



Opis techniczny

1. Dane dotyczące obiektu

Stan istniejący

- Nieruchomość obejmuje dwa wolnostojące budynki, o funkcji produkcyjno-magazynowej z zapleczem. Z uwagi na brak dokumentacji projektowej, trudno określić dokładnie datę powstania obu budynków. Na terenie nieruchomości można wyróżnić budynek hali produkcyjno-magazynowej (HPM) oraz budynek produkcyjno-biurowo (BPB).
- Budynek HPM został wzniesiony na planie prostokąta zbliżonego do pola kwadratu. Wysokość budynku nie przekracza 9 m. Budynek posiada dwie kondygnacje, z czego druga kondygnacja zajmuje mniej więcej połowę powierzchni zabudowy parteru budynku i ma charakter antresoli. Strop antresoli nad parterem wykonano z płyt kanałowych. Konstrukcję nośną budynku stanowią żelbetowe trzpienie na których opierają się kratownice betonowe, przekryte płytami korytkowymi tworzącymi konstrukcję dachu. Dach można zakwalifikować jako stropodach dwuspadowy, pokryty papą asfaltową. Ściany zewnętrzne budynku wypełniają przestrzeń między żelbetowymi trzpieniami i są wykonane z bloczków silikatowych oraz z cegły. W ścianach zewnętrznych znajdują się otwory drzwiowe i okienne. Niektóre z nich są zamurowane, ale na tynku pojawiają się wyraźne spękania dylatacyjne na styku wypełnienia z konturem otworów okiennych, miejscami widoczne są także ubytki wypełnienia. Do budynku prowadzi duży otwór wejściowy, który w przeszłości był pewnie zamykany bramą dwuskrzydłową.
- Budynek BPB został wzniesiony na planie mniej więcej prostokąta i składa się jakby z trzech połączonych ze sobą prostokątów o różnej powierzchni i różnym ustroju konstrukcyjnym. Budynek ten posiada trzy kondygnacje z czego jedna z nich stanowi pomieszczenie kotłowni znajdującej się poniżej poziomu gruntu, a dwie pozostałe kondygnacje stanowią parter i piętro budynku. Środkowa część budynku, posiada ustrój konstrukcyjny hali dwutraktowej, konstrukcja ta jest przekryta płytami kanałowymi o strzałce ugięcia umieszczonej prostopadle do stalowych słupów osi traktów czyli ścian zewnętrznych i linii stalowych słupów umieszczonych na środkowej osi budynku. Ściany zewnętrzne są wykonane z pustaków ceramicznych, które pokryto tynkiem. W ścianach zewnętrznych znajdują się otwory okienne oraz drzwiowe. Zachodnia część budynku posiada inną konstrukcję nośną którą stanowią murowane ściany zewnętrzne z pustaków ceramicznych i silikatów. Strop nad parterem tej części budynku wykonano także z płyt kanałowych. We wschodniej części budynku znajduje się część przedłużenia jednego z traktów części środkowej oraz parterowa dobudówka. Wypełnia ona przestrzeń między traktem który nie był pierwotnie przedłużany oraz zamyka ją przy przedłużanym trakcie. Świadczy o tym jej konstrukcja, która opiera się na ścianach zewnętrznych murowanych z bloczków silikatowych oraz ścianach, które pierwotnie były ścianami zewnętrznymi. Ściany te są na tyle szerokie aby spełniać rolę ścian zewnętrznych, posiadają otwory okienne i drzwiowe, a jako ściana działowa są zwyczajnie zbyt grube. Były one pierwotnie ścianami elewacyjnymi, zanim powstała dobudówka. Całość budynku, poza przybudówką, przekryto płytami korytkowymi, pokrytymi papą. Dach ten można zaliczyć jako stropodach jednospadowy, niewentylowany. Wysokość budynku nie przekracza 8 m w najwyższym punkcie murku atyki.
- Rzeźba terenu na którym położone są oba budynki jest płaska przechodząc w pochyłość o nachyleniu około 30° za budynkami od strony zachodniej. Na teren nieruchomości można się dostać za pomocą istniejącego wjazdu od strony wschodniej tj. od ulicy Kostrzewskiego. Działki na których położone są budynki są otoczone ogrodzeniem z siatki stalowej o wysokości około 1,8 m, które w części wschodniej przy ul. Kostrzewskiego zostało zdewastowane. Teren między budynkami oraz między nimi a ul. Kostrzewskiego jest utwardzony betonem, resztę działek zajmują drzewa samosiejki, krzewy oraz trawy.

2. Zastosowane rozwiązania szczegółowe

- W zakresie prac remontowych dotyczących zgłoszenia na wykonanie robót budowlanych znajdują się dwa budynki, które oznaczone jako HPM i BPB. Wszystkie prace wchodzące w zakres prac remontowych nie zmieniają w sposób istotny parametrów istniejących budynków takich jak kubatura, powierzchnia zabudowy, czy wysokość.]



3. Zakres prac remontowych

Budynek BPB (Budynek produkcyjno-biurowy)

1. Prace porządkowe na terenie budynku;
2. Prace rozbiórkowe polegające na rozebraniu istniejących ścian działowych wewnątrz budynku wraz z usunięciem gruzu. W tym rozebranie ściany działowej o grubości 26 cm na parterze. Ściana ta nie przenosi żadnych obciążeń co potwierdziła wykonana odkrywka. Ściana powstała prawdopodobnie z materiałów które akurat udało się mieć pod ręką. Prace będą realizowana za pomocą narzędzi oraz elektronarzędzi;
3. Pozostałe rozbiórki należy wykonać zgodnie z dokumentacją projektową dostępną w siedzibie Zamawiającego.
4. Prace rozbiórkowe polegające na rozebraniu istniejących posadzek wraz z usunięciem gruzu. Prace będą prowadzone analogicznie przy użyciu narzędzi oraz elektronarzędzi, gruz zostanie przetransportowany na wysypisko;
5. Wykucia bruzd pod instalacje elektryczne i kablowe;
6. Usunięcie starych i uszkodzonych okien w elewacji budynku.
7. Wymiana pokrycia dachowego z papy oraz termomodernizacja dachu, wraz z wykonaniem nowego pokrycia z blachy trapezowej. Prace będą prowadzone przy użyciu rusztowań oraz podnośników koszowych oraz dźwigu. Stare pokrycie zostanie wywiezione na koncesjonowane wysypisko odpadów;
8. Demontaż i wymiana starego pieca na piec na ekogroszek oraz montaż kotła C.O. w istniejącej kotłowni;
9. Wymiana i ułożenie przewodów instalacji wewnętrznych wodnokanalizacyjnej oraz C.O.;
10. Ułożenie okablowania elektrycznego;
11. Montaż instalacji klimatyzacji i wentylacji mechanicznej;
12. Prace posadzkarskie. Polegające na wykonaniu uzupełnień i odtworzeń szlichty pod nowe warstwy wykończeniowe podłóg. Nastąpi wyrównanie powierzchni poszczególnych pomieszczeń oraz ułożenie płytek i innych okładzin podłogowych;
13. Prace murarskie. Będą podzielone na dwa etapy.
 - Pierwszy etap będzie polegał na wykonaniu wyburzeń niektórych ścian działowych, napraw i uzupełnień uszkodzonych ścian wewnątrz budynku;
 - W etapie drugim zostaną wykonane ściany działowe w technologii murowanej oraz gipsowo-kartonowej, przy zastosowaniu narzędzi i elektronarzędzi;
14. Wymiana i uzupełnienie okien w miejsce zniszczonej stolarki okiennej;
15. Wymiana i uzupełnienie stolarki drzwiowej, wewnętrznej i zewnętrznej;
16. Prace polegające na wykonaniu termoizolacji elewacji. Będą prowadzone za pomocą rusztowań;
17. Wymiana pokrycia dachowego z papy oraz termomodernizacja dachu, wraz z wykonaniem nowego pokrycia z blachy trapezowej. Prace będą prowadzone przy użyciu rusztowań oraz podnośników koszowych oraz dźwigu. Stare pokrycie zostanie wywiezione na koncesjonowane wysypisko odpadów;
18. Prace polegające na pomalowaniu elewacji zewnętrznych.
19. Prace wykończeniowe wewnętrzne. Polegające na wyrównaniu tynków na niektórych ścianach, odtworzeń tynków na istniejących ścianach, wykonanie miejscowo przedścianek z GK, położenie płytek ściennych w pomieszczeniach mokrych lub tego wymagających, wykonanie gładzi na przedściankach z GK, malowanie tynków;
20. Konserwacja stalowych słupów materiałem antykorozyjnym i ich odmalowanie;
21. Wykonanie sufitów podwieszanych kasetonowych typu Armstrong;
22. Odświeżenie istniejących sufitów z tynku, przez odmalowanie;
23. Montaż instalacji alarmowych i niskoprądowych;
24. Montaż mebli i wyposażenia

Budynek HPM (Hala magazynowo-produkcyjna)

1. Prace porządkowe na terenie budynku;
2. Wykucia bruzd pod instalacje elektryczne i kablowe;
3. Ułożenie instalacji elektrycznej;
4. Wymiana i uzupełnienie okien w miejsce zniszczonej stolarki okiennej;
5. Wymiana i uzupełnienie stolarki drzwiowej, wewnętrznej i zewnętrznej;
6. Wymiana pokrycia dachowego z papy oraz termomodernizacja dachu, wraz z wykonaniem nowego pokrycia z blachy trapezowej. Prace będą prowadzone przy użyciu rusztowań oraz



- podnośników koszowych oraz dźwigu. Stare pokrycie zostanie wywiezione na koncesjonowane wysypisko odpadów;
7. Prace polegające na wykonaniu termoizolacji elewacji. Będą prowadzone za pomocą rusztowań;
 8. Prace murarskie. Wykonanie napraw i uzupełnień uszkodzonych ścian wewnątrz budynku;
 9. Prace tynkarskie;
 10. Montaż schodów technologiczne, aby połączyć parter z piętrem;
 11. Montaż bramy segmentowej;
 12. Montaż instalacji alarmowych i niskoprądowych;
 13. Prace polegające na odświeżeniu elewacji zewnętrznych;

Teren zewnętrzny

1. Prace porządkowe na terenie działek, sprzątanie śmieci i odpadków;
2. Oczyszczenie terenu wokół budynków z roślinności nie podlegającej zgłoszeniu;
3. Naprawa ogrodzenia wokół działek wraz z odtworzeniem ogrodzenia przy ul. Kostrzewskiego o wysokości około 1,8 m z paneli stalowych ocynkowanych;
4. Montaż bramy przesuwnej na wjeździe na teren posesji;
5. Montaż oświetlenia zewnętrznego;

4. Zestawienie projektowanych pomieszczeń:

Budynek BPB

KONDYGNACJA -1:

-1/01	Kotłownia	10,27	m ²	- płytki przemysłowe P2
-1/02	Komunikacja	1,69	m ²	- płytki przemysłowe P2

KONDYGNACJA 0:

0/01	Magazyn roślin	62,17	m ²	- płytki przemysłowe P2
0/02	Komunikacja	7,53	m ²	- płytki przemysłowe P2
0/03	Szatnia pracownicza	12,49	m ²	- płytki P1
0/04	Toaleta	2,34	m ²	- płytki P1
0/05	Przedsiónek	4,74	m ²	- płytki P1
0/06	Kabina prysznicowa 1	1,31	m ²	- płytki P1
0/07	Kabina prysznicowa 2	1,71	m ²	- płytki P1
0/08	Komunikacja	4,34	m ²	- płytki P3
0/09	Hala produkcyjna	142,41	m ²	- płytki przemysłowe P2
0/10	Magazyn opału	9,43	m ²	- płytki przemysłowe P2
0/11	Aneks kuchenny	2,07	m ²	- płytki P1
0/12	Toaleta dla Niepełnosprawnych	7,52	m ²	- płytki P3
0/13	Pom. Socjalne	4,64	m ²	- płytki przemysłowe P2
0/14	Szyb windowy	1,56	m ²	- nie dotyczy
0/15	Biuro inżyniera	11,06	m ²	- płytki P1
0/16	Wiatrołap	12,12	m ²	- płytki P3
0/17	Front desk lobby	46,78	m ²	- panele quick step

KONDYGNACJA 1:

1/01	Biura/open space	63,67	m ²	- panele quick step
1/02	Komunikacja	69,38	m ²	- płytki P1
1/03	Aneks kuchenny	5,28	m ²	- płytki P1
1/04	Toaleta	1,17	m ²	- płytki P1
1/05	Przedsiónek	0,88	m ²	- płytki P1
1/06	Sala konferencyjna 1	91,98	m ²	- płytki P5
1/07	Sala konferencyjna 2	39,21	m ²	- panele quick step
1/08	Toaleta męska	3,35	m ²	- płytki P3
1/09	Przedsiónek	1,67	m ²	- płytki P3
1/10	Toaleta damska	2,94	m ²	- płytki P3
1/11	Przedsiónek	2,95	m ²	- płytki P3
1/12	Gabinet 1	15,62	m ²	- panele quick step
1/13	Gabinet 2	14,89	m ²	- panele quick step



1/14 Szyb window	3,31	m ²	- nie dotyczy
1//15Taras	26,41	m ²	- deski tarasowe

5. Prace budowlane – Okna

W projekcie przewiduje się poszerzenie lub wykonanie nowych otworów okiennych. W tym celu na etapie projektu budowlanego należy wykonać indywidualne projekty poszczególnych nadproży.

6. Prace budowlane – Ściany zewnętrzne

Ściany elewacyjne obu budynków należy wyrównać za pomocą ocieplenia o minimalnej grubości określonej na podstawie indywidualnych parametrów poszczególnych ścian, popartych obliczeniami współczynnika U.

Aby wykonać izolację termiczną ściany północno-wschodniej budynku BPB należy uzyskać zgodę od właściciela budynku sąsiedniego w celu wypełnienia przestrzeni między budynkami pianką PIR oraz zamknięcia tej przestrzeni, przez zamurowanie jej we wszystkich płaszczyznach, wraz z wykonaniem zadaszania, między budynkami.

Jako, że montaż izolacji ma prowadzić do wyrównania nierówności elewacji w niektórych przypadkach należy zastosować również ściankę osłonową wykonaną z cegły dziurawki lub płyty G-K, w celu uzyskania efektu jednorodnej płaszczyzny elewacyjnej, bez niepotrzebnych załamania;

7. Prace budowlane – Dach

Stropodachy z płyt korytkowych należy oczyścić do warstwy konstrukcyjnej i usunąć pokrycie z papy asfaltowej. Po wyczyszczeniu powierzchni konstrukcyjnej, należy ją naprawić przez uzupełnienie powstałych ewentualnie ubytków, następnie położyć paroizolację i wykonać ocieplenie. Sugeruje się zastosowanie wełny mineralnej twardej o gr. ok 20cm. Jako warstwę ochronną izolacji i jednocześnie pokrycie dachu przewidziano blachę trapezową. Dokładne parametry tego rozwiązania zostaną podane w projekcie budowlano-wykonawczym.

W obu budynkach przewiduje się wymianę orynnowania, rur spustowych oraz obróbek blacharskich.

8. Prace budowlane – Stropy

Projekt przewiduje konieczność wzmocnienia stropu z płyt kanałowych między piętrami budynku 1 poprzez wykonanie dodatkowego podciągu wspartego słupami. Jest to spowodowane zwiększonym obciążeniem jakie generować będą pomieszczenia o funkcji sal konferencyjnych.

Na etapie projektu budowlanego należy wykonać odpryski w celu sprawdzenia dokładnej wytrzymałości stropów. Na ich podstawie należy ponownie określić, czy wymienione prace będą konieczne.

Wymianie lub wzmocnieniu należy także poddać strop nad 0/10 pom. Magazynu opału. W tym przypadku również należy wykonać dodatkowe odkrywki w celu określenia dokładnej nośności istniejącego stropu.

9. Prace budowlane – Ściany wewnętrzne

Szczegółowy opis projektowanych ścian zawarty jest w części rysunkowej.

Standardowo ściany wykonane zostały z bloczków Silka o szer. 8cm lub płyt G-K.

Dodatkowo projekt przewiduje budowę żelbetowego szybu windowego. W związku z tym na etapie projektu budowlanego należy wykonać projekt konstrukcji szybu windy.

Wykończenie ścian stanowi tynk cementowo – wapienny malowany na biało. Wyjątkiem są pomieszczenia higieniczno-sanitarne gdzie przewiduje się wykończenie płytkami do wys. 2 metrów ponad poziom posadzki. Między wykończeniem z płytek a sufitem, przewiduje się malowanie farbą lateksową, zmywalną o podwyższonych parametrach przeciwwilgociowych.

10. Prace budowlane - Posadzki

W czasie realizacji należy wyrównać ewentualne różnice w wysokościach posadzek. Również te nieprzewidziane na etapie inwentaryzacji.



W budynku zastosowano 6 rodzajów posadzek i ich wykończeń. Zróżnicowanie nastąpiło z uwagi na różne funkcje poszczególnych pomieszczeń.

W częściach dostępnych dla klientów przewiduje się montaż płytek podłogowych o estetyce reprezentacyjnej (P3). Pomieszczeniach pomocniczych oraz w których posadzka narażona jest na natężone ścieranie wykorzystane zostały płytki przemysłowe (P2). W pozostałych pomieszczeniach przewiduje się montaż płytek podłogowych o standardowej wytrzymałości i estetyce (P1). Poza tym projekt wyróżnia także panele podłogowe laminowane w pomieszczeniach biurowych w systemie Quick Step oraz wykończenie podłogi tarasu.

Szczegółowe opracowanie posadzek znajduje się w części rysunkowej oraz książce pomieszczeń. W przypadku tarasu nad parterem w budynku BPB, należy usunąć wszystkie występujące warstwy nastropowe do płyty stropowej. Należy uzupełnić ewentualne ubytki a następnie odtworzyć warstwy izolacji przeciwwodnej, termoizolacji oraz warstwy wykończeniowej. Wierzchnią warstwę tarasu zaleca się pomalowaniem farbą używaną do betonowych zbiorników wodnych lub wykonanie podłogi żywicznej. Na niej należy ułożyć ruszt stanowiący konstrukcję wykończenia tarasu z desek kompozytowych tarasowych. Należy pamiętać aby w miesiącach jesienno-zimowych zabezpieczać taras np. wykładziną z igielitu, która będzie skutecznie zabezpieczała taras przed poślizgnięciem.

11. Prace budowlane - Sufity

Projekt przewiduje montaż sufitów podwieszanych rastrowych we wszystkich pomieszczeniach zlokalizowanych na piętrze budynku BPB oraz niektórych w jego parterze. W przypadku pomieszczeń gdzie występują spadki stropów, sufit należy podwieszać kaskadowo. Wysokość podwieszenia określona jest w części rysunkowej oraz książce pomieszczeń. Szczegółowe rozwiązania powinny się znaleźć w projekcie wykonawczym.

12. Prace budowlane – Schody techniczne

Przewiduje się wykonanie schodów technicznych zewnętrznych prowadzących wzdłuż elewacji budynku BPB. Na taras na nad parterem oraz podobnie w budynku HPM gdzie stanowiąc będą połączenie komunikacyjne między parterem a antresolą wewnątrz budynku. Schody techniczne należy wykonać ze stali ocynkowanej z płyty ażurowej lub blachy ryflowanej zgodnie z warunkami technicznymi.

13. Oświetlenie, instalacja elektryczna

W budynkach, zgodnie z projektem instalacji elektrycznych, należy zamontować:

- Oświetlenie sufitowe;
- Oświetlenie awaryjne;
- Oświetlenie ewakuacyjne;

Rozmieszczenie elementów oświetlenia i specyfikację pokazano na rysunku rzutu oświetlenia. Należy zastosować włączniki w kolorze białym, gniazda wtykowe również w kolorze białym.

Układ i rodzaj opraw wg specyfikacji rysunkowej. Uszczegółowienie tych instalacji powinno zostać wykonane na etapie projektu budowlanego i wykonawczego.

14. Meble i wyposażenie: Meble kuchenne w tym zmywarka 60 cm szerokość

15. Stolarka drzwiowa i okienna:

Na etapie projektu budowlanego należy indywidualnie dobrać drzwi do poszczególnych pomieszczeń. Na etapie projektu koncepcyjnego przedstawiono miejsce usytuowania bez podania specyfikacji stolarki drzwiowej i okiennej.

16. Wentylacja i instalacje sanitarne:

Należy wykonać na podstawie projektów branżowych doprecyzowanych na etapie projektu budowlanego.

17. Dostęp dla osób niepełnosprawnych

Budynek BPB



Wejście do lokalu w części przeznaczanej dla klientów zostało zaprojektowane i przystosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z obowiązującymi Warunkami Technicznymi.

18. Elementy wykończenia wnętrz

Zgodnie z ustaleniami 258 ust.1 warunków techn. w strefach pożarowych ZL III stosowanie do wykończenia wnętrz materiałów łatwo zapalnych, których produkty rozkładu termicznego są bardzo toksyczne lub intensywnie dymiące – jest zabronione.

Okładziny sufitów oraz sufity podwieszane powinny być wykonane z materiałów niepalnych lub niezapalnych, niekapiących i nieodpadających pod wpływem ognia - 262 ust.1 warunków technicznych. Wszystkie warunki spełnione w projekcie.

19. Uwagi końcowe

- Wszystkie wymiary i instalacje sprawdzić ze stanem faktycznym na budowie przed rozpoczęciem prac.
- Wymiary podane są w m, cm lub mm.
- Przyłącza elektryczne i komputerowe przeprowadzić wewnątrz ścian z GK, w listwach przypodłogowych z możliwością dojścia i serwisu.
- Prace wykończeniowe powinny być wykonywane zgodnie z reżimem technologicznym, określanym przez producentów poszczególnych elementów, produktów, materiałów i urządzeń.
- Wszystkie prace należy prowadzić ze ścisłym zachowaniem warunków BHP:
- Rozporządzeniem Min. Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robot budowlanych (Dz. U. nr.43, poz 401);
- Rozporządzeniem Min. Bud. I PMP z dnia 28.03.1972 (Dz. U. 13/72 poz. 93) w sprawie BHP przy wykonywaniu robot budowlano - montażowych.
- Na terenie budowy powinna znajdować się apteczka z wyposażeniem umożliwiającym udzielenie pierwszej pomocy w razie wypadku.
- Pracownicy zatrudnieni przy budowie powinni być przeszkoleni w zakresie BHP.
- Dokumentacja projektowa winna być czytana łącznie z warunkami kontraktu (umową pomiędzy Wykonawcą a Inwestorem), kosztorysem i innymi dokumentami opisującymi przyszłą inwestycję.
- Roboty nie ujęte w dokumentacji a wynikające z technologii, zastosowania materiałów lub montażu urządzeń, winny być uwzględnione w kosztorysie ofertowym Wykonawcy i brak ich wyszczególnienia w dokumentacji projektowej nie może stanowić podstawy do roszczeń finansowych Wykonawcy w stosunku do Inwestora lub Biura Projektów.
- Wykonawca jest odpowiedzialny za sprawdzenie zakresu prac, ilości materiałów i urządzeń zgodnie z dokumentacją na etapie przetargu.
- Ze względu na specyfikę inwestycji (prace remontowe w istniejących lokalach) w przypadku stwierdzenia przez Wykonawcę istotnych różnic pomiędzy stanem istniejącym a projektem, zobowiązany jest on do powiadomienia Biura Projektowego i Inspektora Nadzoru o takim fakcie. W takim przypadku Biuro Projektowe zobowiązane jest do dostarczenia wszelkich niezbędnych wyjaśnień w formie rysunków lub/i opisów, dla niewyszczególnionych w dokumentacji prac.
- Zakres prac zostanie uzgodniony przez Biuro Projektowe z Inwestorem i Wykonawcą.
- W przypadku zmian, w dokumentacji projektowej, wprowadzanych na życzenie Inwestora, Inspektora Nadzoru lub Wykonawcę, Wykonawca zobowiązany jest do dostarczenia Inwestorowi projektu powykonawczego.
- Przy zamówieniach poszczególnych elementów czy urządzeń, zastosowanych w obiekcie, firmy składające oferty są zobowiązane do dokonania niezbędnych pomiarów bezpośrednio na budowie, w miejscu, w którym mają być one zamontowane lub budowane. W przypadku stwierdzenia w trakcie obmiaru lub późniejszego montażu kolizji z innymi elementami lub instalacjami należy zgłaszać problem nadzorowi inwestorskiemu i rozstrzygać rozwiązanie w porozumieniu z projektantem prowadzącym projekt.



Program
Rozwoju
Obszarów
Wiejskich
na lata 2014-2020
