

1

ASPA & ZAPA

ASPA & ZAPA BIURO ARCHITEKTONICZNE 61-770 POZNAŃ PADEREWSKIEGO 8 TEL (061)8526949

OBIEKT	BUDYNEK BIUROWY POZNAŃ UL. 28 CZERWCA 1956 NR 398 PROJEKT REMONTU
TEMAT	PROJEKT REMONTU BUDYNKU BIUROWEGO NR 398
ZAMAWIAJĄCY	„WIELKOPOLSKIE CENTRUM WSPIERANIA INWESTYCJI” Sp.z o.o. POZNAŃ 61-894 UL. NIEZŁOMNYCH 1/22
BRANŻA	ARCHITEKTURA
AUTOR	ASPA & ZAPA BIURO ARCHITEKTONICZNE 61-770 POZNAŃ UL. PADEREWSKIEGO 8

IMIĘ I NAZWISKO

PROJEKTOWAŁ

mgr inż arch. Wojciech Łakiniński

mgr inż arch. Zbigniew Pyda

mgr inż arch. Zbigniew Pyda

mgr inż arch. Zbigniew Pyda
ul. Łubczakowska 21
60-348 POZNAŃ

Wojciech Łakiniński
mgr inż arch.
ul. Łubczakowska 21
60-348 POZNAŃ

DOKUMENTACJA
PROJEKTOWA

POZNAŃ LUTY 2008 r

SPIS TREŚCI

1. OPIS TECHNICZNY 2. RYSUNKI

1:500	RYS.NR 0. PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU
1:50	RYS.NR 1. RZUT PARTERU
1:50	RYS.NR 2. RZUT 1 PIĘTRA
1:50	RYS.NR 3. RZUT 2 PIĘTRA
1:50	RYS.NR 4. RZUT 3 PIĘTRA
1:50	RYS.NR 5. RZUT DACHU
1:50	RYS.NR 6. PRZEKRÓJ A-A
1:50	RYS.NR 7. PRZEKRÓJ B-B
1:50	RYS.NR 8. ELEWACJA WSCHODNIA
1:50	RYS.NR 9. ELEWACJA ZACHODNIA
1:50	RYS.NR 10. ELEWACJE PÓŁNOCNA I POŁUDNIOWA
1:20	RYS.NR 11. WIATROŁAP. RZUT
1:20	RYS.NR 12. WIATROŁAP. WIDOK A-A
1:20	RYS.NR 13. WIATROŁAP. WIDOK B-B
1:20	RYS.NR 14. WIATROŁAP. WIDOK C-C
1:20	RYS.NR 15. ZADASZENIE. RZUT SCHODÓW
1:20	RYS.NR 16. ZADASZENIE. RZUT ZADASZENIA
1:20	RYS.NR 17. ZADASZENIE. PRZEKRÓJ
1:20	RYS.NR 18. ZADASZENIE. WIDOK A-A
1:20	RYS.NR 19. ŁĄCZNIK. RZUT
1:20	RYS.NR 20. ŁĄCZNIK. PRZEKRÓJ
1:20	RYS.NR 21. BALUSTRADA 1. RZUT
1:20	RYS.NR 22. BALUSTRADA 1. WIDOK AA
1:20	RYS.NR 23. BALUSTRADA 1. WIDOK BB
1:20	RYS.NR 24. BALUSTRADA 2. RZUT
1:20	RYS.NR 25. BALUSTRADA 2. WIDOK AA
1:20	RYS.NR 26. DETAL NR 1
1:20	RYS.NR 27. DETAL NR 2
1:20	RYS.NR 28. DETAL NR 3
1:20	RYS.NR 29. ZESTAWIENIE STOLARKI DRZWIOWEJ
1:50	RYS.NR 1K. NADPROŻE. WYBURZENIE SŁUPA

OPIS TECHNICZNY

do projektu budowlano-wykonawczego remontu budynku położonego w Poznaniu przy ul. 28 czerwca 1956r nr 398

1.0. DANE OGÓLNE

1.1. Adres: Poznań ul. 28 Czerwca 1956r nr398

1.2. Inwestor: Wielkopolskie Centrum Wspierania
Inwestycji
Poznaniu
Spółka z o.o. z siedzibą w
ul. Niezłomnych 1/22

1.3. Projekt: „Aspa & Zapa” - Biuro Architektoniczne
61-770 Poznań ul. Paderewskiego 8

2.0. PODSTAWA OPRACOWANIA

- 2.1. Zlecenie Inwestora.
 - 2.2. Inwentaryzacja budowlana dostarczona przez Inwestora
 - 2.3. Program funkcjonalno-użytkowy uzgodniony z Inwestorem
 - 2.4. Plan sytuacyjny - wysokościowy w skali 1:500
 - 2.5. Ekspertyza techniczna stanu konstrukcji budynku
- autor: dr inż. Kajetan Marcinkowski

3.0 PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest remont istniejącego budynku biurowego, który docelowo będzie częścią założenia składającego się z kilku obiektów biurowych pod nazwą Poznański Park Technologiczno-Przemysłowy. Ostateczny plan zagospodarowania terenu, gotowy do wyceny zostanie załączony do projektu nowej części Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego.

4.0 STAN ISTNIEJĄCY OPIS BUDYNKU.

Budynek wzniesiony w latach 70-tych XXw. z przeznaczeniem na potrzeby administracyjne - jest budynkiem dwutraktowym, 4-kondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, przekrytym stropodachem wentylowanym. Z uwagi na konfigurację terenu - nachylenie w kierunku południowym - na długości ok. 1/3 przyziemia od str. północnego szczytu, poziom parteru ma charakter sutereny. W części południowej budynek połączony jest łącznikiem z niższym 2-kondygnacyjnym budynkiem całkowicie podpiwniczonym, pełniącym pierwotnie funkcję zaplecza kuchennego i stołówki pracowniczej. W budynku znajduje się stacja transformatorowa będąca w gestii Energetyki.

Elewacja budynku- żelbetowe „żyłki” wypełnione w części podparapetowej blozkami betonu komórkowego, stolarka okienna drewniana, zniszczona, opierzenia mocno skorodowane. Całość elewacji w fatalnym stanie technicznym i estetycznym wymaga dużego remontu.

Wnętrza budynku- ściany działowe murywane gr 8 cm z cegły dziurawki, z elementów gipsowych oraz różnego rodzaju zabudowa z płyt stolarskich na konstrukcji drewnianej. Posadzki: hall- kamienna (lom marmurowy) w pomieszczeniach biurowych wykładziny dywanowe, panele drewnopodobne, pcv, lastriko - wszystkie na różnych poziomach użytkowych.

Stolarka drzwiowa- pływająca, okleinowana. Grzejniki żelwne zeberkowe fragmentarycznie zakryte osłoną z listew drewnianych, rury co. i instalacje elektryczne prowadzone bezpośrednio na ścianie.

Całość wewnętrznego „wyposażenia” budynku z racji tego, że w większości powstało prawie 40 lat temu jest mocno wyeksploatowane i zużyte i praktycznie nadaje się do wymiany.

Konstrukcja budynku:

- żelbetowe ławy i stropy fundamentowe
- monolityczny układ słupowo-ścianowy podpory środkowej
- stropy- płyty kanałowe

- ramowe elementy prefabrykowane ścian zewnętrznych z

wypełnieniem

z betonu komórkowego

- kryty papą strpodach wentylowany z płyt korytkowych na

ściankach azurowych

- żelbetowe schody dwu i trójbiegowe z płytami spocznikowymi

Ogólnie zasadnicza konstrukcja budynków jest w dobrym stanie

technicznym, pozwalającym na eksploatację - jednak pod warunkiem

pełnego wykonania niezbędnych prac naprawczych oraz zachowania

istniejącego podziału funkcjonalnego-(układ korytarzowy wzdłuż ściany

wewnętrznej) i przy nieprzekroczeniu wartości dopuszczalnych

dotychczas obciążeń użytkowych (obiekt biurowy)- patrz ekspertyza

techniczna konstrukcji dr inż. Kajetan Marcinowski

Instalacje

Budynnek posiada sprawne przyłącze kanalizacyjne, wodne i elektryczne.

Na parterze budynku znajduje się kotłownia olejowa w dobrym stanie

technicznym.

Stan techniczny pozostałych instalacji- niezadawający - wszystkie

instalacje wewnętrzne w budynku podlegają całkowitej wymianie.

5.0 STAN PROJEKTOWANY ZAŁOŻENIA FUNKCJONALNE

Przewiduje się, że budynek nadal będzie pełnił funkcję biur do wynajęcia. Dla celów projektowych przyjęto podział powierzchni biurowej dla określonej ilości najemców według schematu:

parter- I najemca + pomieszczenia techniczne i gospodarze dostępne od

zewnaż.

I piętro - I najemca

II piętro - 3 osobne lokale biurowe

III piętro - pojedyncze pokoje do wynajęcia

Dla takiego schematu podziału powierzchni biurowej zaprojektowano instalacje elektryczną i jej rozdział. Praktycznie układ przestrzenny i struktura budynku-dwie klatki schodowe i komunikacja wewnętrzna pozwalają na uzupełnienie konfigurację podziału powierzchni biurowej, którą prawdopodobnie określi przyszły najemca. Proponuje się w pierwszym etapie zrealizować zabudowę pomieszczeń biurowych od strony zachodniej (pokoje pomiędzy klatkami schodowymi), natomiast

„korytarz” i powierzchnię od strony elewacji frontowej pozostawić jako „open space”, i jej ewentualny podział pozostawić do późniejszego rozstrzygnięcia.

Przewiduje się likwidację łącznika z budynkiem „pomocniczym” w poziomie I-go piętra, i budowę nowego na poziomie hallu wejściowego wykonanego w technologii szkło-aluminium.

PRACE BUDOWLANE

- Istniejący budynek w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu wymaga wykonania następujących prac budowlanych:
- prace izolacyjne-odkopywanie ścian fundamentowych oraz założenie izolacji pionowej przeciwwilgotnościowej
 - całkowite skucie tynków zewnętrznych i ocieplenie ścian podparapetowych warstwą styropianu a następnie otynkowanie i malowanie elewacji
 - ocieplenie ścian szczytowych budynku
 - wyburzenie schodów i zadaszenia w elewacji północnej
 - wyburzenie istn. wiatrolapu i budowa nowego w technologii szkło-aluminium
 - ułożenie nowej posadzki w podcieniu wejściowym, wiatrolapie i w hallu głównym- jednolita kolorystycznie i materiałowo.
 - korekta geometrii gzymsów i „żyłetek”, wymiana wszystkich opierzeń, rymien i rur spustowych- blacha tytanowo-cynkowa
 - przewidyje się wymianę całej stolarki okiennej i drzwiowej
 - przewidyje się demontaż wszystkich ścianek działowych w budynku i budowę nowych: ścian wewnętrznych w technologii kartonowo-gipsowej i fragmentarycznie ścianek szklanych w konstrukcji aluminiowej.
 - istniejące ściany wewnętrzne szpachlowane i malowane.
 - powierzchnie sufitów gładkie, malowane na biało.
 - budowa nowych węzłów sanitarnych, pomieszczenia tech.-gosp. oraz malej kuchni na każdej kondygnacji.
 - Dodatkowe podziały wnętrza przewidziano do wykonania w przyszłości według indywidualnej aranżacji i życzeń wynajmujących.
 - należy usunąć pozostałości wykładzin podłogowych, a w ślad za tym usunąć niestabilizowane i spękane podłoże betonowe.
 - następnie po ułożeniu przewodów i instalacji wewnętrznych -co i elekt. należy wyłożyć nową warstwę szlichty betonowej uzyskując w ten sposób jednolity poziom podłogi w obrębie każdej kondygnacji.

- klatki schodowe:

- przewiduje się kompleksową naprawę nawierzchni klatek schodowych: uzupełnienie ubytków masą łasnikową i ponowne szlifowanie lub nałożenie na następnicę nowej

okładziny z płytek ceramicznych lub z granitu gr. 2-3 cm.

- projektuje się wymianę balustrad obu klatek schodowych.

- okna w głównej klatce schodowej na linii biegów zastąpić

trzema pasami pustaków szklanych.

- w górnym pasie pustaków szklanych obu klatek

schodowych na ostatniej kondygnacji zamontować klapy

dymowe.

- wybudować nowe pomieszczenia sanitarne.

W szachcie instalacyjnym znajdującym się na ścianie drugiej klatki

schodowej przewidziano niezbędne instalacje pozwalające na

wybudowanie tam niezależnego węzła sanitarno-kuchennego

- budowa pionowych kanałów wentylacyjnych prowadzonych przez

całą wysokość budynku i zakończenie ich wentylatorem - obrotową

nasadą kominową typu „turbowent”

- budowa sufitu podwieszonego przez całą długość

„korytarza” (przestrzeń sufitu pełni rolę kanału wentylacyjnego i

nawiewnego- wentylacji budynku oraz trasy dla instalacji

kablowych)

WNĘTRZA

Rodzaj elementów wykonczenia: -oprawy oświetleniowe, wykładziny

podłogowe, wyposażenie sanitariatów-białe, montaż armatura

sanitarna, kolor i rodzaj płytek ceramicznych, kolorystykę wnętrza,

rodzaj sufitu podwieszonego nad głównym traktem komunikacyjnym

(zabud.karton.-gips) rodzaj stolarki wewnętrznej- uzgodnić z

architektem w nadzorze autorskim.

INSTALACJE

Przewiduje się wykonanie nowych instalacji wewnętrznych w budynku

- instalacja elektryczna: z istniejącego przyłącza,

- instalacja centralnego ogrzewania -zasilanie z istniejącej

~~kolonii- ZŁOKALIZOWANE GO W BUD. 398B (TRAFICHOUSE)~~

- instalacja wod-kan

- instalacja wentylacji mechanicznej

uwaga
przyszłe aranżacje wnętrza muszą uwzględniać przepisy p/poz.
OCHRONA P.POZ.

Podstawowe wymagania bezpieczeństwa pożarowego dla
remontowanego budynku nr 398.

Budynek 4 kondygnacyjny o powierzchni użytkowej 1794,17 m².
o przeznaczeniu biurowym.

Budynek zalicza się do budynków średniowysokich (SW) – wysokość
13,0 m.

Ze względu na funkcję kwalifikuje się go do kategorii ZL III i wymaganej
klasy odporności pożarowej „B”.

Zgodnie z rozporządzeniem MI w sprawie „Warunków jakim powinny
odpowiadać budynki i ich usytuowanie”:

- główna konstrukcja nośna: R120,
- konstrukcja stropów: REI 60

Klasa odporności ogniowej elementów oddzielenie pożarowego:
ściany oddzielenia pożarowego: EI 60

- drzwi z przedsionka przeciwpożarowego: EI 30,
- elementy wypełnienia otworów w ścianie będącą obudową drogi

ewakuacyjnej: EI 30.
Drzwi na poziomych droga ewakuacyjnych otwierane w kierunku klatek

schodowych i wyjść z budynku.

Skrzydła drzwi stanowiących wyjście na drogę ewakuacyjną nie mogą po
ich całkowitym otwarciu zmniejszać wymaganej szerokości tej drogi.

Oddymianie klatek schodowych K01 i K02:
klatka schodowa K01: mechaniczna instalacja oddymiania.

- klatka schodowa K02: klapy oddymiające zamontowane w ścianie
klatki o łącznej czynnej powierzchni oddymiania: 1,5 m².

- na każdej kondygnacji czujki dymu oraz przycisk ręcznego
otwierania klap dymowych (klatka K02).

Na każdej kondygnacji, przy klatkach schodowych, znajdują się dwa
hydranty z węzłem półsztywnym Φ 25mm.