
Z-CENTER BLOKKESTRAAT - ZWEVEGEM



TECHNISCHE OMSCHRIJVING KANTOREN

INHOUDSOPGAVE

1.	Omschrijving	Pag. 3
2.	Vorbereidende werken	
3.	Funderingen	
4.	Draagstructuur	
5.	Vloerplaten	
6.	Niet dragende wanden	Pag. 4
7.	Gevelbekleding, gesloten vlakken	
8.	Buitenschrijnwerken	
9.	Isolatie vloeren, wanden, dak	
10.	Dakwerken	
	10.1 . Dakstructuur	
	10.2 . Dakisolatie	
	10.3 . Dakdichting	
	10.4 . Groendak	
11.	Dakwaterafvoer	Pag. 5
12.	Rioleringsleidingen en putten	
13.	Pleisterwerken	Pag. 6
14.	Vloerafwerkingen	
	14.1. Keramische vloer	
	14.2. Verhoogde vloer	
15.	Timmer- & Schrijnwerken	
	15.1 Binnendeuren	
	15.2 Branddeuren	
	15.3 Gordijnkasten	
16.	Verlaagd Plafond	
	16.1 Burelen-privatieven	
	16.2 Inkomssassen	
17.	Trappleuningen	Pag. 7
18.	Binnenschilderwerken in algemene delen	
19.	Sanitaire voorzieningen	
20.	Brandblusinstallatie	
21.	HVAC	
22.	Elektriciteit	Pag. 8
	22.1 Teller	
	22.2 Verlichting	
	22.3 Stopcontacten	
	22.4 Videofoon	
	22.5 Telefoon- TV- en datakablring	
	22.6 Rookdetectie	
	22.7 Telefonie	
23.	Liften	Pag. 9
24.	Algemeen	Pag. 10

1. Omschrijving

Dit document beschrijft de opbouw en afwerking van een kantoorpand in het Kei-Park te Zwevegem. Voor de concrete indeling van de gebouwen verwijzen we naar de grondplannen. De juridische opsplitsing tussen gemene delen en privatieven wordt vastgelegd in een basisakte.

De werken staan onder toezicht van het architectenburo D'hondt en projectcoördinator De Steenoven.

Het bouwteam wordt bijgestaan door gespecialiseerde studiebureau's :

- Veiligheidscoördinator
- EPB-verslaggever
- Studiebureau stabiliteit
- Studiebureau technieken

Deze studies zijn inbegrepen in de vastgestelde verkoopsprizen.

Het terrein werd opgemeten door een beëdigd landmeter.

2. Voorbereidende werken

Bouwrijp maken en werfinrichting :

De bouwzone wordt vrijgemaakt van alle opstallen. De nodige uitgravingen en nivelleringen worden uitgevoerd. De werfinrichting en het afsluiten van de werf is ten laste van de ontwikkelaar. De werf moet ingericht worden overeenkomstig de gemeentelijke bouw- en woonverordeningen

Plaatsbeschrijving :

Een plaatsbeschrijving wordt opgemaakt van de bestaande bebouwing en het openbare domein in de omgeving van de werf. Deze plaatsbeschrijvingen worden opgemaakt door een deskundige die wordt aangesteld door de aannemer, en tegensprekelijk ondertekend door de betrokken eigenaar of eigenaars.

3. Funderingen

De opbouw van de fundering maakt deel uit van een aparte studie, opgemaakt door het studiebureau stabiliteit. Alle nodige werken voor de voorbereiding en uitvoering van de fundering zijn voorzien, zoals het uitgraven en afvoeren van grond, eventuele aanvullingen en verdichtingen, alle wapenings- en betonwerken en eventuele speciale funderingstechnieken.

4. Draagstructuur

De opbouw van de draagstructuur maakt eveneens deel uit van een aparte studie, opgemaakt door het bureau stabiliteit.

Er wordt gekozen voor een betonstructuur. De dimensionering van kolommen en balken worden door het bureau stabiliteit bepaald. De maatvoering op de architectuurplannen zijn m.a.w. indicatief en niet bindend.

Alle betonconstructies (balken, kolommen, trappen) welke achteraf zichtbaar blijven zullen met de nodige zorg uitgevoerd worden.

Alle kolommen en balken zijn ofwel voorzien in ter plaatse gestort beton ofwel in geprefabriceerd beton. De aannemer zal het Benor keurbewijs van de betoncentrale voorleggen.

Het staal dat gebruikt wordt voor de wapening van beton is voorzien van een CE-markering, conform de richtlijn 89/106/EEG.

5. Vloerplaten

Welfsels in voorgespannen beton of semi-geprefabriceerde platen in gewapend beton:

- met nuttige belasting van 450 kg/m² (dus 300 kg/m² mobiele overlast, cfr. infra), voorzien voor de vloerplaten van de kantoren

6. Niet dragende wanden

De niet-dragende binnenmuren zijn voorzien in cellenbetonblokken of gipsblokken of stijlwallen.

7. Gevelbekleding, gesloten vlakken

De gevel is opgebouwd uit architectonische betonpanelen . De kleur wordt bepaald door de architect.

De panelen zijn voorzien in sierbeton inclusief de nodige zichtbare bevestigingen. De voegen worden aan de buitenzijde opgespoten.

De toleranties voldoen aan de norm PTV 21-601.

8. Buitenschrijnwerken

Voor het gelijkvloers wordt er gewerkt met thermisch onderbroken profielen. Het buitenschrijnwerk is voorzien van een poedercoating met kleur bepaald door de architect.

Op de verdiepingen is er gekozen voor houten buitenschrijnwerk. De houtsoort wordt bepaald door de architect. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien van zonnwerende hoogrendementsbeglazing met een U-waarde van 1,0 W/m²K. De beglazing voldoet ook aan de geldende veiligheidsnorm.

De keuze van de aluminium profielen, het hout en het glas maken deel uit van een aparte studie, opgemaakt door de EPB-verslaggever, zodat dit voldoet aan de actuele EPB-normen.

9. Isolatie vloeren, wanden, dak

De opbouw van de thermische isolatie maakt deel uit van een aparte studie door de EPB-verslaggever, zodat de isolatie voldoet aan de actuele EPB-normen.

Het E peil bedraagt E-60, het K peil bedraagt K-45.

10. Dakwerken

Het dak is opgebouwd uit de volgende elementen :

10.1. Dakstructuur

Het dragende gedeelte bestaat uit voorgespannen betonwelfsels of semi-geprefabriceerde platen in gewapend beton met een nuttige belasting van 400 kg/m².

10.2. Dakisolatie : cfr. art.9.

10.3. Dakdichting : een tweelaags bitumineus dakdichtingssysteem.

De onderlaag bestaat uit één laag soepel coatingbitumen, gewapend met een niet-geweven polyesteramat.

De overlappingsen van de onderlaag worden gevlamlast.

De toplaag bestaat één laag APP-gemodificeerd bitumen, gewapend met een polyestercomposietinlage.

Het membraan wordt gelast op de voorgaande laag. De banen van de toplaag worden in dezelfde richting geplaatst en zullen ca. een halve baanbreedte verspringen t.o.v. de eerste laag.

10.4 Groendak

Het dak wordt afgewerkt als groendak, dit betekent een daksysteem waarbij minstens een draineerlaag, een substraatlaag en een vegetatielaag aanwezig zijn.

Op de dakdichting is de wettelijke waarborgtermijn van toepassing.

11. Dakwaterafvoer

De afleiders zijn voorzien in PVC (DIN gekeurd). De diameters worden bepaald door het studie bureau technieken. Ook de plaatsing van de afleiders, tapbuizen, bladvanger, spuwers,... wordt uitgevoerd volgens de studie en de plannen van het studie bureau.

12. Rioleringsleidingen en putten

De rioleringen omvatten alle leidingen voor het afvoeren van regenwater en de nodige leidingen voor het afvoeren van afvalwater en fecaliën.

Alle rioleringen zijn aan te leggen overeenkomstig de vigerende wetgeving en voorschriften.

Na uitvoering van de werken wordt een as-built plan afgegeven met aanduiding van de juiste ligging en hoogtepeilen van de riolering.

De leidingen zijn PVC-leidingen conform NBN-EN 140-1 en behoren tot klasse SN2. De leiding worden aan elkaar verbonden met moffen met daarin een dichtingsring die voldoet aan NBN EN681-1.

Waar noodzakelijk, dienen geprefabriceerde inspectieputten, vervaardigd op basis van rioleringsbuizen, geplaatst te worden.

De hulpstukken worden geleverd door dezelfde fabrikant als de leidingen.

De leidingen worden uitgevoerd in PVC (DIN gekeurd) en geplaatst volgens het ontwerpplan.

De minimum helling is 0,3 cm per meter.

13. Pleisterwerken

Alle gemetste of betonnen binnenmuren van de particulieren en de gemeenschappelijke delen zijn voorzien van een gladde binnenbepleistering of spuitplamuur, afhankelijk van de ondergrond.
De wanden in gipsblokken worden gelisseerd.

14. Vloerafwerkingen

14.1. Keramische vloer : opbouw

- Akoestische isolatiemat voorzien over de volledige oppervlakte waar keramische tegel is voorzien.
- Gewapende cementchape voorzien voor volledige oppervlakte waar keramische tegel is voorzien
- Bevloering met keramische tegels met een handelswaarde van 36,5 €/m² (inclusief btw, exclusief plaatsing) en bijhorende plinten is voorzien in alle sanitairen en de gemeenschappelijke delen van het gebouw. De plaatsing is voorzien in de totaalprijs.

14.2. Verhoogde vloer

- Een stofwerende verlaag voorzien over de volledige oppervlakte van de kantooroppervlaktes.
- Vloertegel
Het betreft een tegel met calcium-sulfaat kern. De onderzijde heeft een aluminium bescherming en de zijkanten zijn afgeschuind met kunststof banden. Zij hebben afmetingen van 600 x 600 x 36. Er is geen afwerking voorzien op de bovenkant.

15. Timmer - & Schrijnwerken

15.1. Binnendeuren

Er zijn standaard schilderdeuren voorzien met een MDF-omkasting. Het geheel is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk in aluminium.

15.2. Branddeuren

Daar waar nodig volgens de brandweervoorschriften worden er schilderdeuren voorzien met een RF van 30 of 60 minuten. Het geheel is voorzien van het nodige hang- en sluitwerk in aluminium. Waar nodig wordt een deurpomp voorzien.

15.3. Gordijnkasten

Voorzien voor alle ramen in multiplex of MDF platen en uitgerust met verborgen extractiespleet voor de ventilatielucht.

16. Verlaagd Plafond

16.1. Burelen – particulieren

Verlaagd gemoduleerd plafond (60x60) met zachtmineraal plafondpanelen op basis van rotswol.

16.2. Inkomsassen en sassen op verdiep

Gipskartonplaten voor plafonds om te schilderen

17. Trapleuningen

De trapleuningen zijn voorzien in aluminium.

18. Binnenschilderwerken in algemene delen

De gepleisterde muren en de verlaagde gipskarton plafonds van de gemene delen worden geschilderd in een kleur naar keuze van de architect.

Het binnenschrijnwerk van de gemene delen wordt geschilderd.

In de privatieven zijn geen schilderwerken voorzien.

19. Sanitaire voorzieningen

Ieder kantoor heeft een individuele teller, die op het gelijkvloers in het tellerlokaal gecentraliseerd worden. Het leveren en plaatsen van alle sanitaire toestellen, kraanwerk, toebehoren, spiegels en toiletrolhouder maakt deel uit van het lot sanitair. De toiletten zijn van het type hangtoiletten. Er zijn geen klokkputten voorzien in de sanitaire lokalen.

De sanitaire installaties worden gevoed van het openbaar drinkwaternet met uitzondering van de toiletten die gevoed worden met regenwater voor zover beschikbaar.

20. Brandblusinstallatie

Alle wettelijke verplichtingen en voorschriften van het brandweerverslag worden voorzien. Dit betreft onder andere :

Het voorzien van brandhaspels in de gemene delen conform de normen.

Het voorzien van poederblussers van het type ABC, conform de normen.

21. HVAC

Er wordt VRF-systeem in 2-pijpversie voorzien. Er worden twee aparte installaties per niveau voorzien, die onafhankelijk van elkaar werken. De ene installatie kan dus koelen terwijl de andere zorgt voor verwarming. Binnen één installatie is gelijktijdig koelen en verwarmen niet mogelijk.

De installatie is op de volgende parameters opgebouwd :

- bezetting 1p/15m²
- normale kantooractiviteit 70 W/p

- natuurlijke ventilatie 2W/m³
- verlichting 15W/m²
- informatica landschapskantoor 25W/m²

De verwarmde of gekoelde luchtinblaas gebeurt door middel van wervelroosters modulair ingebouwd in het verlaagd plafond. Er zijn ongeveer 3 roosters per 100 m² voorzien.

De terugname gebeurt door middel van spleten langs het verlaagd plafond en in de gordijnkasten.

In basis wordt het kantoor in groepen verdeeld volgens oriëntatie. Elke groep wordt bediend door 1 thermostaat.

De ventilatie-inrichting van de kantoren is onafhankelijk van de HVAC voorzieningen maar ermee verenigbaar.

Standaardluchtverversing met bezetting van 1 persoon per 15 m² : 36 m³/h/persoon, conform IDA2 (NBN EN 13779).

22. Elektriciteit

22.1. Teller

Er is een individuele teller voorzien in het tellerlokaal op het gelijkvloers. Van daaruit worden de voedingskabels naar de kantoren getrokken. Daar is er een zekeringskast voorzien van waarop de installatie start. De gemene delen hebben een aparte teller en installatie.

22.2. Verlichting

Er is een standaardverlichting voorzien volgens NBN EN 12464-1 en veiligheidsverlichting volgens NBN EN 1838.

22.2.1. Verlichtingsterkte

- | | |
|--------------------------------|---------|
| - Kantoren: | 500 lux |
| - Gangen, traphallen, archief: | 200 lux |
| - Sanitair: | 150 lux |

22.2.2. Verlichtingsarmaturen

Kantoren :

De verlichting van de kantoren gebeurt door middel van inbouwarmaturen (fluorescentielampen), geschikt voor beeldschermgebruik.

Sanitaire lokalen :

Voor de sanitaire lokalen worden laagspanningsspoten geplaatst. Ontsteking door middel van bewegingsdetector.

Om de moduleerbaarheid te verhogen wordt gebruik gemaakt van zogenaamde Wieland-connectoren in het verlaagd plafond. Dit zijn verdeelkasten die het mogelijk maken op een eenvoudige wijze de initiële opdeling aan te passen.

De verlichting van de burelen kan optioneel voorzien worden voor sturing d.m.v. helderheidssondes.

Gemene delen en circulatieruimten :

De centrale overlopen en circulatieruimtes worden verlicht door middel van hoogrendementsverlichting. De verlichting wordt geschakeld door middel van bewegingsdetectoren gekoppeld aan een tijds klok.

22.2.3. Veiligheidsverlichting

Er wordt een algemene veiligheidsverlichting voorzien, uitgaande van de standaardplannen. Dit betekent dat alle uitgangen, nooduitgangen en evacuatiewegen worden voorzien van autonome veiligheidsverlichtingsarmaturen met pictogrammen. In de kantoren worden een aantal verlichtingstoestellen voorzien van noodunits (volgens NBN EN 1838).

Veiligheidsverlichting is eveneens voorzien in volgende lokalen :

overlopen van traphuizen, circulatieruimtes, liftkooien, stookplaats, technische ruimtes en tellerlokalen

22.3. Stopcontacten

Op regelmatige tussenafstanden zijn vloerdozen voorzien met 4 stopcontacten en reserveruimte voor 4 telefoon-/computeraansluitingen.

22.4. Videfoon

Er is een videfooninstallatie voorzien met een centrale buitenpost en een binnenpost in het privaatief.

22.5. Telefoon- TV- en datakabling

De telefoon- en datakabling is niet voorzien.

22.6. Brandcentrale - Rookdetectie

De gemene delen van het gebouw worden uitgerust met een adresseerbare analoge brandcentrale voor melding, waarschuwing en alarmering.

De centrale is uitgerust met een automatische telefoondoor melding.

Rookdetectoren worden voorzien in de technische ruimtes en circulatieruimtes in de algemene delen.

Er worden geen rookdetectoren voorzien in de kantoorzones.

In de lokalen waar een rookdetectie voorzien wordt, wordt deze uitgevoerd volgens de NBN S21-100.

In de inkomhall op gelijkvloers wordt een bedieningspaneel zichtbaar opgesteld ten behoeve van de brandweer. De installatie is conform de brandweervoorschriften.

In de kantoren is er geen branddetectie voorzien.

22.7. Telefonie / Internet

Elke gebruiker zal zelf instaan voor de aansluiting op het telecom netwerk.

In basis worden volgende vaste analoge telefoonaansluitingen voorzien :

- liften (één per lift);
- brandcentrale

23. Liften

Er wordt een elektrische lift geplaatst, waarvan de motor in de liftschacht is gemonteerd. Er is dus geen machinekamer.

De lift bedient het gelijkvloers, de eerste en tweede verdieping.

De deuren en deurafwerking zijn uitgevoerd in staalplaat. Het zijn lateraal telescopische schuifdeuren.

De liftkooi wordt afgewerkt met hardkunststofpanelen, een spiegel, ingewerkte spots en een kunststofvloerbekleding.

De liften voldoen aan de actuele normen en veiligheidsvoorschriften, en toegankelijk voor rolstoelgebruikers.

24. Algemeen

De bouwheer behoudt zich het recht voor om ten allen tijde de voormelde materiaalkeuze te wijzigen, hetzij deze hem door de terzake bevoegde overheid zouden worden opgelegd, hetzij door de regels van de kunst zouden worden ingegeven, hetzij door overmacht in levering, hetzij op vraag van de architect.

De bouwheer mag ten allen tijde materialen vermeld in de materiaalbeschrijving vervangen door andere gelijksoortige en gelijkwaardige.