



**TEMAT:** **PROJEKT PRAC REMONTOWYCH  
LOKALU BIUROWEGO STOŁECZNA ESTRADA**

**ADRES INWESTYCJI:** **Biuro Stołeczna Estrada**  
ul. Niemcewicza 4/6  
02-027 Warszawa  
Nr obrębu: 20202  
Nr działki: 32

**INWESTOR:** Stołeczna Estrada  
ul. Marszałkowska 77/79  
00-683 Warszawa

**JEDNOSTKA PROJEKTOWA:** Modoso KDesign Architekci  
Ul. Mazowiecka 12/36  
00-048 Warszawa  
info@kdesign.pl

**PROJEKTOWAŁ:** mgr inż. arch. Adam Zabłocki nr upr. Wa-60/90 MA-0955  
mgr inż. arch. Aleksandra Bednarska

**DATA OPRACOWANIA:** 06.2019 r.

## **I OPIS TECHNICZNY**

## **II CZĘŚĆ RYSUNKOWA**

Rysunek 01	Inwentaryzacja piętro
Rysunek 01a	Inwentaryzacja parter
Rysunek 02	Prace budowlane
Rysunek 03	Aranżacja
Rysunek 04	Posadzki
Rysunek 05	Oświetlenie i sufity
Rysunek 06	Wytyczne elektryczne
Rysunek 07	Wytyczne hydrauliczne
Rysunek 08	Przekrój A-A
Rysunek 09	Przekrój B-B
Rysunek 10	Przekrój B-B parter
Rysunek 37	Zestawienie stolarki drzwiowej drzwi przeciwpozarowe
Rysunek 38	Zestawienie stolarki drzwiowej -witryny

## OPIS TECHNICZNY

### 1. INWESTOR

---

Stołeczna Estrada

### 2. DANE WYJŚCIOWE

---

Wytyczne i uzgodnienia z Inwestorem.

Umowa najmu

Przepisy obowiązującego prawa Rzeczypospolitej Polskiej, a w szczególności:

Ustawa z dn. 7.07.1994r. Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami;

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12.04.2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z późniejszymi zmianami;

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 03. 07.2003 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

### 3. PRZEDMIOT INWESTYCJI, LOKALIZACJA OBIEKTU BUDOWLANEGO

---

#### 3.1. Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest remont lokalu biurowego Stołeczna Estrada, z pomieszczeniami na parterze oraz na pierwszym piętrze budynku dawnego Zakładu Sprawdzania i Naprawy Wodomierzy, w Warszawie, przy ulicy Niemcewicza 4/6; numer obrębu 20202, numer działki 32.

#### 3.2. Lokalizacja

Lokal posiada dwa wejścia prowadzące z dwu klatek schodowych budynku. Wejście główne (przeznaczone dla pracowników oraz interesantów) prowadzi ze wschodniej klatki schodowej.

Nie przewiduje się zmiany funkcji budynku i sposobu użytkowania obiektu w stosunku do zamierzeń projektowych.

Projekt zakłada kontrolę dostępu do lokalu (domofon dla odwiedzających i karty dla pracowników).

Zachowane zostają projektowane dla całego obiektu warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania przedmiotowego terenu oraz jego zabudowy, w związku z czym nie zostają naruszone wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

#### 3.3. Zakres i kolejność realizacji obiektów

Przewiduje się jednoetapową realizację inwestycji.

### 4. PRZEZNACZENIE I PROGRAM UŻYTKOWY OBIEKTU I JEGO CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY TECHNICZNE

---

#### 4.1. Przeznaczenie obiektu

Projektowane biuro będzie spełniało funkcję usługową. Będzie to lokal działający pod szyldem „Stołeczna Estrada”.

#### 4.2. Zestawienie powierzchni

Lp.	Pomieszczenie	Posadzka	Powierzchnia
0.01	Magazyn	ISTNIEJĄCY PARKIET Jodełka	25,40 m <sup>2</sup>
0.02	Sala konferencyjna	ISTNIEJĄCY PARKIET Jodełka	29,40 m <sup>2</sup>
1.01	Recepcja	ISTNIEJĄCY PARKIET Jodełka	38,27 m <sup>2</sup>
1,02	Gabinet dyrektora	ISTNIEJĄCY PARKIET Jodełka	25,00 m <sup>2</sup>

1.03 Dyrektor finansowy	ISTNIEJĄCY PARKIET Jodełka	12,30 m <sup>2</sup>
1.04 Kuchnia	ISTNIEJĄCY PARKIET Jodełka	19,84 m <sup>2</sup>
1.05 WC Damskie	NOWA Terakota	5,74 m <sup>2</sup>
1.06 WC. Męskie	NOWA Terakota	3,44 m <sup>2</sup>
1.07 Back office I	ISTNIEJĄCY PARKIET Jodełka	100,63 m <sup>2</sup>
1.08 Back office II	ISTNIEJĄCY PARKIET jodełka	37,30 m <sup>2</sup>
1.09 Pokój prawnika	ISTNIEJĄCY PARKIET jodełka	8,61 m <sup>2</sup>
1.10 Dział finansów	ISTNIEJĄCY PARKIET Jodełka	18,93m <sup>2</sup>

#### 4.3. Układ funkcjonalny

Lokal o rzucie wyznaczonym przez nowo projektowane ścianki działowe oraz zachowane ściany wewnętrzne. Lokal obejmuje jedną kondygnację i dwa pomieszczenia na kondygnacji poniżej. Część lokalu w układzie open space.

#### 4.4. Sposób spełnienia wymagań, o których mowa w art. 5 ust. 1 ustawy prawo budowlane

Projektowany obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanym respektuje zasady określone w art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

### 5. UKŁAD KONSTRUKCYJNY OBIEKTU I ROZWIĄZANIA MATERIAŁOWE

#### 5.1. Układ konstrukcyjny obiektu

Zgodnie z ekspertyzą budowlaną sporządzoną dn. 24 czerwca 2019r. przez arch. Jacka Bolechowskiego przewidziane w projekcie prace remontowe nie naruszają układu konstrukcyjnego budynku.

## 5.2. Zmiany budowlane

Zakres prac remontowych, zgodnie z rysunkiem nr 01. Prace budowlane, przewiduje:

- demontaż zastanych ścian działowych,
- demontaż zastanych drzwi wewnętrznych, w tym drzwi ppoż,
- demontaż trzech zastanych grzejników,
- demontaż fragmentów zastanej posadzki,
- demontaż zastanych opraw oświetleniowych,
- budowa ścianek wewnętrznych o lekkiej konstrukcji GK,
- montaż nowej stolarki drzwiowej, w tym drzwi ppoż – przygotowanie zastanych otworów drzwiowych pod montaż nowej stolarki, wg zaleceń producenta,
- montaż szklanych ścian biurowych i witryn przesuwanych,
- montaż fragmentów nowej posadzki,
- dostosowanie instalacji centralnego ogrzewania do nowej aranżacji wraz z ukryciem istniejących przewodów wewnątrz ścian,
- montaż nowych grzejników (zastosowanie modeli w stylu epoki),
- wykonanie nowej instalacji elektrycznej i oświetlenia,
- montaż systemu kontroli budynkowej, domofon oraz samozamykacz,
- wyposażenie lokalu w sprzęt niezbędny do funkcjonowania biura, montaż zabudów meblowych,
- malowanie ścian i sufitów,
- montaż nowych opraw oświetleniowych,
- montaż nowych okładzin ściennych,
- podwyższenie zastanych poręczy na kłatkach schodowych do wysokości 110cm,
- dostosowanie istniejącej instalacji wod-kan do nowej aranżacji i potrzeb lokalu

## 5.3. Ściany

Ściany zewnętrzne lokalu są ścianami zastanymi istniejącymi.

Ściany wewnętrzne w lokalu wg rys. 01 Prace budowlane, stawiane w lekkiej konstrukcji gk, montowane do stropu właściwego i podłogi właściwej (montaż strop-strop).

Ściany zabezpieczyć przeciwwilgociowo. W miejscach narażonych na zawilgocenie należy wykonać zabezpieczenie poprzez nałożenie podwójnej warstwy folii w płynie np. w systemie BOLIX. Ściany istniejące od strony wykończonej powłoką malarską wykończyć cokołem – listwa z blachy wysokości 10cm, malowaną na kolor czarny RAL 9005. Montaż cokołów po montażu zabudów meblowych.

### Powłoki malarskie:

Kolory ścian w lokalu Stołeczna Estrada:

- **F1** - farba: kolor biały NCS S-0500N / RAL9003
- **F2** - farba: kolor miętowy NCS S 4010-B90G
- **F3** – farba kolor czarny- NCS S – 9000N
- **F5** – farba kolor granatowy NCS S- 7020 -R90B **MATOWY**
- **F6** – farba kolor zielony I NCS S - 7020-B90G
- **F7**- farba kolor zielony II NCS S - 6010-B90G
- **F8** farba kolor różowy NCS S- 1015-Y90R

Zaleca się stosowanie farb Flugger/ Tikkurila/Beckers, satynowych na ścianach oraz matowej na sufitach.

### Okładziny ściennie:

W projektowanym lokalu przewiduje się zastosowanie dekoracyjnych okładzin ściennych w postaci boazerii/ lamelli wybarwianych na kolor przewidywany przez inwestora. Prace budowlane, na całej ich wysokości. W pomieszczeniu 1.01 Recepcja, przewiduje się wykonanie ściany wizerunkowej z przestrzennym logotypem Stołecznej Estrady. W pomieszczeniach higieniczno-sanitarnych ściany wykończone glazurą zgodnie z tabelą na rysunkach.

### UWAGA:

**1. Wszystkie ściany należy przed malowaniem zagruntować produktem CAPAROL SAMT GRUNT lub produktem o odpowiadających właściwościach. Ściany wykonane z materiałów nie palnych.**

**2. Kład płytek ściennych należy bezwzględnie skorelować z układem terakoty – należy zachować wyznaczone na posadzkach linie fug!**

## 5.4. Posadzka

Wg rys. 03. Posadzka. W lokalu przewiduje się następujące rodzaje posadzek, zgodnie z rysunkiem 03. Posadzki:

- **Posadzka P1:** parkiet, jodełka: **Kuchnia, Sala Konferencyjna, Recepcja, Gabinet Dyrektora, Dyrektor Finansowy, Dział Finansów, Pokój Prawnika, Back Office I, Back Office II,**
- **Posadzka P2:** lastryko: **WC Męskie, WC Damskie**

Na klatkach schodowych przewiduje się pozostawienie zastanej posadzki oraz montaż cokołów z blachy anodowanej na kolor czarny RAL 9005, wysokości 10cm.

**UWAGA:**

1. **W razie nierówności wykonać wylewkę samopoziomującą.**
2. **Cokoły montować po montażu zabudów meblowych!**
3. **Należy zachować taki sam poziom posadzki jak w budynku.**

**5.5. Sufity**

W lokalu przewiduje się renowację istniejących sufitów (szpachlowanie, usunięcie usterek) oraz ich malowanie na kolor podany na rysunkach.

**5.6. Oświetlenie**

W lokalu przewiduje się demontaż zastanych opraw oświetleniowych oraz montaż nowych, dostosowanych do nowej aranżacji oraz potrzeb lokalu. Wg. Rysunku nr 05,.

**UWAGA: Montaż opraw oświetleniowych wg kart katalogowych lamp.**

**Oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne:**

Przewiduje się montaż oświetlenia ewakuacyjnego dla wszystkich dróg ewakuacyjnych w lokalu - czas podtrzymania co najmniej 2h, natężenie światła co najmniej 3 lx na poziomie podłogi w osi dróg ewakuacyjnych ( 0.5 lx dla przestrzeni otwartych), czas załączania < 2s. Do pokazania kierunków ewakuacji i wyjść ewakuacyjnych przewiduje się ewakuacyjne znaki podświetlane, pokazujące kierunki ewakuacji, czas podtrzymania co najmniej 2h, praca normalna i awaryjna (praca na jasno). W projekcie lokalu przewiduje się oświetlenie ewakuacyjne przy użyciu lamp z bateriami akumulatorowymi, 2 godzinnymi, z piktogramem „Droga ewakuacyjna” – rozmieszczenie wg rys. 05. Oświetlenie i sufity. Wszystkie oprawy awaryjne wyposażone w moduły awaryjne, akumulatorowe minimum 120min.

---

**6. PODSTAWOWE DANE TECHNOLOGICZNE**

**6.1. Przeznaczenie obiektu i podstawowe założenia funkcjonalne**

Projektowany lokal będzie spełniał funkcję biura „Stołeczna Estrada”.

**6.2. Układ funkcjonalno – przestrzenny**

Wg rysunku 02. Aranżacja. Część lokalu w układzie open space.

---

**7. ROZWIĄZANIA ZASADNICZYCH ELEMENTÓW WYPOSAŻENIA BUDOWLANO – INSTALACYJNEGO I SPOSÓB ICH FUNKCJONOWANIA**

**7.1. Instalacje elektryczne**

Przewiduje się dostosowanie istniejącej instalacji elektrycznej do nowej aranżacji i potrzeb lokalu.

**7.2. Instalacje wod-kan**

Przewiduje się dostosowanie istniejącej instalacji wod-kan do nowej aranżacji i potrzeb lokalu. Przewiduje się doprowadzenie nowych przyłączy do pomieszczeń: 0.04. Kuchnia, , 1.05 WC Damskie, 1.6 WC Męskie. Pod umywalkami oraz zlewozmywakiem montaż podgrzewaczy wody.

---

**8. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPOŻAROWEJ**

**Charakterystyka pożarowa budynku**

Przeznaczenie obiektu: lokal usługowy o charakterze usługowym w istniejącym obiekcie budowlanym.

**Warunki ewakuacji**

Z większości pomieszczeń, za wyjątkiem pomieszczeń 1.02 Gabinet dyrektora oraz 1.03 Dyrektor Finansowy, istnieje możliwość bezpośredniego wyjścia na drogi ewakuacyjne prowadzące do wyjść z budynku. . Długość przejścia ewakuacyjnego w pomieszczeniach nie przekracza 40m. Długość dojsć ewakuacyjnych nie przekracza 20 m przy jednym dojsciu. Wysokość dróg ewakuacyjnych nie będzie mniejsza niż 2,20 m, natomiast wysokość przejścia, drzwi lub lokalnego obniżenia – 2,00 m. Kierunki i wyjścia ewakuacyjne będą oznakowane znakami bezpieczeństwa zgodnie z Polską Normą PN-92/N-01256/02. Strefy komunikacji pozbawione oświetlenia naturalnego będą wyposażone w oświetlenie ewakuacyjne w czasie pracy awaryjnej co najmniej 2h, zapewniające natężenie światła 3 lx przy hydrancie i gaśnicach. Czas włączenia oświetlenia ewakuacyjnego po zaniku oświetlenia podstawowego powinien być mniejszy niż 2 sekundy. Przewiduje się oprawy indywidualne z wbudowanymi akumulatorami.

**Instalacje przeciwpożarowe.**

Przewody i kable wraz z zamocowaniami stosowane w systemach zasilania i sterowania urządzeniami służącymi ochronie przeciwpożarowej powinny zapewnić ciągłość dostawy energii elektrycznej w warunkach pożaru przez wymagany czas działania urządzenia przeciwpożarowego, jednak nie mniejszy niż 90 minut (E 90). Przejścia instalacji technicznych przez elementy budowlane (ściany, stropy) należy zabezpieczyć ppoż. w klasie tego elementu. Elementy podziału wewnętrznego będą wykonane z materiałów niepalnych. W stosunku do elementów ww. podziału wewnętrznego nie jest wymagana odporność ogniowa.

### **Elementy wykończenia wnętrz**

Do wykończenia wnętrz zostaną zastosowane materiały co najmniej trudno zapalne wg załącznika 3 Warunków Technicznych. Wykładziny podłogowe będą co najmniej trudno zapalne. Okładziny sufitów oraz sufity podwieszane będą wykonane z materiałów niepalnych lub niezapalnych, niekapiących i nieodpadających pod wpływem ognia.

### **Podręczny sprzęt gaśniczy**

Lokal będzie wyposażony w gaśnice. Jedna jednostka masy środka gaśniczego 2 kg lub 3 dm<sup>3</sup> na każde 100 m<sup>2</sup> strefy pożarowej. Przewiduje się gaśnice proszkowe 4 kg ABC w ilości uzgodnionej z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych. Podręczny sprzęt gaśniczy należy poddawać terminowym przeglądom.

### **Oznakowanie**

Lokal należy oznakować znakami bezpieczeństwa i ewakuacji zgodnie z obowiązującymi Polskimi Normami.

### **Wytyczne BHP**

Pomieszczenia lokalu zostały zakwalifikowane do kategorii zagrożenia ludzi ZL III w części w zabudowie open space. Przewiduje się, że nie będzie przebywało więcej niż 40 osób. Przewidziano dla pracowników szafy z drążkiem na ubrania. W lokalu przewiduje się zatrudnienie ok. 16 osób przebywających w obiekcie w różnym czasie. Odległość od toalet jest mniejsza niż 75m.

Przewiduje się sprzątanie lokalu przez firmę zewnętrzną. Pracownicy mają możliwość przygotowania, podgrzania oraz spożycia posiłków w pomieszczeniu 1.04. Kuchnia. Znajduje się tam zlew z wyciąganą wylewką. Wszystkie materiały, osprzęt elektryczny, instalacje wentylacyjne oraz wyposażenie lokalu winny posiadać wymagane deklaracje zgodności oraz winny być oznaczone znakami CE. Obowiązek ten ciąży na inwestorze bądź na wykonawcy robót. Pracodawca zapewni pracownikom wodę zdalną do picia w opakowaniach fabrycznych.

## **9. UWAGI**

Wszystkie wymiary poziome i wysokości należy potwierdzić na początku prac budowlanych. W przypadku rozbieżności, które mogą mieć wpływ na montaż mebli lub uzyskanie przepisowych minimalnych wysokości lokalu, należy bezwzględnie skontaktować się z projektantem aranżacji.

Wszelkie elementy ujęte na rysunkach, a nie ujęte w opisie technicznym oraz ujęte w opisie, a nie ujęte na rysunkach należy traktować jakby były ujęte wszędzie.

Wszelkie roboty budowlane wykonywane przy budowie w/w obiektu należy wykonać zgodnie z projektem, obowiązującymi przepisami, normami budowlanymi oraz "sztuką budowlaną". Przy wykonywaniu robót budowlanych należy stosować wyroby i materiały dopuszczone do obrotu i stosowania w budownictwie dla których wydano odpowiednie świadectwa, atesty, certyfikaty, aprobaty techniczne i deklaracje zgodności z normami. Wszelkie roboty budowlane należy prowadzić pod fachowym nadzorem osoby posiadającej uprawnienia do kierowania i nadzorowania robót budowlanych, zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym. O zamiarze wprowadzenia zmian do przyjętych w niniejszym opracowaniu rozwiązań architektoniczno - konstrukcyjnych należy niezwłocznie powiadomić projektanta, oraz organ administracji architektoniczno-budowlanej. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości formalnych lub technicznych, wynikłych w procesie budowlanym, Inwestor lub Wykonawca winien bezzwłocznie skonsultować się z projektantem lub organem nadzoru budowlanego.

Przed przystąpieniem do robót szczegółowo zapoznać się z treścią wydanych uzgodnień przez odpowiednie instytucje i bezwzględnie się do ich treści stosować. Ścisłe przestrzegać przepisów BHP obowiązujących w czasie realizacji inwestycji.

Po zakończeniu robót wykonawca przekazuje użytkownikowi jeden egzemplarz dokumentacji powykonawczej. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu Inwestor winien zlikwidować zaplecze budowy, uporządkować lokal, uzyskać określone przepisami odbiory techniczne i zgłosić fakt zakończenia budowy właściwemu organowi.

Obowiązkiem Inwestora lub Użytkownika jest przechowywanie zatwierdzonej dokumentacji projektowej z naniesionymi w procesie budowlanym korektami przez cały czas funkcjonowania obiektu.

*Opracował:*

*mgr inż. arch. Adam Zabłocki  
mgr inż. arch. Szymon Szymczak*