

OPIS TECHNICZNY ARCHITEKTONICZNY

1. Podstawa opracowania

- 1.1. Zlecenie Inwestora
- 1.2. Wytyczne funkcjonalne i architektoniczne Inwestora
- 1.3. Mapa sytuacyjno – wysokościowa
- 1.4. Decyzja o warunkach zabudowy nr GMP.6730.1.45.2012.HK z dnia 22.08.2012r.
- 1.5. Dokumentacja fotograficzna, wizja w terenie.

2. Przeznaczenie i program użytkowy

2.1. Rodzaj – zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (typ A) i w zabudowie bliźniaczej (typ B).

Typ A (budynki oznaczone na planie zagospodarowania numerami 1-16):

Budynek szeregowy (segmenty skrajny lewy i prawy oraz środkowe), dwukondygnacyjny (parter i użytkowe poddasze), niepodpiwniczony, kryty dachem stromym o kącie nachylenia połaci dachowej 40° z pokryciem z dachówki ceramicznej w kolorze naturalnym (ceglastoczerwonym). Wykonany w technologii tradycyjnej udoskonalonej.

Typ B (budynki oznaczone na planie zagospodarowania numerami 17-22):

Budynek bliźniaczy (segmenty lewe i prawe), dwukondygnacyjny (parter i użytkowe poddasze), niepodpiwniczony, kryty dachem stromym o kącie nachylenia połaci dachowej 39° z pokryciem z dachówki ceramicznej w kolorze naturalnym (ceglastoczerwonym). Wykonany w technologii tradycyjnej udoskonalonej.

2.2. Funkcja obiektu – budynki mieszkalne jednorodzinne z garażami jednostanowiskowymi wbudowanymi w bryłę.

Typ A:

Na parterze zlokalizowano garaż oraz strefę wejściową do budynku, gabinet, pokój dzienny z aneksem kuchennym oraz łazienkę. Na poddaszu 3 sypialnie, 2 łazienki i wydzieloną garderobę.

Typ B:

Na parterze zlokalizowano garaż oraz strefę wejściową do budynku, garaż, pokój dzienny z aneksem kuchennym oraz łazienkę i pralnię. Na poddaszu 4 sypialnie oraz 3 łazienki.

2.4 Forma architektoniczna

Zaprojektowano budynki o tradycyjnej formie kryte dachami stromymi. Wejścia do obu typów budynków zaakcentowane zostały szczytem na elewacji frontowej. W elewacjach ogrodowych zaprojektowano ryzality wysunięte przed lico elewacji podkreślające wyjście na taras.

Dodatkowo boczne elewacje budynków bliźniaczych również wzbogacono ryzalitami.

3. Zestawienie powierzchni i kubatur

3.1 Zestawienie podstawowych wielkości

Typ A pojedynczy segment skrajny:

Rodzaj	Powierzchnia
Powierzchnia zabudowy	96,06m ²
Powierzchnia użytkowa	143,24m ²
Kubatura	619,9 m ³
Wysokość budynku	9,54m w kalenicy 4,94m do okapu

Typ A pojedynczy segment środkowy:

Rodzaj	Powierzchnia
Powierzchnia zabudowy	93,93m ²
Powierzchnia użytkowa	143,24m ²
Kubatura	607,03m ³
Wysokość budynku	9,54m w kalenicy 4,94m do okapu

Typ B- pojedynczy segment:

Rodzaj	Powierzchnia
Powierzchnia zabudowy	117,29m ²
Powierzchnia użytkowa	163,32m ²
Kubatura	746,6 m ³
Wysokość budynku	9,36m w kalenicy 4,89m do okapu

3.2. Szczegółowe zestawienie powierzchni użytkowych

Wg szczegółowych zestawień na rzutach.

4. Parametry cieplne przegród:

Wg projektowanej charakterystyki energetycznej budynków.

5. Warunki gruntowo- wodne

Zgodnie z badaniami geotechnicznymi przeprowadzonymi przez mgr Marka Kaczmarka "Elgeo" Usługi Geodezyjne, wśród gruntów nawierconych w podłożu planowanej inwestycji stwierdzono plejstocenijskie grunty rodzime o genezie glacialnej i fluwioglacialnej genetycznie związane z akumulacją lodowcową maksymalnego zasięgu lodowca fazy pomorskiej. Obiekty zakwalifikowane zostały do pierwszej kategorii

geotechnicznej, zaś warunki geologiczno-inżynierskie rozpoznane dla potrzeb wykonania planowanej inwestycji oceniono jako proste. Na taką ocenę składają się: obecność gruntów jednorodnych, mało zróżnicowanych genetycznie. Występujące grunty są nośne – mogące stanowić (po odpowiednim dogęszczeniu – warstwa IA) bezpośrednie podłoże budowlane. W trakcie wykonywania badań do głębokości 4,0 m p.p.w poziomu zwierciadła wód gruntowych nie stwierdzono. Należy stwierdzić, iż zwierciadło wód gruntowych występuje poniżej i nie powinno nigdy wystąpić w poziomie posadowienia. Przeprowadzone badania

6. Opis wykonania

Uwaga: nazwy firm w odniesieniu do rozwiązań materiałowych stanowią wyłącznie przykład. Zastosowane materiały mogą być zastąpione innymi równorzędnymi, tzn. posiadającymi takie same lub lepsze parametry.

Dla obu typów budynków zaprojektowano analogiczne rozwiązania techniczno- materiałowe.

6.1. Roboty ziemne i rozbiórkowe

W skład robót ziemnych wchodzi :

- wszelkie roboty ziemne w zakresie niezbędnym do wykonania wszystkich elementów podziemnych projektowanej inwestycji i związanych z nią urządzeń podziemnych
- należy wykonać wykopy fundamenty budynków

6.2. Fundamenty

- projektuje się ławy fundamentowe z betonu B20 (C16/20) zbrojone stalą St30S-b wg rys. konstrukcyjnych
- pod ławami podbetony o gr. 10cm
- ściany fundamentowe murowane z bloczków betonowych M6 /M4/ klasy min. 10 na zaprawie cementowej M5, gr. 25cm

6.3. Izolacje przeciwwilgociowe

- izolacja pozioma posadzki na gruncie – 1xpapa termozgrzewalna + folia PE
- izolacja pozioma ścian fundamentowych- 1x papa termozgrzewalna
- paroizolacja stropów pośrednich- 1x folia PE
- paroizolacja dachu – 1x folia paroizolacyjna PE
- izolacja przeciwwodna dachu- folia dachowa zbrojona
- Izolacja ścian fundamentowych – 3x Dysperbit, jako dodatkowa ochrona izolacji termicznej folia kubełkowa na polistyrenie ekstrudowanym od zewnątrz

6.4. Izolacje termiczne i akustyczne

- izolacja termiczna ścian zewnętrznych- styropian EPS70-40 gr. 17cm
- izolacja termiczna ścian fundamentowych- polistyren ekstrudowany gr. 15cm
- izolacja termiczna dachu- wełna mineralna miękka 30cm
- izolację termiczną posadzki na gruncie stanowi styropian EPS 100-038 gr. 15cm

- izolację akustyczną stropu międzykondygnacyjnego stanowi styropian EPS 100-038 gr. 2cm

6.5. Dach

- konstrukcja drewniana z drewna klasy C27
- kryty dachówką ceramiczną esówką w kolorze naturalnym, na łątach i kontrłatach

6.6. Rynny, rury spustowe, opierzenia

- rynny, rury spustowe i opierzenia z blachy tytanowo- cynkowej w kolorze naturalnym

6.7. Mury i inne konstrukcje ścienne

- zaprojektowano ściany nośne z bloczków Silka E24 i Silka E18 na zaprawie cienkowarstwowej
- ścianki działowe murowane z bloczków gazobetonowych lub gipsowych gr. 8cm

6.8. Konstrukcja dachu

- konstrukcja dachu drewniana z drewna klasy C27
- układ płatwiowo- kleszczowy

6.9. Podciągi i nadproża

- zaprojektowano podciągi parteru i niektóre nadproża jako żelbetowe monolityczne z betonu klasy B20 (C16/20) zbrojone stalą St30S-b wg rys. konstrukcyjnych
- wybrane nadproża- belki prefabrykowane typu L19

6.10. Stropy

- gęstożebrowe typu Teriwa, gr. 24cm

6.11. Schody

- schody wewnętrzne żelbetowe monolityczne z betonu klasy B20 (C16/20) zbrojone stalą St30S-b wg rys. konstrukcyjnych
- schody zewnętrzne do budynków- betonowe na gruncie

6.12. Tynki.

- zewewnętrzne - tynk cienkowarstwowy wg systemowego rozwiązania ocieplenia fasady
- w partiach cokołowych tynk mozaikowy, szczelny
- fragmenty elewacji licowane płytkami elewacyjnymi ceramicznymi w kolorze naturalnym
- wewnętrzne- tynki gipsowe maszynowe gładkie gr. min. 15mm, na tynkach 3mm gładzi tynkarskiej

6.13. Posadzki

- opisy warstw posadzkowych wg rysunków przekrojów
- wykończenie posadzek wg opisów na rzutach

6.14. Sufity

- na parterze tynkowane tynkiem gipsowym
- na poddaszu z płyt GK na ruszcie stalowym, w pomieszczeniach mokrych z płyt GKI

6.15. Stolarki okienne i drzwiowe

- okna pcv, profil trzykomorowy szklenie dwuszybowym pakietem szklanym o współczynniku przewodzenia ciepła $U=1,10W/m^2K$, dla całego okna $U=1,60W/m^2K$, rama okleinowana obustronnie w kolorze wiśni
- drzwi zewnętrzne- stalowe ocieplane antywłamaniowe, okleinowane na kolor wiśni
- drzwi wewnętrzne okleinowane
- brama garażowa segmentowa ocieplana typ Hoerman LPU40 lub równoważna, montowana za otworem, podnoszone ręcznie

6.17. Wewnętrzne ściany działowe

- na parterze i poddaszu ściany murowane z bloczków gazobetonowych lub gipsowych gr. 8 cm

6.18. Parapety

- wewnętrzne z płyty postformingowej
- zewnętrzne z blachy tytan- cynk

6.19. Wykończenie ścian

- ściany wewnątrz budynku malować trzykrotnie farbą silikatową wymalowań wewnętrznych, matową, kolor do uzgodnienia w nadzorze autorskim
- w pomieszczeniach sanitarnych na ścianach zastosować okładzinę ścienną z płytek ceramicznych do wysokości 2m

7. Instalacje wewnętrzne (wg opracowań branżowych):

7.1. Projektowane budynki zostaną wyposażone w następujące instalacje elektryczne – wg odrębnych projektów branżowych:

- instalacja oświetlenia ogólnego i podstawowego
- instalacja gniazd wtykowych 230 V prądu zmiennego

7.2. Projektowany budynek zostanie wyposażony w następujące instalacje sanitarne – wg odrębnych projektów branżowych:

- instalacja wodno-kanalizacyjna
- instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej zasilana z kotła gazowego dwufunkcyjnego
- wewnętrzna instalacja gazowa zasilająca kocioł dwufunkcyjny

7.3. Przewody wentylacyjne, spalinowe i dymowe:

- zaprojektowano przewody wentylacyjne z pustaków ceramicznych o zewnętrznych wymiarach 20x20cm
- przewód dymowy do podłączenia kominka- pustak dymowy z kanałem wentylacyjnym typu Schiedel

- przewód spalinowy do kotła gazowego- ze stali kwasoodpornej
- ponad dachem kominy obmurować cegłą ceramiczną elewacyjną gr. 12cm

8. UWAGI DODATKOWE

UWAGA: Wykonawca jest zobowiązany wykonać i zamawiać elementy projektowanego budynku, zgodnie z dokumentacją architektoniczną i branżową opracowanego projektu wykonawczego.

Całość robót budowlanych należy wykonać zgodnie z :

Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zmianami),

Przepisami Ustawy Prawo Budowlane,

Warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych tom I – Budownictwo ogólne; Arkady – Warszawa 1990r.,

Rozporządzeniem MPiPS z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tekst jednolity : Dz. U. z 2003r. Nr 169, poz. 1650),

Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. Nr 47, poz. 401),

Ogólnymi zasadami wiedzy technicznej,

Instrukcjami i wytycznymi technicznymi producentów, dostawców materiałów i wyrobów budowlanych.

Opracowanie:

mgr inż. arch. Katarzyna Olejnik
mgr inż. arch. Magdalena Pietrzyk