



Jacek Światak Architekt

ul. Kościuszki 15, 32-650 Kęty, tel. 48 601 087 420, e-mail: jsa@onet.com.pl

Nr projektu: **0224**

**Lokal handlowy w Parku Handlowym
przy ulicy Warszawskiej 180 w Bielsku – Białej**
działka nr 47/24, jedn. ewidencyjna 246101_1, obręb 0038 – Stare Bielsko
kategoria obiektu budowlanego XVII

Projekt techniczny

Projekt Supermarketu Drogerijnego ROSSMANN nr 2417– sklep standardowy

Część I. Architektoniczno-budowlana

Inwestor:	ROSSMANN Supermarkety Drogeryjne Polska Spółka z o.o.
Adres:	ul. Świętej Teresy 109, 91-222 Łódź
Obiekt:	Lokal handlowy
Adres:	ul. Warszawska 180, 43-319 Bielsko – Biała
Jednostka projektowania:	JSA Jacek Światak Architekt
Adres:	ul. Kościuszki 15, 32-650 Kęty

Opracowanie:

Funkcja	Imię i Nazwisko/specjalność	Nr uprawnień	Podpis
Projektant:	mgr inż. arch. Beata Dębowska <i>specjalność architektoniczna</i>	MPOIA/071/2008	
Sprawdzający:	mgr inż. arch. Jacek Światak <i>specjalność architektoniczna</i>	3/G/86 B-B	

Kęty, maj 2024 roku

1. Spis treści

1. Spis treści.....	2
2. Spis rysunków.....	3
3. Podstawa opracowania:.....	3
4. Przedmiot i zakres opracowania.....	3
4.1. Przedmiot opracowania.....	3
4.2. Zakres opracowania.....	3
5. Rozwiązania architektoniczno-budowlane.....	3
5.1. Informacje o ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.....	3
5.2. Stan wyjściowy lokalu.....	3
5.3. Podział lokalu.....	4
5.4. Planowany zakres robót.....	4
6. Dostęp do lokalu.....	5
7. Technologia sklepu drogerijnego.....	5
7.1. Funkcja lokalu.....	5
7.2. Asortyment sprzedaży.....	5
7.3. Sala sprzedaży.....	5
7.4. Zaplecze pomocnicze.....	5
7.5. Zestawienie pomieszczeń.....	6
8. Rozwiązania techniczno- materiałowe.....	6
8.1. Ściany działowe.....	6
8.2. Sufit podwieszony.....	6
W obrębie sufitu podwieszonego przewidziano zamontowanie podstawowego oświetlenia lokalu, kraty nawiewne instalacji wentylacyjnej i grzewczej oraz chłodzącej.....	7
8.3. Posadzka.....	7
8.4. Wykończenie ścian wewnętrznych.....	7
8.5. Witryna wewnętrzna.....	8
8.6. Witryny zewnętrzne.....	8
8.7. Reklamy.....	8
8.8. Stolarka drzwiowa.....	8
9. Elementy wyposażenia.....	8
9.1. Sala sprzedaży.....	8
9.2. Urządzenia sanitarne.....	8
9.3. Instalacje wewnętrzne.....	9
10. Bezpieczeństwo użytkowania obiektu.....	9
11. Zagadnienia BHP i ergonomii oraz ochrony środowiska.....	10
11.1. Dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych.....	10
11.2. Informacja o zatrudnieniu.....	10
11.3. Dane techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:.....	10
12. Warunki ochrony przeciwpożarowej.....	10
13. Uwagi końcowe.....	12
13.1. Warunki prowadzenia robót.....	12

2. Spis rysunków

0224	A-01	Rzut lokalu	1:50
0224	A-02	Rzut sufitu	1:50
0224	A-03	Rozmieszczenie profili głównych w suficie kasetonowym	1:50
0224	A-04	Przekrój A-A i detal „A”	1:10, 1:50
0224	A-05	Rozwinięcie ścian korytarza zaplecza i ścian pom. socjalnego	1:50
0224	A-06	Elewacja frontowa - reklama	1:50/1:100
0224	A-07	Reklama na pylonie	1:50
0224	A-08	Zestawienie stolarki drzwiowej	-

3. Podstawa opracowania:

- 1) Fragmenty projektu budowlanego obiektu, udostępnione przez wynajmującego dla potrzeb projektowych w zakresie przedmiotowego lokalu.
- 2) Wytyczne programowe – określające zasady adaptacji oraz dostępu do instalacji obiektu.
- 3) Ustalenia z użytkownikiem określające program funkcjonalno-przestrzenny oraz założenia technologiczne zamierzonego sposobu użytkowania lokalu.
- 4) Normy i przepisy obowiązujące w budownictwie.

4. Przedmiot i zakres opracowania.

4.1. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest projekt techniczny Supermarketu Drogerijnego Rossmann w budynku handlowo-usługowym w Bielsku-Białej przy ul. Powstańców Warszawy 180.

4.2. Zakres opracowania.

Zakres opracowania obejmuje: projekt planowanych robót budowlano-instalacyjnych, związanych z dostosowaniem lokalu do potrzeb użytkownika, opracowany w zakresie określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 10.08.2022 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1679).

5. Rozwiązania architektoniczno-budowlane.

5.1. Informacje o ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

Teren na którym zlokalizowany jest przedmiotowy budynek nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Uchwałą nr LIV/1246/2023 Rady Miejskiej w Bielsku-Białej z dnia 2 lutego 2023 r. w sprawie ustalenia „Zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych z jakich mogą być wykonane” budynek znajduje się na II obszarze ustalenia zasad i warunków sytuowania tablic reklamowych.

Budynek nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, ani nie został objęty inną formą ochrony konserwatorskiej.

5.2. Stan wyjściowy lokalu.

Przewidziany do adaptacji lokal znajduje się w będącym w trakcie przebudowy, parterowym budynku handlowo – usługowym. Budynek parku handlowego został zaprojektowany na rzucie podkowy, a przylegające do siebie lokale mają wejścia w przeszklonej witrynie od strony jej wnętrza. Przedmiotowy lokal znajduje się w północno-zachodnim skrzydle. Będzie dostępny dla klientów od strony frontowej (elewacja południowa) bezpośrednio z obszaru parkingu i komunikacji pieszej. Dostawa towarów i ewakuacja od strony zaplecza, w elewacji północnej, bezpośrednio na zewnątrz budynku. Projektowany sklep będzie trzecim w szeregu lokali.

Lokal będzie posiadał jedną witrynę na całej szerokości elewacji wejściowej – witryna mocno nasłoneczniona od strony południowej. Sala sprzedaży będzie miała regularny prostokątny kształt, zaplecze umieszczone na końcu przeciwnym do wejścia. Dostawa towarów z tyłu sklepu poprzez służbę.

Zgodnie z założeniami projektu budowlanego obiektu – w obrębie przewidzianej do adaptacji powierzchni – zostaną wykonane punkty podłączeń do instalacji wewnętrznych, umożliwiające podłączenie projektowanych instalacji:

- elektrycznej;
- wodno-kanalizacyjnej;
- hydrantowej
- instalacji niskoprądowych
- instalacji ochrony przeciwpożarowej.

Wynajmujący zapewnia wymagane parametry dla mediów.

W sklepie nie ma toalety dla klientów. Ogólnodostępna toaleta dla klientów zostanie zapewniona w obrębie budynku przez wynajmującego.

5.3. Podział lokalu.

Zgodnie z wytycznymi przyszłego użytkownika i najemcy lokalu – zaprojektowano go jako typowy, sklep branży perfumeryjno – drogerijnej z samoobsługową salą sprzedaży oraz wydzieloną przestrzenią zaplecza pomocniczego o łącznej powierzchni użytkowej 460,86 m².

5.4. Planowany zakres robót.

Roboty budowlane:

- budowa ścianek i przedścianek z płyt gipsowo-kartonowych na ruszcie,
- wykonanie podejść elektrycznych w warstwach posadzkowych,
- wykonanie posadzek z płytek gresowych wraz z montażem wycieraczki wewnętrznej,
- wykonanie sufitu podwieszonego modułowego na sali sprzedaży wraz z okalającą półką z płyt gipsowo-kartonowych, wykonanie sufitu modułowego w zapleczu,
- montaż wewnętrznej stolarki drzwiowej,
- doposażenie istniejących drzwi zewnętrznych zgodnie ze standardem firmy Rossmann,
- montaż rozdzielni głównej,
- montaż oświetlenia na sali sprzedaży i na zapleczu,
- wykonanie instalacji elektrycznych gniazd wtyczkowych,
- wykonanie instalacji hydrantowej, montaż dwóch hydrantów: na sali sprzedaży i na zapleczu lokalu,
- wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej z podłączeniem do istniejących sieci,
- rozprowadzenie przewodów wentylacji mechanicznej wraz z zakończeniami w suficie,
- montaż centrali wentylacyjnej na zapleczu na podkonstrukcji, którą zapewnia wynajmujący,
- montaż klimatyzatorów kasetonowych na sali sprzedaży i klimatyzatora kanałowego w zapleczu,
- montaż jednostek zewnętrznych klimatyzacji na dachu budynku na ramach montażowych Big Foot,
- montaż kurtyny powietrznej,
- podłączenie instalacji sanitarnych i elektrycznych,
- wykonanie instalacji SAP, DSO i tryskaczy wraz z włączeniem do systemu ochrony przeciwpożarowej obiektu (po stronie wynajmującego),
- wykonanie okładzin ściennych – płytki na zapleczu,
- malowanie ścian i sufitów,
- montaż odbojnic i narożników ochronnych na ścianach zaplecza,
- montaż mebli w zapleczu socjalnym, podłączenie urządzeń oraz szafy gospodarczej do instalacji wewnętrznych,
- montaż elementów reklamowych na budynku i pylonie reklamowym.

Faktyczny zakres prac należy dostosować do ustaleń wynikających z postanowień umowy.

6. Dostęp do lokalu.

Budynek, w którym znajdzie się drogeria jest położony na płaskim terenie. Dostęp bezpośrednio z zewnątrz poprzez wejście główne umieszczone w przeszklonej witrynie w elewacji południowej, w pełni dostępne dla osób niepełnosprawnych ruchowo. Wyjście ewakuacyjne przez zaplecze, drzwiami w elewacji północnej. Dojście do części magazynowej – poprzez służbę dostawczą, drzwiami w elewacji północnej.

Dojazd do budynku odbywa się poprzez istniejący układ komunikacyjny - drogi wewnętrzne oraz utwardzone place. Przed budynkiem zaprojektowano parking dla klientów.

7. Technologia sklepu drogerijnego.

7.1. Funkcja lokalu

Lokal objęty opracowaniem będzie pełnił funkcję handlowo-usługową jako sklep przemysłowy branży perfumeryjno-drogerijnej według standardów obowiązujących dla firmy "Rossmann" Supermarkety Drogerijne Polska Sp. z o.o.

Specyfikacja pracy w drogerii polega na tym, że każdy z pracowników wykonuje wszystkie rodzaje prac w zależności od potrzeb i aktualnej sytuacji w sklepie – zajmuje się odbiorem i uzupełnieniem towaru na półkach, obsługuje kasę, układa towar na zapleczu i wykonuje prace porządkowe. Pracownik ochrony z racji swoich obowiązków większość czasu spędza chodząc po sali sprzedaży, część na zapleczu obserwując zachowanie się klientów na monitorze.

Opisany wyżej sposób wykonywania obowiązków przez pracowników sprawia, że w drogerii nie ma stanowisk pracy stałej. Nie ma zatem konieczności uzyskiwania odstępstwa od Warunków Technicznych ze względu na oświetlenie.

7.2. Asortyment sprzedaży.

Asortyment sklepu obejmuje artykuły chemii, gospodarstwa domowego, środki czystości, środki higieniczne, artykuły kosmetyczne i pielęgnacyjne oraz artykuły spożywcze pakowane firmowo tj. drobną galanterię cukierniczą, gumy do żucia, odżywki dziecięce i tym podobne, a także artykuły przemysłowe.

7.3. Sala sprzedaży

Sklep projektuje się jako samoobsługowy, lokując wzdłuż ścian wewnętrznych oraz po środku sali sprzedaży systemowe regały z towarem. Regały na sali sprzedaży o wysokości: przyścienne z fryzem 2,71 m, pozostałe 2,51 m i 1,71 cm.

Punkty kasowe zlokalizowano w strefie wejściowej sali sprzedaży. Nie stanowią one podstawowych, stałych miejsc pracy.

Przewiduje się przebywanie w sklepie jednocześnie więcej niż 50 klientów.

7.4. Zaplecze pomocnicze.

– **Zaplecze socjalne personelu i pomieszczenia pomocnicze i magazynowe** – jako pomieszczenia nie przeznaczone na stały pobyt ludzi zlokalizowano w tylnej części drogerii, dostępnej bezpośrednio z sali sprzedaży. Zaplecze obejmuje pokój socjalny personelu wraz z szatnią, sanitariat oraz pokój rozliczeń. Nie przewiduje się stosowania wózków dla klientów. Cała część środkowa zaplecza, największa powierzchniowo pełni funkcję magazynu ogólnego z regałami ustawionymi wzdłuż ścian i na środku. Znajdzie się tu także prefabrykowana, wentylowana szafa gospodarcza ze stali nierdzewnej ze zlewem oraz zamykaną częścią na środki do utrzymania czystości. Dostawa towarów przez służbę połączoną z magazynem ogólnym. Dla artykułów spożywczych przewidziano podręczny magazynek (magazyn spożywczy), pozwalający utrzymać kilkudniowy zapas produktów. Składowanie towarów na regałach Bito o wysokości 2,5 m, maksymalna wysokość składowania towarów na regałach 3,0m.

Założenia organizacji sprzedaży nie przewidują utrzymywania większego zapasu magazynowego sprzedawanych towarów. Większość przyjmowanego asortymentu jest bezpośrednio lokowana na regałach w sali sprzedaży.

– **Dostawa towarów** – będzie się odbywała poprzez służbę dostawczą.

- **Odpadki** – z uwagi na rodzaj asortymentu – jedynymi odpadkami są odpadki socjalno-bytowe, gromadzone w szczelnych opakowaniach (worki) i składowane w miejscu wskazanym przez wynajmującego.
- **Zatrudnienie** - wielkość pomieszczeń dla załogi zaprojektowano na łączną liczbę maks. 10 zatrudnionych osób (wyłącznie kobiety) przy zatrudnieniu dwuzmianowym – maks. 4 osoby na zmianie. Każdy z pracowników posiada własną szafkę z podziałem na dwie części. Zaplecze nie jest przeznaczone na stały pobyt ludzi.
- **Toaleta ogólnodostępna** – znajdzie się w budynku parku handlowego.

7.5. Zestawienie pomieszczeń.

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Pow. Użytk. [m ²]	Materiał posadzki	Wysokość pom. w stanie wykończonym
001	Sala sprzedaży	365,50	płytki gresowe 60x60cm	3,00/3,30/4,00 m
002	Magazyn ogólny	51,95	płytki gresowe 30x30 cm	3,50 m
003	Pokój rozliczeń	5,83	płytki gresowe 30x30 cm	2,50 m
004	Pomieszczenie socjalne	13,33	płytki gresowe 30x30 cm	2,50 m
005	WC	3,27	płytki gresowe 30x30 cm	2,50 m
006	Magazyn spożywczy	8,44	płytki gresowe 30x30 cm	3,50 m
007	Śluza	12,54	płytki gresowe 30x30 cm	3,00 m
	Razem:	460,86		

Pomieszczenie sali sprzedaży ma doświetlenie światłem dziennym, pomieszczenia nie są zagłębione. We wszystkich pomieszczeniach można uzyskać wymagane przepisami wysokości.

8. Rozwiązania techniczno- materiałowe

8.1. Ściany działowe.

Wszystkie wewnętrzne ścianki działowe wg systemów suchej zabudowy np. RIGIPS (CW75 co 60cm obustronne podwójne opłytywanie g-k 2x12,5mm) – łączna grubość 12,5 cm. Przy ścianach zewnętrznych zostaną wykonane przedścianki (CW75 + jednostronne podwójne opłytywanie g-k 2x12,5mm) o łącznej grubości 7,5 cm.

W pomieszczeniach mokrych należy stosować płyty wodoodporne. W miejscach zawieszania elementów – dodatkowo płyty OSB.

Uwaga. W trakcie realizacji należy stosować się do wymagań technicznych określonych przez producenta systemu ścianek działowych w zakresie sposobu ich montażu.

Wynajmujący nie zgadza się na jakąkolwiek ingerencję w ściany stanowiące granicę najmu, poza stabilizacją projektowanych przedścianek. Prowadzenie instalacji, zawieszanie regałów, mocowanie elementów wyposażenia do ścian stanowiących granicę najmu możliwe będzie tylko w obrębie projektowanych przedścianek.

8.2. Sufit podwieszony.

- **Sala sprzedaży** – systemowy modułowy mineralny sufit podwieszony 60x60 cm, zawiesia w rozstawie 80x120 cm. Sufit na poziomie 3,00 m nad posadzką. Wokół pomieszczenia należy wykonać półkę z oświetleniem ledowym z płyt g-k na ruszcie o wysokości 3,60 m nad posadzką. Ze względu na wysokość witryn, w pasie wzdłuż całego frontu sklepu zostanie wykonany sufit pełny z płyt g-k na wys. 4,0 m.
- W obrębie sufitu podwieszonego przewidziano zamontowanie podstawowego oświetlenia lokalu, krat nawiewnych instalacji wentylacyjnej i klimatyzatorów.
- **Magazyn ogólny, magazyn spożywczy, śluza dostawcza** – systemowy modułowy mineralny sufit podwieszony 60x60 cm, wysokość montażu 3,50 m w magazynach i 3,00 m w śluzie.

- **Pozostałe pomieszczenia** - powieszony sufit mineralny 60x60 cm, wysokość montażu 2,50 m.

W obrębie sufitu podwieszonego przewidziano zamontowanie podstawowego oświetlenia lokalu, kraty nawiewne instalacji wentylacyjnej i grzewczej oraz chłodzącej.

UWAGA!

1. Projektowane sufity podwieszone należy wykonać na stelażu 60x60 cm, przy podstawowym module konstrukcyjnym 120x120 cm (zawiesia co 80 cm).
2. Wszystkie, anemostaty, oświetlenie oraz inne widoczne elementy klimatyzacji i wentylacji w kolorze białym – RAL 9010.
3. Mocowanie sufitu do blachy stropodachu za pomocą wieszaków typu HILTI MF-TSH M8, należy stosować kołki mocujące zgodnie z wytycznymi producenta.
4. Dla zawieszenia konstrukcji sufitu podwieszonego stosować kompletny system wybranej firmy posiadający atesty, z potwierdzoną niezbędną nośnością całości.
5. Wszystkie elementy instalacji przebiegających nad sufitem podwieszonym należy podwieszać do elementów konstrukcji (nie wolno niczego kłaść, ani montować do sufitu podwieszonego).
6. Gwarantowane obciążenie możliwe dla podwieszonych elementów (instalacje + sufity) do elementów dachowych wynosi 30 kg/m².
7. Wysokość lokalu dostępna do aranżacji: 4,2 m od poziomu posadzki.

8.3. Posadzka.

Należy wykończyć powierzchnię podłóg płytkami gresowymi na kleju, wg poniższych wytycznych:

Sala sprzedaży – płytki gresowe białe 60x60 cm Venis Nevada - (klasa ścieralności R9), mocowane na kleju elastycznym MAPEI MAXI 51, cokół wys. 10 cm – gres, fuga szara MAPEI 113 elastyczna o grubości 1,5 mm, wzdłuż osi słupów stosować dylatację silikonową wykonaną z silikonu Mapesil AC 112 firmy Mapei. W lokalu nie ma dylatacji konstrukcyjnej. Wejście z zewnątrz bezprogowe, bezpośrednio przy wejściu głównym zamontować wewnętrzną wycieraczkę z listew aluminiowych, z obramowaniem z kątowników stalowych, wym. 150x140 cm, zagłębiona w posadzce na 2,5 cm. Nie ma możliwości wykonania wycieraczki zewnętrznej – brak zgody Wynajmującego.

Pozostałe pomieszczenia – płytki gres techniczny Mont Everest 30x30 cm, ułożenie proste, klej elastyczny CERESIT-CM 12,17,18 lub MAPEI Kerabond albo Keraflex Maxi S1, cokół wys. 10 cm – gres, fuga MAPEI 113 elastyczna o grubości 2mm. W pomieszczeniach mokrych stosować izolację przeciwwilgociową z folii płynnej z wywinięciem 10 cm na ściany. W progu drzwi zewnętrznych do służby zamontować w sposób trwały blachę najazdową na głębokość 30 cm. Identycznie wykończyć ościeża do wysokości 1,2 m.

Największe możliwe stałe projektowane obciążenie użytkowe posadzki, mogące wystąpić w miejscu styku dwóch regałów wynosi około 0,4 kN/m². Gwarantowane przez wynajmującego obciążenie posadzki wynosi 0,5 kN/m².

8.4. Wykończenie ścian wewnętrznych

Przewiduje się malowanie ścian wewnętrznych:

- **Sala sprzedaży** – malowanie farbą zmywalną firmy BONDEX, kolor biały RAL 9003;

- **Magazyn spożywczy, magazyn ogólny, śluza oraz pomieszczenie socjalne:** - farba olejna jasno szara (RAL 7047, S1500-N wg NCS) - do wysokości górnej krawędzi drzwi, powyżej - farba zmywalna biała BONDEX; w pomieszczeniu socjalnym dodatkowo fartuch z glazury Opoczno Tania 20x25cm na całej długości szafek, a także przy umywalce i zlewozmywaku do wysokości 150cm, wywinięty 60 cm na ścianę boczną;

W magazynie należy zamontować odboje - listwy MDF ciemnoszare szer. 25 cm, gr. 22 mm, wykończone listwą PCV – na dwóch poziomach: pierwszy – bezpośrednio nad cokołem, drugi - na wysokości 100 cm od posadzki do dolnej krawędzi, w śluzie drugi poziom na wysokości 150 cm od posadzki. Narożniki ścian i drzwi wykończyć kątownikiem aluminiowym 5 x 5 cm montowanym do wysokości drzwi.

- **Pokój rozliczeń:** farba emalia zmywalna biała RAL 9003 do wys. 2,0 m, powyżej malowanie farbą zmywalną firmy BONDEX, kolor biały RAL 9003.

- **Toaleta:** glazura biała Opoczno Tania 20x25 do wysokości drzwi (ok. 2,05m), powyżej - farba zmywalna biała RAL 9003, producent BONDEX.

8.5. Witryna wewnętrzna.

W sklepie nie ma witryn wewnętrznych.

8.6. Witryny zewnętrzne.

W ścianie zewnętrznej, frontowej lokalu znajdują się witryny o wys. 4,0m wraz z drzwiami wejściowymi dwuskrzydłowymi (mniejsze skrzydło trwale zamknięte, otwierane tylko na potrzeby ewakuacji). Jest to elewacja południowa. Wiąże się to mocnym nasłonecznieniem w godzinach popołudniowych – informacje również na rysunku. Należy zamontować rolety we wszystkich witrynach.

8.7. Reklamy.

Nad witryną wejściową przewidziano umieszczenie podświetlanego kasetonu reklamowego na całej szerokości witryny nad wejściem do drogerii. Wymiary kasetonu 1455x100 cm, grubość 10 cm. Wynajmujący dostarczy podkonstrukcję pod reklamę. Szczegóły przedstawiono na rys. A-06.

Dodatkowo na trójściennym pylonie reklamowym zlokalizowanym przy ulicy Warszawskiej zostaną umieszczone dwie reklamy w formie podświetlanych liter przestrzennych o zewnętrznych wymiarach 56x400x15 cm, bez tła, mocowane na podkonstrukcji. Szczegóły przedstawiono na rys. A-07.

Reklamy te zostaną przez Wynajmującego uzgodnione z Zespołem ds. porządkowania i estetyzacji przestrzeni publicznej miasta Bielska-Białej. W witrynach nie będzie standardowych wyklejek z folii mrożonej z czerwonym paskiem. W witrynie powieszone zostaną dwa plakaty i zainstalowane zostaną dwa monitory. Powierzchnia reklam w witrynach nie przekracza dopuszczalnych 10% powierzchni witryn, zgodnie z uchwałą krajoobrazową.

W sklepie nie będzie reklam wewnętrznych.

Uzgodnienie szyldów reklamowych z urzędem po stronie Wynajmującego. Budynek wraz z najbliższym otoczeniem znajduje się na działkach wynajmującego, poza obszarem pasa drogowego, a także poza strefą ochrony konserwatorskiej.

8.8. Stolarka drzwiowa.

Zewnętrzna stolarka okienna i drzwiowa po stronie Wynajmującego. Drzwi wejściowe, ewakuacyjne i do służby należy dostosować do standardów formy Rossmann – dotyczy to wyposażenia i uzbrojenia. Szczegółowy opis drzwi i ich wyposażenia znajdzie się na rysunku zestawienia stolarki – rys. A-08.

9. Elementy wyposażenia.

9.1. Sala sprzedaży.

Na rysunku rzut lokalu A-01 przedstawiono wstępne ustawienie podstawowych elementów wyposażenia lokalu. Zastosowano meble systemowe – regały Eden w kolorze białym, cokół kolor czerwony. Układ i kolorystyka – wg standardu drogerii Rossmann. Regały w/w producenta nie wymagają mocowania do posadzki lokalu.

9.2. Urządzenia sanitarne.

Lokal należy wyposażyć w następujące urządzenia sanitarne:

- **pomieszczenie socjalne** - zestaw mebli systemowych wraz z armaturą i osprzętem przewidziany dla tego pomieszczenia (zlewozmywak jednokomorowy z ociekaczem 80x60cm, umywalka wpuszczana w blat 55 cm; bateria stojąca z mieszaczem chrom-połysk);
- **toaleta** - miska ustępowa, kompakt KOŁO, umywalka ścienna z półpostumentem 55 cm KOŁO, CERSANIT, bateria umywalkowa stojąca z mieszaczem, chrom wysoki połysk - VALVEX, DEANTE, KFA;
- **szafa gospodarcza** - prefabrykowana, wentylowana, ze zlewem i wydzieloną, zamykaną przestrzenią na środki do utrzymania czystości, umieszczona w magazynie ogólnym.

9.3. Instalacje wewnętrzne.

Instalacje sanitarne

Przewiduje się wykonanie instalacji sanitarnych zasilających lokal w zakresie:

- **Woda zimna** – do celów socjalno-bytowych oraz zasilania hydrantu zostanie rozprowadzona nad sufitami.
- **Kanalizacja sanitarna wewnętrzna** – doprowadzona do przygotowanego przez wynajmującego pionu.
- **Instalacja centralnego ogrzewania i klimatyzacji** – ogrzewanie i chłodzenie będzie realizowane przez klimatyzatory kasetonowe na sali sprzedaży oraz przez klimatyzator kanałowy na zapleczu. W toalecie zostanie zamontowany grzejnik elektryczny. Lokalizacja jednostek zewnętrznych klimatyzatorów – na dachu budynku, na ramach montażowych Big Foot, w miejscu wskazanym przez Wynajmującego.

Nad drzwiami wejściowymi zostanie zamontowana elektryczna kurtyna powietrzna.

- **Wentylacja mechaniczna** – system wentylacji nawiewno-wywiewnej w oparciu o własną centralę wentylacyjną podwieszoną do stropodachu w obszarze zaplecza lokalu. Wynajmujący przygotowuje konstrukcję do podwieszenia centrali. Czerpnia i wyrzutnia na tylnej ścianie budynku, w wpieciem instalacji do wylotów przygotowanych przez Wynajmującego.

Instalacje elektryczne

Projekt przewiduje budowę wewnętrznej instalacji elektrycznej, w zakresie:

- **instalację 230 V** - oświetlenia ogólnego i ewakuacyjnego,
- **instalację 230 V** - gniazd wtykowych i oświetlenia regałów,
- **instalację 400V** - zasilania urządzeń.

Wynajmujący zapewnia zasilanie w wymaganej moc - 40 kW.

Instalacje przeciwpożarowe

Przewiduje się wykonanie następujących instalacji w obrębie lokalu:

- **lokalowy wyłącznik prądu** - umieszczony przy wejściu głównym do lokalu,
- **hydranty wewnętrzne 25** – 2 szt., instalacja wykonana przez wynajmującego,
- **awaryjne oświetlenie ewakuacyjne** – zgodnie z projektem oświetlenia,
- **instalacja tryskaczy** – wykonanie drugiego poziomu instalacji
- **SAP** – wykonanie drugiego poziomu instalacji wraz z podpięciem drzwi wejściowych do systemu
- **DSO** - wykonanie nowej instalacji, zintegrowanie instalacji z systemem nagłośnienia lokalu

Projekt i wykonanie instalacji ochrony przeciwpożarowej (tryskaczy, SAP i DSO) po stronie Wynajmującego. Instalacje zostaną podłączone do centrali pożarowej obiektu.

Instalacje teleinformatyczne.

Wynajmujący doprowadzi kabel światłowodowy jednomodowy dwuwłóknowy do miejsca lokalizacji szafy rackowej.

Wewnętrzne instalacje niskoprądowe takie jak CCTV, SSWIN czy LAN zgodnie ze standardem Najemcy. Instalacje te nie stanowią zakresu dokumentacji projektowej.

10. Bezpieczeństwo użytkowania obiektu

Przedstawione w projekcie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne i techniczno-materiałowe zapewniają wymagane przepisami warunki BHP i ergonomii użytkowania obiektu.

Wszystkie wyroby zastosowane w realizacji inwestycji powinny posiadać aktualne świadectwa lub certyfikaty dopuszczające do stosowania.

11. Zagadnienia BHP i ergonomii oraz ochrony środowiska

11.1. Dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych

Brak barier uniemożliwiających dostęp do sali sprzedaży osobom niepełnosprawnym. Lokal posiada wejście bezpośrednio z zewnątrz budynku, umożliwiające nieskrępowany dostęp do lokalu osobom poruszającym się na wózkach inwalidzkich. Również szerokość przejść pomiędzy regałami umożliwia ruch osób na wózkach. Długość przejść ewakuacyjnych jest zgodna z obowiązującymi przepisami.

11.2. Informacja o zatrudnieniu

W lokalu nie ma na stałe przypisanych miejsc pracy dla każdego z pracowników, co oznacza, że pracownik nie przebywa w części pomieszczenia bez dostępu do oświetlenia dziennego dłużej niż 4 godziny w ciągu doby. Wykonywana przez pracowników sklepu praca ma charakter rotacyjny co oznacza, iż czas przebywania pracownika na jednym stanowisku nie przekracza 4 godzin.

11.3. Dane techniczne obiektu budowlanego charakteryzujące wpływ obiektu budowlanego na środowisko i jego wykorzystywanie oraz na zdrowie ludzi i obiekty sąsiednie pod względem:

a) zapotrzebowania i jakości wody oraz ilości, jakości i sposobu odprowadzenia ścieków

Woda podłączona z istniejącej instalacji wewnętrznej wodociągowej budynku, a ścieki odprowadzone do istniejących pionów kanalizacyjnych.

b) emisji zanieczyszczeń gazowych, w tym zapachów, pyłowych i płynnych, z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się.

Żadne z tych czynników nie będą występowały.

c) rodzaju i ilości wytwarzanych odpadów

Charakter i funkcja projektowanego obiektu nie przewiduje wytwarzania odpadów niebezpiecznych i potencjalnie niebezpiecznych w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska.

Odpady bytowe - Gospodarka odpadami w obrębie lokalu obejmuje usuwanie ich do pojemników usytuowanych w wydzielonych miejscach w lokalu, a następnie wynoszonych w szczelnych workach w miejsce wyznaczone przez zarządcę budynku, skąd są wywożone przez służby komunalne na miejskie składowisko odpadów.

Opakowania zwrotne i usuwanie odpadków - z uwagi na charakter lokalu i profil działalności, polegający na sprzedaży jednostkowej artykułów drogerijnych – nie zachodzi potrzeba magazynowania opakowań zwrotnych. Opakowania zbiorcze – gromadzone będą w wydzielonych miejscach obiektu i usuwane w ramach ogólnego systemu utylizacji.

Odpady potencjalnie szkodliwe - Odpady takie jak oprawy oświetleniowe, baterie itp. – przewidziano do gromadzenia w wydzielonym miejscu obiektu i utylizowane w ramach działalności obiektu.

d) emisji hałasu, wibracji, a także promieniowania, w szczególności jonizującego, pola elektromagnetycznego i innych zakłóceń z podaniem odpowiednich parametrów tych czynników i zasięgu ich rozprzestrzeniania się

Żadne z tych czynników nie będą występowały.

e) wpływ obiektu budowlanego na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne

Charakter i przeznaczenie projektowanego lokalu, jak również zakres robót związanych z jego realizacją nie powoduje powstania żadnych zagrożeń dla środowiska.

12. Warunki ochrony przeciwpożarowej.

Przy opracowaniu niniejszego rozdziału uwzględniono przepisy rozporządzeń :

- Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2022 poz. 1225 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1563)

- Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (t.j. Dz.U. 2023 poz. 822)
- Ministra Spraw Wewn. i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w spr. przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz. 1030).

Drogeria znajduje się w parterowym niepodpiwniczonym budynku parku handlowego.

Zagadnienia ogólnej ochrony przeciwpożarowej pawilonu handlowego zostały zapewnione przez Wynajmującego na etapie uzgadniania i zatwierdzania projektu budowlanego. W obiekcie przewidziano odpowiadający obowiązującym przepisom układ dróg ewakuacyjnych oraz wyposażenie w systemy ochrony przeciwpożarowej.

1. Powierzchnia użytkowa sali sprzedaży – **365,50 m²**, całego lokalu – **460,86 m²**.
2. Liczba kondygnacji w budynku – 1.
3. Wysokość budynku – ok. 8,0 m, budynek **niski (N)**.
4. Odległość od obiektów sąsiednich - zgodna z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej.
5. Przewidywana gęstość obciążenia ogniowego lokalu – nie dotyczy.
6. Kategoria zagrożenia ludzi: sala sprzedaży **ZL I**.
7. Zagrożenie wybuchem – nie występuje.
8. Podział na strefy pożarowe – cały budynek stanowi jedną strefę pożarową.
9. Klasa odporności pożarowej budynku - „**E**”. Projektowana aranżacja lokalu nie ma wpływu na klasę odporności pożarowej budynku.
Wszystkie elementy powinny spełniać warunki nierozprzestrzeniania ognia.
10. Warunki ewakuacji – ewakuacja z sali sprzedaży dwoma wyjściami – w witrynie frontowej i przez zaplecze - bezpośrednio na zewnątrz. Długość przejść i dojść ewakuacyjnych zgodna z przepisami. Należy oznakować wewnętrzne drogi ewakuacyjnej z lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
11. Nowe instalacje techniczne zostały zaprojektowane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie Polskimi Normami i warunkami technicznymi, w taki sposób, aby nie stanowiły przyczyny powstania i rozprzestrzeniania się pożaru.
12. Urządzenia przeciwpożarowe – na zapleczu oraz na sali sprzedaży przy wyjściu ewakuacyjnym z lokalu, zostaną zamontowane dwa hydranty przeciwpożarowe „25” z węzłem półsztywnym o długości 30 m. Hydranty swoim zasięgiem działania obejmują całą powierzchnię lokalu. W lokalu zaprojektowano awaryjne oświetlenie ewakuacyjne. Lokal zostanie wyposażony w lokalowy wyłącznik prądu zlokalizowany przy witrynie wejściowej, który odłącza zasilanie we wszystkich obwodach elektrycznych w przestrzeni lokalu ROSSMANN (poza obwodami, zasilającymi urządzenia ppoż., które muszą pracować w czasie pożaru). Lokal wyposażony zostanie w instalacje ochrony przeciwpożarowej: tryskaczową, DSO i SAP. Instalacje zostaną dostosowane do planowanego układu ścian i sufitów, instalacja tryskaczowa i SAP zostanie rozbudowana w przestrzeni sufitów podwieszonych o drugi poziom. Projekt i montaż instalacji wykona specjalistyczna firma zajmująca się utrzymaniem systemów w obrębie budynku – wg odrębnego zlecenia, zgodnie z ustaleniami najemcy i wynajmującego.
13. Wyposażenie w podręczny sprzęt gaśniczy – lokal należy wyposażyć w gaśnice proszkowe w ilości dobranej na podstawie rozporządzenie Ministra S.W. i A. z dnia 20 lipca 2022 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2022 poz. 1620), oznakować znakami wg PN-EN ISO 7010 i rozmieścić je wg normy BS 5499-4 oraz ISO 16069. Przestrzeń lokalu ROSSMANN wyposażona zostanie w gaśnice przenośne spełniające wymagania Polskich Norm będących odpowiednikami norm europejskich (EN), dotyczących gaśnic lub w gaśnic przewoźnych. Jedna jednostka masy środka gaśniczego 2 kg (lub 3 dm³) zawartego w gaśnicach powinna przypadać na każde 100 m² powierzchni strefy pożarowej. Lokal zostanie wyposażony w podręczny sprzęt gaśniczy w postaci gaśnic proszkowych ABC 4 kg lub ABC 6 kg o łącznej wadze środka gaśniczego nie mniejszej niż 10 kg. Sprzęt ten należy umieścić w miejscach łatwo dostępnych i widocznych miejscach na sali sprzedaży i na zapleczu i oznakować.
14. Zapotrzebowanie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru – zgodnie ze stanem istniejącym.

15. Drogi pożarowe – dojazd do budynku zapewniony jest z dwóch stron.

Zgodnie z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2002 r. poz. 1225 z późn. zm.) projektowane prace związane z przebudową lokalu nie zmieniają warunków bezpieczeństwa pożarowego obiektu. Nie zachodzi ingerencja w przegrody oddzielenia stref pożarowych poza lokalem, ani nie ulegają zmianie parametry odporności pożarowej obiektu oraz ewakuacji.

13. Uwagi końcowe

13.1. Warunki prowadzenia robót

Wszystkie roboty budowlano-montażowe i instalacyjne należy prowadzić pod kierownictwem i nadzorem osób posiadających stosowne uprawnienia budowlane do kierowania i nadzorowania robót w poszczególnych branżach - z zachowaniem przepisów:

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 6 lutego 2003 roku w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. z dn.19.03.2003r. Nr 47 poz.401).
- Warunków technicznych wykonywania i odbioru robót budowlano-montażowych. Tom I, część 1, 2, 3, 4. Budownictwo ogólne. Arkady, Warszawa 1989.
- Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 121 z 11.07.2010 r., poz. 1138) – w zakresie warunków prowadzenia prac pożarowo niebezpiecznych.
- Polskich Norm i zasad wiedzy technicznej.

Opracowanie:
arch. Beata Dębowska