

# JUCON DARIUSZ KUBICKI

10-467 Olsztyn ul. Sprzętowa 6/108  
NIP: 739-218-27-31 REGON: 510747833  
e-mail: [dariuszkubicki@wp.pl](mailto:dariuszkubicki@wp.pl) tel. 600-545-888



1.

INWESTOR:	V8 Process Sp. Z o.o. ul. Marii Zientary Malewskiej 55 10-310 Olsztyn	
<b>PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY</b>		
NAZWA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO:	Zmiana sposobu użytkowania części istniejącego budynku magazynowego na laboratorium badawcze	
ADRES:	dz. nr 7 i 8/1 obręb 14 Olsztyn ul. Marii Zientary Malewskiej	
FAZA:	PROJEKT ARCHITEKTONICZNO - BUDOWLANY	
KATEGORIA OBIEKTU:	XVII (siedemnasta)	
IDENTYFIKATOR DZIAŁKI:	286201_1.0014.7 i 286201_1.0014.8/1	
PROJEKTANT:		PODPIS:
ARCHITEKTURA:	mgr inż. arch. Dariusz Kubicki upr. bud. 16/WMOKK/2014	 ARCHITEKT Dariusz Kubicki upr. nr 16/WMOKK/2014

OLSZTYN – LISTOPAD - 2024r.

Olsztyn, dn. 10.11.2024r.

### **Oświadczenie**

Zgodnie z wymaganiami art. 34 ust. 3d. pkt.3 Prawa Budowlanego Dz.U.2023 poz. 682, niniejszym oświadczamy, że wymieniony poniżej PROJEKT BUDOWLANY składający się z: PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA TERENU oraz PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANEGO został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej:

Zmiana sposobu użytkowania części istniejącego budynku magazynowego na laboratorium badawcze działka nr 7 i 8/1 obręb 14 Olsztyn ul. Marii Zientary Malewskiej

#### **PROJEKTOWAŁ:**

ARCHITEKTURA:

mgr inż. arch. Dariusz Kubicki  
upr. bud. 16/WMOKK/2014

ARCHITEKT  
Dariusz Kubicki  
upr. nr 16/WMOKK/2014



## **1.0. Podstawa opracowania.**

1.1. Zlecenie Inwestora.

1.2. Inwentaryzacja własna istniejącego budynku.

1.3. Aktualna mapa sytuacyjno wysokościowa do celów projektowych w skali 1:500

1.4. Decyzja nr I-111/2019 z dnia 12.08.2019r o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na : „przebudowie i rozbudowie istniejących budynków magazynowo – biurowych oraz budowie nowych budynków magazynowych wraz z infrastrukturą techniczną, położonych w Olsztynie przy ul. Zientary Malewskiej, na działkach nr 7 i 8/1 obręb geodezyjny 14", wydana przez Prezydenta Olsztyna.

1.5 Projekt architektoniczno-budowlany istniejących hal magazynowych

## **2.0 Inwentaryzacja. Opis istniejącego budynku magazynowego nr 3**

Hala magazynowa nr 3 (nieogrzewana) – o powierzchni 373,86m<sup>2</sup>, konstrukcja hal stalowych wykonana wg projektu hal o konstrukcji stalowej i żelbetowej w lekkiej obudowie z blach trapezowych i płyt warstwowych.

Obiekt oznaczony w projekcie budowlanym jako nr 3. (na rys. architektonicznych oznaczony jako hala magazynowa Nr3.

### **2.1 Fundamenty**

Fundamenty pod słupami stalowej konstrukcji hali zostały wykonane jako stopy fundamentowe z betonu B30 zbrojone prętami ze stali A-IIIIN.

Pod ścianami lekkimi zewnętrznymi wykonano rygle fundamentowe w postaci ścian fundamentowych o grubości 20cm betonowanych równocześnie z cokołami. Konstrukcja stalowo betonowa zabudowana płytami warstwowymi z rdzeniem PIR.

### **2.2. Kominy, wentylacja pomieszczeń :**

– w częściach magazynowych zastosowano wywietrzaki dn200, montowane na podstawach dachowych, z przepustnicą odcinającą zasilaną elektrycznie.

### **2.3 Podłoga w hali magazynowej**

Podłoga w hali magazynowej wykonana jako żelbetowa, monolityczna, z betonu klasy B-25 o grubości 12cm, zbrojone zbrojeniem rozproszonym.

#### 2.4 Izolacje przeciwwilgociowe :

- pionowa izolacja ścian fundamentowych.
- dach części magazynowych – folia wierzchnia EPDM gr. 1,5mm.

#### 2.5 Izolacja cieplna części magazynowej:

- ściany fundamentowe – polistyren ekstrudowany gr.10cm
- ściany zewnętrzne w częściach nieogrzewanych – płyty warstwowe z rdzeniem z wełny mineralnej gr. 15cm, płyty warstwowe z rdzeniem z pianki gr 10cm
- stropodach nad częścią nieogrzewaną– płyty z wełny min. twardej gr.14cm

#### 2.6 Wykończenie wewnętrzne.

- podłogi – posadzka betonowa szlifowana, dylatacje
- ściany w hali– płyty warstwowe (od środka hali) w kolorze białym
- okna – aluminium w kolorze grafitowym RAL 7016
- drzwi – drzwi zewnętrzne ewakuacyjne - w kolorze RAL 7016
- bramy przemysł. segmentowe w kolorze RAL 7016
- parapety wewnętrzne PCV

#### 2.7 Wykończenie zewnętrzne.

- ściany hal magazynowych - płyta warstwowa w kolorze RAL 9007 (wg. rysunków kolorystyki elewacji) w załączeniu.
- dach hali magazynowych – folia wierzchniego krycia EPDM w kolorze grafitowym.
- obróbki blacharskie, rynny, rury spustowe – z blachy powlekanej , w kolorze RAL 9007
- cokół hal : tynk mozaikowy w kolorze szarym.
- dojścia do drzwi wejściowych, chodniki – z kostki betonowej brukowej szarej gr. 6cm

#### 2.8 Instalacje istniejące wewnętrzne.

- wodociągowa
- kanalizacji sanitarnej
- elektryczna
- hydrantowa

#### 2.9 Ochrona przeciwpożarowa hali magazynowe wg. projektu budowlanego

Klasa odporności pożarowej – E

- główna konstrukcja nośna – bez wymagań,
- konstrukcja nośna dachu – bez wymagań,
- strop – bez wymagań,
- ściana zewnętrzna – bez wymagań,
- ściana wewnętrzna – bez wymagań,
- przekrycie dachu – bez wymagań



### 3.0 Opis inwestycji

Adaptacja hali magazynowej na pomieszczenia czyste do produkcji biotechnologicznej

Projekt zakłada modernizację hali magazynowej, przekształcając ją w przestrzeń laboratoryjną do prowadzenia badań rozwojowych spełniającą wysokie wymagania higieniczne i techniczne, zgodnie z normami ISO oraz GMP.

Projekt dotyczy adaptacji hali magazynowej o powierzchni użytkowej 373,86 m<sup>2</sup>, o wymiarach 23,6 m x 15,8 m, na pomieszczenia laboratoryjne, badawcze oraz pomocnicze. Inwestycja obejmuje:

- Budowę pomieszczenia laboratoryjnego o powierzchni około 24m<sup>2</sup>.
- Strefę produkcji biotechnologicznej z instalacją bioreaktorów około 116m<sup>2</sup>.
- Pomieszczenie techniczne o powierzchni około 60m<sup>2</sup>.
- Pomieszczenie magazynowe o powierzchni około 48 m<sup>2</sup>.
- ~~Salę konferencyjną o powierzchni dopasowanej do pozostałej~~  
~~przestrzeni.~~

14.04.2026r.

ZMIANY ZAKWALIFIKOWANE  
JAKO NIEISTOTNE  
ZGODNIE Z art. 36a pkt 6 P. B.  
KOŁOREM CZERWONYM WYKREŚLIŁ

### 3.1. Strefowanie funkcjonalne. Podział na strefy:

Śluzy osobowe i materiałowe

- Śluza osobowa: Przestrzeń przejściowa, w której pracownicy zmieniają odzież na odzież ochronną, zapewniając higieniczne wejście do strefy produkcyjnej.
- Śluza materiałowa: Służą do bezpiecznego transferu materiałów do i z obszarów produkcyjnych, minimalizując ryzyko kontaminacji.

Strefa produkcyjna (bioreaktory i urządzenia)

- Główne pomieszczenie produkcyjne, wyposażone w bioreaktory, mieszalniki i inne urządzenia do hodowli komórek lub bakterii. Zabudowa w klasie czystości ISO 4 lub ISO 7, aby zapewnić kontrolę nad mikroorganizmami.

14.04.2026r.

ZMIANY ZAKWALIFIKOWANE  
JAKO NIEISTOTNE  
ZGODNIE Z art. 36a pkt 6 P. B.  
KOŁOREM CZERWONYM WYKREŚLIŁ

Strefa przetwarzania i separacji

- Obszar, gdzie biomasa jest oddzielana od płynu hodowlanego, oczyszczana i przetwarzana dalej. Pracują tutaj urządzenia takie jak wirówki, filtry, lub chromatografy, z zachowaniem wysokich standardów czystości.

Laboratorium kontroli jakości

- Pomieszczenie, w którym przeprowadzane są testy jakości na różnych etapach produkcji, aby zagwarantować, że produkt jest zgodny z wymaganiami farmaceutycznymi.

## Magazyn produktów

- Strefa do przechowywania produktów końcowych. Magazyn jest oddzielony od strefy produkcyjnej, ale nadal kontrolowany pod kątem czystości i wilgotności.

### 3.2 Opis adaptacja pomieszczeń magazynowych

#### 3.2.1 Ściany działowe

- Konstrukcja:
  - Wykonanie lekkich ścianek z paneli warstwowych o powierzchni odpornej na chemikalia, łatwej w czyszczeniu i dezynfekcji.
  - Wypełnienie wełną mineralną dla poprawy izolacji akustycznej i termicznej.
  - Wykończenie panelami HPL lub innymi materiałami higienicznymi o gładkiej powierzchni.
- Strefy czyste:
  - Zastosowanie higienicznych paneli o gładkiej powierzchni, zaprojektowanych do łatwego utrzymania sterylności.

#### 3.2.2 Sufit

- System sufitowy z wbudowanymi kanałami nawiewno-wywiewnymi, wyposażony w filtry HEPA/ULPA zapewniające wysoki standard filtracji powietrza.
- Powierzchnia sufitu odporna na zanieczyszczenia i łatwa do czyszczenia.

#### 3.2.3 Posadzka

- Specjalistyczna wykładzina:
  - Posadzka wykonana z wykładziny o grubości min. 2 mm, odpornej na chemikalia, ścieranie i natężenie ruchu.
  - Powierzchnia nieporowata, antypoślizgowa, z certyfikatem zgodności z normami ISO 7 i GMP – klasa A.

#### 3.2.4 Drzwi

- Hermetyczne drzwi:
  - Zastosowanie drzwi hermetycznych przystosowanych do pracy w strefach czystych, zapewniających szczelność oraz łatwość czyszczenia.

### 3.2.5 Okna

- Izolowane okna:
  - Okna podwójne z laminowanym szkłem, poprawiające izolację cieplną i akustyczną.
  - W laboratoriach zastosowanie funkcji zaciemnienia w celu ochrony przed światłem słonecznym.

### 3.2.6 System HVAC (Wentylacja i Klimatyzacja)

- Wentylacja nawiewno-wywiewna:
  - System z kontrolą ciśnienia i przepływem laminarnym, umożliwiający separację stref o różnych poziomach czystości.
  - Filtry HEPA/ULPA w systemie nawiewnym, zapewniające wysoką jakość powietrza.
- Kontrola parametrów środowiska:
  - Klimatyzacja z możliwością regulacji temperatury ( $22 \pm 2^{\circ}\text{C}$ ) i wilgotności (40–60%).

### 3.2.7 Instalacja elektryczna

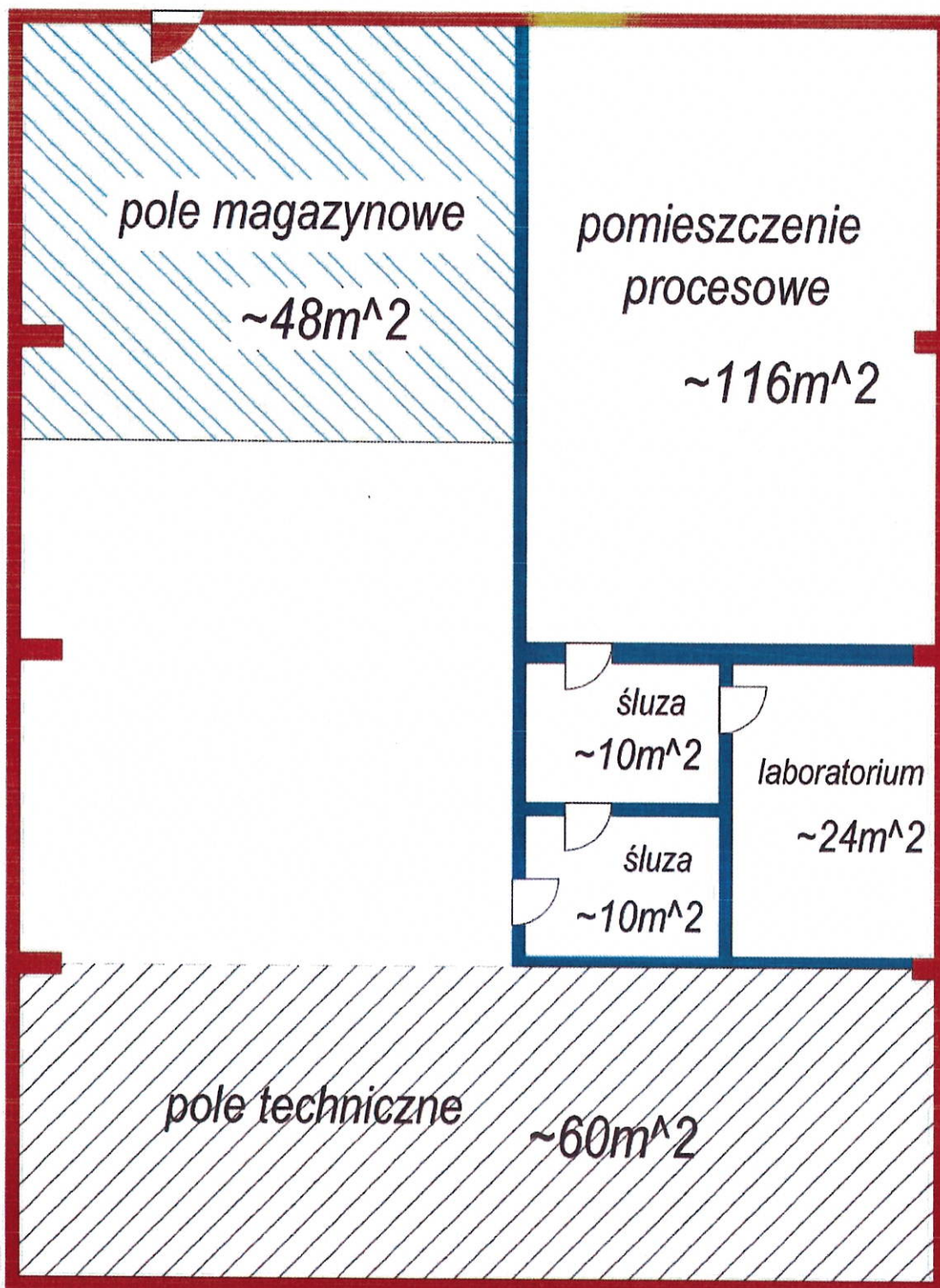
- Adaptacja przewiduje wykorzystanie istniejącej instalacji elektrycznej:
  - Wykorzystanie istniejącej infrastruktury elektrycznej do zasilania urządzeń laboratoryjnych i bioreaktorów (230V/400V).
- Oświetlenie LED, uzupełnienie oświetlenia o lampy led:
  - Laboratoria: 500 lx, 6 szt.
  - Pozostałe pomieszczenia: 300 lx, 4szt.



### 3.2.8 Woda i kanalizacja

Wykorzystanie istniejących instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej :

- Doprowadzenie wody demineralizowanej i czystej do laboratoriów oraz bioreaktorów.
- System odprowadzania ścieków technologicznych połączony z istniejącym odpływem kanalizacyjnym, dostosowany do specyficznych wymagań produkcji biotechnologicznej.





Uwagi: (Comments)				
Konstruował: (Designed)	K. Tomaszewski	  	Nazwa rysunku (Drawing name):	Zlecenie (Order)
Kreślił: (Draw)	K. Tomaszewski		Rzut pomieszczeń do adaptacji	Ciężar (Weight) N/D
Sprawdził: (Checked)	M. Drozd		Numer fabryczny (Serial number)	Ilość (Quantity) 1
Zatwierdził: (Approved)	P. Trocha		Numer rysunku (Drawing No): Hala	Materiał (Material) Ogólne
V8 process			Ver: 1	Data: 18.11.2024
				Format A3
				Arkusz (Sheet) 1/1

## Podsumowanie

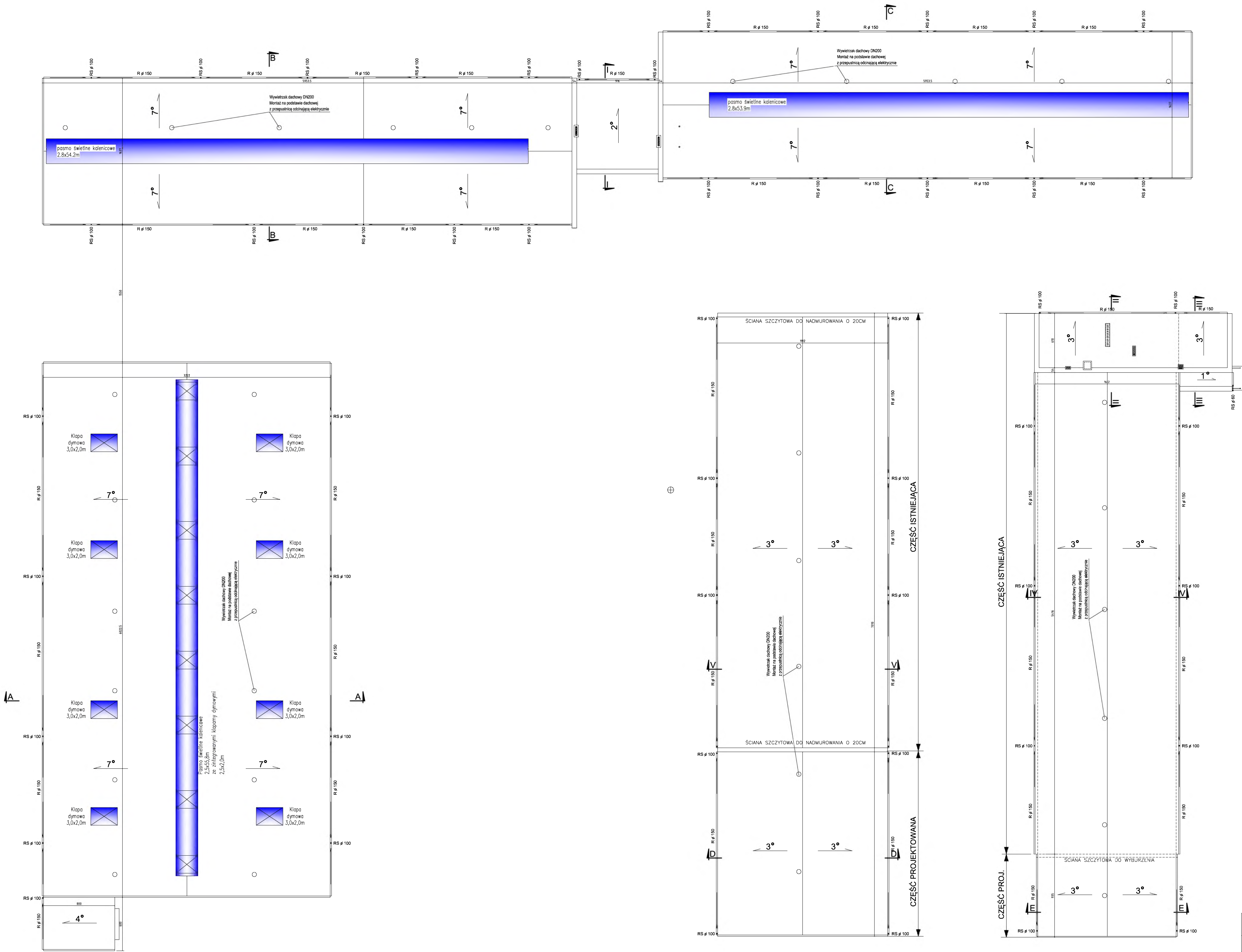
Adaptacja hali magazynowej do pomieszczeń czystych obejmuje zabudowę ścianek działowych lekkich bez ingerencji w istniejącą konstrukcję hali magazynowej oraz zabezpieczenie posadzki wykładzina farmaceutyczną aby spełnić warunki technologiczne. Projekt uwzględnia wytyczne dotyczące czystości, bezpieczeństwa oraz ergonomii, tworząc przestrzeń zgodną z normami ISO i GMP, przystosowaną do realizacji procesów biotechnologicznych w warunkach kontrolowanych.

ARCHITEKT  
Dariusz Kozłowski  
upr. nr 157/116/2012/2014









# Rzut dachu

Skala 1:200

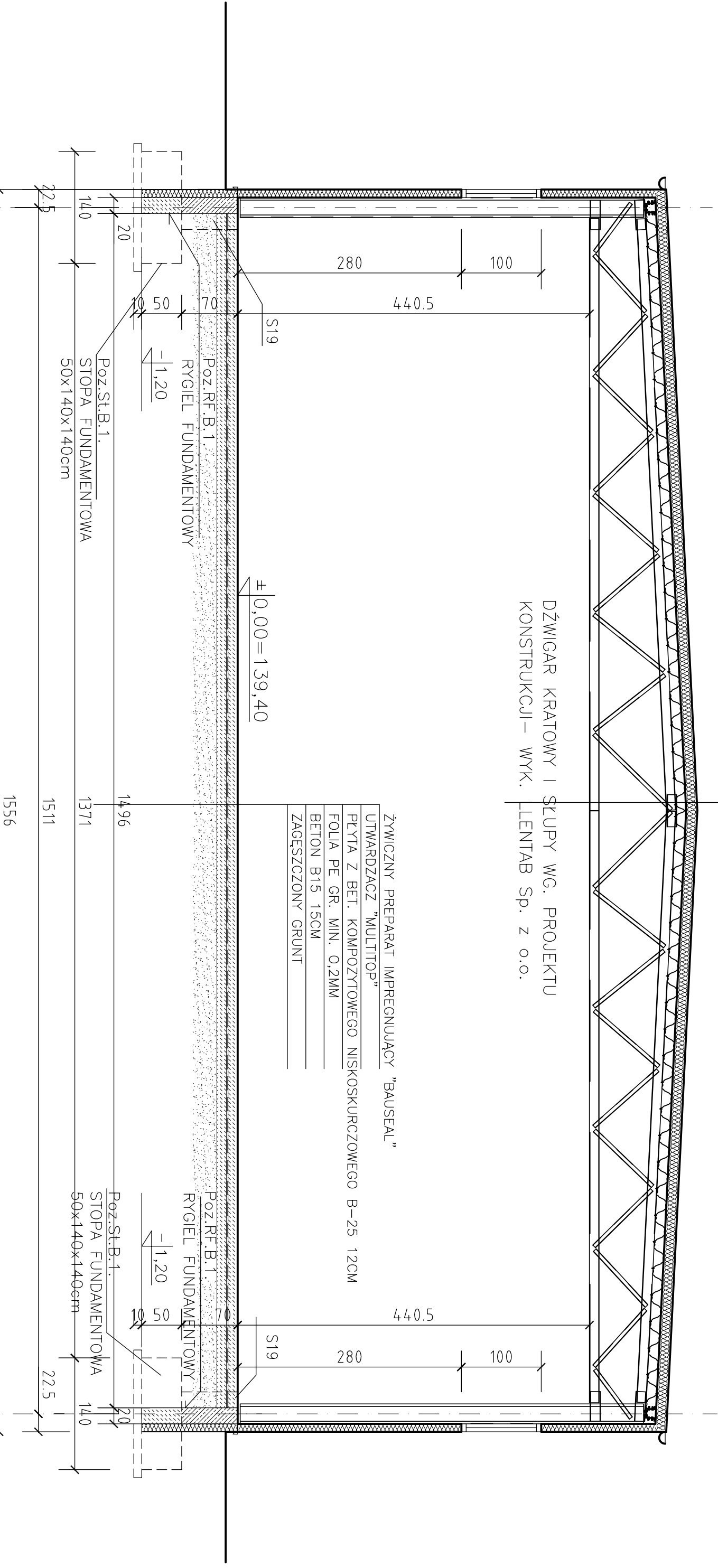
BIURO USŁUG PROJEKTOWYCH		
arch. Tomasz Niebrzydowski		
10-105 Olsztyn, ul. Wyzwolenia 31/4 tel. 523-56-74		
OBIEKT: Budynki magazynowo-biurowe		STADIUM
Olsztyn, ul. Zientary Małkowskiej		Proj. bud.
dz.nr 7, 8/1 obr.14		
Branża :	ARCHITEKTURA	SKALA 1:200
Temat :	RZUT DACHU	DATA: 10.2019
Opracował :	arch. Tomasz Niebrzydowski	Sprawił :
upr. 1/98/OL	arch. A. Wojciechowska-Cyga	Rys.nr 4
Licencja progr. AutoCAD LT2002 Nr700-50960752		

MEMBRANA EPDM
WĘLNA MINER. TWARDA 14CM
PAROIZOLACJA
BLACHA TRAPEZOWA
DŹWIGAR KRATOWY

# PRZEKRÓJ E-E 1:50

DŹWIGAR KRATOWY I SŁUPY WG. PROJEKTU  
KONSTRUKCJI – WYK. LENTAB Sp. z o.o.

ŻYWICZNY PREPARAT IMPREGNUJĄCY "BAUSEAL"
UTWARDZACZ "MULTITOP"
PŁYTA Z BET. KOMPOZYTOWEGO NISKOSKURCZOWEGO B-25 12CM
FOLIA PE GR. MIN. 0,2MM
BETON B15 15CM
ZAGĘSZCZONY GRUNT



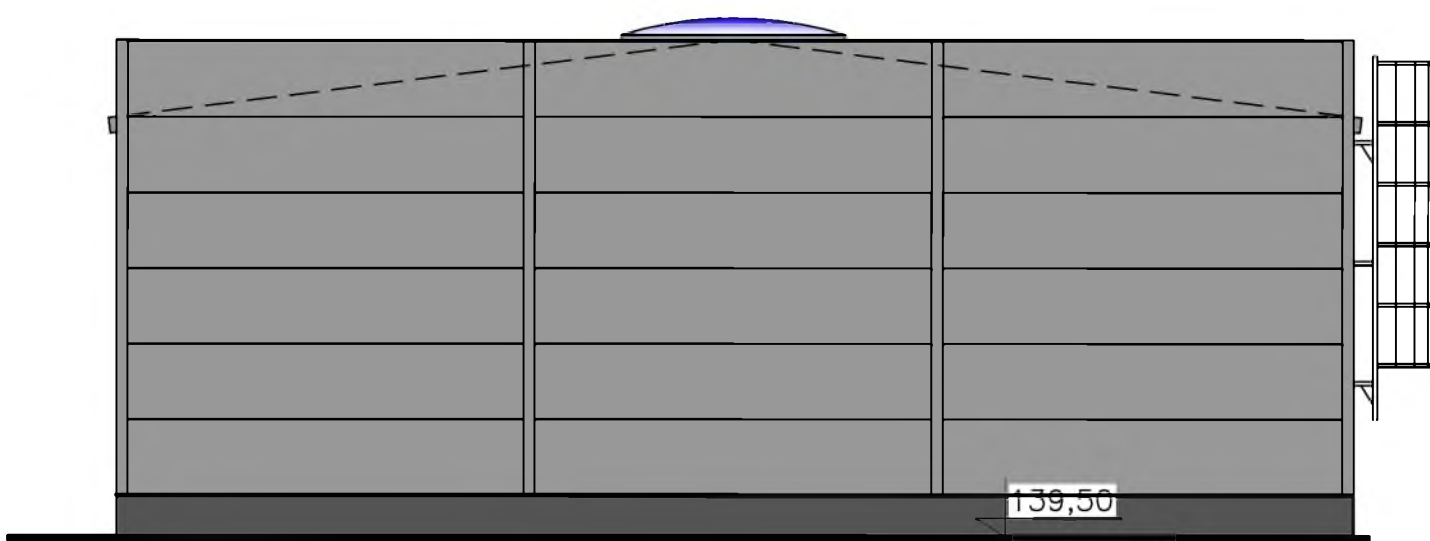
W

Z

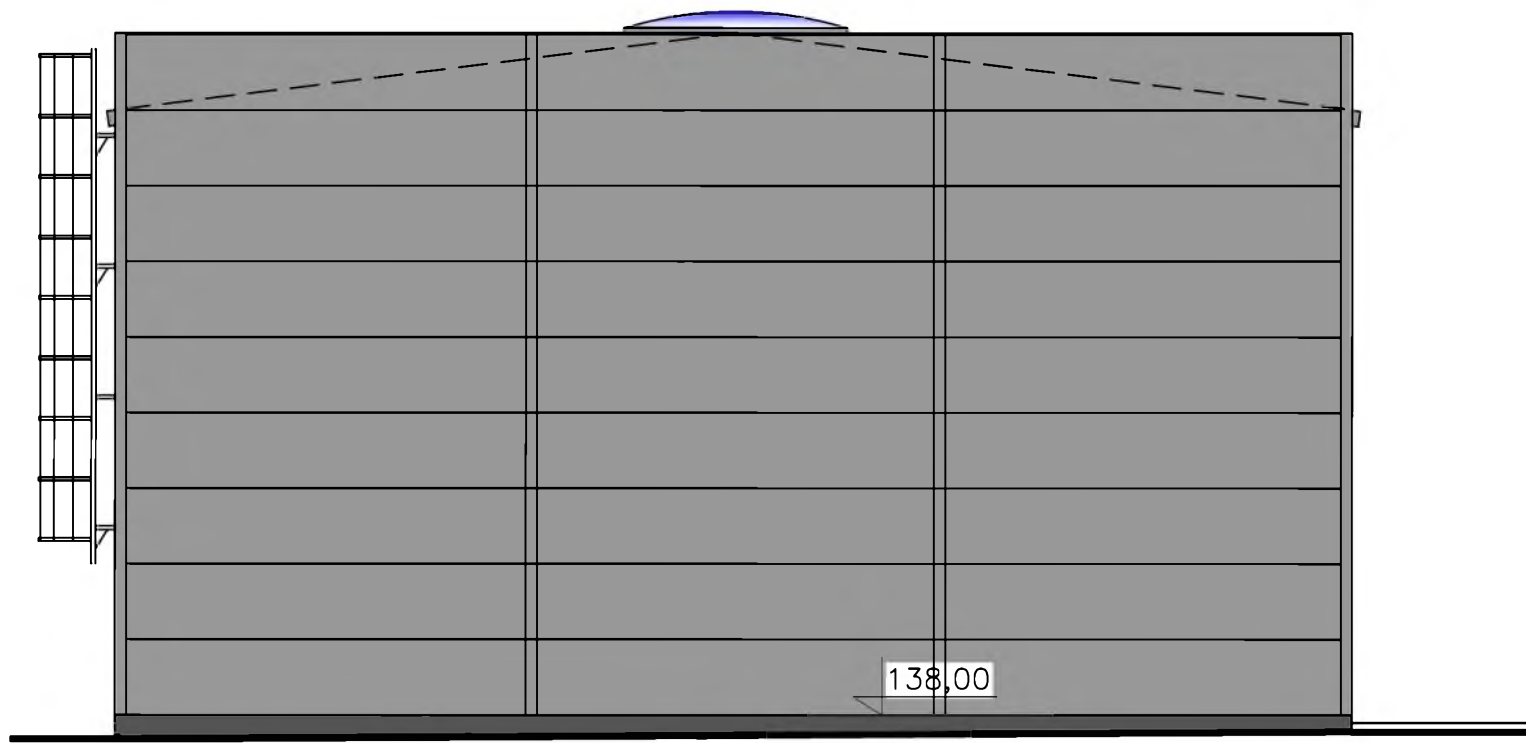
BIURO USŁUG PROJEKTOWYCH			
arch. Tomasz Niebrzydowski			
10-105 Olsztyn, ul. Wywolenia 31/4 tel. 523-56-74			
OBIEKT: Budynki magazynowo-biurowe			
Olsztyn, ul. Zientary Małewskiej			
dz.nr 7, 8/1 obr.14			
Branża :	ARCHITEKTURA	SKALA	1:50
Temat :	PRZEKRÓJ E-E	DATA:	10.2019
Opracował :	Sprawił :		
arch. T. Niebrzydowski	arch. A. Wojciechowski-Grygor	Rys.	nr14
upr.1/98/OL	upr.17/MMOKK/2010		
Licencja progr. AutoCAD LT2002 Nr700-50960752			







ELEWACJA PŁD.-WSCH. 1:100



ELEWACJA PŁN.-ZACH. 1:100