

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:

Urząd Miasta Ostrołęka
Pl. Gen. J. Bema 1, 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 prefabrykowanych elementów.

- " 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 wykończone tynkiem w kolorze beżowym. Część okien PCV w kolorze białym, część drewniane, drzwi zewnętrzne aluminiowe - brązowe. 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 przedsionka.

W ramach rozbudowy zaprojektowano wejście główne z przedsionkiem, wychodzące poza istniejący obrys budynku od strony elewacji południowo-zachodniej. Od strony południowo-wschodniej zaprojektowano wysuniętą poza przedsionek pełną ścianę przechodzącą w zadaszenie, na którym będzie widniała nazwa zakładu. Pozostałe dwie ściany przedsionka - to witryny - jedna z drzwiami przesuwными 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, sprzętami 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:

-muruwane - 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, wylewana na gruncie;

10. Dach:

-dach o kącie nachylenia połaci 5,5%;

-istniejący - konstrukcja żelbetowa z prefabrykowanych elementów kryty papą;

-projektowany w przedsiönku - 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 kotłowni - 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).