

PROGRAM FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNY

Nazwa inwestycji:

Rozbudowa i przebudowa Szczecińskiego Centrum Świadczeń (SCŚ).

Adres obiektu budowlanego:

ul. Kadłubka 12 w Szczecinie, działka nr ew. 5/3, obręb 3009.

Nazwa Zamawiającego:

**Gmina Miasto Szczecin - Szczecińskiego Centrum Świadczeń,
ul. Kadłubka 12, 71-521 Szczecin.**

Osoba sporządzająca dokument:

mgr inż. arch. Robert Paluch

Data sporządzenia dokumentu:

kwiecień 2018

Spis treści:

- 1. Opis ogólny.**
- 2. Opis stanu istniejącego**
 - 2.1. Teren.**
 - 2.2. Obiekty budowlane.**
 - 2.3. Stan prawny.**
- 3. Opis przyjętych rozwiązań przestrzennych.**
 - 3.1. Założenia funkcjonalne.**
 - 3.2. Rozwiązania przestrzenne.**
- 4. Rozwiązania instalacyjno-techniczne.**
- 5. Sposób zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym.**
- 6. Wpływ inwestycji na środowisko naturalne.**
- 7. Uwagi ogólne.**

1. Opis ogólny.

Przedmiotem opracowania jest ogólny program funkcjonalno-przestrzenny, który będzie podstawą do przeprowadzenia zamówienia publicznego polegającego na opracowaniu projektu budowlano-wykonawczego wraz z kosztorysami we wszystkich branżach dla zadania pod nazwą: „Rozbudowa i przebudowa Szczecińskiego Centrum Świadczeń przy ul. Kadłubka 12 w Szczecinie”, na działce dz. nr ew. 5/3, obręb 3009” wraz z uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę

2. Opis stanu istniejącego

2.1. Teren.

Przedmiotowy teren znajduje się w dzielnicy Niebuszewo, przy ul. Kadłubka 12 w Szczecinie. Działka nr 5/3 ma powierzchnię 3214 m kw. Teren jest zabudowany. Działka posiada kilka dorodnych okazów drzew, szczególnie w rejonie niewielkiego skweru, znajdującego się w południowo-wschodniej części działki. Teren jest także objęty bogatym programem zieleni nakazującym utrzymanie różnorodności zieleni.

2.2. Obiekty budowlane.

Działka jest zabudowana budynkiem użyteczności publicznej. Jest to obiekt składający się z dwóch kondygnacji naziemnych. Pod budynkiem znajduje się schron, stanowiący element ochrony cywilnej. Powierzchnia zabudowy budynku - ok. 640 m kw., ilość kondygnacji – 2. Budynek został wybudowany w latach 30-tych XX w. Technologia tradycyjna, dach płaski, Obecnie w budynku znajduje się siedziba Szczecińskiego Centrum Świadczeń. W ostatnich latach obiekt przeszedł przebudowę, dostosowującą go do potrzeb SCŚ, w tym także gruntowny remont, m.in. docieplenie elewacji, wykonanie zabezpieczeń przeciwwilgociowych, wymiana systemów odwadniających, etc. Pomimo przebudowy obiekt nie spełnia oczekiwań SCŚ - za mała powierzchnia biurowa, za mała powierzchnia sali BOI, brak miejsca na pomieszczenia archiwum, etc.

Na terenie inwestycji znajduje się także istniejący schron przeciwlotniczy.

2.3. Stan prawny.

Działka jest własnością Gminy Miasto Szczecin.

Działka nr ew. 5/3 objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Bolinko - Kadłubka" w Szczecinie, uchwalonym 8 września 2015 r. uchwałą Rady Miasta Szczecin nr XI/223/15 i leży na terenie elementarnym nr S.B.4027.U. Zgodnie z zapisami MPZP działka przeznaczona jest pod zabudowę usługową.

Zgodnie z zapisami MPZP działka przeznaczona jest pod zabudowę usługową.

Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki nie może być mniejszy niż 30%, co oznacza pow. $3214 \times 30\% = 964,2$ m kw.

Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki wynosi 30% powierzchni działki, co oznacza pow. $3214 \times 30\% = 964,2$ m kw. To oznacza, teoretycznie, że dodatkowo zabudować można działkę budynkiem o pow. zabudowy ok. (964-640) 320 m kw. Zgodnie z MPZP dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 15 m liczona do najwyższego punktu przekrycia dachu, co oznacza, że jest możliwość zaplanowania obiektu do 5 kondygnacji naziemnych.

Uwzględniając możliwą powierzchnię dodatkowej zabudowy - 320 m kw. - 15% na konstrukcję = 272 m kw. powierzchni użytkowej (PU) x 5 kondygnacji, daje to teoretyczną możliwość osiągnięcia ok. 1360 m kw. dodatkowej PU. Należy jednak mieć na uwadze wymagania MPZP w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w kontekście wymagań (MPZP oraz użytkowych) dotyczących ilości miejsc postojowych.

Geometria dachu - wymagany dach płaski, tj. kąt nachylenia mniejszy niż 25 st.

MPZP nakazuje także zachowanie istniejącego schronu.

3. Opis przyjętych rozwiązań przestrzennych.

3.1. Założenia funkcjonalne.

Planowana rozbudowa i przebudowa SCŚ ma na celu poszerzenie zdolności organizacyjnych jednostki. Potrzeba ta wynika z faktu, iż istniejący budynek nie spełnia tych wymogów, zarówno ze względu na wielkość, jaki i jakość obiektu.

Planowana inwestycja zakłada utrzymanie istniejącej funkcji administracyjno-biurowej, przy jednoczesnym podniesieniu standardów funkcjonalnych, technicznych i estetycznych.

Nie przewiduje się żadnych dodatkowych funkcji w obiekcie, które wykraczałyby poza działalność SCŚ.

3.2. Rozwiązania przestrzenne.

Zakłada się przebudowę budynku istniejącego dostosowującą do bieżących wymagań Zamawiającego.

Zakłada się rozbudowę SCŚ, poprzez budowę nowego budynku o regularnym rzucie prostokąta, z salą BOI zlokalizowaną w parterze nowego obiektu - sala o PU ok. 280 m kw. Budynek cofnięty w głąb działki. Przed budynkiem parking na 22 m.p. Wejście do sali BOI od strony parkingu. Łącznik z istniejącym budynkiem na poziomie parteru i 1. piętra. Konieczność usunięcia wartościowych drzew.

Powierzchnia zabudowy: budynek ok. 306 m kw. + łącznik ok. 17 m kw.

Powierzchnia użytkowa (306 m kw. - 15% na konstrukcję) = 260 m kw. x 5 kondygnacji = 1300 m kw.

Dodatkowo, w przypadku braku wystarczającej powierzchni, kondygnacje powyżej parteru można wysunąć poza jego obrys - takie nadwieszenie nie wlicza się w powierzchnię zabudowy. W koncepcji pokazano nadwieszenie, które jest jednocześnie zadaszeniem nad strefą wejścia do BOI. Pozwala to zwiększyć PU bez zwiększania, ograniczonej zapisami MPZP, powierzchni zabudowy. W przedstawionej koncepcji wyższe kondygnacje wysunięto o 3,0 m, co daje dodatkowo ok. 43 m kw. PU na każdej kondygnacji, co daje łącznie dodatkowo (4 kondygnacje x 43 m kw. =) 172 m kw., **co daje łącznie dla całego budynku 1472 m kw. PU.**

Nie ma konieczności przerywania pracy SCŚ w istniejącym budynku. Po oddaniu do użytkowania nowej części można rozpocząć przebudowę części istniejącej, dostosowującej parter budynku do celów biurowych.

Od strony północnej parking wymaga przebudowy. W związku z tym, że BOI zostanie przeniesiony do nowego obiektu, miejsca postojowe można dogęścić i zlokalizować przy ścianie budynku istniejącego, a dojazd do nich wzdłuż granicy z działką sąsiednią.

Parking ten przeznaczony będzie dla pracowników SCŚ.

4. Rozwiązania instalacyjno-techniczne.

W ramach inwestycji należy przewidzieć m.in.:

- zabezpieczenie istniejących ścian przyziemia budynku przed przenikaniem wilgoci,
- docieplenie przegród zewnętrznych budynku oraz przegród stykających się z pomieszczeniami nieogrzewanymi, ze szczególnym zwróceniem uwagi na mostki termiczne,
- remont istniejących elementów budynku,
- instalację grzewczą z miejskiej sieci ciepłowniczej oraz z odnawialnych źródeł energii, takich jak energia słoneczna, geotermalna, etc.
- instalację zimnej wody i ciepłej wody użytkowej,
- instalację kanalizacji sanitarnej,
- instalację wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z odzyskiem ciepła, sprzężonych z automatycznym czujnikiem stężenia dwutlenku węgla oraz czujnikiem temperaturowym, zlokalizowanych w pomieszczeniach przeznaczonych do obsługi petentów oraz pomieszczeniach konferencyjnych, składniach, serwerowni, etc. lub projekt wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z odzyskiem ciepła wraz ogrzewaniem i chłodzeniem pomieszczeń, sprzężonej z odnawialnymi źródłami energii,
- instalację zasilającą, oświetleniową, gniazd wtykowych,
- instalację teletechniczną, w tym instalacje:
 - SAP, o ile jest wymagana zgodnie z przepisami,

- oddymiania pionowych i poziomych dróg ewakuacyjnych, o ile wynika to z przyjętych rozwiązań projektowych,
- monitoringu wszystkich pomieszczeń komunikacji poziomej i pionowej, stref wejściowych, magazynów, serwerowni, składowni,
- kontroli dostępu, sprzężonego z systemem kontroli czasu pracy oraz systemem monitoringu, bazującego na osobistych kartach magnetycznych, umożliwiającym i ograniczającym pracownikom dostęp do poszczególnych pomieszczeń,
- rejestracji czasu pracy, sprzężonego z systemem kontroli dostępu,
- instalacji telefonicznej,
- instalacji alarmowej / antywłamaniowej, z zabezpieczeniem otworów drzwiowych i okiennych pomieszczeń przyziemia oraz czujnikami ruchu w każdym pomieszczeniu, uruchamianymi po zakończeniu pracy obiektu,
- sieci logicznej/strukturalnej/komputerowej wraz z serwerownią.

5. Sposób zapewnienia dostępności osobom niepełnosprawnym.

Budynek należy przystosować dla osób niepełnosprawnych.

6. Wpływ inwestycji na środowisko naturalne.

Inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco wpływać na środowisko.

7. Uwagi ogólne.

Niniejszy dokument stanowi Ogólny Program Funkcjonalno-Użytkowy. Podstawą wykonania projektu budowlano-wykonawczego może być wyłącznie koncepcja wielobranżowa, która będzie częścią zamówienia publicznego polegającego na opracowaniu projektu budowlano-wykonawczego wraz z kosztorysami we wszystkich branżach dla zadania

