

# **KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA ADAPTACJI POMIESZCZEŃ BIUROWYCH NA CELE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI LECZNICZEJ**

Ośrodek Środowiskowej Opieki Psychologicznej i Psychoterapeutycznej dla Dzieci i Młodzieży,  
Poradnię Zdrowia Psychicznego dla Dzieci i Młodzieży,  
Oddział Dzienny Psychiatryczny i Rehabilitacyjny dla Dzieci i Młodzieży.

Opracowali:

mgr. inż. arch. Marta Geras

mgr. inż. arch. Tomasz Geras

27.IX.2024

## **1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest koncepcja funkcjonalno-przestrzenna pomieszczeń na potrzeby prowadzenia działalności leczniczej oraz przybliżona wycena koniecznych prac.

Podstawa opracowania:

- Wizja lokalna w dniu 24.09.2024
- Ustne informacje Zamawiającego z dnia 24.09.2024
- Pisemne wytyczne Zamawiającego z dnia 25.09.2024
- Schematyczny plan piętra.

*Uwaga: przedstawione w opracowaniu rozwiązania mogą ulec zmianom na skutek dostarczenia Projektantowi bardziej szczegółowej inwentaryzacji obiektu a także informacji o wyposażeniu instalacyjnym.*

## **2. STAN ISTNIEJĄCY.**

Pomieszczenia znajdują się w budynku biurowym o układzie konstrukcyjnym słupowym, dwutraktowym. Wysokość do sufitu podwieszanego 2,5m; wysokość do spodniej warstwy konstrukcji ok. 3,40m. Ściany zewnętrzne prawdopodobnie osłonowe, wypełnione wełną mineralną.

Pomieszczenia są w przeważającej części puste. Lokalnie występują rozdzielnia ściankami gipsokartonowymi. Nad całością pomieszczeń kasetonowy sufit podwieszany. Lokalnie sufit nosi ślady zacieków. W przestrzeni sufitu podwieszanego instalacja wentylacji mechanicznej o niedostatecznej wydajności. Podłoga wykończona wykładzinami, lokalnie noszącymi ślady po zdemontowanych ściankach działowych.

Pod oknami grzejniki zasłonięte pełnymi maskownicami. Ściany zewnętrzne kurtynowe, niedocieplane. Według oświadczenia strony Zamawiającego instalacje elektryczne w ściankach działowych częściowo niedziałające.

## **3. OCENA MOŻLIWOŚCI WYKORZYSTANIA ISTNIEJĄCYCH ROZWIĄZAŃ.**

### **a. Istniejące ścianki działowe:**

Biorąc pod uwagę konieczność wymiany instalacji elektrycznej w ściankach oraz ich noszący ślady eksploatacji stan, zasadny wydaje się całkowity demontaż elementów. Ponadto, istniejące przedzielenia w rejonie klatki „B” przebiegają w sposób przypadkowy, wydzielając pomieszczenia o substandardowym układzie i zlokalizowanych pośrodku

słupach.

Biorąc pod uwagę znaczną skalę zamierzenia inwestycyjnego, w ocenie Projektanta wykorzystanie istniejących ścianek nie ma dostatecznego uzasadnienia funkcjonalnego i ekonomicznego.

- b. Istniejące przegrody zewnętrzne:  
według oświadczenia strony Zamawiającego, struktura przegród generuje wysokie koszty ogrzewania pomieszczeń. Biorąc pod uwagę znaczne przeprocenie przegrody oknami, wykonanie dodatkowego ocieplenia w formie przedścianek z wełną mineralną byłoby kłopotliwe wykonawczo i nie pozwoliłoby wyeliminować wszystkich mostków termicznych. W ocenie autora niniejszej koncepcji opisana interwencja nie ma wystarczającego sensu ekonomicznego. Szczegółowa analiza powinna zostać opracowana siłami uprawnionego Projektanta Instalacji Sanitarnych, na podstawie szczegółowej inwentaryzacji lub dokumentacji pokwykonawczej budynku.
- c. Rozstaw okien:  
narzuca szerokości przeznaczonych do wydzielenia pomieszczeń. Wyodrębnienie standardowego gabinetu o szerokości dwóch okien zapewnia metraż ok. 15m<sup>2</sup>. Wyodrębnienie pomieszczenia o szerokości trzech okien zapewnia metraż ok. 25m<sup>2</sup>.
- d. Istniejący system wentylacji mechanicznej:  
brak szczegółowych danych o instalacjach. Według oświadczenia strony Zamawiającego w obecnym układzie system jest niewydajny.
- e. Istniejące zabezpieczenia przeciwpożarowe:  
brak danych o istniejących rozwiązaniach.
- f. Istniejący sufit podwieszany:  
biorąc pod uwagę zły miejscami stan sufitów (zacieki) oraz zasadność demontażu płyt ze względu na modernizację systemu wentylacji, zasadny wydaje się demontaż znacznej większości lub całości płyt.  
Ze względu na przestrzeń konieczną do wykonania wentylacji, zaleca się zachowanie obecnej rzędnej sufitu (pomieszczenia o wys. 2,5m). Wykluczone jest obniżenie sufitu ze względu na przepisy dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy.
- g. Istniejące wykładziny:  
biorąc pod uwagę ślady zużycia, zasadność demontażu istniejących ścianek GK oraz zły stan wykładzin w lewej części budynku (ślady po demontażu przepierzeń) zasadna wydaje się całkowita wymiana lub zastąpienie materiałem bardziej odpowiednim dla obiektów medycznych (np. wylewka żywiczna).
- h. Istniejące sanitariaty:  
z punktu widzenia „Rozporządzenia w sprawie Warunków Technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” istniejące węzły sanitarne spełniają podstawowe wymagania odnośnie przewidywanej liczby użytkowników.  
W stanie obecnym brak toalet dostosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

Wariantowo możliwe wydaje się:

- dostosowanie dwóch z czterech dostępnych węzłów do potrzeb osób niepełnosprawnych.
- realizacja osobnego węzła sanitarnego w prawym skrzydle budynku (rejon schodów dla wejścia A). Wizja lokalna z dn. 24.09.2024 wykazała istnienie w lokalu na pierwszym piętrze węzła sanitarnego, nad którym zlokalizować można dodatkowy ustęp. Rozwiązanie rekomendowane ze względów funkcjonalnych: b.

Zaleca się, aby windy posiadały wymiar kabiny min. 1,10m x 1,40m. Zgodnie z przekazaną przez Zamawiającego, uproszczoną dokumentacją wymóg ten wydaje się spełniony.

Należy wskazać, iż szczegóły przebiegu instalacji sanitarnych w budynku nie jest znany na moment opracowania koncepcji. Występowania kluczowych dla rozwiązania pomieszczeń „mokrych”

pionów kanalizacyjnych spodziewać można się w rejonie istniejących sanitariatów oraz w rejonie aneksów kuchennych (dostępnych od klatek schodowych). Tym samym pomieszczenia, takie jak:

- gabinet zabiegowy
- pomieszczenie gospodarcze (konieczność doprowadzenia wody)
- nowy sanitariat
- pomieszczenia socjalne

bezwzględnie lokalizować należy właśnie w rejonie klatek schodowych.

#### **4. UWAGI DOTYCZĄCE OCHRONY POŻAROWEJ.**

W świetle informacji posiadanych na dzień opracowania niniejszej koncepcji, projektowane pomieszczenia znajdują się w ramach strefy zagrożenia ludzi ZL-III. Dalsza analiza zagadnienia (w tym: konieczna konsultacja z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych) może wykazać, iż inwestycja znajdzie się w ramach nowowydzielonej strefy zagrożenia ZL-II (dzieci jako zasadniczy użytkownik obiektu).

Konsekwencją byłaby m.in. długość drogi pożarowej zmniejszona do 10 metrów. W przypadku możliwości korzystania z dwóch dojść (tj. obu klatek schodowych przez użytkowników środkowej części budynku), długość ta może ulec zwiększeniu do 40m. Biorąc pod uwagę wymiary bocznych skrzydeł budynku w częściach tych dla spełnienia wymagań przeciwpożarowych konieczne może okazać się zastosowanie instalacji tryskaczowej.

Zalecana odporność ogniowa ścianek wewnętrznych: EI30.

Szerokość korytarzy powinna wynosić min. 1,40m (przy czym zasadne jest zwiększenie tej szerokości ze względów estetycznych i eksploatacyjnych, tj. ze względu np. na możliwość ustawienia w korytarzach krzesła).

#### **5. OPIS PROJEKTOWANEGO UKŁADU FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEGO**

Przyjęto lokalizację:

- Ośrodka Środowiskowej Opieki Psychologicznej i Psychoterapeutycznej dla dzieci i młodzieży – w lewym skrzydle obiektu
- Poradni Zdrowia Psychicznego dla Dzieci i Młodzieży - w środkowym skrzydle budynku
- Oddziału Dziennego Psychiatrycznego Rehabilitacyjnego dla dzieci i młodzieży – w prawym oraz częściowo środkowym skrzydle budynku.

Zasadniczą koncepcję programowo-przestrzenną ilustruje załączony rzut.

Dla obiektu przyjęto standardowy układ korytarzowy, dwu-i półtraktowy. W rejonie istniejących węzłów higieniczno-sanitarnych zlokalizowano wszelkie pomieszczenia, mogące wymagać dostępu do wody i kanalizacji. Serwerownię zaprojektowano w możliwie bliskim sąsiedztwie istniejącego szachtu teletechnicznego (klatka schodowa).

W związku z korzystnymi uwarunkowaniami metrażowymi, zaproponowano rozszerzenie przekazanego przez Zamawiającego programu obiektu o:

- a) pomieszczenie porządkowe w lewym skrzydle obiektu
- b) pomieszczenie gospodarcze w lewym skrzydle obiektu (wymagany dostęp do wody)
- c) dodatkowy punkt dystrybucyjny w rejonie klatki schodowej „A” (zasadność realizacji pomieszczenia – na dalszym etapie projektu)
- d) zaplecze sali konferencyjnej

- e) pomieszczenie biurowo-administracyjne w rejonie recepcji.

Realizacja wskazanych pomieszczeń wydaje się zasadna z punktu widzenia sprawnej eksploatacji obiektu. Ponadto, zaproponowano:

- f) dodatkowy gabinet terapeutyczny w Ośrodku (1 poziom zabezpieczenia)
- g) dwie dodatkowe sale terapii indywidualnej na Oddziale
- h) świetlicę na Oddziale.

## 6. KOSZTY PLANOWANYCH PRAC.

Zgodnie z załączonym kosztorysem, wartość przedsięwzięcia wynieść może:

- 2 149 381,52 zł netto, tj.
- 2 643 739,27 zł (VAT 23%);

dla cen z III kwartału 2024 roku.

Wobec założonej powierzchni kwoty te oznaczają stawkę ok. 2286,58 zł/m<sup>2</sup> netto, tj. 2812,49 zł/m<sup>2</sup> brutto i wydają się realistyczne wobec ogólnego wzrostu cen robót i materiałów w ostatnich latach.

Warto zaznaczyć, iż według tegorocznego raportu Cushman & Wakefield (międzynarodowej agencji nieruchomości komercyjnych) średni koszt tzw. fit-outu powierzchni biurowej w Warszawie wynosi ok. 4781 zł/m<sup>2</sup>. W kwocie tej zawierają się umeblowanie (15%), wykończenie (63%), technologie audiowizualne (12%) oraz usługi profesjonalne (czyli m.in. prace projektowe – 10%).

Wspomniane prace wykończeniowe, stanowiące w istocie prace budowlane, według raportu zbliżają się więc do 3359,32 zł/m<sup>2</sup>. Są to jednak stawki dotyczące zaawansowanych prac dla profesjonalnych wnętrz komercyjnych. Ten sam raport sugeruje jednocześnie 555 zł/m<sup>2</sup> jako *najniższą* kwotę dla elementarnych prac dotyczących „odświeżenia” istniejących przestrzeni biurowych - co daje pojęcie o rozległych widełkach cenowych dla tego rodzaju inwestycji.

Przedstawione kwoty mają charakter wyłącznie poglądowy. Opracowanie uprawdopodobnionego kosztorysu wymaga m.in. pozyskania inwentaryzacji budynku, analizy dotyczącej wydajności systemu HVAC oraz sporządzenia uszczegółowionego projektu technicznego.

Uwaga: w kosztorysie nie ujęto kosztów wyposażenia obiektu. Dla obiektu biurowego o zadanej przestrzeni mogłyby one wynieść ok. 650.000 zł brutto. W przypadku będącej przedmiotem opracowania funkcji obiektu należy spodziewać się, że cena ta będzie mniejsza.

## 7. WNIOSKI.

Stanowiące przedmiot opracowania powierzchnie są wystarczające dla realizacji założonego programu funkcjonalnego. Zaspokojenie zgłoszonych przez Zamawiającego potrzeb funkcjonalnych wciąż pozostawia ok. 155 m<sup>2</sup> możliwego do zagospodarowania metrażu.

Wobec znacznej skali zmierzenia inwestycyjnego wykorzystanie istniejących elementów budowlanych (ścianki, sufity) wydaje się nie znajdować racjonalnego uzasadnienia funkcjonalnego i ekonomicznego.

Trudność stanowić może wygospodarowanie nowych węzłów sanitarnych dla osób niepełnosprawnych. Pomieszczenia zaprojektowano w prawdopodobnym zasięgu możliwego doprowadzenia kanalizacji; prace wymagałyby jednak poważniejszych ingerencji w przegrody budowlane (stropy, ściany) oraz porozumienia z zarządcą budynku i najemcami powierzchni na 1 piętrze. Nieco łatwiejsze byłoby doprowadzenie wody i kanalizacji do pozostałych pomieszczeń „mokrych” (np. zaplecza socjalne), co wciąż może wiązać się jednak np. z koniecznością rozkucia podłóg i ścian w istniejących sanitariatach.

Przestrzeń istniejących sufitów podwieszanych (ok. 90cm) wydaje się w zupełności wystarczająca dla rozprowadzenia po pomieszczeniach instalacji wentylacyjnych, teletechnicznych i tryskaczowych.

Ze względu na charakter ścian zewnętrznych i stopień ich przeprucia otworami, docieplenie tych przegród stanowić może trudność wykonawczą i prawdopodobnie nie poprawi w sposób znaczący parametrów cieplnych projektowanych przestrzeni. Determinacja Zamawiającego w rozpatrywanej kwestii mogłaby uzasadnić *połączenie* opisanego rozwiązania z wymianą stolarki okiennej na zestawy o lepszych parametrach przenikalności cieplnej. Dyskutowane podczas wizji lokalnej docieplenie stropu jest możliwe technicznie, zasadność wykonania izolacji należałoby jednak ocenić po pozyskaniu szczegółowej inwentaryzacji (przekroju) budynku oraz, preferencyjnie, po wykonaniu analizy cieplnej. Zasadniczo prace mające na celu podniesienie standardu cieplnego pomieszczeń powinny zostać rozważone i podjęte przez Zarządcę budynku.

Załączniki:

1. Rysunek stanu istniejącego i projektowanego
2. Szacunkowy kosztorys inwestorski

Mgr. Inż. Arch. Marta Geras  
Mgr. Inż. Arch. Tomasz Geras