

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU

1. Przedmiot opracowania:
ROZBUDOWA, PRZEBUDOWA I ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA MAGAZYNU OBRONY CYWILNEJ W RAMACH REMONTU I PRZYSTOSOWANIA DO POTRZEB NIEPEŁNOSPRAWNYCH BUDYNKU ORAZ PROWADZONEJ NOWEJ DZIAŁALNOŚCI W BUDYNKU PRZY UL. KOŁOBRZESKIEJ 11 W OSTROŁĘCE, DZ. NR 30389/1 I 30389/2;

2. Inwestor:
Spółdzielnia Socjalna "Samodzielność, Praca, Aktywność"
ul. Kołobrzaska 11, 07-410 Ostrołęka

3. Adres inwestycji:
ul. Kołobrzaska 11, 07-401 Ostrołęka
działki nr ewid. 30389/1, 30389/2

OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU:

Budynek będący przedmiotem opracowania zlokalizowany jest na działce o numerze ewidencyjnym 30389/1, położonej w północno-wschodniej części Ostrołęki, na terenie przemysłowym.

Budynek jest parterowy, niepodpiwniczony, o konstrukcji żelbetowej z prefabrykowanymi elementami.

- " Stopy - żelbetonowe;
- " Fundamenty - betonowe;
- " Słupy - prefabrykowane;
- " Ściany osłonowe - prefabrykowane płyty ściennie ocieplone;
- " Ściany zewnętrzne - część z cegły kratówki, część z gazobetonu;
- " Ściany wewnętrzne - cegła kratówka;
- " Sufit - w niektórych pomieszczeniach podwieszany;
- " Dach - płyty dachowe żelbetowe żebrowe na belkach strunobetonowych;
- " Instalacje sanitarne i elektryczna;

Jest to budynek na planie wydłużonego prostokąta, 1 kondygnacyjny, niepodpiwniczony, kryty papą. Elewacje budynku wykończono tynkiem w kolorze beżowym. Część okien PCV w kolorze białym, część drewniane, drzwi zewnętrzne magazynowe, kilka biurowych oraz pomieszczenie sanitarne.

Budynek magazynowy był użytkowany przez Obronę Cywilną, znajdowały się w nim głównie pomieszczenia magazynowe, kilka biurowych oraz pomieszczenie sanitarne.

Obecny stan zachowania budynku jest dobry. Nie ma przeciwwskazań do przebudowy i rozbudowy.

OPIS PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ PRZESTRZENNYCH I FUNKCJONALNYCH OBIEKTU:

W celu zmiany sposobu użytkowania budynku magazynowego oraz przystosowania do użytku dla osób niepełnosprawnych i potrzeb inwestora projektuje się przebudowę układu pomieszczeń oraz rozbudowę tego budynku polegającą na dobudowie przedsiionka.

W ramach rozbudowy zaprojektowano wejście główne z przedsiionkiem, wychodzące poza istniejący obrys budynku od strony elewacji południowo - zachodniej. Od strony południowo-wschodniej zaprojektowano wysuniętą poza przedsiionek pełną ścianę przechodzącą w zadaszenie, na którym będzie widniała nazwa zakładu. Pozostałe dwie ściany przedsiionka - to witryny - jedna z drzwiami przesuwymi ułatwiającymi wejście osobom niepełnosprawnym.

W ramach przebudowy istniejącego budynku zaprojektowano nowy układ pomieszczeń dostosowany do potrzeb zakładu i zapewniający pracownikom odpowiednie warunki socjalne. Zaprojektowano pokoje biurowe, salę konferencyjną, pomieszczenia magazynowe, halę produkcyjną - poligraficzną, szatnie i pomieszczenia higieniczno-sanitarne dla kobiet i mężczyzn oraz osób niepełnosprawnych, oraz pomieszczenie socjalne; pomieszczenie porządkowe, węzeł cieplny i serwerownię.

W omawianym budynku będzie zatrudnionych około 100 osób. Założeniem jest zatrudnianie w większości osób niepełnosprawnych. Praca będzie się odbywać na dwie zmiany. Przewiduje się dwie działalności: usługową związaną z ogrodnictwem, sprzątniem itp. oraz usługi związane z poligrafią, drukowaniem i reklamą. Na stałe będzie tam przebywało ok. 30 osób - pozostałe osoby będą wykonywać swoją pracę na terenie miasta. Zaplecze socjalne z szatniami zaprojektowano dla wszystkich zatrudnionych w zakładzie pracowników.

DOSTĘP DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

W celu zapewnienia dostępności budynku dla osób niepełnosprawnych adaptowano istniejącą pochylnię przy wejściu głównym, zaprojektowano pochylnię przy wejściu od strony elewacji południowo - wschodniej. Wszystkie pomieszczenia socjalne, higieniczno-sanitarne, biurowe, korytarze są przystosowane dla osób niepełnosprawnych. Drzwi do wszystkich pomieszczeń - zaprojektowano bez progów o szerokości w świetle ościeżnicy minimum 90 cm.

PARAMETRY BUDYNKU:

istniejąca:	docelowa:	
powierzchnia zabudowy	1032,92 m ²	1063,00 m ²
powierzchnia netto	959,67 m ²	974,43 m ²
powierzchnia całkowita	1045,40 m ²	1091,19 m ²
powierzchnia użytkowa	959,67 m ²	746,13 m ²
w tym:		
powierzchnia podstawowa	49,83 m ²	435,05 m ²
powierzchnia pomocnicza	830,90 m ²	311,08 m ²
powierzchnia ruchu	78,94 m ²	228,30 m ²
ilość kondygnacji nadziemnych	1	1
ilość kondygnacji podziemnych	0	0
wysokość budynku	4,89 m	4,98 m
kubatura budynku	3.893,05 m ³	3.826,82 m ³

Rozbiórkę przeznaczoną do tego części budynku należy wykonywać w następującej kolejności:

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU

- demontaż okien i drzwi;
- demontaż belki stalowej do wciągu ręcznego;
- rozbiórka sufitów podwieszanych;
- demontaż posadzek - gumoleum, płytki, posadzka z drewnianych klocków;
- demontaż opraw oświetleniowych;
- rozbiórka ścian;
- demontaż rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich;

Przy robotach rozbiórkowych należy dążyć do odzyskania w maksymalnym stopniu materiałów i elementów nadających się do ponownego użycia.

Przed przystąpieniem do demontażu okien i drzwi należy ustalić, które z nich nadają się do dalszego wykorzystania; Należy też sprawdzić, czy wskutek osiadania lub uszkodzenia nadproża ościeżnice nie spełniają funkcji podpory ściany. W takim przypadku wyjmuje się je dopiero przy rozbiórce ściany.

Okna i drzwi w dobrym stanie należy przed demontażem zabezpieczyć.

PROJEKTOWANE ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO-MATERIAŁOWE BUDYNKU:

1. Stopy:
 - istniejące - żelbetowe;
 - projektowane - żelbetowe;
2. Fundamenty:
 - istniejące - betonowe;
 - projektowane - betonowe;
3. Słupy:
 - istniejące - prefabrykowane;
 - projektowane - stalowy i żelbetowy;
4. Ściany zewnętrzne:
 - istniejące - prefabrykowane płyty ściennie ocieplone, z cegły kratówki i z bloczków gazobetonowych - od zewnątrz wykończone projektowanym styropianem i tynkiem, od wewnątrz tynkiem;
 - projektowane - z bloczków gazobetonowych - od zewnątrz wykończone styropianem i tynkiem, od wewnątrz tynkiem;
5. Ściany wewnętrzne:
 - murowane - gr. 12 cm z 1 bloczka gazobetonowego;
6. Sufit:
 - sufit podwieszany na ruszcie systemowym;
7. Posadzki na gruncie:
 - istniejące - wylewka betonowa, styropian, podłoże istniejące, grunt;
 - projektowane - wykładzina pcv i gres, wylewka cementowa 5 cm, folia PE, styropian EPS 100 10 cm, 2 x papa termozgrzewalna, chudy beton 15 cm, piasek zagęszczony 40 cm, grunt;
8. Nadproża:
 - istniejące - rygle stalowe;
 - projektowane - rygle stalowe - wg projektu konstrukcyjnego;
9. Pochylnia zewnętrzna:
 - żelbetowa, wylwane na gruncie;
10. Dach:
 - dach o kącie nachylenia połaci 5,5%;
 - istniejący - konstrukcja żelbetowa z prefabrykowanych elementów kryty papą;
 - projektowany w przedsionku - konstrukcja stalowa - wg projektu konstrukcyjnego - kryty papą;
11. Stolarka:
 - okienna - pcv wg zestawienia;
 - drzwiowa - aluminiowa wg zestawienia;
 - witryny - aluminiowe wg zestawienia;
12. Izolacje:
 - przeciwwilgociowa pozioma na zwieńczeniu projektowanych fundamentów oraz w na dachu - 2 warstwy papy termozgrzewalnej;
 - przeciwwilgociowa pionowa - w części dobudowanej - fundament izolowany abizolem R+P;
 - termiczna w posadzce - styropian EPS 100 gr. 10 cm;

PRACE WYKOŃCZENIOWE BUDYNKU:

1. Ściany zewnętrzne:
 - cokół - do poziomu zero - wokół budynku - tynk kamyczkowy w kolorze grafitowym S 7000-N;
 - ściany - wykończone tynkiem o strukturze kamyczkowej o uziarnieniu 1,5 mm - w kolorze jasno szarym S 2000-N, ciemno szarym S 5000-N oraz pomarańczowym S 0585-Y60R;
2. Wykończenie wewnętrzne:
 - ściany -tynk cementowo - wapienny kat.III, malowany farbą emulsyjną;
 - w łazienkach, pomieszczeniu socjalnym i pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych oraz w kottowni - okładzina z glazury lub szkła do min. 2m;
 - w pomieszczeniu socjalnym - pokoju śniadań - okładzina z glazury lub szkła "LAKOBEL" - między szafkami oraz pas szer. min. 1,5m przy umywalce do wys. 1,5m;
3. Posadzki i podłogi wg rysunków:
 - gres - w pomieszczeniach "mokrych", magazynowych, korytarzach;
 - wykładzina pcv - tarket - w pomieszczeniach biurowych;
4. Parapety - pcv / konglomerat;
5. Obróbki blacharskie - z blachy stalowej powlekanej oraz z blachy na rąbek stojący w kolorze szarym;
6. Rynny i rury spustowe - z blachy stalowej powlekanej w kolorze szarym;

W kosztorysie zastosowano ceny według katalogu SEKOCENBUD 2 kwartał 2013r. oraz lokalnie stosowane ceny materiałów i robocizny kosztorysowej.

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU

Kosztorys został opracowany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004r. w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. Nr 130poz. 1389).