,45	

Budynek ochrony:

Nr pom.	Funkcja	Powierzchnia [m ²]	Wysokość [m]
0.1	Ochrona	17,27	2,60
0.2	WC	4,01	2,60
	RAZEM PU	21,28	

5.0. PROGRAM UŻYTKOWY

Budynek będzie zapleczem administracyjno-socjalnym dla przylegającej hali.

5.1. Układ funkcjonalny pomieszczeń

Do budynku zostaną doprowadzone dojścia pieszo-jezdne. Obiekt posiada jedno główne wejście, dodatkowe dwa wejścia dla pracowników oraz wejście do wystawy.

Na prawo od głównego wejścia przechodząc przez wiatrołap, znajdują się pomieszczenia biurowe, archiwum i serwerownia. Po lewej stronie znajduje się biuro, wc, pomieszczenie socjalne oraz węzeł co.

Wchodząc wejściem dla pracowników przechodzimy przez wiatrołap następnie korytarzem możemy dostać się do szatni z wydzielonym wc z natryskami, pomieszczenia socjalnego z dzielonym magazynem. Z szatni możemy przejść do hali magazynowo-warsztatowej. Został wydzielony magazyn od strony hali.

Wystawa posiada osobne wejście oraz posiada przejście do budynku istniejącego.

Projektowany budynek ochrony posiada jedno wejście. W obiekcie projektuje się pomieszczenie ochrony z wydzielonym wc.

5.2. Program administracyjno - eksploatacyjny

W całym zakładzie zatrudnionych będzie ok 62 osób w tym 56 pracowników hali magazynowo-warsztatowej i kierowców oraz 6 pracowników biurowych.

Odzież wierzchnia pracowników będzie przechowywana w wydzielonych, zamykanych szafkach. Pracownicy będą korzystali z węzła sanitarnego dostępnego bezpośrednio z szatni.

5.3. Przystosowanie dla osób niepełnosprawnych

W budynku biurowym nie będą występowały bariery architektoniczne utrudniające poruszanie się osobom na wózkach inwalidzkich, zachowano minimalną szerokość przejść 120cm. Zaprojektowano w budynku łazienkę dla osób niepełnosprawnych.

5.4. Zaplecze gospodarcze i socjalne

Dla potrzeb personelu hali magazynowo-warsztatowej przewidziano szatnię wyposażoną w szafki odzieżowe oraz krzesła/ławki. W pomieszczeniu socjalnym znajduje się aneks kuchenny oraz stoły z krzesłami, przy którym personel będzie spożywał posiłki oraz WC z natryskiem dla pracowników.

Dla pracowników biurowych zostało wydzielone drugie pomieszczenie socjalne z aneksem kuchennym.

6.0. ROZWIĄZANIA ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANE

6.1. Elementy konstrukcyjne

Zakres prac obejmuje wzmocnienie istniejącej konstrukcji budynku. Zakres wzmocnienia konstrukcji wg projektu konstrukcji.

6.2. Fundamenty

Budynek biurowy - istniejące bez zmian.

Projektowany budynek ochrony posadowienie na stopach i ławach fundamentowych. Szczegółowy projekt według odrębnego opracowania branży konstrukcyjnej.

6.3. Ściany zewnętrzne, elewacja

Istniejący budynek biurowy – ściany zewnętrzne bez zmian.

Istniejąca wiata zostanie obudowana ścianami z bloczków Silka o grubości 24 cm. Ściany zewnętrzne docieplone styropianem o grubości 20 cm.

Projektowany budynek ochrony – zewnętrzne ściany zaprojektowano w konstrukcji murowanej z bloczków Silka o grubości 18 cm i docieplone styropianem o grubości 18 cm.

6.4. Elewacja wykończenie materiałowe

Cokół budynku biurowego zostanie wykończony tynkiem cienkowarstwowym mineralnym np. Kreisel, w kolorze 27479. Elewacja budynku wykończona jest tynkiem cienkowarstwowym mineralnym np. Kreisel, w kolorze: 27495 oraz 27483. W wskazanych miejscach na rysunku elewacji występuje tynk z boniowaniem co 15 cm np. Kreisel w kolorze: 27491.

Projektowany budynek ochrony wykończony zostanie tynkiem cienkowarstwowym mineralnym np. Kreisel, w kolorze: 27483 oraz cokół w kolorze: 27479.

6.5. Ściany nośne wewnętrznego

Ściany nośne budynku biurowego w wyznaczonych miejscach na rzutach zaprojektowano z bloczków Silka gr. 18.

Ściany spełniają wymagania normy akustycznej, Polska Norma PN-B-02151-4 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach.

Wykończenie:

- W pomieszczeniach biurowych, korytarze – tynk cementowo-wapienny kat. IV lub tynki gipsowe zatarte na gładko malowane farbą emulsyjną – kolor wg wytycznych inwestora.
- W pomieszczeniach „mokrych” – tynki gipsowe zatarte na ostro i płytki ceramiczne na wysokość pomieszczenia.
- W pomieszczeniach socjalnych – tynki gipsowe zatarte na ostro i płytki ceramiczne na wysokość 2,0 m.
- W pomieszczeniach magazynowych, gospodarczych – tynk cementowo-wapienny kat. III.

W ścianach nośnych oznaczono otwory. Szczegóły otworów wg wytycznych projektu konstrukcji.

6.6. Ściany działowe

Wszystkie ściany niekonstrukcyjne, oddylać od stropu (lub podciągu) warstwą wełny mineralnej grubości 3cm. Wełnę mineralną i pas tynku pod stropem wykonać po zakończeniu murowania ścian działowych i wykonaniu podłogi pod posadzki. Szczeliny dylatacyjne w tynku pod stropem i przy ścianach wypełnić plastycznym akrylem.

Ściany wewnętrzne działowe budynku biurowego projektuje się z bloczków Silka o grubości 12cm.

Wykończenie:

W pomieszczeniach biurowych, korytarze – tynk cementowo-wapienny kat. IV lub tynki gipsowe zatarte na gładko malowane farbą emulsyjną – kolor wg wytycznych inwestora.

- W pomieszczeniach „mokrych” – tynki gipsowe zatarte na ostro i płytki ceramiczne na wysokość pomieszczenia.

- W pomieszczeniach socjalnych – tynki gipsowe zatarte na ostro i płytki ceramiczne na wysokość 2,0 m.

- W pomieszczeniach magazynowych, gospodarczych – tynk cementowo-wapienny kat. III.

6.7. Ślusarka okienna, witryny

Stolarka okienna

– stolarka okienna PCV. Kolorystyka stolarki okiennej ciemnoszara. Witryny szklone szkłem bezpiecznym hartowanym.

Współczynnik przenikania ciepła $U = 0,9 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})^*$

Wszystkie okna wewnętrzne i zewnętrzne odpowiadać powinny wymaganiom izolacyjności termicznej, akustycznej i wytycznym ochrony przeciwpożarowej.

Szczegóły dotyczące stolarki okiennej na rysunkach zestawień. Przed zamówieniem okien należy szczegółowo sprawdzić poszczególne parametry i wyposażenie okien z projektem architektonicznym i projektem branży sanitarnej, otwory domierzyć na budowie.

6.8. Ślusarka drzwiowa

Drzwi wejściowe do budynków

– dwudzielne, przeszklone (szkło bezpieczne) w profilach aluminiowych w kolorze ciemnoszarym

– drzwi pełne, w profilach stalowych zgodnie z kolorystyką elewacji

Drzwi wewnętrzne części wspólnych

– dwudzielne, przeszklone (szkło bezpieczne) w profilach aluminiowych w kolorze Standard

Projektuje się drzwi wewnętrzne pełne płytowe do szatni i serwerowni, archiwum. Drzwi do pomieszczeń mokrych z kratką lub podcięciem. Kolorystyka drzwi wg wytycznych inwestora. Drzwi do korytarzy przeszklone szkłem bezpiecznym.

Współczynnik przenikania ciepła drzwi zewnętrznych $U = 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})^*$

Szczegóły dotyczące stolarki drzwiowej na rysunkach zestawień. Przed zamówieniem okien należy szczegółowo sprawdzić poszczególne parametry i wyposażenie okien z projektem architektonicznym i projektem branży sanitarnej.

6.9. Stropodachy, dachy

Budynek biurowy – dach płaski o kacie nachylenia 3%, kryty papą nawierzchniową. Stropodach istniejący.

Budynek ochrony – dach płaski o kacie nachylenia 2%, kryty papą nawierzchniową. Zaprojektowano strop żelbetowy o grubości 18 cm wg projektu konstrukcji.

6.10. Attyki

Ściany attyki dachu nad budynkiem biurowym murowane o grubości 18 cm lub obudowa z płyt cementowych.

Ściany attyki budynku ochrony w konstrukcji murowanej o grubości 18 cm.

Attyki oznaczone na rysunkach rzutów i przekrojów.

6.11. Kominy

Wyrzutnie dachowe, wentylatory montować na podstawie dachowej zgodnie z wytycznymi projektu branżowego instalacji sanitarnych i producenta.

6.12. Posadzka

Powierzchnia lokalu we wszystkich pomieszczeniach będzie wykończona płytkami gresowymi na kleju. Projektuje się wycieraczki zewnętrzne przed głównym wejściem oraz wejściem dla pracowników i wejściem do wystawy.

Wszystkie posadzki wykonane z materiałów niepalnych, nienasiąkliwych, łatwe do utrzymania w czystości oraz niepowodujące ryzyka poślizgu.

6.13. Sufity

- Spoinowe styki zatarte gładzią gipsową, dodatkowo malowane farbą emulsyjną w kolorze białym do uzyskania jednolitego efektu wizualnego.
- Zgodnie z rysunkami architektury w wyznaczonych miejscach zastosować sufit systemowy 60x60 cm.

6.14. Parapety zewnętrzne, opierzenia

Wykończenie gzymsów, parapetów, okapów i obróbki blacharskie związane z dachem wykonane z gładkiej blachy stalowej, ocynowanej i powlekanej gr. 0,55 mm, kolorystyka wg rysunków elewacji.

6.15. Parapety wewnętrzne

Konglomerat (sztuczny marmur) nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej o progu mniejszym niż 30 cm.

6.16. Malowanie

Malowanie ścian wewnętrznych:

- w pomieszczeniach biurowych, korytarzach komunikacji ogólnej, pomieszczenia techniczne malować farbami zmywalnymi, farba emulsyjna akrylowa biała x 2 zagruntowane podłoże,

- w pomieszczeniach socjalnych od wysokości 2,00m malować farbą emulsyjną lateksową x 2 na zagruntowane podłoże,
- sufity malowane emulsją akrylową lub winylową w kolorze białym.

6.17. Dylatacje

Pionowe pomiędzy płytami / ścianami – wypełnienie wełną mineralną 50 kg/m³ gr. 2cm, w miejscach widocznego styku elementów dylatowanych stosować systemowe listwy dylatacyjne.

Dla płytek ceramicznych – stosować systemowe profile dylatacyjne.

6.18. Elementy oświetlenia

Szczegóły i wytyczne oświetlenia w projekcie branży elektrycznej.

6.19. Izolacje

Poziome:

- stopy i ława fundamentowa – impregnat do powierzchni betonowych, hydroizolacja, folie polietylenowa PE
- stropodach, 2x papa termozgrzewalna
- posadzki w pomieszczeniach mokrych – folia polietylenowa 0,2mm

Pionowe:

- ściana fundamentowa - folia kubełkowa, docisk z styropianu ekstrudowanego XPS przyklejonego na klej poliuretanowy, papa termozgrzewalna – hydroizolacja.

Izolacje termiczne:

- stropodach budynek biurowy – styropian o grubości 25 cm oraz styropian w spadku 0-27 cm
- stropodach budynek ochrony - styropian o grubości 25 cm oraz styropian w spadku 2-13,5 cm
- ściany zewnętrzne budynek biurowy – styropian o grubości 20 cm oraz w wyznaczonych miejscach 30 cm
- ściany zewnętrzne budynek ochrony – styropian o grubości 18 cm

6.20. Meble

Wszystkie meble będą wykonane na indywidualne zamówienie Inwestora.
Lokalizacja zgodna z rysunkami rzutów.

Niniejszy projekt techniczny, służy realizacji obiektu w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając spełnienie wymagań podstawowych dotyczących nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska, bezpieczeństwa użytkowania, ochrony przed hałasem, oszczędności energii i izolacyjności cieplnej oraz

zapewniający warunki: użytkowe, umożliwiające utrzymanie właściwego stanu technicznego, bhp, odpowiedniego usytuowania na działce i poszanowania interesów osób trzecich.

Budynek spełnia wszelkie wymagania, jakie są stawiane tego typu obiektom w świetle obowiązujących przepisów budowlanych.

7.0. INSTALACJE - INFORMACJE O ZASADNICZYCH ELEMENTACH WYPOSAŻENIA BUDOWLANO-INSTALACYJNEGO.

W budynku biurowym przewiduje się zaprojektowanie na nowo instalacji w zakresie:

- instalacja oświetlenia podstawowego i awaryjnego/ ewakuacyjnego (rozbudowa istniejącej)
- instalacje gniazd wtykowych
- ochrona przeciwprzepięciowa i przeciwporażeniowa
- instalacji sanitarnych wod-kan i wentylacji
- instalacji sanitarnych klimatyzacji
- instalacji c.o.

Wszystkie przegrody, drzwi i okna w przedmiotowym projekcie spełniają wymagania warunków technicznych na 2021 rok i posiadają wymaganą wartość współczynnika przenikania ciepła tj. :

- 1) Współczynnik przenikania ciepła dla ścian zewnętrznych $U_{max} = 0,20 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{k})$
- 2) Współczynnik przenikania ciepła dla podłogi na gruncie: $U_{max} = 0,3 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{k})$
- 3) Współczynnik przenikania ciepła dla dachu: $U_{max} = 0,15 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{k})$
- 4) Współczynnik przenikania ciepła dla drzwi zewnętrznych $U_{max} = 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{k})$
- 5) Współczynnik przenikania ciepła dla okien $U_{max} = 0,9 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{k})$

Szczegóły dot. Instalacji wewnętrznych znajdują się w wykonawczych projektach branżowych.

8.0. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

8.1. Dane ogólne

Przedmiotem inwestycji jest adaptacja budynku biurowego oraz budowa budynku ochrony. Budynek znajduje się w Elblągu przy ul. Nowodworska 43A.

8.2. Parametry pożarowe występujących substancji palnych

Nie przewiduje się magazynowania i przechowywania materiałów niebezpiecznych pożarowo jak gazy i ciecze palne o temperaturze zapłonu poniżej 55 st. C .

W projektowanym obiekcie nie będą występować pomieszczenia ze strefami zakwalifikowanymi do zagrożonych wybuchem.

Na drogach komunikacji ogólnej, służącym celom ewakuacji, nie mogą być zastosowane materiały i wyroby budowlane łatwo zapalne.

Okładziny sufitów powinny być wykonane tylko z materiałów niepalnych lub niezapalnych, nie kapiących i nie odpadających pod wpływem ognia.

Do wykończenia wnętrz nie mogą być zastosowane materiały łatwo zapalne, których produkty rozkładu termicznego są bardzo toksyczne lub intensywnie dymiące.

W lokalu przewiduje się przechowywanie wyłącznie takich materiałów, które są związane z jego normalnym użytkowaniem.

8.3. Kategoria zagrożenia ludzi, przewidywana liczba osób w poszczególnych pomieszczeniach

Budynek został zakwalifikowany do kategorii zagrożenia ludzi ZL III.

8.4. Maksymalna przewidywalna liczba osób mogących przebywać w lokalu

Przewiduje się przebywanie do 62 osób w lokalu.

8.5. Wytyczne wykończenia i wystroju wnętrz

Na drogach komunikacji ogólnej, służących celom ewakuacji, oraz w pomieszczeniach będą stosowane materiały i wyroby budowlane trudno zapalne.

8.6. Warunki ewakuacji, oświetlenie awaryjne (bezpieczeństwa i ewakuacyjne) oraz przeszkodowe

Lokal posiada trzy wyjścia ewakuacyjne prowadzące na zewnątrz budynku. Szerokości drzwi wyjściowych zgodne z warunkami technicznymi, bez zmian.

8.7. Dobór urządzeń przeciwpożarowych w obiekcie

Bez zmian.

8.8. Wyposażenie w podręczny sprzęt gaśniczy

Bez zmian.

9.0. WARUNKI WYKONANIA ROBÓT BUDOWLANO-MONTAŻOWYCH

Wszystkie roboty budowlano - montażowe, a także odbiór robót, należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano - montażowych wydanych przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa a opracowanych przez Instytut Techniki Budowlanej.

Projekt architektoniczny oraz konstrukcyjny i projekty branżowe stanowią integralną całość, należy je rozpatrywać wspólnie.

Wszelkie zmiany, wątpliwości pojawiające się w trakcie prowadzenia robót należy konsultować z Projektantem.

Opracował:
arch. Bartłomiej Karolczuk