

# **KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA STAROSTWA POWIATOWEGO W OTWOCKU**

## **I. PODSTAWA OPRACOWANIA:**

1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 18 sierpnia 2010 r. nr 15/2010
2. wytyczne zamawiającego.

## **II. ZAKRES I CEL OPRACOWANIA:**

Opracowaniem objęto teren o nr ew. 8-74/8. Celem opracowania jest rozwiązanie przestrzenne dające współczesny wyraz obiektu Starostwa Powiatowego w Otwocku z uwzględnieniem programu oraz ograniczeń wynikających z położenia i sąsiedztwa inwestycji.

## **III. OPIS PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ PROJEKTOWYCH.**

Przyjęto budynek jako czterokondygnacyjny, podpiwniczony (w obrysie i poza obrysem). Zgodnie z wytycznymi przyjęto wejście główne do obiektu od strony ulicy Komunardów, oraz drugie wejście dla pracowników od strony parkingu naziemnego. Przewidziano również trzecie niezależne wejście od Zespołu Sal Konferencyjnych.

W bryle budynku wyodrębniono dwie części. Od strony ulicy Komunardów niższa część budynku, dwukondygnacyjna nadająca bryle lekki, reprezentacyjny charakter z dominantą z prawej strony elewacji frontowej, przeznaczoną na umiejscowienie herbu Powiatu Otwockiego. Druga część budynku wyłania się w dalszej perspektywie, nabierając wysokości ku wschodniej elewacji, gdzie osiąga swoją maksymalną wysokość 15m (cztery kondygnacje). Podział na części budynku podkreśla dobór dwóch materiałów-płyt stalowych „Corten” oraz tynku silikatowego w kolorze białym. Blachą rdzawą pokryta jest wyższa część budynku dzięki czemu stapia się on z otoczeniem sosen Otwockich gubiąc masywny wygląd. Elewacja frontowa w białym kolorze ma działać wręcz odwrotnie, ma wydobywać główne wejście do budynku z zalesionej działki. Na północnej elewacji pojawia się pęknięcie w budynku dając możliwość wejścia na wewnętrzny dziedziniec. Stworzenie atrium zapewniło dostęp naturalnego oświetlenia do części biurowej, a także możliwość pozostawienia drzew. Całość obiektu zaprojektowano jako dostępne dla osób niepełnosprawnych.

#### **IV. OPIS ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNYCH BUDYNKU.**

##### **1. Piwnice**

W kondygnacji piwnic zaprojektowano parking dla samochodów osobowych (129 miejsc postojowych), 8 pomieszczeń technicznych (kotłownia gazowa, Wentylatornia, pomieszczenie przyłączy wody, rozdzielnia elektryczna, węzeł ciepły, pomieszczenie konserwatora, pokój socjalny pracownika obsługi, Serwerownia) pomieszczenie porządkowe i w niezależnej części archiwa wydziałowe (Wydziału Architektury i Budownictwa, Powiatowego, Urzędu Pracy, Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartografii) oraz Powiatowy Magazyn Przeciwpowodziowy także Główne Archiwum Starostwa. Zaprojektowano wjazd na kondygnację piwnic od strony ulicy Komunardów

##### **2. Parter**

Zgodnie z wytycznymi na parterze budynku zlokalizowano hall wejściowy wraz z Biurem Obsługi Mieszkańców, Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartografii, Wydział Komunikacji i Transportu, Punkty Paszportowe, Kadry, Powiatowy Zespół Orzekania o Niepełnosprawności, część Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie, część Powiatowego Urzędu Pracy, Sale Konferencyjną, Salę Seminaryjną z zapleczem cateringowym. Poza wymienionymi wyżej zaprojektowano pomieszczenia socjalne jako pomieszczenia dla wspólnego korzystania przez pracowników wszystkich wydziałów.

Sala Seminaryjna jest doświetlona światłem naturalnym z oknami wychodzącymi na dziedziniec, z możliwością uzyskania zaciemniania systemem kurtyn sterowanych elektronicznie. Foyer dla Sali Konferencyjnej i Sali Seminaryjnej może posiadać osobne wejście do budynku, a także odrębną szatnię.

Wydział Komunikacji i Transportu posiada dwie Sale Operacyjne do obsługi klienta. Większa sala połączona jest z Punktem Obsługi Merytorycznej. Przestrzeń wspólną zaprojektowano jako przestronne wnętrze z widokiem na atrium.

##### **3. I piętro**

Na kondygnacji I piętra zlokalizowano pomieszczenia Oświaty Powiatowej, Wydziału Ochrony Środowiska, Wydziału Administracyjnego, Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, znaczną część Powiatowego Urzędu Pracy oraz część Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie. Poza wymienionymi wyżej

zaprojektowano pomieszczenia socjalne jako pomieszczenia dla wspólnego korzystania przez pracowników wszystkich wydziałów.

#### 4. II piętro

Na kondygnacji II piętra zlokalizowano pomieszczenia Biura Rady Powiatu, Pokój Skarbnika Powiatu, Wydziału Architektury i Budownictwa, Wydziału Finansowy, Wydziału Geodezji i Kartografii, Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Wydziału Organizacyjnego i Spraw Społecznych, Salę Klubową, pomieszczenia Radców Prawnych, pomieszczenie dla BHP, pomieszczenie dla Pełnomocnika ds. Ochrony Informacji Niejawnych, pomieszczenie dla Powiatowego Rzecznika Konsumentów. Poza wymienionymi wyżej zaprojektowano pomieszczenia socjalne jako pomieszczenia dla wspólnego korzystania przez pracowników wszystkich wydziałów.

#### 5. III piętro

Na kondygnacji III piętra zlokalizowano pomieszczenia Biura Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego, Biura Kultury i Promocji, Wydziału Administracyjnego, pomieszczenia Kontroli i Audytu. W najbardziej prestiżowej części kondygnacji zlokalizowano zespół pomieszczeń Starostwa Powiatowego w Otwocku - pomieszczenia Starosty, Wicestarosty, etatowego Członka Zarządu, Sekretariatu Starosty. Poza wymienionymi wyżej zaprojektowano pomieszczenia socjalne jako pomieszczenia dla wspólnego korzystania przez pracowników wszystkich wydziałów.

Na każdej kondygnacji zaprojektowano 2 zespoły pomieszczeń sanitarnych oraz 2 klatki schodowe wewnętrzne i 1 klatka schodowa zewnętrzna, w systemie zabezpieczenia przeciwpożarowego, pełnić będą funkcję klatek schodowych ewakuacyjnych z zaprojektowanym sposobem napowietrzenia i grawitacyjnego odprowadzenia ciepła i dymu. W budynku przewidziano dwie windy.

### **V. OPIS ZAGOSPODAROWANIA TERENU.**

Teren inwestycji zaprojektowano w 29% zabudowany, z dojazdem od strony ulicy Komunardów i wejściami od strony ulicy Komunardów i od parkingów naziemnych. Teren przed wejściem głównym zaprojektowano jako plac obejmujący również fragment terenu pasa drogowego. Od strony dojazdu zaprojektowano wjazd do parkingu podziemnego. Na poziomie terenu zaproponowano kilka miejsc postojowych dostępnych z tego samego dojazdu.

Miejsca postojowe zlokalizowano na tyłach budynku aby zachować drzewostan przed elewacją frontową oraz reprezentacyjny charakter wejścia.

## **VI. OPIS PRZYJĘTYCH DYSPOZYCJI MATERIAŁOWYCH.**

1. Materiały wykończeniowe zewnętrzne - przyjęto szlachetne materiały wykończenia elewacyjnego:
  - a) płyty stalowe „Cortem”
  - b) tynk silikatowy biały
  - c) ślusarka okienna aluminiowa we wszystkich częściach,
2. Materiały wykończeniowe wewnętrzne:
  - a) posadzka bezspoinowa, z żywic lub kamienna - w pomieszczeniach strefy wejściowej

## **VII. OPIS PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ TECHNICZNYCH I KONSTRUKCYJNYCH BUDYNKU.**

1. System konstrukcyjny - ściany nośne częściowo konstrukcja szkieletowa.
2. Stropy żelbetowe, monolityczne krzyżowo zbrojone.
3. Klatki schodowe żelbetowe.
4. Konstrukcja dachu - stropodach wentylowany / więźba dachowa.
5. Wykończenie zewnętrzne ścian okładziny kamienne, ceramiczne, aluminiowe.
6. Wykończenie ścian wewnątrz - tynk gipsowy 1,5 cm, malowanie farbą akrylową.
7. Wykończenie posadzek:
  - a) w pomieszczeniach strefy wejściowej - wykończenie z żywic, lub kamienna,
  - b) w pozostałych - wykładzina utwardzona PCV np. Tarket,
8. Instalacje.

Przewiduje się instalacje:

- a) wodociągową, kanalizacji sanitarnej, wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła,
- b) zasilania gniazd wtykowych, oświetleniową,
- c) instalacje systemu ochrony p. poż.
- d) systemu zabezpieczeń - sygnalizacji włamania i napadu, odgromowa, telewizji dozorowej itp.
- e) instalacja Kontroli Dostępu – w zakresie kluczy,
- f) słaboprądowe - telekomunikacyjna, informatyczna, audiowizualna,

- g) zintegrowany system zarządzania budynkiem,
- h) instalacja klimatyzacji,
- i) instalacja fotowoltaiczna,
- j) zasilanie awaryjne – agregat.

## 9. Zagadnienia ochrony przeciwpożarowej.

Kategoria zagrożenia ludzi - ZL III

Wysokość - budynek średnio wysoki

Wymagana klasa odporności pożarowej „B”:

- a) główna konstrukcja nośna - nośność ogniowa w minutach - R 120,
- b) konstrukcja dachu - nośność ogniowa w minutach - R 30,
- c) stropy nośność, szczelność i izolacyjność ogniowa w minutach - R E I 60,
- d) ściany zewnętrzne - szczelność i izolacyjność ogniowa w minutach - E I 60,
- e) ściany wewnętrzne - szczelność i izolacyjność ogniowa w minutach - E I 30,
- f) przekrycie dachu - szczelność ogniowa w minutach - E 30,
- g) ewakuacja - główne ciągi komunikacyjne i klatki schodowe KL 1 i KL 3 stanowią ewakuację z budynku

## VIII. ZMIANY KONCEPCJI

1. Rysunki: „08\_STAROSTWO\_PZD” ; „09\_STAROSTWO\_kond 0”; „10\_STAROSTWO\_kond 0\_funkcja”
  - rezygnacja z miejsc parkingowych od nr 56 do nr 239
  - w zamiast miejsc parkingowych od nr 1 do nr 51 parking naziemny wraz z wjazdami do parkingu podziemnego (patrz rysunki „zmiana nr 1”)
  - przewiduje się na etapie projektowania optymalizację i zwiększenie ilość miejsc parkingowych o 50 stanowisk naziemnych.
2. Rysunek „17\_STAROSTWO\_kond -1”
  - przewiduje się parking podziemny wraz z wjazdami (patrz rysunki „Zmiana nr 2a i 3” ; „Zmiana nr 2b”)
3. Rysunek „17\_STAROSTWO\_kond -1”
  - rezygnuje się z sala konferencyjna audiowizualna (pomieszczenie 3 i 4) w jego miejsce tworzone będzie archiwum starostwa
  - w miejsce obecnego układu funkcjonalnego wprowadza się nowy uwzględniający:

- 1 - PODGiK– sala map/archiwum/ - 149,1m<sup>2</sup>
- 2 - PUP-archiwum – 193,1 m<sup>2</sup>
- 3 i 4 – archiwum starostwa – 182,1m<sup>2</sup>
- 5 - TSP – 31,6m<sup>2</sup>
- 6 - Pomieszczenie techniczne – wentylatornia - 103,4m<sup>2</sup>
- 7 - Pomieszczenie techniczne – serwerownia – 46,4m<sup>2</sup>
- 8 - Pomieszczenie techniczne – rozdzielnia elektryczna – 11m<sup>2</sup>
- 9 - Powiatowy magazyn przeciwpowodziowy – pomieszczenie magazynowe – 45,5m<sup>2</sup>
- 10 - Pomieszczenie techniczne – pomieszczenie konserwatora – 12,1m<sup>2</sup>
- 11 - Pomieszczenie techniczne – pokój socjalny pracownika obsługi – 21,7m<sup>2</sup>
- 12 – WAIB – archiwum wydziałowe – 84m<sup>2</sup>
- 13 - Pomieszczenie techniczne – kotłownia gazowa 31,5m<sup>2</sup>
- 14 - Pomieszczenie techniczne – przyłącze wody – 30,3m<sup>2</sup>
- 15 - Pomieszczenie techniczne – węzeł cieplny – 95,9m<sup>2</sup>
- 16 - Archiwum główne Starostwa – 695m<sup>2</sup>
- 17 - Zagospodarowanie terenu – śmietnik – 23,2m<sup>2</sup>

Patrz rysunek „Zmiana nr 2a i 3”

4. Rysunki: „08\_STAROSTWO\_PZD” ; „09\_STAROSTWO\_kond 0”; „10\_STAROSTWO\_kond 0\_funkcja”  
- rezygnuje się z sali konferencyjnej audiowizualnej (pomieszczenie 55) w jej miejsce wprowadza się salę konferencyjną z możliwością podziału na minimum 2 części. (patrz rysunek „zmiana nr 4”)

5. Rozważana jest zmiana koncepcji elewacji tak by nawiązywała do stylu Świdermajer lub wariacja na ten temat (np. nowoczesny Świdermajer).  
[styl nadświdrzański – nazwa drewnianej architektury letniskowej powstającej na przełomie XIX i XX wieku na południowy wschód od Warszawy, wzdłuż Drogi Żelaznej Nadwiślańskiej (Kolei Nadwiślańskiej) na tzw. linii otwockiej w letniskach: Anin, Międzylesie, Radość, Zbójna Góra, Miedzeszyn, Falenica, Emilianów, Michalin, Józefów, Świder (Letniska Falenickie) oraz w letnisku, a następnie Otwocku.]

Patrz zdjęcie nr 1, 2 i 3.

6. Rozmieszczenie poszczególnych komórek organizacyjnych może ulec zmianie na etapie projektowania.