



BAUPOL
SPÓŁKA Z O.O.

85-758 Bydgoszcz
ul. Przemysłowa 14 a

egzemplarz 1

TEMAT OPRACOWANIA: Budynek biurowy - zmiana sposobu użytkowania

ZAWARTOŚĆ TECZKI: Projekt architektoniczny z aranżacją pomieszczeń

ADRES: Bydgoszcz , ul. Jagiellońska 61
dz. ew. 158/16, 158/13 obr. 178

INWESTOR: Miasto Bydgoszcz
ul. Jezuicka 2, 85-102 Bydgoszcz

STADIUM: KONCEPCJA

BRANŻA: ARCHITEKTURA

AUTOR PROJEKTU:

architektura:
mgr inż. arch. Krzysztof Faleńczyk
upr. nr KPOKK IA 25/2005 specjalność: architektoniczna w pełnym zakresie

potwierdzam
akceptację
konceptu

KIEROWNIK REFERATU

Ewa Pięko

DATA: 21.07.2014

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Karta tytułowa autorów projektu

2. Zawartość opracowania

Część projektowa

1. Rzut piwnicy 1:50

2. Rzut parteru 1:50

3. Rzut piętra I 1:50

4. Rzut poddasza 1:50

5. Przekrój

Opis techniczny
do projektu koncepcji architektonicznej i aranżacji
w ramach zmiany sposobu użytkowania lokali mieszkalnych
na pomieszczenia biurowe
przy ul. Jagiellońskiej 61 w Bydgoszczy dz. nr 158/16 obr. 178

1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest zmiana funkcji istniejących lokali mieszkalnych w budynku mieszkalnym na pomieszczenia biurowe.

Zmiana funkcji obejmuje:

- zmianę układu funkcjonalnego dostosowując do nowej funkcji,
- demontaż istniejących ścian działowych,
- likwidację warstw wykończeniowych podłóg i sufitów aż do konstrukcji,
- wzmocnienie stropów w skazanych miejscach ujętych w wykonanej ekspertyzie technicznej

2. Lokalizacja

Obiekt zlokalizowany jest przy ul. Jagiellońskiej 61 w Bydgoszczy, dz. nr 150/16 obr. 178

3. Inwestor

Miasto Bydgoszcz z siedzibą przy ul. Jezuickiej 2 w Bydgoszczy

4. Jednostka autorska

BAUPOL Sp. z o.o 85 – 758 Bydgoszcz, ul. Przemysłowa 14a

1. Przeznaczenie i program użytkowy obiektu budowlanego

1.1 Przeznaczenie i program użytkowy

Stan istniejący:

Przedmiotowy budynek mieszkalny trzykondygnacyjny o urozmaiconym rzucie poziomym został zbudowany około osiemdziesiąt lat temu. Budynek obecnie nie jest użytkowany i podlega ochronie konserwatorskiej - wpisany jest do ewidencji zabytków Miasta Bydgoszczy. Główne wejście do budynku odbywa się bezpośrednio z przylegającego chodnika biegnącego wzdłuż ul. Jagiellońskiej. Jego konstrukcja jest tradycyjna. Budynek ma mieszany układ konstrukcyjny. W budynku zlokalizowana jest w środkowej części jedna klatka schodowa zapewniająca dojście na poszczególne kondygnacje. Budynek jest częściowo podpiwniczony. Część piwniczna dostępna jest po przez zewnętrzne schody. Przestrzeń poddasza została częściowo przeznaczona na lokale mieszkalne przeznaczona na tworząc tym samym część użytkową.

Stan projektowany:

Przewiduje się przekształcić obecny budynek o funkcji mieszkalnej na budynek administracyjno - biurowy. Przedstawiona koncepcja architektoniczna i aranżacja pomieszczeń uwzględnia stawiane wymagania i zapotrzebowanie przyszłego użytkownika.

W budynku przewidziano w części przyziemia strefę wejścia z punktem informacyjnym, salę narad, pomieszczenia biurowe oraz pomieszczenia socjalno - higieniczne. Piętro I i poddasze stanowią będą pomieszczenia biurowe, pomieszczenia toalet oraz pomieszczenia gospodarcze. Łącznie zaprojektowano 13 pokoi biurowych jedno dwu i cztero osobowych.

W pomieszczeniach piwnicznych zlokalizowane będą archiwa.

2. Układ konstrukcyjny obiektu budowlanego, zastosowane rozwiązania, zalecenia zawarte w ekspertyzie technicznej

Konstrukcja budynku wykonana została techniką tradycyjną - ściany murowane z cegły pełnej palonej na słabej zaprawie cementowo - wapiennej i wapiennej mają zróżnicowane grubości na wysokości budynku.

Stropy

Nad kondygnacjami mają zróżnicowane rozwiązania konstrukcyjne.

Stropy parteru wykonano, jako płaskie, z cegieł pełnych palonych na zaprawie cementowo - wapiennej oparte na murowanych ścianach parteru i na dwuteowych belkach stalowych. Zaprawa wiążąca cegły w stropach jest zaprawą cementowo - wapienną o bardzo małej wytrzymałości -

porównywalnej z wytrzymałością zaprawy wapiennej w tynkach. Dotyczy to części wschodniej budynku w stosunku do klatki schodowej.

W części zachodniej i na klatce schodowej zastosowano stropy drewniane listwowe ze ślepym pułapem.

Stropy piętra wykonano, jako drewniane typu listwowego, ze ślepym pułapem na całej powierzchni rzutu poziomego.

Fundamenty.

Nie przeprowadzono inwentaryzacji fundamentów na obecnym etapie prac projektowych.

Na podstawie wykonanej ekspertyzy technicznej zaleca się, co następuje:

- W projekcie zmiany funkcji należy uwzględnić konieczność wzmocnienia stropów Kleina ze zmianą ich schematu statycznego.
- Stosować wzmocnienia stropów drewnianych o rozpiętości ponad 5,0 m i rozstawie belek 110 cm.
- Stropy Kleina dla nowego stanu obciążeń wymagają wzmocnienia podobnego do już zastosowanego pod stropem nad parterem w pomieszczeniu zlokalizowanym w narożu południowo – wschodnim budynku. Prócz tego strop nad werandą musi mieć dodatkowe podparcie np. ramę w konstrukcji stalowej.
- Ze względu na zmianę sposobu użytkowania budynku należy stosować rozwiązania stropów drewnianych gwarantujące wysoką izolacyjność akustyczną, z eliminacją mostków akustycznych i skrzywienia podłóg.

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

Niezbędne warunki obsługi osób niepełnosprawnych spełniono w następujący sposób:

1. Do pomieszczeń, w których mogą przebywać osoby niepełnosprawne zapewniono odpowiednią szerokość drzwi w świetle min. 0,9 m bez spadków i progów posadzki.
2. Dostosowano odpowiednie ustawienie wyposażenia, szerokość przejść do stanowisk biurowych dla poruszania się wózka inwalidzkiego.
3. W części przyziemia zaprojektowano toaletę dla osób niepełnosprawnych.
4. Piętro budynku dostępne będzie dla osób mających trudności z pokonywaniem poziomów po przez pomoc udzieloną przez pracowników.

5. Proj. ściany wewnętrzne, rdzenie i wieńce żelbetowe.

W koncepcji przyjęto ściany działowe - lekkie z G-K gr. 2x1,25 (podwójna płyta z każdej strony) na profilach stalowych np. 10 mm wypełnione wełną mineralną gr. 8 cm. Ściany o łącznej grubości 15cm.

6. Nadproża stalowe i prefabrykowane.

Sugeruje się przy powiększeniu otworów w ścianach nośnych zastosowanie konstrukcji stalowej.

7. Podłóża pod posadzki, posadzki

W zakresie podłóży i posadzek projekt zakłada zerwanie istniejących warstwy posadzek i podłogowych. W części wejściowej budynku przewiduje się zachowanie i renowację istniejącej terakoty.

Istniejące stropy drewniane należy zabezpieczyć do EI60 stosując od spodu i góry płyty Farmacel.

8. Zatrudnienie oraz spełnienie wymagań dla pomieszczeń i urządzeń higieniczno-sanitarnych

Zatrudnienie – na podstawie wytycznych Użytkownika przewiduje się zatrudnienie o łącznej liczbie osób do 33 oraz salę narad dla około 34 osób.

Biorąc pod uwagę powyższą ilość osób zaprojektowano oddzielne toalety kobiet i mężczyzn z niezależnymi wejściami. Dostęp do wc z komunikacji ogólnej.

Dla tej liczby pracowników przewidziano również w części przyziemia aneks kuchenny o powierzchni 6,50 m². Przyjęto liczbę jednocześnie spożywających posiłek 4 osoby, co daje $6,50/4 = 1,62$ m²/osobę większe od wymaganego 1,1 m²/osobę. Pomieszczenie wyposażono w zlewozmywak, zmywarkę, zamykane szafki oraz urządzenie do podgrzewania posiłku

o powierzchni 6,50 m². Przyjęto liczbę jednocześnie spożywających posiłek 4 osoby, co daje $6,50/4 = 1,62$ m²/osobę większe od wymaganego 1,1 m²/osobę. Pomieszczenie wyposażono w zlewozmywak, zmywarkę, zamknięte szafki oraz urządzenie do podgrzewania posiłku

Zgodnie z obowiązującymi przepisami zaprojektowano odpowiednie wysokości pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, pracy, zapewniając odpowiednio wysokości w ich świetle 3,30 m na sali narad, 2,70 m na komunikacji i min. 2,50 m w pozostałych pomieszczeniach.

ZESTAWIENIE ILOŚCI OSÓB

| Nr pokoju biurowego | Ilość osób | Powierzchnia użytkowa |
|-------------------------------|------------|-----------------------|
| PRZYZIEMIE | | |
| 1.6 | 1 | 10,10 m ² |
| 1.7 | 2 | 14,96 m ² |
| 1.8 | 4 | 23,90 m ² |
| Punkt informacyjny 1.2 | 1 | |
| PIĘTRO I | | |
| 2.9 | 2 | 16,70 m ² |
| 2.10 | 4 | 29,50 m ² |
| 2.11 | 4 | 20,60 m ² |
| 2.12 | 2 | 13,60 m ² |
| 2.13 | 3 | 15,20 m ² |
| 2.4 | 1 | 23,20 m ² |
| 2.5 | 1 | 11,30 m ² |
| 2.6 | 1 | 7,50 m ² |
| 2.8 | 1 | 10,35 m ² |
| PODDASZE | | |
| 3.4 | 4 | 24,15 m ² |
| 3.5 | 2 | 15,88 m ² |
| RAZEM: 33 OSOBY | | |
| Sala narad (1.4) : do 35 osób | | |

opracował
mgr inż. arch. Krzysztof Falańczyk



