

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA - TERMOMODERNIZACJA BUDYNKU PRZY UL. RÓŻANEJ 7 W GLIWICACH

Nazwa inwestycji:

Poprawa efektywności energetycznej poprzez termomodernizację budynku „VITAMED” położonego przy ulicy Różanej 7 w Gliwicach.

Adres inwestycji:

ul. Różana 7, 44-109 Gliwice

DZ. NR 373/2, OBRĘB ŁABĘDY

IDENTYFIKATOR DZIAŁKI: 246601_1.0031.373/2

Inwestor:

Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „VITAMED” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Różana 7, 44-109 Gliwice

Opracowanie:

Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „VITAMED” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

GLIWICE, 10.12.2025 r.

The logo for VITAMED, featuring the word "VITAMED" in a bold, sans-serif font. The letters "VITAMED" are in a dark blue color, while the letters "MED" are in a lighter blue color.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. DANE OGÓLNE	3
1.1. Inwestor	3
1.2. Lokalizacja	3
1.3. Podstawa opracowania	3
2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	3
3. ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	3
3.1. Zakres planowanych prac	3
3.2. Wymagania ogólne	7
4. OPIS DOTYCZĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI	7
4.1. Opis stanu istniejącego	7
4.2. Wymagania wynikające z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego	7
4.3. Informacje dotyczące ochrony konserwatorskiej	9
4.4. Informacje w zakresie oddziaływania eksploatacji górniczej na teren	9
4.5. Informacje w zakresie zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników	9
4.6. Zestawienie powierzchni oraz wskaźniki wielkościowe	9
4.7. Opis rozwiązań projektowych w zakresie zagospodarowania działki	9
5. INFORMACJE O TERENIE BUDOWY ZAWIERAJĄCE WSZYSTKIE NIEZBĘDNE DANE ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA:	9
6. OPIS DOTYCZĄCY BUDYNKU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM INWESTYCJI	10
6.1. Przeznaczenie i program użytkowy	10
6.2. Parametry techniczne budynku:	10
6.3. Forma architektoniczna obiektu	11
6.4. Układ funkcjonalny	11
6.5. Dostosowanie projektowanego obiektu do krajobrazu i otaczającej zabudowy oraz sposoby spełnienia wymagań, o których mowa w art. 5 ust. 1 Prawa budowlanego	12
6.6. Opis techniczny istniejących elementów budynku	14
7. OPIS PLANOWANYCH PRAC TERMOMODERNIZACYJNYCH	14
8. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ	15
9. UWAGI KOŃCOWE	15

1. DANE OGÓLNE

1.1. Inwestor

Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „VITAMED” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

1.2. Lokalizacja

Adres inwestycji: ul. Różana 7, 44-109 Gliwice

Działka: 373/2

Obręb: Łabędy

Jednostka ewidencyjna: 0031, Łabędy

Identyfikator działki: 246601_1.0031.373/2

2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest opis przedmiotu zamówienia dla przedsięwzięcia Poprawa efektywności energetycznej poprzez termomodernizację budynku „VITAMED” położonego przy ulicy Różanej 7 w Gliwicach.

3. ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

3.1. Zakres planowanych prac

Podstawowy zakres planowanych prac remontowo – budowlanych związanych z projektem „Poprawa efektywności energetycznej poprzez termomodernizację budynku „VITAMED” położonego przy ul. Różanej 7 w Gliwicach” obejmuje:

a. prace remontowo – budowlane,

1. Wymiana okien i drzwi.

1.1. Okna

W ramach przedsięwzięcia planuje się wymianę istniejących okien drewnianych OK_1 oraz okien PCV OK_2 na nowe okna PCV w systemie komorowym, o współczynniku przenikania nie większym niż 0,9 W/m²K wraz z nawiewnikami.

W ramach prac przewidziano demontaż istniejących okien, krat, parapetów, wykonanie niezbędnych obróbek budowlanych, odtworzenie parapetów wewnętrznych i zewnętrznych, daszków systemowych oraz odtworzenie przestrzeni wewnętrznej wokół otworów okiennych po wymianie.

Projektowane osadzenie okien pozwala na ocieplenie ościeży otworów okiennych materiałem izolacyjnym o grubości min 2 cm.

1.2. Drzwi:

Wymiary oraz nietypowa konstrukcja niektórych okien wykazana została w zestawieniu stolarki załączonym do projektu budowlanego.

W ramach przedsięwzięcia planuje się wymianę istniejących drzwi drewnianych i stalowych DZ_1 na nowe drzwi AL z profilem ciepłym o współczynniku przenikania nie większym niż 1,3 W/m²K lakierowanych proszkowo.

W ramach prac przewidziano demontaż istniejących drzwi, progów, wykonanie niezbędnych obróbek budowlanych oraz odtworzenie przestrzeni wewnętrznej wokół otworów drzwiowych po wymianie.

Projektowane osadzenie drzwi pozwala na ocieplenie ościeży otworów drzwiowych materiałem izolacyjnym o grubości min 2 cm.

Wymiary oraz nietypowa konstrukcja niektórych drzwi wykazana została w zestawieniu stolarki załączonym do projektu budowlanego.

2. Docieplenie ścian oraz dachu.

2.1. W ramach przedsięwzięcia planuje się odkopanie ścian poniżej gruntu zgodnie z projektem (tam gdzie jest to możliwe), wyczyszczenie, przygotowanie podłoża oraz wykonanie ocieplenia ściany piwnicy od strony zewnętrznej, pod folią kubełkową, wraz z zabezpieczeniem hydro izolacyjnym ścian, z użyciem płyt styroduru o grubości 12 cm i przewodności cieplnej nie większej niż 0,031 W/mK.

Ściana ocieplona zostanie do poziomu gruntu. Istniejący cokół kamienny ściany piwnicy zostanie oczyszczony i w pełni zachowany.

2.2. W ramach przedsięwzięcia planuje się ocieplenie ścian parteru SZ_1 oraz pięter SZ_2 z użyciem płyt styropianu o grubości 14 cm i przewodności cieplnej nie większej niż 0,031 W/mK.

W ramach prac przewidziano ustawienie rusztowania, zbitcie luźnych i pustych tynków, przygotowanie podłoża, uporządkowanie instalacji na elewacji, przyklejenie płyt styropianowych, odtworzenie detali architektonicznych, zbrojenie siatką oraz wykonanie tynków cienkowarstwowych.

Po wykonaniu ocieplenia odtworzone zostaną wszelkie obróbki blacharskie okien, drzwi, detali architektonicznych i dachu oraz odtworzona zostanie instalacja odgromowa.

2.3. W ramach przedsięwzięcia planuje się ocieplenie dachu DACH_1 z użyciem płyt wełny mineralnej o grubości 25 cm i przewodności cieplnej nie większej niż 0,038 W/mK.

W ramach prac przewidziano ustawienie rusztowania, rozbiórkę dachówki, rozbiórkę obudowy poddaszy z płyt gipsowo-kartonowych, rozebranie elementów stropów, rozbiórkę istniejącego ocieplenia, montaż dodatkowych łąt, ułożenie płyt wełny mineralnej, montaż folii paroprzepuszczalnej, wykonanie zabudowy poddasza i ponowne położenie dachówki ceramicznej.

3. Zabudowa instalacji fotowoltaicznej z magazynem energii.

3.1. W ramach przedsięwzięcia planuje się montaż paneli fotowoltaicznych na połaci dachu budynku od strony południowej. Planuje się instalację złożoną z 9 paneli o mocy 590-620W/szt. i sumarycznej powierzchni ok 24 m². Instalacja wyposażona będzie w 1 inwerter i niezbędne okablowanie. Dodatkowo, celem zwiększenia autokonsumpcji energii elektrycznej, dla instalacji planowany jest magazyn energii o pojemności ok 14,2 kWh wraz z systemem sterującym.

Na potrzeby montażu paneli fotowoltaicznych, podczas wykonywania ocieplenia dachu, wykonana zostanie dodatkowa konstrukcja wzmacniająca więźbę dachową.

Instalacja wyposażona będzie w aplikację umożliwiającą bieżącą i archiwalną analizę energii elektrycznej wyprodukowanej w instalacji PV.

4. Roboty budowlane (taras i garaż, malowanie wnętrza, dodatkowa pompa, roboty różne i dodatkowe).

W ramach pozostałych robót budowlanych wykonany zostanie remont zjazdu do garażu, garażu i tarasu przyległego do budynku od elewacji północnej. Dodatkowo zaplanowano malowanie wnętrza przychodni, malowanie poręczy i podestów oraz odświeżenie dachu i elewacji budynku tylnego.

b. instalacje grzewcze,

1. Modernizacja instalacji c.o.

1.1. W ramach przedsięwzięcia planuje się wymianę istniejącej instalacji centralnego ogrzewania wraz z montażem nowych grzejników oraz kompletu zaworów termostatycznych i równoważących.

W ramach prac przewidziano demontaż istniejącej instalacji, montaż nowej instalacji w systemie rur stalowych, cienkościennych łączonych przez zaciskanie, montaż nowych grzejników stalowych, płytowych (w wykonaniu higienicznym i standardowym) z kompletem zaworów przyłączeniowych i głowic termostatycznych oraz montaż zaworów równoważących z króćcami pomiarowymi. Planuje się montaż grzejników stalowych płytowych o zwiększonej powierzchni wymiany ciepła, przystosowanych do pracy na parametrach niskotemperaturowych. Wszystkie przewody rozprowadzające czynnik grzewczy zostaną zaizolowane otuliną z pianki polietylenowej. W obiekcie przewidziano dwa obiegi grzewcze, grzejnikowe oddzielnie dla budynku głównego (frontowego) oraz oddzielnie dla budynku tylnego. Po wykonaniu instalacji zostanie ona przepłukana, napełniona, i poddana próbie szczelności oraz zostaną przeprowadzone pomiary przepływów i równoważenie hydrauliczne.

2. Modernizacja źródła ciepła c.o.

2.1. W ramach przedsięwzięcia planuje się wymianę istniejącego atmosferycznego, stojącego kotła gazowego na nowy, kondensacyjny, wiszący kocioł gazowy o mocy grzewczej w granicach 38 kW oraz kaskadę powietrznych pomp ciepła typu split o łącznej mocy grzewczej 24 kW (w warunkach A-7/W55). Dopuszczalne jest również zastosowanie pojedynczej, powietrznej pompy ciepła typu split o mocy grzewczej co najmniej 24 kW (A-7/W55). Sprawność pomp ciepła powinna wynosić: COP co najmniej 1,70 dla warunków A-7/W55, oraz sprawność sezonowa SCOP nie powinna być niższa niż 3,40 dla temperatury wody grzewczej 55 °C, a klasa energetyczna nie niższa niż A++ (dla 55 °C). Moc akustyczna jednostki zewnętrznej nie powinna przekraczać 66 dB(A). Źródła ciepła powinny pracować w układzie hybrydowym, biwalentnym, alternatywnym tzn. że w przypadku zwiększonego zapotrzebowania na ciepło, poniżej punktu biwalentnego kocioł gazowy staje się jedynym źródłem ciepła dla całego budynku. Powietrzne pompy ciepła wykorzystywane będą do punktu biwalentnego, wyznaczanego płynnie na podstawie obowiązujących cen nośników energii, przy czym graniczny punkt biwalentny będzie nie niższy niż -7 °C. Zarządzanie wyborem źródła ciepła, oraz pracą obiegów grzewczych powinno się odbywać z wykorzystaniem automatyki sterującej pracą całego węzła ciepła. Automatyka powinna umożliwiać zdalne zarządzanie pracą węzła poprzez aplikację na telefon lub przeglądarkę internetową.

W ramach prac w obrębie węzła ciepła (kotłowni) przewidziano:

- a) demontaż istniejącego kotła gazowego, urządzeń, armatury i orurowania w obrębie źródła ciepła,

- b) montaż nowego, wiszącego kotła gazowego kondensacyjnego wraz z podłączeniem do istniejącej instalacji gazowej w pomieszczeniu węzła ciepła;
- c) demontaż istniejącego systemu spalinowego i montaż nowego systemu powietrzno-spalinowego w istniejącym kominie murowanym;
- d) montaż powietrznych pomp ciepła typu split wraz z instalacją freonową, posadowieniem na terenie przy budynku jednostek zewnętrznych wraz z automatyką, oczujnikowaniem i okablowaniem;
- e) wykonanie i montaż głównego rozdzielacza z dwoma obiegami pompowo-mieszącymi dla instalacji grzejnikowych;
- f) wykonanie instalacji grzewczej wraz z armaturą w obrębie węzła ciepła (bufor ciepła, sprzęgło hydrauliczne, separator zanieczyszczeń, filtry siatkowe, zawory równoważące i odcinające, armatura bezpieczeństwa, odpowietrzniki);
- g) opomiarowanie energii cieplnej wyprodukowanej przez powietrzne pomy ciepła z wykorzystaniem ultradźwiękowego licznika ciepła z modułem komunikacji do automatyki węzła ciepła;
- h) wykonanie izolacji termicznej orurowania, armatury i zbiorników w obrębie węzła ciepła;
- i) zmodernizowanie instalacji wentylacji pomieszczenia węzła ciepła (kotłowni);
- j) wykonanie systemu detekcji gazu;
- k) dostosowanie węzła ciepła jako pomieszczenia technicznego wydzielonego pożarowo (m.in. wymiana drzwi wewnętrznych na drzwi o odporności ogniowej, wykonanie zabezpieczeń ogniochronnych na przejściach instalacyjnych nowych i istniejących; wymiana opraw oświetleniowych, montaż klapy odcinającej ppoż. na przewodzie nawiewnym);
- l) wykonanie okablowania i automatyki zasilająco-sterującej pracą węzła ciepła z możliwością zarządzania przez aplikację na telefon lub przeglądarkę internetową;
- m) drobne prace ogólnobudowlane – odtworzeniowe (zamurowania, tynkowania, malowania, kafelkowania) związane z przywróceniem pomieszczenia technicznego po pracach instalacyjno - montażowych do użytkowania.

Wszystkie prace w zakresie wymiany instalacji centralnego ogrzewania wraz ze źródłem ciepła należy wykonać zgodnie z dokumentacją techniczną projektową oraz specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót dla przedmiotowych instalacji.

c. instalacje elektryczne.

1. Modernizacja oświetlenia.

1.1. W ramach przedsięwzięcia planuje się wymianę istniejących opraw oświetleniowych różnej mocy i różnego typu na oprawy typu LED. Koszty kwalifikowane.

W ramach prac przewidziano demontaż istniejących źródeł światła, montaż nowych opraw, podłączenie oraz wykonanie niezbędnych pomiarów. Oświetlenie korytarzy oraz pomieszczeń sanitarnych planuje się wyposażyć w czujniki obecności natomiast obudowy biur i gabinetów we wbudowany sensor dostosowujący strumień świetlny w zależności od światła naturalnego.

1.2. Remont instalacji elektrycznej. Koszty niekwalifikowane.

W ramach pozostałych robót elektrycznych zaplanowano szereg prac związanych z remontem wewnętrznej i zewnętrznej instalacji elektrycznej.

W ramach prac przewidziano prace demontażowe i montażowe związane z wyłącznikiem przeciwpożarowym, tablicami rozdzielczymi, instalacjami oświetlenia i gniazd wtykowych, instalacją uziemienia, okablowaniem infrastrukturalnym oraz wykonanie niezbędnych pomiarów.

3.2. Wymagania ogólne

Przepisy i normy:

Wszystkie prace należy wykonać zgodnie z:

- Ustawą Prawo Budowlane (Dz.U.2023.682)
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022 poz.1225)
- Obowiązującymi normami PN i EN
- Wytycznymi producentów materiałów budowlanych

Wymagania dotyczące materiałów:

Materiały stosowane do prac muszą posiadać oceny techniczne, certyfikaty oraz deklaracje zgodności z normami.

4. OPIS DOTYCZĄCY ZAGOSPODAROWANIA TERENU INWESTYCJI

4.1. Opis stanu istniejącego

Istniejący budynek użytkowy znajduje się w Gliwicach przy ul. Różanej 7 na terenie działki nr 373/2. Budynek nie zajmuje całej powierzchni działki. Teren wyposażony jest w pełną infrastrukturę: sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, energetyczna, telekomunikacyjna, gazowa. Wejście do budynku znajduje się od strony południowej.

Budynek jest trzykondygnacyjny, częściowo podpiwniczony. Dach dwuspadowy, kryty dachówką ceramiczną, karpiówką, podwójnie w koronkę. Nachylenie połaci ~52 stopnie. Połacie dachu nie są symetryczne.

4.2. Wymagania wynikające z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje Uchwała Nr XIII/395/2007 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 20 grudnia 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu obejmującego dzielnicę Łabędy.

Teren ma oznaczenie **24MU**.

§ 26

1. Oznacza się na rysunku planu symbolami: **1-38 MU** tereny, na których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - b) tereny zabudowy usługowej,
 - c) tereny koncentracji mieszkalnictwa i usług nieuciążliwych o charakterze centro twórczym
- komercyjnych i publicznych,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki użyteczności publicznej,
- b) budynki zamieszkania zbiorowego,
- c) pasáže handlowo-usługowe,
- d) mała architektura,
- e) zieleń urządzona, place i skwery,
- f) ciągi komunikacji pieszej i rowerowej,
- g) niezbędne dojazdy,

- h) miejsca postojowe dla samochodów osobowych,
- i) urządzenia budowlane, sieci infrastruktury technicznej,

3) zakazy:

- a) lokalizacji usług związanych ze sprzedażą złomu i odpadów metalowych oraz innych produktów odpadowych i surowców wtórnych,

4) warunki i zasady zagospodarowania terenów:

- a) na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej **23 MU**, oznaczonych symbolem graficznym: **zieleń urządzona towarzysząca terenom zainwestowanym**, obowiązują ustalenia określone w § 8 ust.7,
- b) zaleca się przeznaczanie parterów budynków usytuowanych w pierzejach ulic pod usługi nieuciążliwe, przede wszystkim handlu detalicznego, gastronomii i administracji,
- c) uzupełnienie luk w pierzejach zabudowy śródmiejskiej obiektami dostosowanymi skalą do zabudowy istniejącej,
- d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ich wartościowych elementów, a także ochrony osób i mienia oraz poprawy bezpieczeństwa – wg ustaleń zawartych w § 6,
- e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wg ustaleń zawartych w § 7,
- f) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym rewitalizacji – wg ustaleń zawartych w § 8,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy - według ustaleń zawartych w § 9,
- h) zasady obsługi komunikacyjnej - według ustaleń zawartych w § 10, 11,
- i) zasady obsługi infrastrukturą techniczną - według ustaleń zawartych w § 12 i 13,

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) wysokość modernizowanej lub nowo realizowanej zabudowy zasadniczo w dostosowaniu do linii szczytów dachów istniejących, nie wyżej jednak niż 12,0 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu; za wyjątkiem terenów **23 MU**, na których dopuszcza się wysokość nowo realizowanej zabudowy do 17,0 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy lub najwyższego elementu konstrukcyjnego obiektu,
- b) dachy dwu- lub wielopiętrowe, o nachyleniu połaci dachowych około 27 - 45 stopni, pokrycia dachów z naturalnych materiałów pokryciowych (dachówka ceramiczna, miedź); dopuszcza się stosowanie pokryć dachów materiałami dachówko-podobnymi pod warunkiem utrzymania kolorystyki i faktury tradycyjnych materiałów pokryciowych,
- c) zezwala się na stosowanie dachów płaskich lub kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych budynków lub ich zespołów,
- d) elewacje z maksymalnym zastosowaniem tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno),
- e) powierzchnia biologicznie czynna (poza łączną powierzchnią utwardzoną w tym powierzchnią zabudowy), powinna stanowić minimum 40 % całości działki,

6) zasady podziału terenów na działki budowlane:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zasady podziału terenów dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych określone w ustaleniach dla terenów **MN**, o których mowa w § 23,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zasady podziału terenów dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych określone w ustaleniach dla terenów **MW**, o których mowa w § 25,
- c) dla zabudowy usługowej – zasady podziału terenów dla budynków usługowych określone w ustaleniach dla terenów **U**, o których mowa w § 27.

4.3. Informacje dotyczące ochrony konserwatorskiej

W dokumencie Uchwała Nr XIII/395/2007 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 20 grudnia 2007 r. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GLIWICE DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO DZIELNICĘ ŁABĘDY w części Wykaz obiektów wykazanych do objęcia ochroną konserwatorską na mocy prawa miejscowego, punkt 15 Obiekty o funkcji mieszkalnej i usługowej – powstałe przed 1945 rokiem, nie wpisane do zabytków znajduje się Różana 2-9 (strona 38 w/w dokumentu).

4.4. Informacje w zakresie oddziaływania eksploatacji górniczej na teren

Obiekt nie jest położony w strefie oddziaływania eksploatacji górniczej.

4.5. Informacje w zakresie zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników

Projektowana inwestycja w ramach przyjętych rozwiązań technicznych nie stanowi zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia ludzkiego.

Projektowane zamierzenie inwestycyjne, jego charakter, wielkość nie wpływa negatywnie na drzewostan, powierzchnie ziemi, glebę oraz wody powierzchniowe i podziemne. Niniejsza inwestycja nie przewiduje działań związanych z wycinką starodrzewu i drzew pomnikowych.

Uzyskana ekspertyza ornitologiczna z dnia 17.05.2024 - wywieszenie jednej budki lęgowej dla wróbla na lipie jak zapisano w „Karcie kontroli obiektu” jako kompensacja utraconych miejsc lęgowych.

4.6. Zestawienie powierzchni oraz wskaźniki wielkościowe

Powierzchnia działki: 1 211 m²

Powierzchnia zabudowy (budynki na działce 373/2): 278,9 m²

Ilość kondygnacji: nadziemnych: 3; podziemnych: 1.

4.7. Opis rozwiązań projektowych w zakresie zagospodarowania działki

Projektowane zamierzenie inwestycyjne dotyczy remontu oraz docieplenia elewacji budynku i w żaden sposób nie wpływa na zmianę istniejącego zagospodarowania terenu, zmianę układu komunikacyjnego oraz ukształtowania terenu. Nie przewiduje się zmian w obrębie zewnętrznej infrastruktury technicznej.

Przed przystąpieniem do prac w obrębie budynku Wykonawca powinien zabezpieczyć istniejący drzewostan przed możliwymi uszkodzeniami.

5. INFORMACJE O TERENIE BUDOWY ZAWIERAJĄCE WSZYSTKIE NIEZBĘDNE DANE ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA:

a) Organizacji robót budowlanych:

Zamawiający przekazuje Wykonawcy w terminie określonym w umowie teren remontu oraz komplet dokumentacji. Od dnia przekazania terenu remontu (spisania protokołu przekazania) do dnia

zakończenia remontu (spisania protokołu odbioru końcowego) za teren remontu w pełni odpowiada Wykonawca. Obowiązkiem Wykonawcy jest prowadzenie robót zgodnie z obowiązującym Prawem Budowlanym i współczesną wiedzą techniczną.

b) Zabezpieczenia interesów osób trzecich

Wykonawca jest zobowiązany do zabezpieczenia terenu budowy w okresie trwania realizacji umowy aż do zakończenia i odbioru ostatecznego robót. Wykonawca dostarczy, zainstaluje i będzie utrzymywać tymczasowe urządzenia zabezpieczające, w tym: ogrodzenia, poręcze, wszelkie inne środki niezbędne do ochrony robót i ochrony osób postronnych mogących pojawić się na terenie remontu. Koszt zabezpieczenia terenu remontu nie podlega odrębnej zapłacie i przyjmuje się, że jest włączony w cenę umowną ryczałtową. Prowadząc roboty demontażowe i rozbiórkowe szczególną uwagę Wykonawca zwrócić powinien na istniejące wyposażenie obiektu (instalacje, urządzenia techniczne oraz meble, materiały okładzinowe), a w razie uszkodzenia zobowiązuje się Wykonawcę do jego odtworzenia. Po każdej zmianie roboczej i w trakcie niej Wykonawca zapewni, aby powstałe po demontażu odpady porządkowane były na bieżąco, aby nie mogło dojść do skaleczenia osób przebywających na terenie remontu.

c) Ochrony środowiska

Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót budowlanych wszystkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego. W czasie prowadzenia robót Wykonawca w szczególności zapewni dbałość o systematyczne ograniczanie zanieczyszczenia powietrza, gleby, wody, o minimalizowanie ilości odpadów oraz ich segregację, o oszczędne gospodarowanie zasobami naturalnymi oraz zgodne z obowiązującymi przepisami składowanie odpadów.

d) Warunków bezpieczeństwa pracy

Podczas realizacji robót Wykonawca będzie przestrzegać przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy. W szczególności wykonawca ma obowiązek zadbać, aby personel nie wykonywał pracy w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia oraz nie spełniających odpowiednich wymagań sanitarnych. Prace na wysokościach wykonywać zgodnie z przepisami BHP. Wykonawca zapewni i będzie utrzymywał wszelkie urządzenia zabezpieczające, socjalne oraz sprzęt i odpowiednią odzież dla ochrony życia i zdrowia osób zatrudnionych na budowie. Uznaje się, że wszelkie koszty związane z wypełnieniem wymagań określonych powyżej nie podlegają odrębnej zapłacie i są uwzględnione w cenie umownej.

6. OPIS DOTYCZĄCY BUDYNKU BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM INWESTYCJI

6.1. Przeznaczenie i program użytkowy

Istniejący budynek został wzniesiony około 1930 r. W budynku znajdują się gabinety lekarskie, gabinet zabiegowy, rejestracja, toalety oraz części wspólne.

6.2. Parametry techniczne budynku objętego termomodernizacją:

Powierzchnia zabudowy (część objęta termomodernizacją): 173 m²

Powierzchnia użytkowa (część objęta termomodernizacją): 442 m²



Długość (część objęta termomodernizacją): 16,5m

Szerokość (część objęta termomodernizacją): 13,0m

Wysokość (część objęta termomodernizacją): od poziomu terenu przed schodami wejściowymi do kalenicy: 14,5m

Liczba kondygnacji (część objęta termomodernizacją):

- nadziemnych: 3
- podziemnych: 1

6.3. Forma architektoniczna obiektu

Budynek w obrębie termomodernizacji stanowi bryłę na planie prostokąta, kryty dachem dwuspadowym, podpiwniczony. Wejście główne do budynku znajduje się od strony południowej w ciągu ulicy Różanej. Elewacje posiadają sztukaterie elewacyjne w postaci profilowanych opasek okiennych, ozdobnego gzymsu oraz wykuszy w poziomie parteru oraz piętra. Zakres termomodernizacji należy wykonać zgodnie z projektem budowlanym.

Niniejsze zamierzenie nie zmienia istniejącej formy obiektu. Prace termomodernizacyjne będące przedmiotem zamówienia wpływające na wygląd zewnętrzny obiektu dotyczą docieplenia budynku, zmiany kolorystyki elewacji, wymiany starej drewnianej stolarki okiennej w częściach wspólnych budynku, wymiany obróbek blacharskich wraz z orynnowaniem oraz parapetów zewnętrznych.

W zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystycznych elewacji przyjęto:

1. Tynk elewacyjny silikonowo - silikatowy barwiony w pełnej masie o grubości 1,5mm, kolor biały np. RAL 9003 lub równoważny
2. Tynk elewacyjny silikonowo - silikatowy barwiony w pełnej masie o grubości 1,5mm, kolor szary np. RAL 7035 lub równoważny
3. Cokół – tynk mozaikowy, kolor szary np. RAL 7035 lub równoważny
4. Parapety zewnętrzne – granit, kolor szary np. RAL 7035
5. Obróbki blacharskie – blacha ocynkowana, kolor szary np. RAL 7035
6. Rynny i rury spustowe – blacha ocynkowana, kolor szary np. RAL 7035
7. Odtworzone elementy sztukaterii elewacyjnej – styropian, wykończony warstwą ochronną z masy szpachlowej. Malowany farbą silikonową, kolor szary np. RAL 7035 lub równoważny

UWAGA: Przed pomalowaniem elewacji wykonać próbki kolorów farby na powierzchni min 1,0x1,0m. Próbkę uzgodnić z inwestorem.

6.4. Układ funkcjonalny

Niniejsze opracowanie nie zmienia istniejącego układu funkcjonalnego obiektu, przeznaczenia oraz sposobu korzystania z pomieszczeń.

6.5. Dostosowanie projektowanego obiektu do krajobrazu i otaczającej zabudowy oraz sposoby spełnienia wymagań, o których mowa w art. 5 ust. 1 Prawa budowlanego:

a) Dostosowanie projektowanego obiektu do krajobrazu i otaczającej zabudowy:

Budynek wpisuje się materiałami oraz kolorystyką w otaczający krajobraz i charakter urbanistyczny otoczenia. Wysokiej jakości materiały wykończeniowe korzystnie wpływają na odbiór planowanej zabudowy.

b) Bezpieczeństwo konstrukcji:

Niniejsze zamierzenie nie wpływa na elementy głównej konstrukcji budynku i nie zmienia istniejących obciążeń. Bezpieczeństwo konstrukcji podczas użytkowania obiektu realizowane będzie poprzez przestrzeganie zapisów dotyczących możliwości obciążeń konstrukcji przez użytkowników.

c) Bezpieczeństwo pożarowe:

Niniejsze zamierzenie inwestycyjne nie wpływa na zmianę bezpieczeństwa użytkowania budynku. Ocieplenie elewacji należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa pożarowego.

d) Bezpieczeństwo użytkowania:

Niniejsze zamierzenie nie wpływa na zmianę bezpieczeństwa użytkowania.

e) Odpowiednie warunki higieniczne i zdrowotne oraz ochrony środowiska:

Niniejsze zamierzenie nie wpływa niekorzystnie na zmianę warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska.

f) Ochrona przed hałasem i drganiami:

Niniejsze zamierzenie nie wpływa niekorzystnie na zmianę warunków ochrony przed hałasem i drganiami w obiekcie.

g) Oszczędność energii i odpowiednia izolacyjność cieplna przegród:

Spełnienie wymagań dotyczących oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej realizowane jest zgodnie z wykonanym Audytem energetycznym budynku dla przedsięwzięcia termomodernizacyjnego dla budynku użytkowego przy ulicy Różanej 7.

Budynek po przeprowadzonej termomodernizacji, spełniać będzie graniczny współczynnik E_p zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Współczynniki przenikania ciepła dla wszystkich przegrody budowlanych poddanych modernizacji spełniają obowiązujące wartości graniczne.

h) Warunki użytkowe zgodnie z przeznaczeniem budynku w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną w paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników, a także w zakresie usuwania ścieków, wody opadowej i opadów:

Niniejsze zamierzenie wpływa na zmniejszenie zaopatrzenia obiektu w energię nie wpływa na sposób usuwania ścieków i odpadów z obiektu.

i) Możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego:

Poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań projektowych oraz wykorzystanie materiałów posiadających odpowiednie deklaracje zgodności zapewniono możliwość zachowania i utrzymania właściwego stanu technicznego projektowanego obiektu.

Do obowiązków użytkownika i zarządcy obiektów należeć będzie utrzymanie właściwego stanu technicznego obiektu, po przekazaniu do użytkowania, przeprowadzanie odpowiednich przeglądów, ocen oraz bieżących remontów, wymaganych przez prawo.

j) Niezbędne warunki do korzystania przez osoby niepełnosprawne - dostępność plus:

Planuje się wykonanie prac mających na celu polepszenie dostępności obiektu przez osoby niepełnosprawne poprzez położenie taśm odblaskowych na stopniach schodowych w wejściowej strefie wewnętrznej budynku oraz wymianę oświetlenia na automatycznie włączanie w strefie wejściowej wewnętrznej i zewnętrznej.

k) Warunki bezpieczeństwa i higieny pracy:

Niniejsze opracowanie projektowe nie zmienia istniejących w obiekcie warunków bezpieczeństwa i higieny pracy.

l) Ochrona ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej:

Nie dotyczy

m) Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską:

W dokumencie Uchwała Nr XIII/395/2007 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 20 grudnia 2007 r. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GLIWICE DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO DZIELNICĘ ŁABĘDY w części Wykaz obiektów wykazanych do objęcia ochroną konserwatorską na mocy prawa miejscowego, punkt 15 Obiekty o funkcji mieszkalnej i usługowej – powstałe przed 1945 rokiem, nie wpisane do zabytków znajduje się Różana 2-9 (strona 38 w/w dokumencie).

n) Odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej:

Obiekt budowlany istniejący.

o) Poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej:

Projektowana inwestycja nie narusza występujących w obszarze obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich. Projektowana inwestycja wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną nie pozbawia osób trzecich:

- dostępu do dróg publicznych
- dostępu do miejskiej sieci wodociągowej
- dostępu do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej
- dostępu do punktów odbioru energii elektrycznej i ciepłej
- dopływu światła do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi znajdujących się nadziałkach sąsiednich oraz umożliwia dalszą optymalną i prawidłową zabudowę tych działek
- dostępu do łączności radiowej, telewizyjnej oraz telefonicznej

Rozwiązania techniczne oraz zagospodarowaniu terenu zostały zaprojektowane w sposób:

- chroniący interesy osób trzecich przed nadmiernym hałasem wydobywającym się z budynku podczas prawidłowego użytkowania

- nie generujący uciążliwych dla osób trzecich wibracji
- nie generujący uciążliwych dla osób trzecich zakłóceń elektrycznych
- nie generujący uciążliwych dla osób trzecich promieniowania
- ograniczający zanieczyszczenie powietrza do nieuciążliwego dla osób trzecich
- ograniczający zanieczyszczenie wody do nieuciążliwego dla osób trzecich
- ograniczający zanieczyszczenie gleby do nieuciążliwego dla osób trzecich

6.6. Opis techniczny istniejących elementów budynku

Ściany zewnętrzne:

Ściany murowane z cegły pełnej o gr. ok. 40cm.

Dach:

Dach dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną , karpiówką, podwójnie w koronkę osadzoną konstrukcji drewnianej krokwiowej. Przestrzeń wypełniona wełną mineralną, podbitkę stanowią płyty gipsowo-kartonowe na ruszcie.

Strop w poziomie poddasza.

Wełna mineralna układana na deskowaniu wspartym na legarach, wypełnienie przestrzeni między legarami stanowi polepa. Spód wykończony płytami gipsowo-kartonowymi na ruszcie. Grubość ok.42cm

Strop w poziomie II piętra:

Płytki gresowe układane na sklejce wspartej na legarach, wypełnienie przestrzeni między legarami stanowi polepa. Spód wykończony płytami gipsowo-kartonowymi na ruszcie. Grubość ok.36cm.

Pozostałe stropy międzykondygnacyjne

Płytki gresowe układane na stropach gęstożebrowych o grubości ok. 30cm.

Podłoga na gruncie:

Posadzka betonowa.

Stolarka okienna i drzwiowa:

Istniejące okna w konstrukcji drewnianej skrzynkowej oraz w konstrukcji profilowej z pcv.

Istniejące drzwi w konstrukcji drewnianej oraz w konstrukcji profilowej z aluminium.

7. OPIS PLANOWANYCH PRAC TERMOMODERNIZACYJNYCH

Opis planowanych prac termomodernizacyjnych będących przedmiotem zamówienia z określeniem wymagań dotyczących wyrobów budowlanych oraz wykonania robót budowlanych znajduje się w załącznikach do zapytania ofertowego.

8. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ

Prace budowlane będące przedmiotem zamówienia nie wpływają na zmianę istniejących warunków p.poż. w obiekcie w zakresie jego przeznaczenia, klasy odporności pożarowej budynku oraz klasy odporności ogniowej elementów budynku. W chwili obecnej obiekt jest dopuszczony do eksploatacji i funkcjonowania zgodnie z przeznaczeniem.

9. UWAGI KOŃCOWE

1. Prace budowlane należy wykonać zgodnie z Prawem Budowlanym, Polskimi Normami, warunkami technicznymi i zasadami sztuki budowlanej.
2. Stosować wyłącznie wyroby i urządzenia posiadające odpowiednie certyfikaty i atesty oraz dopuszczone do stosowania na terenie kraju.
3. Wszystkie wymiary sprawdzić przed wykonaniem na miejscu budowy.
4. Wszystkie prace budowlane i montażowe należy wykonać z zachowaniem warunków ochrony środowiska, pod kierunkiem i nadzorem osoby uprawnionej, przestrzegając zasad i przepisów BHP oraz warunków technicznych i odbioru robót budowlanych.
5. Niniejsze opracowanie nie służy celom uzyskania pozwolenia na budowę.