

## **OPIS TECHNICZNY**

### **I. CZĘŚĆ OPISOWA**

#### **1. DANE OGÓLNE**

1.1. Przedmiotem opracowania jest projekt architektoniczno-budowlany podstawowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Przewiduje się, że obiekt będzie wznoszony w technologii tradycyjnej.

1.2. ADRES INWESTYCJI:  
05-140 Serock, ul. Pułtуска; Nr ew. działki 29/2, obręb 12.

1.3. INWESTOR:  
Urząd Miasta i Gminy Serock  
05-140 Serock, Rynek 21.

#### **1.4. PODSTAWA OPRACOWANIA :**

- umowa o prace projektowe nr PRI.342-30/06 z dnia 12-06-2006 r.
- mapa sytuacyjna do celów projektowych w skali 1:500,
- wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock z dnia 19-09-2006 r. znak: GB.73271-262/06,
- wizja lokalna w terenie,
- program użytkowy uzgodniony z Inwestorem (notatka służbowa z dnia 13-09-2006 r.),
- pismo z dnia 11-10-2006 r. (nr rejestru TT/TI-8401-88/06/368/Wiel.) w sprawie możliwości technicznych warunków odprowadzania ścieków z projektowanego obiektu wydane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w m.st. Warszawie Spółka Akcyjna,
- pismo z dnia 19-10-2006 r. (nr rejestru W:186/06) w sprawie możliwości technicznych warunków przyłączenia i dostawy wody do projektowanego obiektu wydane przez Komunalny Zakład Budżetowy w Serocku,
- warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej WR/2862/06 z dnia 24-11-2006 r. wydane przez Zakład Energetyczny Warszawa-Teren Rejon Energetyczny w Legionowie,
- warunki przyłączenia do sieci gazowej z dnia 20-10-2006 r. znak: BDK-1/0963/2006,
- dokumentacja geotechniczna i wyniki badań gruntu dotycząca warunków gruntowo-wodnych obszaru lokalizacji oraz warunków posadowienia projektowanego budynku opracowana przez PROGEO z siedzibą w Warszawie ul. Saska 7d.

#### **1.5. PROGRAM UŻYTKOWY:**

Projekt przewiduje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego 3-klatkowego o wysokości 2,5 kondygnacji, całkowicie podpiwniczonego. Klatki schodowe, w ramach jednej kondygnacji obsługują po dwa, trzy i pięć lokali mieszkalnych. Rozkład pomieszczeń zgodnie z rzutami poszczególnych kondygnacji.

Budynek jest dostępny dla osób niepełnosprawnych dla kondygnacji parteru poprzez zaprojektowane pochylnie oraz możliwość montażu rozkładanej pochylni na biegu schodów.

#### **1.6. ZESTAWIENIE POWIERZCHNI I KUBATURY :**

- powierzchnia zabudowy	624,64 m <sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa mieszkalna	1 059,22 m <sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa piwnic	302,80 m <sup>2</sup>
- powierzchnia użytkowa komunikacji	280,08 m <sup>2</sup>
Łącznie powierzchnia użytkowa	1 642,10 m <sup>2</sup>
- kubatura budynku	4 149 m <sup>3</sup>
- ilość lokali mieszkalnych	30

## **II. CZĘŚĆ ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANA**

### **2. DANE KONSTRUKCYJNO-MATERIAŁOWE**

#### **2.1. FUNDAMENTY:**

Ławy fundamentowe, żelbetowe, wylewane na mokro. Ściany fundamentowe z bloczków betonowych. Posadowienie i zbrojenie ław fundamentowych należy wykonać zgodnie z projektem konstrukcyjnym.

#### **2.2. ŚCIANY:**

2.2.1. Ściany zewnętrzne dwuwarstwowe gr. 33cm brutto w piwnicach z bloczków betonowych (25cm) i gr. 36cm brutto na parterze, piętrze i poddaszu wykonane z bloczków z betonu komórkowego (24cm) odm. 700 murowanych na zaprawie cementowo-wapiennej M-7 ocieplonych płytami ze styropianu elewacyjnego PS-E FS15 (gr. 8cm – piwnice i 12cm – parter, piętro oraz poddasze) – metoda „lekka-mokra” w technologii Ceresit (lub równoważny np. BOLIX S, Atlas-STOPTER).

2.2.2. Ściany wewnętrzne, konstrukcyjne :  
Część ścian wewnętrznych konstrukcyjnych należy wykonać jak ściany zewnętrzne (bez ocieplenia), natomiast ściany konstrukcyjne międzylokalowe z cegły pełnej kl. 150 na zaprawie cementowo-wapiennej M-7.

2.2.3. Ściany wewnętrzne, działowe :  
Ściany grubości 8 i 12 cm wykonane z bloczków i płytek z betonu komórkowego na zaprawie cementowo-wapiennej M-5.

2.2.4. Ściany inne – obudowa trzonów instalacyjnych i wentylacyjnych:  
Ścianki grubości 12cm stanowiące obudowę trzonów instalacyjnych i wentylacyjnych do poziomu ostatniego stropu należy wykonać z cegły ceramicznej dziurawki, od stropu poddasza z cegły ceramicznej pełnej, powyżej pokrycia dachu z cegły ceramicznej klinkierowej, zakończone czapą kominową.

#### **2.3. STROPY:**

W budynku zaprojektowano płytowe stropy żelbetowe oparte na poprzecznych i podłużnych ścianach nośnych budynku, wykonane wg projektu konstrukcyjnego.

2.3.1. Balkony zaprojektowano jako wspornikowe, żelbetowe, wylewane na mokro, wykonane i zbrojone wg projektu konstrukcyjnego.

#### **2.4. SŁUPY:**

Nie występują.

#### **2.5. NADPROŻA I WIEŃCE:**

Wieńce, nadproża okienne i drzwiowe zgodnie z projektem konstrukcyjnym wykonawczym.

#### **2.6. SCHODY:**

2.6.1. Schody zewnętrzne betonowe, wylewane na gruncie.

2.6.2. Schody wewnętrzne zaprojektowano jako żelbetowe wylewane na mokro.  
Zbrojenie wykonać zgodnie z projektem konstrukcyjnym.

#### **2.7. DACH :**

Dach drewniany został zaprojektowany w ustroju krokwiowym podpartym płatwiami. Płatwie o wymiarach 14x18 cm, murlaty 14x14 cm, krokwie 8x16 cm. Podpory dla płatwi stanowią wewnętrzne ściany konstrukcyjne i drewniane słupki o przekroju 14x14 cm .

Konstrukcję dachu należy wykonać zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym (właściwe rzuty i przekroje). Wszystkie drewniane elementy więźby dachu należy zabezpieczyć środkiem ognioodpornym (FOBOS M2F lub FIRECLEAR) do granicy odporności ogniowej, a także impregnować środkiem grzybobójczym.

Pokrycie wykonać z profilowanej blachy stalowej na pełnym deskowaniu. Wydry kominowe, elementy wykończenia obróbek blacharskich wykonać należy z blachy stalowej, barwionej, ocynkowanej gr. min. 0,55mm . Pokrycie dachu wykonać wg instrukcji i zaleceń producenta.

UWAGA: Przy wykonywaniu dachu i pokrycia dachowego, w uzgodnieniu z wykonawcą, należy przewidzieć montaż ław kominarskich zapewniających dostęp do kominów.

#### **2.7.1. Obróbki blacharskie:**

Wydry kominowe, elementy wykończenia obróbek blacharskich wykonać należy z blachy stalowej, barwionej, ocynkowanej gr. 0,55 mm .

#### **2.7.2. Rynny i rury spustowe:**

Zastosowane odprowadzenie wód opadowych z powierzchni dachu przewiduje wykonanie rynien i rur spustowych w systemie "Plastmo" lub z blachy stalowej ocynkowanej barwionej. Zaprojektowane rynny i rury spustowe należy usytuować zgodnie z rysunkiem rzutu dachu. Odprowadzenie wód opadowych z dachu na teren działki Inwestora.

## 2.8. STOLARKA

2.8.1. Stolarka okienna, typowa, wykonana wg załączonego wykazu. Zamówione okna powinny zapewniać uzyskanie minimalnego współczynnika przenikania ciepła min.  $U_k=2,0 \text{ W/m}^2 \text{ K}$  (dla okien połączonych min.  $U_k=2,0 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ ).

2.8.2. Stolarka drzwiowa, typowa i indywidualna wykonana wg załączonego wykazu. Drzwi zewnętrzne powinny zapewniać uzyskanie minimalnego współczynnika przenikania ciepła min.  $U_k=2,6 \text{ W/m}^2 \text{ K}$

## 2.9. PODŁOGI I POSADZKI :

Podłogi i posadzki należy wykonać zgodnie z wykazami na rysunkach rzutów i warstwami przedstawionymi na przekrojach. Dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań odpowiadających warunkom użytkowania poszczególnych pomieszczeń, posiadających potwierdzone atesty i świadectwa o dopuszczeniu do stosowania w budownictwie mieszkaniowym.

## 2.10. TYNKI:

Tynki wewnętrzne cementowo-wapienne lub gipsowe.

## 2.11. MALOWANIE:

Pomieszczenia mieszkalne malowane farbą akrylową. Ściany kuchni i łazienki wyłożone płytkami glazurowanymi, ściany i sufity malowane na biało.

Pomieszczenie techniczne (kotłownia) malowane farbą wapienną na biało.

## 2.12. IZOLACJE:

Izolację termiczną ścian fundamentowych wykonać z wodoodpornych płyt styropianowych TERMO-W grubości 8cm.

Izolacja termiczna grubości 12cm ścian zewnętrznych wykonać z płyt styropianowych PS-E FS15 frezowanych układanych na zakład lub pióro i wpust, jako bezspoinowy system ocieplenia ścian zewnętrznych ścian budynków – metoda lekka-mokra pod tynk cienkowarstwowy akrylowy.

Izolacja termiczna stropu poddasza (w konstrukcji więźby) wykonana z wełny mineralnej URSA SF 40 Stromy Dach grubości min. 15cm.

Izolacja akustyczna stropów wykonana w technologii podłogi pływającej ze styropianu elastycznego STYROFLEX grubości 33/30mm wg rysunku detalu.

Izolacja termiczna stropu nad piwnicami ze styropianu PS-E FS20 grubości 8cm.

Izolacja przeciwwodna balkonów z papy termozgrzewalnej na zakład z dwustronną koszulką termiczną z płyt styropianowych PS-E FS20 i FS15 wg rysunku przekroju.

Paraizolacja z folii polietylenowej paraizolacyjnej.

Pozostałe warstwy zgodnie z projektem wg rysunków przekrojów.

## 3. INSTALACJE

### 3.1. Wentylacja:

Wentylacja grawitacyjna (ogólnowywiewna) 14x14 cm.

W ścianie zewnętrznej pomieszczenia technicznego (kotłowni) nawiew - tzw. „zetka” o wymiarach 25x25cm.

Przewody wentylacji grawitacyjnej z ceramicznych pustaków - kominowych typu P i PO o wymiarach 19x19x24 cm usztywnionych w pionie przy murowaniu prętami  $\phi 10$ . Obudowa przewodów ściankami gr. 12 cm z cegły dziurawki na zaprawie cementowo-wapiennej.

Powyżej pokrycia dachu kominy wykonać z cegły ceramicznej klinkierowej i zakończyć czapą żelbetową.

### 3.2. Instalacja wodociągowa:

Zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego.

Projekt przyłącza instalacji wodociągowej wg oddzielnego projektu branżowego.

### 3.3. Instalacja kanalizacyjna:

Odprowadzenie nieczystości płynnych do istniejącej kanalizacji miejskiej. Projekt instalacji kanalizacyjnej wg oddzielnego opracowania branżowego.

### 3.4. Instalacja gazowa:

Zaopatrzenie w gaz ziemny wysokometanowy z miejskiej sieci gazowej.

Projekt przyłącza i wewnętrznej instalacji gazowej wg oddzielnego projektu branżowego.

- 3.5. Instalacja c.w.u. i c.o.:  
Z własnej kotłowni, instalacja c.o. wodna w układzie zamkniętym, zgodnie z projektem branżowym wg oddzielnego opracowania.
- 3.6. Instalacja elektryczna:  
Oświetleniowa i zasilania gniazd wtyczkowych podtynkowa 230 V wg warunków przyłączenia i dostawy energii oraz projektu branżowego instalacji elektrycznej wg oddzielnego opracowania.
- 3.7. Inne instalacje:  
Budynek należy wyposażać w instalację odgromową, a także instalacje: telefoniczną, domofonową, rtv.  
Projekty poszczególnych instalacji wg oddzielnego opracowania.

#### 4. ELEMENTY WYKOŃCZENIA ZEWNĘTRZNEGO:

- 4.1. Cokół:  
Cokół wykonany z płytek ceramicznych, barwionych w masie.
- 4.2. Elewacje:  
Ściany – wyprawa tynkarska silikatowa na siatce z włókna szklanego w systemie Ceresit lub równoważna: BOLIX S, ATLAS STOPTER.  
Wszystkie elementy drewniane barwione bejcami do wymalowań zewnętrznych w kolorze brązowym.  
Obróbki blacharskie i orynnowanie w kolorze czarnym.

#### 5. ELEMENTY WYKOŃCZENIA WEWNĘTRZNEGO:

Warstwy podłóg i posadzek wykonać wg rysunków przekrojów.

#### 6. WARUNKI OCHRONY PPOŻ.

Ściany zewnętrzne projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego spełniają wymagania przepisów ppoż.

Od strony pomieszczeń poddasza należy zamocować 2 warstwy płyty gipsowo-kartonowej na ruszcie metalowym. Pokrycie dachu z blachy stalowej profilowanej - klasa odporności ogniowej E30.

W związku z powyższym projektowana inwestycja budynku mieszkalnego spełnia wymagania wynikające z §271 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75 poz.690 z późn.zm.).

#### 7. ROBOTY ROZBIÓRKOWE

- 7.1. Lokalizacja i rodzaj obiektu:  
Istniejące budynki gospodarcze i nieczynny szalet publiczny, przeznaczone do rozbiórki, zlokalizowane na działce Nr 29/2 kolidują z projektowaną inwestycją, są w złym stanie technicznym, szalet obecnie nie użytkowany.
- 7.2. Opis obiektu:  
Budynek szaletu publicznego oraz budynki gospodarcze są obiektami jednokondygnacyjnymi, posiadają fundamenty ceglane, konstrukcja ścian murowana i drewniana, dachu drewniana, pokrycie papą. Stan techniczny niezadowolający, obiekty w obecnym stanie nie nadają się do użytkowania. Koszt remontu kapitalnego, którego przeprowadzenie warunkowałoby użytkowanie obiektów, przekracza ich wartość i jest ekonomicznie nieuzasadniony. Ponadto usytuowanie w/w obiektów koliduje z projektowaną budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego.
- 7.3. Zakres robót rozbiórkowych:  
Zakres robót obejmuje rozbiórkę całkowitą obiektu, w tym:  
- ostateczne potwierdzenie braku podłączeń jakichkolwiek instalacji,  
- zerwanie pokrycia z papy,  
- rozbiórka deskowania i konstrukcji drewnianego dachu pulpitowego,  
- rozebranie deskowania ścian z jednoczesnym demontażem elementów konstrukcyjnych,  
- wykopanie i rozkucie fundamentów ceglanych,  
- segregacja materiałów z rozbiórki i ich wywiezienie na składowisko komunalne,  
- uzupełnienie miejsc po fundamentach ziemią i niwelacja terenu.
- 7.4. Warunki bezpieczeństwa:

Teren rozbiórki należy zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych, należy zachować kolejność rozbiórki zgodnie z zakresem robót rozbiórkowych podanych w p.7.3. Wszystkie roboty rozbiórkowe wykonać pod nadzorem osoby posiadającej uprawnienia zawodowe do wykonywania w/w prac, zgodnie z warunkami wynikającymi z obowiązujących przepisów bhp i ppoż.

8. UWAGI KOŃCOWE:

Materiały budowlane i wykończeniowe w przedstawionym projekcie zostały zaproponowane i zastosowane na podstawie posiadanych atestów i wymagań dotyczących ochrony ppoż. sanitarno-higienicznych oraz warunków o przewidywanej trwałości i odporności na działanie warunków atmosferycznych.

Wszelkie zmiany i odstępstwa od zaprojektowanych rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych, instalacyjnych oraz zastosowanych materiałów budowlanych mogą się odbywać tylko za zgodą autora.

20 listopad 2006 r.