

Warsztatowe inwestycje (cz. II)



DO ADAPTACJI WYBIERANE SĄ NAJCZĘŚCIEJ OBIEKTY MAŁE (JEDNO LUB DWUSTANOWISKOWE)



ANDRZEJ KOWALEWSKI

PREZES ZARZĄDU
LAUNCH POLSKA

CHOĆ CORAZ WIĘCEJ WARSZATÓW POWSTAJE OBECNIE ZUPEŁNIE OD PODSTAW I W NOWYCH OBIEKTACH, WCIAŻ JESZCZE WIĘKSZOŚĆ REALIZOWANA JEST DROGĄ ADAPTOWANIA ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW I ICH INFRASTRUKTURY

To dominujące nadal rozwiązanie organizacyjne nie jest wymarzoną koncepcją właścicieli warsztatów, jednak ze względu na ograniczone zasoby finansowe stanowi dla nich jedyną szansą rozpoczęcia działalności lub rozszerzenia dotychczasowego zakresu usług motoryzacyjnych.

Zaadaptowanie istniejącego obiektu (zespołu garaży, budynku gospodarczego, części większej hali itp.) to bardzo poważne wyzwanie, zwłaszcza w przypadku budynków o ograniczonych moż-

liwościach przebudowy. Ta koncepcja może dotyczyć zarówno budynków będących własnością inwestora, jak również przez niego wynajmowanych.

W obu przypadkach, gdy powierzchnia i wysokość obiektu jest wystarczająca, a rozkład pomieszczeń umożliwia stworzenie określonej ilości stanowisk obsługowych, należy najpierw dokonać wnikliwej oceny formalno-prawnej i technicznej możliwości zorganizowania w nim warsztatu samochodowego. Adaptacja istniejącego obiektu na warsztat

samochodowy w związku z obowiązującymi przepisami budowlanymi, dotyczącymi budynku i planowanych dla niego funkcji, niesie za sobą konieczność przeprowadzenia zmiany sposobu użytkowania obiektu lub jego części.

W pierwszej kolejności należy ustalić aktualne przeznaczenie budynku, czyli tytuł, jaki został wpisany w dopuszczeniu obiektu do użytkowania. Można także sprawdzić opisy obiektu na planie terenu lub w wystąpieniu o pozwolenie na budowę, jeśli zachodzi pewność, że nie była w międzyczasie przeprowadzona żadna procedura zmiany sposobu użytkowania.

Jeśli budynek miał inne przeznaczenie niż warsztatowe, wówczas konieczne będzie załatwienie odpowiednich formalności budowlanych. Na tym etapie trzeba też ustalić doprowadzenie do obiektu niezbędnych przyłączy medialnych, a jeśli takowe już są, sprawdzić, czy mają one wystarczające parametry techniczne. W związku z tym należy opracować tzw. bilans technologiczny wszystkich instalacji obiektu (wodno-kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej itp.). Należy więc wyszczególnić całe wyposażenie techniczne, czyli wszystkie urządzenia, które mają być użytkowane w obiekcie. W odpowiednich rubrykach trzeba określić parametr instalacji danego urządzenia, a następnie, po wypełnieniu takiego zestawienia, zsumować wszystkie parametry, wskutek czego uzyskane zostanie całkowite maksymalne zapotrzebowanie na instalacje medialne. Dodatkowo należy wyróżnić urządzenia, które muszą pracować jednocześnie, co pozwala uzyskać wartość minimalnego zapotrzebowania, i sprawdzić aktualne możliwości pokrycia tych potrzeb oraz ewentualne warunki jego zwiększenia, jeśli zajdzie w przyszłości taka konieczność.

Kolejnym krokiem prowadzonej adaptacji obiektu jest opracowanie planu zagospodarowania pomieszczeń. Ma

FOT. LAUNCH

Projektant kompletuje odpowiednie dokumenty: mapy terenu, dokumentację obiektu (rzuty i przekroje), opinię konstruktora, projekty zmian instalacji wewnętrznych. Opiniowane jest to na- →

MAHLE



NISKIE WNĘTRZE POZWALA OBSŁUGIWAĆ WYŁĄCZNIE SAMOCHODY OSOBOWE

stępnie przez rzeczoznawcę ds. ppoż, sanepid itd. i składany jest wniosek o zmianę sposobu użytkowania obiektu wraz z zebraną dokumentacją. Po uprawnieniu się decyzji urzędu, możliwe są właściwe prace adaptacyjne. W przypadku, gdy elementy konstrukcyjne budynku wymagają zmiany lub konieczne jest doprowadzenie nowych

instalacji zewnętrznych, wymagana jest pełna procedura wystąpienia o pozwolenie na budowę.

Wszystkie zawarte w projekcie warsztatu rozwiązania konstrukcyjne pomieszczeń, realizowane w nich procesy technologiczne i funkcje organizacyjne – muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami budowlanymi i wytyczny-

mi stosownych ustaw i rozporządzeń. Wielkości poszczególnych pomieszczeń (szatni, toalet, dróg ewakuacyjnych itd.) musi odpowiadać obowiązującym przepisom, nawet kosztem poważnych przeróbek budowlanych. Obwody zasilania i zabezpieczenia urządzeń muszą spełniać odpowiednie normy. Pomieszczenia muszą posiadać właściwą wentylację i oświetlenie.

Przy adaptacji obiektu na warsztat samochodowy trzeba wykazać się elastycznością w doborze dostępnych rozwiązań organizacyjnych. Adaptacja obiektu to zdecydowanie inny rodzaj prac projektowych i koncepcyjnych niż w przypadku budowy nowego warsztatu od zera. Po zakończonym procesie adaptacyjnym obiektu jego właściciel zobligowany jest do dokonania stosownych odbiorów urzędowych. Należy uzyskać zgodę na wytwarzanie odpadów stałych i niebezpiecznych oraz dopuścić do użytku instalację grzewczą i wentylacyjną, uzyskać pozwolenie na wprowadzenie gazów i płynów do atmosfery, a także zgłosić do UDT podnośniki. Pamiętać trzeba również o zgłoszeniu i zalegalizowaniu odpowiedniego sprzętu ppoż, powiadomieniu Państwowego Inspektoratu Pracy i Sanepidu (oczywiście dopiero w przypadku zatrudnienia pracowników, choćby jednego).
Cdn.

FOT. LAUNCH

KONKURS



MAHLE

Do wygrania
3 zestawy nagród:

- ramka elektroniczna
- parasol
- bidon
- smycz
- kubek
- długopis

