

Spis treści

1. Podstawa opracowania.....	2
2. Przedmiot i zakres inwestycji.....	2
3. Informacja o ochronie konserwatorskiej.....	2
4. Stan istniejący.....	2
5. Przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego.....	3
5.1. Przeznaczenie.....	3
5.2. Program użytkowy.....	3
5.3. Układ funkcjonalny.....	3
5.4. Sposób zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne.....	3
6. Zakres prac (rozbiórki, prace remontowe, prace związane z przebudową) i rozwiązania materiałowe.....	4
6.1. Prace rozbiórkowe wewnętrzne.....	4
6.2. Prace budowlane wewnętrzne.....	4
6.3. Prace rozbiórkowe zewnętrzne.....	4
6.4. Prace budowlane zewnętrzne.....	5
6.5. Wyposażenie instalacyjne- wykonanie nowych instalacji.....	5
7. Roboty wykończeniowe.....	6
8. Założenie projektowe w zakresie higieniczno- sanitarnym.....	6
9. Ochrona przeciwpożarowa.....	7
10. Dane bilansowe.....	7

1. Podstawa opracowania

- Uzgodnienia z Inwestorem
- Inwentaryzacja budowlana
- Projekt Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
- Ekspertyza techniczna

2. Przedmiot i zakres inwestycji

Przedmiotem planowanej inwestycji jest przebudowa budynku administracyjnego należącego do Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Stargardzie. Obiekt jest częścią zespołu budynków dawnej gazowni. Projekt ma za cel dostosowanie obiektu administracyjnego do aktualnych przepisów budowlano- technicznych.

3. Informacja o ochronie konserwatorskiej.

Obiekt został ujęty w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

4. Stan istniejący

W użytkowaniu pozostaje jedynie kondygnacja parteru, piętro oraz poddasze zostały wyłączone z użytku ze względu na zły stan techniczny.

a) Forma budynku.

Budynek administracyjny częściowo podpiwniczony na planie prostokąta o wymiarach 23,55 x 11,58m. Obiekt posiada trzy kondygnacje nadziemne. przekryty dachem dwuspadowym z przełamaniem o nachyleniu 15stopni.

b) Przegrody budowlane

▪ Fundamenty:

ściany fundamentowe i ławy w części podpiwniczonej z cegły pełnej i kamienia o gr. 80cm, w części niepodpiwniczonej gr. 50cm

▪ Ściany:

ściany zewnętrzne murowane z cegły pełnej gr. 47cm, na poddaszu gr 30cm, ściany działowe ceramiczne

▪ Stropy:

nad piwnicą łukowy, w części nadziemnej stropy drewniane belkowe, bezwieńcowe

▪ Dach:

drewniany, dwuspadowy kryty papą, nieocieplony

▪ Schody wewnętrzne:

drewniane, balustrady drewniane

▪ Więźba dachowa:

drewniana w konstrukcji płatiowo- kleszczowa

▪ Tynki zewnętrzne:

tynk cementowo wapienny

▪ Stolarka okienna i drzwiowa

Nazwa: Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna przebudowy obiektu administracyjnego

Inwestor: Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. w Stargardzie

Adres: ul. Okrzei 6, 73-110 Stargard, dz. 32/5 obr. Stargard

Okna PCV, częściowo drewniane, drzwi wewnętrzne drewniane, drzwi zewnętrzne PCV

c) Instalacje:

- Instalacja wodna: z sieci miejskiej
- Kanalizacja: z sieci miejskiej
- Instalacja centralnego ogrzewania: z sieci miejskiej

5. Przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego

5.1. Przeznaczenie

Obiekt ma nadal pełnić funkcję budynku administracyjnego dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej

5.2. Program użytkowy

Przewiduje się zróżnicowanie pomieszczeń względem kondygnacji oraz natężenia użytkowników:

- Piwnica: Serwerownia
- Parter: Pomieszczenia biurowe dla księgowości (ok. 5 osób), pomieszczenie dla informatyka, pomieszczenie dla kierownika, pomieszczenie dla działu zaopatrzenia (ok. 3 osoby), pomieszczenie dla działu kadr ze stanowiskiem płac (ok. 4 osoby) węzeł sanitarny oraz pomieszczenie socjalne
- I Piętro: Sekretariat, 3 pomieszczenia dla członków zarządu, sala konferencyjna, pomieszczenie socjalne oraz węzeł sanitarny
- II Piętro: Pomieszczenie dla pracownika BHP oraz prawnika a także pomieszczenia pomocnicze.

5.3. Układ funkcjonalny

Przewiduje się rozdział funkcji wg kondygnacji. Główne wejście dla petentów będzie znajdować się od szczytu obiektu i będzie powiązane funkcjonalnie z pomieszczeniem działu zaopatrzenia, oraz kadr ze stanowiskiem płac, w głębi kondygnacji znajdują się pomieszczenia księgowości, kierownika, informatyka oraz pomieszczenie socjalne wraz z węzłem sanitarnym (w tym jeden przeznaczony dla osób niepełnosprawnych). Pion komunikacyjny wraz z podnośnikiem dla niepełnosprawnych będzie znajdował się w miejscu istniejącego węzła sanitarnego. Klatka schodowa wydzielona pożarowo. Na I piętrze znajdować się będą pomieszczenia zarządu (3 szt.) wraz z salą konferencyjną. Przewiduje się także pomieszczenie socjalne do spożywania posiłków dla pracowników biurowych a także węzeł sanitarny. Na II piętrze zapewnia się pomieszczenie dla pracownika BHP oraz prawnika. Pomieszczenie serwerowni znajdować się będzie w piwnicy.

5.4. Sposób zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne.

Przewiduje się dostęp dla petentów o ograniczonej możliwości poruszania się na kondygnacji parteru. Wejście do budynku dla osób niepełnosprawnych istniejącym wejściem od strony placu przez rampę dla niepełnosprawnych w konstrukcji stalowej (do pokonania 25cm). Komunikacja pionowa wewnątrz budynku zapewnia się za pomocą podnośnika dla niepełnosprawnych.

Nazwa: Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna przebudowy obiektu administracyjnego

Inwestor: Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. w Stargardzie

Adres: ul. Okrzei 6, 73-110 Stargard, dz. 32/5 obr. Stargard

6. Zakres prac (rozbiórki, prace remontowe, prace związane z przebudową) i rozwiązania materiałowe

6.1. Prace rozbiórkowe wewnętrzne:

- demontaż stropów drewnianych
- demontaż istniejących opraw oświetleniowych, gniazd i przewodów, grzejników i armatury;
- demontaż istniejącej stolarki drzwiowej;
- skucie posadzek (w części budynku na parterze)
- usunięcie istniejących tynków i warstw do warstwy cegieł;
- usunięcie istniejących okładzin ceramicznych;
- usunięcie istniejącej armatury łazienkowej;
- wykonanie niezbędnych przekuć w ścianach konstrukcyjnych;
- demontaż parapetów wewnętrznych;
- demontaż istniejących instalacji

6.2. Prace budowlane wewnętrzne

- wykonanie stropów, podciągów, nadproży i innych elementów konstrukcyjnych;
- wykonanie schodów żelbetowych nowo projektowanych;
- wykonanie izolacji przeciwwodnej wraz z warstwami wykończeniowymi podłogi w piwnicy;
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowych, przeciwwodnych, termicznych, akustycznych stropów między kondygnacjami
- wykonanie balustrad w nowo projektowanej klatce schodowej
- wykonanie instalacji wewnętrznych;
- wykonanie nowych rynien i rur spustowych
- wykucie bruzd i wnęk dla nowoprojektowanych instalacji;
- montaż stolarki okiennej i drzwiowej nowoprojektowanej;
- prace izolacyjne ścian piwnicy;
- wykonanie robót wykończeniowych: ściany działowe, wykonanie posadzek, sufitów podwieszanych, roboty glazurnicze oraz roboty tynkarskie i malarskie;
- wykonanie nowych warstw posadzki na gruncie
- montaż wełny mineralnej między krokiewmi konstrukcji dachu, wraz z paroizolacją i nowym poszyciem dachowym
- przeprowadzenie odgrzybiania konstrukcji murowych oraz więźby dachowej
- montaż armatury łazienkowej oraz wyposażenia pomieszczeń;

Nazwa: Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna przebudowy obiektu administracyjnego

Inwestor: Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. w Stargardzie

Adres: ul. Okrzei 6, 73-110 Stargard, dz. 32/5 obr. Stargard

6.3. Prace rozbiórkowe zewnętrzne

- demontaż okien
- demontaż krat w oknach
- demontaż pokrycia dachu
- demontaż stolarki drzwiowej zewnętrznej

6.4. Prace budowlane zewnętrzne

- wymiana poszycia dachowego
- wykonanie zadaszeń nad wejściami do budynku
- wykonanie schodów i murków zewnętrznych
- montaż okien i drzwi
- montaż obróbek blacharskich z blachy tytanowo- cynkowej
- osuszenie i wykonanie izolacji ścian fundamentowych piwnicy
- montaż klapy oddymiającej
- montaż ław i stopni kominiarskich
- naprawy elewacji:
 - naprawa spękań murów oraz odspojień tynku;
 - naprawa ubytków w detalu

6.5. Wyposażenie instalacyjne- wykonanie nowych instalacji

- Instalacja wodociągowa
- Instalacja C.W.U;
- Instalacja kanalizacji sanitarnej'
- Instalacja elektryczna
- Instalacja odgromowa
- Instalacja teleinformatyczna
- Instalacja wentylacji mechanicznej
- Instalacja klimatyzacji
- Podłoga na gruncie

W piwnicy należy osuszyć zawilgocone podłogi, wykonać nową izolację przeciwwodną wraz z nowymi warstwami podłogi.

- Stropy

Należy wykonać nowe stropy żelbetowe z belkami stalowymi oraz wieńce na istniejących ścianach zewnętrznych wg projektu konstrukcji

Nazwa: Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna przebudowy obiektu administracyjnego

Inwestor: Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. w Stargardzie

Adres: ul. Okrzei 6, 73-110 Stargard, dz. 32/5 obr. Stargard

- Dach

Wymiana krokwi w złym stanie technicznym

- Ściany

Nowe ściany działowe z gazobetonu lub w systemie suchej zabudowy z płyt gipsokartonowych

7. Roboty wykończeniowe

- ściany zewnętrzne wykończone tynkiem cementowym wg rys. elewacji
- dach pokryty blachą tytanowo-cynkową na rąbek stojący, rozwiązanie systemowe
- obróbki blacharskie (opierzenia, pasy podrynnowe, rynny, rury spustowe) z blachy tytanowo-cynkowej
- drzwi, wejścia, okna- stolarka okienna i drzwiowa aluminiowa, kolorystyka wg rysunków elewacji
- parapety zewnętrzne wg producenta okien, kolorystyka wg rys. elewacji
- posadzki zgodnie z opisem pomieszczeń
- ściany wewnętrzne:
 - zewnętrzne osłonowe i ściany działowe (murowane) tynkowane (tynk gipsowy, gr. 1,5cm i malowane 2x farbami akrylowymi
 - pomieszczenia sanitarne- tynk cementowo-wapienny, gr. 1,5cm pod płytki ceramiczne
- sufity- tynkowane (tynk gipsowy, gr. 1,5cm0 i malowane 2x farbami akrylowymi w pomieszczeniach sanitarnych tynk cementowo-wapienny, gr. 1,5cm, malowany 2x farbami akrylowymi
- drzwi wewnętrzne płytowe pełne, w pomieszczeniach sanitarnych z kratką wentylacyjną o przekroju sumarycznym nie ,mniejszym niż 0,022m²

8. Założenie projektowe w zakresie higieniczno- sanitarnym

Ilość osób zatrudnionych. Przewiduje się zatrudnienie dla 21osób.

Orientacyjna struktura zatrudnienia:

- Zarząd- 3 etaty
- Sekretariat- 3 etaty
- Księgowość- 5 etatów
- Informatyk- 1 etat

Nazwa: Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna przebudowy obiektu administracyjnego

Inwestor: Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. w Stargardzie

Adres: ul. Okrzei 6, 73-110 Stargard, dz. 32/5 obr. Stargard

- Kierownik 1 etat
- Kadry- 4 etaty
- Zaopatrzenie- 3 etaty
- Pracownik BHP- 1/8 etatu
- Prawnik- 1/8 etatu

Dla pracowników przewiduje się pomieszczenie socjalne do spożywania posiłków na parterze oraz I piętrze. W pomieszczeniach w których znajduje się więcej niż 4 pracowników projektuje się wentylację mechaniczną wyciągową.

9. Ochrona przeciwpożarowa

d) Powierzchnia całkowita, kubatura, wysokość i liczba kondygnacji

- powierzchnia całkowita: 776m²
- kubatura: 2 405m³
- 3 kondygnacje nadziemne - budynek niski (N)

e) Przewidywana gęstość obciążenia ogniowego

Przewiduje się gęstość obciążenia ogniowego do 500 MJ/m²

f) Kategoria zagrożenia ludzi, przewidywana liczba osób na każdej kondygnacji

Kategoria zagrożenia ludzi ZLIII

g) Podział budynku na strefy pożarowej

Przewiduje się 3 strefy pożarowe (biura, klatka schodowa, piwnica)

h) Klasa odporności pożarowej budynku oraz klasa odporności ogniowej i stopień rozprzestrzeniania ognia przez elementy budowlane

Budynek niski (N), kategoria ZLIII, klasa odporności pożarowej „D”

- Główna konstrukcja nośna: R30
- Strop: REI 30
- Ściana zewnętrzna: EI 30
- Ściana wewnętrzna: (-)
- Konstrukcja dachu: (-)
- Przekrycie dachu: (-)

i) Warunki ewakuacji

Ewakuacja z pomieszczeń biurowych za pomocą dojść ewakuacyjnych o szerokości min 140cm do klatki schodowej wydzielonej przegrodami o izolacyjności REI 60. Drzwi do klatki schodowej EI 30 wyposażone w samozamykacz, otwierane w kierunku ewakuacji. Ewakuacja na zewnątrz z klatki schodowej przez przedsionek oraz istniejące drzwi od strony placu.

10. Dane bilansowe.

- powierzchnia całkowita: 776,00m²
- kubatura: 2 405,00m³

Nazwa: Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna przebudowy obiektu administracyjnego

Inwestor: Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. w Stargardzie

Adres: ul. Okrzei 6, 73-110 Stargard, dz. 32/5 obr. Stargard

0	0.03	WC 1	Gres	6,3
0	0.04	KOMUNIKACJA	Gres	8
0	0.05	PRZEDSIONEK	Gres	9,6
0	0.06	KOMUNIKACJA	Gres	26,5
0	0.07	P. GOSP	Gres	7,5
0	0.08	ZAPLECZE	Gres	4,9
0	0.09	KSIĘGOWOŚĆ	Gres	30,6
0	0.10	POM. INFORMATYKA	Gres	12,5
0	0.11	POM. KIEROWNIKA	Gres	20,9
0	0.12	POM. SOCJALNE	Gres	12,7
0	0.13	PLACE	Gres	4,9
0	0.14	KADRY	Gres	18,1
				197,6 m ²
1	1.00	KOMUNIKACJA	Gres	7,3
1	1.01	SALA KONFERENCYJNA	Gres	42,6
1	1.02	W.C. 3	Wykładzina PCV	14,1
1	1.03	POM. ZARZĄDU 1	Wykładzina PCV	21
1	1.04	POM. ZARZĄDU 2	Wykładzina PCV	30,5
1	1.05	POM. ZARZĄDU 3	Wykładzina PCV	22
1	1.06	SEKRETARIAT	Wykładzina PCV	15,5
1	1.07	KOMUNIKACJA	Wykładzina PCV	13,4
1	1.08	POM. SOCJALNE	Wykładzina PCV	9,6
				176,0 m ²
2	2.01	KOMUNIKACJA	Gres	29,6
2	2.02	KOMUNIKACJA	Gres	17,5
2	2.03	POMIESZCZENIE POMOCNICZE (AF	Wykładzina PCV	52,9
2	2.04	POMIESZCZENIE BHP	Wykładzina PCV	27,5
2	2.05	POM. PRAWNIKA	Wykładzina PCV	19,7
2	2.06	POMIESZCZENIE POMOCNICZE (AF	Wykładzina PCV	27
				174,2 m ²
				582,1 m²

mgr inż. arch. Paweł KRAWCZYK

upr. proj. nr 26/ZPOIZ/OKK/2018 spec. architektoniczna

mgr inż. arch. Marcin DURYS

upr. proj. nr 25/ZPOIA/OKK/2012 spec. architektoniczna

Nazwa: Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna przebudowy obiektu administracyjnego
Inwestor: Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. w Stargardzie
Adres: ul. Okrzei 6, 73-110 Stargard, dz. 32/5 obr. Stargard