

ARCHITEKTURA

TOM I
TOM IISPIS ZAWARTOŚCI PROJEKTU BUDOWLANEGO
ZAGOSPODAROWANIE TERENU
ARCHITEKTURA

CZĘŚĆ OPISOWA

▪ Przedmiot i zakres opracowania
▪ Podstawa opracowania	..
▪ Charakterystyczne parametry	..
▪ Oszczędność energii i izolacyjność cieplna	..
▪ Rozwiązania architektoniczne	..
▪ Rozwiązania budowlano-materiałowe	..
▪ Wykończenie zewnętrzne – elewacje	..
▪ Wykończenie wewnętrzne	..
▪ Wyposażenie techniczne	..
▪ Warunki ochrony przeciwpożarowej	..
▪ Wytyczne akustyczne	..
▪ Wytyczne BHP	..
▪ Zmiany w projekcie	..

ZAŁĄCZNIKI

▪ ZAŁ. I Warunki ochrony przeciwpożarowej	..
▪ ZAŁ. II Podział budynku na strefy pożarowe	..
▪ ZAŁ. III Analiza nasłonecznienia i przesłaniania budynek projektowany	..
▪ ZAŁ. IV Analiza nasłonecznienia i przesłaniania budynki sąsiednie	..

..
..CZĘŚĆ RYSUNKOWA
(poprzedzona spisem rysunków)

TOM III	KONSTRUKCJA
TOM IV	INSTALACJE SANITARNE I WENTYLACJA
TOM V	INSTALACJE ELEKTRYCZNE I TELETECHNICZNE
TOM VI	BIOZ
TOM VII	INFORMACJA O OBSZARZE ODDZIAŁYWANIA OBIEKTU

BRANŻOWE BIURO PROJEKTÓW

MARBUD-INWEST
Projektowanie i Realizacja InwestycjiB. Siudalski, W. Kostrowicki Spółka Jawna
03-310 Warszawa, ul. Staniewicka 14 lok.208
e-e-mail: : biuro@marbud-inwest.com.pl

CZĘŚĆ OPISOWA

PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

1. Przedmiot opracowania.

Projekt architektoniczno-budowlany dla realizacji:

ZESPÓŁ MIESZKALNO-USŁUGOWY Z GARAŻEM PODZIEMNYM I MIEJSCAMI PARKINGOWYMI NAZIEMNYMI ORAZ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

PRZY ULICY HANDLOWEJ/RADZYMIŃSKIEJ w WARSZAWIE, DZIELNICA TARGÓWEK

DZIAŁKI NR EW. 117/2 I 120/1 OBRĘB 4-10-06

JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 146511_8 TARGÓWEK

na działce którą Inwestor dysponuje na cele budowlane.

2. Zakres projektu obejmuje:

Zakres opracowania objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę (na planie zagospodarowania oznaczony literami ABCDEFGHIKLMNOPA)

DZIAŁKI NR EW. 117/2 I 120/1 OBRĘB 4-10-06

JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 146511_8 TARGÓWEK

- **ZESPÓŁ MIESZKALNO-USŁUGOWY Z GARAŻEM PODZIEMNYM**

PODSTAWA OPRACOWANIA

- Umowa pomiędzy Inwestorem a Jednostką projektowania
- Wytyczne Inwestora
- Decyzja o warunkach zabudowy nr 419/TAR/08 z dnia 05.12.2008
- Decyzja zmieniająca decyzję o warunkach zabudowy nr 42/TAR/10 z dnia 19.02.2010
- Decyzja zmieniająca decyzję o warunkach zabudowy nr 93/TAR/10 z dnia 15.04.2010
- Decyzja o przeniesieniu decyzji o warunkach zabudowy nr 7/TAR/15 z dnia 13.01.2015
- Decyzja zmieniająca decyzję o warunkach zabudowy nr 121/TAR/17 z dnia 07.10.2017
- Warunki przyłączenia do sieci ciepłej, elektrycznej oraz wodociągowej i kanalizacyjnej
- Wymagane decyzje, uzgodnienia i postanowienia
- Obowiązujące normy i przepisy budowlane.

CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY

POWIERZCHNIA I KUBATURA - BUDYNEK A

RODZAJ POWIERZCHNI	ILOŚĆ	JEDNOSTKA
powierzchnia całkowita łącznie Pc	13 017,90	[m2]
powierzchnia całkowita nadziemna Pcn	10 596,80	[m2]
powierzchnia całkowita podziemna Pcp	2 421,10	[m2]
powierzchnia netto Pn (bez garażu) w tym	9 195,31	[m2]
powierzchnia usługowa (szachty i szyby windowe oraz ściany)	1 420,45	[m2]
powierzchnia ruchu	960,88	[m2]
powierzchnia użytkowa mieszkań PuM / liczba mieszkań	5 741,35 /134	[m2]/szt
powierzchnia użytkowa usług PuU (wraz z zapleczem socjalnym)	1 008,44	[m2]
Powierzchnia użytkowa śmietnika, ochrony i administracji, pom. gospodarczego, wózkowni PuAO	64,19	[m2]
powierzchnia balkonów, tarasów i logii PBTiL	599,23	[m2]
powierzchnia netto hali garażowej PHG	1 490,34	[m2]
powierzchnia techniczna PT	243,72	[m2]
Kubatura K brutto	42 274,73	[m3]
Miejsca parkingowe w garażu podziemnym	64	[szt]

POWIERZCHNIA I KUBATURA - BUDYNEK B

RODZAJ POWIERZCHNI	ILOŚĆ	JEDNOSTKA
powierzchnia całkowita łącznie Pc	8 217,34	[m2]
powierzchnia całkowita nadziemna Pcn	5 971,47	[m2]
powierzchnia całkowita podziemna Pcp	2 245,87	[m2]
powierzchnia netto Pn (bez garażu) w tym	5 224,57	[m2]
powierzchnia usługowa (szachty i szyby windowe oraz ściany)	432,26	[m2]
powierzchnia ruchu	901,75	[m2]
powierzchnia użytkowa mieszkań PuM / liczba mieszkań	3 070,68 / 81	[m2]/szt
powierzchnia użytkowa usług PuU (wraz z zapleczem socjalnym)	787,35	[m2]
Powierzchnia użytkowa śmietnika, ochrony i administracji, pom. gospodarczego , wózkowni PuAO	32,53	[m2]
powierzchnia balkonów, tarasów i logii PBTiL	337,36	[m2]
powierzchnia netto hali garażowej PHG	1 499,35	[m2]
powierzchnia techniczna PT	84,39	[m2]
Kubatura K brutto	26 685,28	[m3]
Miejsca parkingowe w garażu podziemnym i na terenie	64+42= 106	[szt]

POWIERZCHNIA I KUBATURA - ZESPÓŁ BUDYNKÓW A i B ŁĄCZNIE

RODZAJ POWIERZCHNI	ILOŚĆ	JEDNOSTKA
powierzchnia całkowita łącznie Pc	21 235,24	[m2]
powierzchnia całkowita nadziemna Pcn	16 568,27	[m2]
powierzchnia całkowita podziemna Pcp	4 666,97	[m2]
powierzchnia netto Pn (bez garażu) w tym	14 419,88	[m2]
powierzchnia usługowa (szachty i szyby windowe oraz ściany)	1 852,71	[m2]
powierzchnia ruchu	1 862,63	[m2]
powierzchnia użytkowa mieszkań PuM / liczba mieszkań	8 812,03 / 215	[m2]
powierzchnia użytkowa usług PuU (wraz z zapleczem socjalnym)	1795,79	[m2]
Powierzchnia użytkowa śmietnika, ochrony i administracji, pom. gospodarczego , wózkowni PuAO	96,72	[m2]
powierzchnia balkonów, tarasów i logii PBTiL	936,59	[m2]
powierzchnia netto hali garażowej PHG	2 989,69	[m2]
powierzchnia techniczna PT	328,11	[m2]
Kubatura K brutto	68 960,01	[m3]
Miejsca parkingowe w garażu podziemnym i na terenie	170	[szt]

INNE DANE

Ilość kondygnacji nadziemnych 4-8
Ilość kondygnacji podziemnych 1
Rodzaj dachu płaski

STRUKTURA MIESZKAŃ

Ilość mieszkań łączna 215 szt.
w tym:
mieszkania typu M1P 85 szt.
mieszkania typu M2P 99 szt.
mieszkania typu M3P 25 szt.
mieszkania typu M4P 5 szt.
mieszkanie typu PZ 1 szt.

OSZCZĘDNOŚĆ ENERGII I IZOLACYJNOŚĆ CIEPLNA

I. Szczegółowy opis dotyczący oszczędności energii i izolacyjności cieplnej został zawarty w Charakterystyka energetyczna obiektu budowlanego w TOM IV Instalacje sanitarne.

II. Inne wymagania związane z oszczędnością energii – zgodnie z Załącznik Nr 2 do Warunków technicznych „Wymagania Izolacyjności Ciepłej i Inne Wymagania Związane z Oszczędnością Energii”

1. **Obliczenie dopuszczalnego pola powierzchni A_0 w m²** – okien oraz przegród szklanych i przezroczystych o współczynniku przenikania ciepła nie mniejszym niż 0,9W/(m²xK).

$A_{0,max}$ – dopuszczalne pole okien oraz przegród szklanych i przezroczystych o współczynniku przenikania ciepła nie mniejszym niż 0,9W/(m²xK) – obliczone ze wzoru

$$A_{0,max}=0,15 \times A_z + 0,03 \times A_w$$

A_0 - zaprojektowana powierzchnia okien oraz przegród szklanych i przezroczystych o współczynniku przenikania ciepła nie mniejszym niż 0,9W/(m²xK) – według ich wymiarów modularnych

Budynek A	$A_{0,max}$	$A_0 (U=1.1/(m^2 \times K))$	$(U_{max}=0,9/(m^2 \times K))$
Parter	202,77 m ²	202,77 m ²	41,84 m ²
I piętro	202,77 m ²	202,77 m ²	22,16 m ²
II piętro	202,77 m ²	202,77 m ²	22,16 m ²
III piętro	202,77 m ²	202,77 m ²	22,16 m ²
IV piętro	181,75 m ²	181,75 m ²	17,76 m ²
V piętro	181,73 m ²	181,73 m ²	17,78 m ²
VI piętro	86,65 m ²	81,70 m ²	0 m ²
VII piętro	53,02 m ²	51,91 m ²	0 m ²

Budynek B	$A_{0,max}$	$A_0 (U=1.1/(m^2 \times K))$	$(U_{max}=0,9/(m^2 \times K))$
Parter	126,65 m ²	126,65 m ²	117,96 m ²
I piętro	126,65 m ²	126,65 m ²	45,59 m ²
II piętro	126,65 m ²	126,65 m ²	48,92 m ²
III piętro	126,65 m ²	126,65 m ²	51,21 m ²
IV piętro	126,65 m ²	126,65 m ²	51,21 m ²
V piętro	53,50 m ²	53,50 m ²	17,64 m ²
VI piętro	-	-	-
VII piętro	-	-	-

Uwaga1: Wybrane zestawy okien i drzwi balkonowych oraz fasad przeszklonych przewiduje się o współczynniku przenikania ciepła nie mniejszym niż 0,9W/(m²xK) w związku z czym nie muszą być uwzględniane w obliczeniach.

Szczegóły dotyczące tych elementów oraz ich występowania zostaną uściśnione na etapie projektu wykonawczego.

WNIOSEK:

zaprojektowana powierzchnia okien oraz przegród szklanych i przezroczystych o współczynniku przenikania ciepła nie mniejszym niż 0,9W/(m²xK) – według ich wymiarów modularnych A_0 nie przekracza wartości dopuszczalnych $A_{0,max}$

2. **Współczynnik przepuszczalności energii całkowitej promieniowania słonecznego** okien oraz przegród szklanych i przezroczystych g liczony wg. wzoru : $g=f_c \times g_n$ gdzie

g_n – współczynnik całkowitej przepuszczalności energii promieniowania słonecznego dla typu oszklenia

f_c – współczynnik redukcji promieniowania ze względu na zastosowane urządzenia przeciwsłoneczne

nie może być w okresie letnim większy niż 0,35.

Uwaga: Nie przewiduje się zastosowania urządzeń przeciwsłonecznych. W związku z czym g_n – współczynnik całkowitej przepuszczalności energii promieniowania słonecznego dla typu oszkleń w wszystkich oknach oraz przegrodach szklanych i przezroczystych nie może być większy niż 0,35 poza elewacją zwróconą na północ

3. Szczelność na przenikanie powietrza

3.1 Osadzenie okien, fasad i drzwi będzie spełniać wymagania dotyczące wykonania połączenia tych elementów z ościeżami pod kątem osiągnięcia ich **całkowitej szczelności na przenikanie powietrza**.

3.2 Szczelność okien – zakłada się zastosowanie okien i elementów przeszklonych w klasie nie gorszej niż 3 zgodnie z Polską Normą dotyczącą przepuszczalności powietrza okien i drzwi

4. Ograniczenie ilości mostków termicznych

Zostaną zastosowane rozwiązania ograniczające ilość mostków cieplnych w zakresie ocieplenia i osadzenia elementów budowlanych..

Szczegóły dotyczące tych elementów oraz ich występowania i wykończenia zostaną uściślone na etapie projektu wykonawczego.

ROZWIĄZANIA ARCHITEKTONICZNE

UKŁAD PRZESTRZENNY I FUNKcjONALNY

Zakłada się wykonanie dwóch budynków w układzie korytarzowym i klatkowym. Wejścia do części mieszkalnej od strony dziedzińca. Wejścia do usług i zjazdu do garaży od strony zewnętrznej jak i wewnętrznej.

2. Wysokość kondygnacji nadziemnych – 2.65 m netto – część mieszkalna.

Lokale usługowe wysokość 3,80m netto.

Poziom podłogi parteru na poziomie wewnętrznego dziedzińca oraz wysokość pomieszczeń usług - ma zapewnić możliwość wprowadzenia w przyszłości większości rodzajów działalności bez konieczności uzyskiwania przez użytkownika odstępstw od obowiązujących przepisów.

BRYŁA BUDYNKU - ZAŁOŻENIA ARCHITEKTONICZNE

Bryła budynków, założenia architektoniczne

Uwzględniając wytyczne WZ pod względem linii zabudowy, wysokości zabudowy i podziałów elewacji. Cały obiekt rozbity na dwa budynki. Jeden podłużny, drugi w kształcie litery C dopełniający pierzeję istniejących budynków od strony ul. Święciańskiej. Budynki od 4 do 8 kondygnacji. Ostatnie kondygnacje w najwyższej części od strony ul. Fragment/Handlowej wycofane o ok. 60cm. Na elewacji od strony ul. Radzymińskiej wprowadzono wyraźne wertykalne podziały poprzez wprowadzenie przeszkleń na loggiach i portfenetrów połączonych płytą w kontrastowym kolorze. Dla zrównoważenia bryły partery usługowe od strony ulic Radzymińskiej i Handlowej zostały przeszklone a całość spięta lekkim daszkiem lub przesłoną w płaszczyźnie elewacji.

DOSTĘPNOŚĆ DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH

Obiekt w całości dostępny jest dla osób niepełnosprawnych. Od strony ul. Radzymińskiej poprowadzono rampę wyrównawczą zadaszoną, prowadzącą na poziom terenu wewnętrznego. Z tego poziomu osoba niepełnosprawna ma możliwość dostania się do usług na parterze i klatek schodowych. Lokale mieszkalne i poziom garażu połączone klatkami schodowymi obsługiwanymi przez dźwigi osobowe o wymiarach poziomych kabiny 110x210cm oraz 100x120cm i wysokości 210cm.

NASŁONECZNIE NIE MIESZKAŃ

Zgodnie z warunkami technicznymi zapewniono co najmniej minimalny czas nasłonecznienia pokoi mieszkalnych w dniach równonocy w godzinach 7:00 – 17:00.

UKŁAD KONSTRUKCYJNY

Projektuje się budynek w konstrukcji żelbetowej monolitycznej o układzie konstrukcyjnym słupowo – płytowym i ścianowo - płytowym. Szachty windowe żelbetowe monolityczne, biegi schodowe żelbetowe monolityczne.

FUNDAMENTY I ŚCIANY PODZIEMIA ORAZ PLYTA NAD GARAŻEM

Płyta fundamentowa monolityczna. Ściany żelbetowe. Systemowe rozwiązania z użyciem betonu wodoszczelnego i zabezpieczeń systemowych dylatacji i przerw technologicznych – szczegóły w projekcie konstrukcyjnym

ŚCIANY ZEWNĘTRZNE NADZIEMNE

Warstwowe, murowane i żelbetowe gr. 18, 20 i 25cm. Murowane z materiałów silikatowych z termoizolacją gr. 20cm – styropian oraz z wełny mineralnej w wybranych miejscach np. w pasach p.poż

ŚCIANY WEWNĘTRZNE KONSTRUKCYJNE

Żelbetowe wylewane grubości 20 i 25cm oraz murowane z materiałów silikatowych – szczegóły w projekcie konstrukcji.

ŚCIANY DZIAŁOWE

Ściany wydzielające pomieszczenia w podziemiu hali garażowej: dolna partia nad posadzką murowana z bloczków betonowych (do końca strefy zawilgocenia) - wyżej murowane z materiałów silikatowych. Grubość od 12 do 25cm w zależności od lokalizacji.

Uwaga:

Ścianki wydzielające poszczególne komórki lokatorskie od wysokości 150cm nad posadzką murowane w sposób ażurowy (celem zapewnienia wentylacji) – szczegóły w projekcie instalacyjnym.

Pomiędzy lokalami mieszkalnymi:

- Bloczki silikatowe gr. 25cm (fragmenty ścian nośnych) o odpowiedniej izolacyjności akustycznej i pożarowej oraz o gr. 18cm (fragmenty nienośne)

Pomiędzy lokalami mieszkalnymi a korytarzami:

- Bloczki silikatowe gr. 18cm + docieplenie z płyt izolacyjnych - gazobetonowych o gęstości 115kg/m^3 i współczynnika przewodzenia ciepła $\lambda = 0,042\text{ W/mK}$ gr. 5cm. Cała przegroda odpowiedniej izolacyjności akustycznej i pożarowej

Pomiędzy lokalami mieszkalnymi a klatkami schodowymi:

- Ściany żelbetowe gr. 20cm + docieplenie z płyt izolacyjnych - gazobetonowych o gęstości 115kg/m^3 i współczynnika przewodzenia ciepła $\lambda = 0,042\text{ W/mK}$ gr. 5cm. Cała przegroda odpowiedniej izolacyjności akustycznej i pożarowej

Pomiędzy lokalami mieszkalnymi a lokalem usługowym:

- Bloczki silikatowe gr. 25cm o odpowiedniej izolacyjności akustycznej i pożarowej.

Ściany wydzielające szachty w instalacyjne murowane gr. 8 i 12cm z bloczków silikatowych

Ściany wydzielające pomieszczenia sanitarne mieszkań gr. 8 i 12cm (od strony pokoi) z bloczków silikatowych o parametrach dopuszczających je do stosowania w pomieszczeniach mokrych.

Ściany działowe w mieszkaniach murowane gr. 8 i 12cm z bloczków silikatowych.

Jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się zastosowanie do wykonania ścianek działowych i obudowy szachtów instalacyjnych - płyt z gipsu syntetycznego gr. 8 i 10cm i gęstości odpowiednio 900kg/m^3 i 1200kg/m^3 np. firmy MultiGips lub równoważne.

STROPY, SCHODY, SŁUPY

Żelbetowe monolityczne.

DACH

Stropodach niewentylowany na płycie żelbetowej monolitycznej z warstwą przeciwwodną z warstw papy termozgrzewalnej na izolacji termicznej z wełny gr. min 20cm układanej na szlachcie spadkowej. Pokrycia zabezpieczone od góry przez warstwę żwiru dociskowego.

IZOLACJE PRZECIWWILGOCIOWE, PRZECIWWODNE I TERMICZNE

Ściany części podziemnej i fundamenty:

Płyta fundamentowa oraz ściany w wykonaniu tzw. „białej wanny” tj: bez izolacji powłokowych – beton wodoodporny – dylatacje zabezpieczane systemowymi taśmami.

Płyta nad garażem poza obrysem części nadziemnej:

Wykonana w technologii tzw „białej wanny” – jak wyżej

Płyta garażu docieplona warstwą izolacji termicznej – styrodur gr. 5cm. Na płycie papa termozgrzewalna o właściwościach przeciwkorzyznych.

Loggie, daszki żelbetowe:

Płyty żelbetowe z ukształtowanym spadkiem. Ocieplone styropianem - patrz przekrój.

Dachy:

2x papa termozgrzewalna modyfikowana na izolacji termicznej ze styropianu + warstwa dociskowa żwirowa – zastosować rozwiązanie systemowe.

Strop budynku nad podcieniem i zjazdem do garażu:

Izolowany termicznie od spodu wełną mineralną (nad zjazdem) oraz styropianu gr. od 15cm do 20cm, mocowaną mechanicznie, zabezpieczoną masą klejową zbrojoną siatką z włókna szklanego i otynkowana tynkiem cienkowarstwowym tak jak ściany.

Strop budynku nad garażem:

Izolowany termicznie od spodu wełną mineralną gr. od 10 do 15cm, mocowaną mechanicznie, w systemie StoTherm KD - malowaną.

Na stropach izolacja paroizolacyjna.

Stropy międzypiętrowe:

Na płytach stropowych warstwy styropianu gr. 3cm EPS 100 + 2cm styropianu akustycznego 22/20 (35dB) z rozproszaniem instalacji i przekryte folią PE pod szlichtę betonową.

ODWODNIENIE DACHÓW I TARASÓW

Dachy – odwodnienie do wewnętrznych rur spustowych poprzez podgrzewane wpusty wyposażone w koszyk osłaniający obsypany żwirem (warstwa dociskowa pokrycia). W attykach dachu należy przewidzieć otwory przelewowe.

Część działki nad garażem - część utwardzona dojazdu i parkingów naziemnych - odwodnienie poprzez wpusty drogowe lub elementy odwodnienia liniowego.

Na trawnikach, wpusty dwupłaszczyznowe obsypane żwirem z koszykiem izolującym oraz korytka odwodnienia liniowego.

WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE - ELEWACJE

KOLORYSTYKA:

W odcieniach szarości, bieli z ocieplającymi elementami w kolorze drewna (dąb) - ramy okienne, daszki nad wejściami czy otwierane kwatery w witrynach aluminiowych.

Szczegóły pokazano na rysunkach elewacji.

TYNKI ZEWNĘTRZNE:

Tynk systemowy cienkowarstwowo mineralny, malowany farbami silikonowymi lub tynk silikatowo – silikonowy barwiony w masie, na warstwie termoizolacji styropianowej (niektóre partie ocieplone wełną mineralną). Wybrane partie elewacji boniowane.

Partie między okienne od strony ul. Radzymińskiej w fakturze tynku ryflowanego.

Cokół

Tynk mozaikowy na lepiszczu benzynowym.

OKŁADZINY:

WYBRANE FRAGMENTY

W części ośmiokondygnacyjnej oraz „rozcięciach” elewacji zaproponowano okładzinę z płytek „cegłopodobnych” na izolacji termicznej o grubości od 3 do 8mm.

Rozwiązanie systemowe zakładające zastosowanie płytek wykonanych z piasku kwarcowego (ok 92-93%), wodnych dyspersji żywic syntetycznych, wypełniaczy mineralnych, środków hydrofobizujących, barwników, domieszek modyfikujących. Całość po wykonaniu (płytki, klej, fugi) tworzy jednolitą warstwę np. firmy ELASTOLITH lub równoważnych. W kolorze ciemnoszarym.

Uwaga:

1. Do mocowania wełny mineralnej oraz płyt włóknocementowych stosować elementy mocujące systemowe wg. wskazań dostawcy materiału oraz posiadające stosowne atesty i dopuszczenia do stosowania w przypadku mocowania elementów.
2. Mocowanie okładzin powinno uwzględniać zapisy warunków technicznych a zwłaszcza:

§ 225. „Elementy okładzin elewacyjnych powinny być mocowane do konstrukcji budynku w sposób uniemożliwiający ich odpadanie w przypadku pożaru w czasie krótszym niż wynikający z wymaganej klasy odporności ogniowej dla ściany zewnętrznej, określonej w § 216 ust. 1, odpowiednio do klasy odporności pożarowej budynku, w którym są one zamocowane.”

Uwaga:

W przypadku zmniejszenia wysokości pasa nadprożowo - podokiennego poniżej 80cm w rejonie drzwi balkonowych - spody płyt balkonowych należy ocieplić wełną mineralną i zamocować zgodnie z przepisami p.poż w tym zakresie.

Uwaga:

Kolory oraz typ okładziny - zostały pokazane na rysunkach elewacji (oznaczenia)

DASZKI

Nad balkonami i loggiami żelbetowe – ocieplane wykończone metodą moką lekką analogicznie do ścian wykończonych w ten sam sposób.

Nad parterem od strony zewnętrznej i wewnętrznej - w konstrukcji stalowej z blachą stalową powlekaną od góry i okładziną drewnopodobną typ HPL od spodu i czoła.

OBRÓBKI BLACHARSKIE:

Podokienniki zewnętrzne i obróbki blacharskie dachu i tarasów z blachy stalowej powlekanej.

Obróbki mające styczność z klejem płytek gresowych czy innymi materiałami powodującymi korozję - z np. blachy aluminiowej lakierowanej.

BALUSTRADY:

Stalowe malowane natryskowo. Wypełnienie szkło bezpieczne klejone przeziernie. Na wybranych balkonach wypełnienie nieprzeziernie np. z płyty włóknocementowej w kolorze białym.

PRZEGRODY BALKONOWE:

Stalowe malowane natryskowo. Wypełnienie szkło mleczne – bezpieczne.

POSADZKI BALKONÓW, LOGGI

Gres mrozoodporny na masie klejowej.

OKNA I DRZWI ZEWNĘTRZNE/nawietrzniki

Okna i drzwi balkonowe lokali mieszkalnych PCV w okleinie drewnopodobnej (dąb), jednoramowe szklone zestawem szybowym U nie gorsze jak 1,1 dla całego wyrobu, okucia obwiedniowe uchylno-rozwierne. Od strony ul. Radzymińskiej okna o podwyższonych walorach izolacyjności akustycznej.

Zakłada się zastosowanie okien z nawiewnikami okiennymi od strony dziedzińca. Od strony ul. Radzymińskiej ze względów akustycznych zostaną zastosowane nawiewniki ściennie o wysokich walorach izolacyjności akustycznej.

Loggie i balkony od strony ul. Radzymińskiej dla zwiększenia izolacyjności akustycznej zostaną dodatkowo osłonięte przeszklonymi ściankami w profilach aluminiowych z otwieranymi elementami powyżej poziomu balustrady.

Drzwi oraz przeszklenia partii wejściowej oraz usług - w profilach aluminiowych „ciepłych”, (grupa materiałowa co najmniej 1.1) szklenie zestawami szyb zespolonych bezpiecznych klasy P1.

Cała fasada wykonana w systemie aluminiowym słupowo – ryglowym z dodatkowymi przekładkami termicznymi.

Drzwi do śmietnika - stalowe, pełne malowane na kolor szary z kratką nawiewną.

Wrota garażowe - brama segmentowa ocieplona, pełna z jednym pasem szklenia, sterowanie automatyczne (np. bramy prod. Hormann lub równorzędnych).

Uwaga:

Wybrane zestawy okien, drzwi balkonowych lub przeszkleń zostaną wykonane tak aby współczynnik izolacyjności termicznej U był nie gorszy jak 0,9 W/(m² x K). Zostaną one określone na etapie projektu wykonawczego

WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE

TYNKI WEWNĘTRZNE I OKŁADZINY ŚCIAN:

Ściany wewnętrzne murowane wykończone:

- garaż – ściany żelbetowe i silikatowe malowane w jasnych kolorach.
- kondygnacje nadziemne – obustronnie tynkowane i malowane. Tynk gipsowy nakładany maszynowo, malowanie dwukrotne farbami dyspersyjnymi po uprzednim zagruntowaniu podłoża.
- rejon wejść do budynku, klatki schodowe -materiały o trwałej fakturze, malowanie farbami o podwyższonej wytrzymałości na ścieranie.

Uwaga:

Określone partie ścian (śmietnik, rejon wejść i przedsionków dodatkowo docieplone wełną mineralną bądź płytą z wełny drzewnej i skalnej typ Tektalan.

Lokale mieszkalne:

Tynki gipsowe układane maszynowo malowane na kolor biały- zgodnie z wytycznymi Inwestora w tym zakresie.

Pomieszczenia sanitarne glazura do wysokości 150cm od podłogi.

W kuchniach pas ochronny z glazury szer 60. cm nad blatem kuchennym

Klatki schodowe i korytarze:

Tynki gipsowe układane maszynowo oraz tynki cienkowarstwowe mineralne gładkie na izolacji termicznej z twardej wełny mineralnej, malowane farbami zmywalnymi.

Pomieszczenia usługowe i administracyjne:

Tynki gipsowe układane maszynowo, malowane farbami akrylowymi dyspersyjnymi.
W pomieszczeniu śmietnika do wys. co najmniej 2m zmywalna okładzina ceramiczna (gres).

Hala garażowa:

Ściany z bloczków silikatowych i elementy żelbetowe – malowane na biało (raki sfrezowane, spoiny wyrównane).

Pomieszczenia techniczne, gospodarcze:

Na ścianach murowanych z elementów ceramicznych i żelbetowych tynki cementowo-wapienne,
Pomieszczenia specjalne (np. kotłownie) nie ujęte w niniejszym opisie wykończone wg wytycznych projektów branżowych.

MALOWANIE ŚCIAN I SUFITÓW

Lokale mieszkalne:

Po zagruntowaniu podłoża - dwukrotnie farbami dyspersyjnymi w kolorze białym zgodnie z wytycznymi Inwestora w tym zakresie.

Klatki schodowe i korytarze:

Po zagruntowaniu podłoża - dwukrotnie farbami akrylowymi o podwyższonej wytrzymałości na ścieranie i zmywanie na mokro.

Powierzchnia podstawowa lokali usługowych i administracyjnego (gospodarczego):

Po zagruntowaniu podłoża - dwukrotnie farbami dyspersyjnymi w kolorze białym.

Pomieszczenia techniczne, gospodarcze:

Po zagruntowaniu podłoża - dwukrotnie farbami dyspersyjnymi w kolorze białym

Hala garażowa:

Malowana na biało dwukrotnie.

SZLICHTY

Szlichty zewnętrzne na warstwie styropianu na loggiach balkonach piętrowych: cementowe o gr. min 4cm i wytrzymałości na ściskanie 14MPa

Szlichty wewnętrzne na warstwie styropianu: cementowe o gr. min 5cm i wytrzymałości na ściskanie 12MPa.

Wszystkie szlichty wylewane na styropianie oddylatowane od ścian zewnętrznych, w progach przejść, oraz na pola o boku nie dłuższym niż 6m.

POSADZKI

Lokale mieszkalne:

Pomieszczenia mieszkalne - panele podłogowe w klasie ścieralności AC4 -zgodnie z wytycznymi Inwestora w tym zakresie.

Kuchnie, przedpokoje, łazienki - gres w klasie ścieralności 4

Klatki schodowe i korytarze:

Płytki gresowe o wysokiej odporności na ścieranie, barwa szara. Biegi schodowe wykończone płytkami w wyróżniającym się kolorze. Stopnice z płytek ryflowanych antypoślizgowych.

Pomieszczenia sanitarne lokali usługowych:

Wylewki przygotowane pod układanie płytek gresowych.

Pomieszczenia sanitarne lokalu administracyjnego:

Płytki gresowe na wylewce betonowej

Powierzchnia podstawowa lokali usługowych:

Podłoże przygotowane pod układanie okładzin ceramicznych lub kamiennych grubości do 4cm.

Powierzchnia podstawowa lokalu administracyjnego:

Płytki gresowe na wylewce betonowej

Pomieszczenia techniczne, gospodarcze:

posadzka betonowa z warstwą cementową zatarta na gładko, zaimpregnowana, utwardzona powierzchniowo oraz płytki gresowe (wybrane pomieszczenia techniczne i śmietnik).

Hala garażowa:

posadzka betonowa zatarta na gładko, utwardzona powierzchniowo, zabezpieczona przeciw – pyłowo i zaimpregnowana.

PARAPETY

wewnętrzne – konglomerat gr 2cm, brzegi fazowane.

SUFITY

W pomieszczeniach mieszkań, komunikacji ogólnej, klatkach schodowych oraz w pomieszczeniach technicznych i gospodarczych parteru tynki gipsowe układane maszynowo, malowane po zagruntowaniu dwukrotnie farbami dyspersyjnymi (na klatkach schodowych dwukrotnie odpornymi na zmywanie)

W hali garażowej strop żelbetowy malowany na biało dwukrotnie (z wyjątkiem stropów pod budynkami, gdzie zastosowano izolację z wełny mineralnej(pomalowanej fabrycznie na biało). W śmietniku sufit ocieplony płytą z wełny mineralnej i drzewnej typ Tektalan E21 (lub równorzędnej) lub mineralnej otynkowany i pomalowany farbą zmywalną na kolor biały.

W pomieszczeniach technicznych podziemia – sufity tynkowane tynkiem cementowo wapiennym i malowane dwukrotnie po zagruntowaniu farbami dyspersyjnymi na kolor biały.

SUFITY PODWIESZANE:

Lokalnie przewiduje się zastosowanie sufitu podwieszanego (lub obudowy przyściennej) z płyt g-k na ruszcie z cienkościennych profili stalowych ocynkowanych kryjące elementy instalacji wentylacyjnej i sanitarnej. Sufity podwieszane w lokalach usługowych w zakresie przyszłych użytkowników.

BALUSTRADY:

Stalowe malowane natryskowo.

DRZWI:

Wejściowe do mieszkań: stalowe, antywłamaniowe atestowane klasy RC4 z zamkiem jednopunktowym - wieloryglowym, w laminacie drewnopodobnym (np. GERDA STAR) (lub równorzędne). Wybrane drzwi, w wykonaniu o klasie odporności ogniowej EI 30 (np. GERDA AP 30) (lub równorzędne), wyposażone w samozamykacz rurowy.

Na korytarzach: stalowe lub aluminiowe, przeszklone szkłem bezpiecznym, w wykonaniu o klasie odporności ogniowej. Wyposażone w samozamykacz.

Wewnętrzne w mieszkaniach, administracji (gospodarczym) i innych lokalach: drewniane, płytowe w okleinie drewnopodobnej w wykonaniu i o wyposażeniu odpowiednim do przeznaczenia pomieszczenia (łazienki i WC z zameczkiem łazienkowym, szklone, pomieszczenia z wentylacją – kratka nawiewowa w dole skrzydła drzwiowego).

Do pomieszczeń technicznych i gospodarczych: stalowe, pełne; wybrane drzwi, w wykonaniu o klasie odporności ogniowej EI 30 i EI 60.

Zamknięcia szachtów instalacyjnych: metalowe, lakierowane proszkowo na kolor ściany. Wybrane w wykonaniu p.poż – patrz rzuty i wytyczne p.poż

Wycieraczki wewnętrzne: systemowe w kątowniku ze stali nierdzewnej, wypełnienie grzebyki tekstylne.

WYPOSAŻENIE TECHNICZNE

INSTALACJE WODNO-KANALIZACYJNE I GRZEWcze

Obiekt będzie wyposażony w instalację kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wody zimnej, ciepłej wody użytkowej i instalacji centralnego ogrzewania zasilanej z węzła cieplnego zlokalizowanego w pomieszczeniach technicznych na poziomie kondygnacji podziemnej.

INSTALACJE WENTYLACYJNE

W mieszkaniach przewiduje się zastosowanie w pomieszczeniach kuchennych, sanitarnych wentylacji mechanicznej - wywiewnej - szczegóły w projekcie instalacyjnym. W kuchniach przewidziano dodatkowe kanały wentylacyjne do zamontowania okapów kuchennych. Klatki schodowe, korytarze piętrowe, przedsionki p.poż w garażu – wg wytycznych p.poż i projektów instalacyjnych.

Halę garażową i pomieszczenia techniczno-gospodarcze wyposażono w wentylację mechaniczną nawiewno-wywiewną.

INSTALACJE I URZĄDZENIA ODDYMIAJĄCE

Zgodnie z wymaganiami przepisów i wytycznych p.poż oraz projektami branżowymi.

INSTALACJE ELEKTRYCZNE I NISKOPRĄDOWE

Obiekt będzie wyposażony w wewnętrzną i zewnętrzną instalację elektryczną, odgromową, oraz przewidziano instalację niskoprądową i domofonową.

URZĄDZENIA DŹWIGOWE

W budynku będą zastosowane dźwigi osobowe o wymiarach poziomych kabiny 110x210cm oraz 100x120cm i wysokości 210cm. Przyjęto dźwigi elektryczne z napędem bezreduktorowym, wolnoobrotowym, bez maszynowni (np. typu MONOSPACE firmy KONE) (lub równorzędne). Drzwi przystankowe 90/200 o odporności ogniowej EI60 lokalizacja - zgodnie z wytycznymi p.poż. Udźwig nominalny 1000kg, liczba osób 13 oraz 450kg, liczba osób 6 oraz. Szyby żelbetowe nie będą oddylatowane od reszty konstrukcji budynku (brak takiej konieczności ze względu na lokalizację w stosunku do pomieszczeń mieszkalnych oraz założenie zastosowania dźwigu o napędzie bezreduktorowym)

WARUNKI OCHRONY PRZECIWOPOŻAROWEJ

Szczegółowe wytyczne dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej jak i podziału budynku na strefy pożarowe zawarto w **Załącznikach I i II** do niniejszego opracowania.

WYTYCZNE AKUSTYCZNE

Szczegółowe wytyczne dotyczące wytycznych akustycznych zawarto w **Audycie akustycznym dołączonym do Tomu I Zagospodarowanie terenu**

**INFORMACJA O ZAGROŻENIACH, BEZPIECZEŃSTWIE I OCHRONIE ZDROWIA
ZE WZGLĘDU NA SPECYFIKĘ OBIEKTU BUDOWLANEGO**

Informacja stanowi wytyczne dla Kierownika Budowy do sporządzenia planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Wszelkie prace przy realizacji robót związanych z budową należy realizować w zakresie przepisów BHP zgodnie z *ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA BUDOWNICTWA I PRZEMYSŁU MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH Z DNIA 27 MARCA 1972 W SPRAWIE BEZPIECZEŃSTWA I HIGIENY PRACY PRZY WYKONYWANIU ROBÓT BUDOWLANO – MONTAŻOWYCH I ROZBIÓRKOWYCH DZ. U. NR 13 POZ 93 Z DNIA 28 MARCA 1972*

Przy sporządzaniu planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia należy zwrócić szczególną uwagę na zapewnienie odpowiednich warunków BHP dla:

- Realizacji robót ziemnych ze szczególnym uwzględnieniem zabezpieczenia głębokich wykopów.
- Realizacji robót związanych z wykonaniem stanu surowego budynku, a w szczególności związanych z wykonaniem stropów i innych elementów realizowanych w technologii monolitycznej (prace na wysokości, przestawianie elementów szalunków, wyznaczenie strefy bezpieczeństwa, prace na użyciem żurawi i sprzętu ciężkiego np. pomp do betonu).
- Prace związane z wykonaniem więźby dachowej oraz pokrycia dachowego (prace na wysokości, wyznaczenie strefy bezpieczeństwa, opracowanie instrukcji montażu konstrukcji).

Ponadto w planie zabezpieczeń i ochrony zdrowia należy uwzględnić ogólne warunki BHP a w szczególności:

- Bezwzględny obowiązek dla wszystkich osób przebywających na budowie noszenia kasków ochronnych i odzieży ochronnej
- Wyznaczenie stref niebezpiecznych, placów składowych i ciągów komunikacji technologicznej na terenie budowy i bezpośrednim sąsiedztwie budowy
- Zapewnienie odpowiednich warunków sanitarnych dla potrzeb osób pracujących i przebywających na budowie
- Zapewnienie bezpiecznego i zgodnego z innymi przepisami wjazdu i wyjazdu z budowy
- Opracowanie odpowiednich instrukcji obsługi maszyn i urządzeń i umieszczenie ich w widocznym miejscu w pobliżu maszyn i urządzeń
- Zapewnienie możliwości udzielenia pierwszej pomocy w przypadku wypadku na budowie
- Prowadzenie odpowiedniej dokumentacji w zakresie BHP
- Przestrzeganie konieczności badań okresowych pracowników (w szczególności przy pracach na wysokości)

Plan zabezpieczeń i ochrony zdrowia ma być sporządzony zgodnie ze zmianami w Ustawie Prawo Budowlane (Ustawa z dnia 27 lipca 2002 r.) Plan zabezpieczeń powinien podlegać korekcie w miarę postępu robót budowlanych. Plan zabezpieczeń powinien także uwzględniać ewentualne zalecenia władz miejscowych.

ZMIANY W PROJEKCIE

Dopuszcza się, za zgodą projektanta, wprowadzenie zmian w projekcie, o ile powyższe zmiany nie są istotnym odstępniem od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę w rozumieniu ust.5 art.36a ustawy Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami.

Nieistotne odstępniem od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, o ile nie dotyczy:

1. zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu,
2. charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji,
3. zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne,
4. zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
5. ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

oraz nie wymaga uzyskania opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów wymaganych przepisami szczególnymi.

opis opracował:
arch. Piotr Żochowski

CZĘŚĆ RYSUNKOWA

I.p.	Numer rysunku	Tytuł rysunku	Skala:
1	R.01.A	RZUT GARAŻU BUDYNEK A	1:100
2	R.02.A	RZUT PARTERU BUDYNEK A	1:100
3	R.03.A	RZUT I PIĘTRA BUDYNEK A	1:100
4	R.04.A	RZUT II PIĘTRA BUDYNEK A	1:100
5	R.05.A	RZUT III PIĘTRA BUDYNEK A	1:100
6	R.06.A	RZUT IV PIĘTRA BUDYNEK A	1:100
7	R.07.A	RZUT V PIĘTRA BUDYNEK A	1:100
8	R.08.A	RZUT VI PIĘTRA BUDYNEK A	1:100
9	R.09.A	RZUT VII PIĘTRA BUDYNEK A	1:100
10	R.10.A	RZUT DACHU BUDYNEK A	1:100
11	E.01.A	ELEWACJA POŁUDNIOWO-WSCHODNIA ZEWNĘTRZNA BUDYNEK A	1:100
12	E.02.A	ELEWACJA PÓŁNOCNO-ZACHODNIA WEWNĘTRZNA BUDYNEK A	1:100
13	E.03.A	ELEWACJA PÓŁNOCNO-ZACHODNIA ZEWNĘTRZNA BUDYNEK A	1:100
14	E.04.A	ELEWACJA POŁUDNIOWO-WSCHODNIA WEWNĘTRZNA BUDYNEK A	1:100
15	E.05.A	ELEWACJA PÓŁNOCNO-WSCHODNIA ZEWNĘTRZNA BUDYNEK A	1:100
16	E.06.A	ELEWACJA POŁUDNIOWO-ZACHODNIA WEWNĘTRZNA BUDYNEK A	1:100
17	R.01.B	RZUT GARAŻU BUDYNEK B	1:100
18	R.02.B	RZUT PARTERU BUDYNEK B	1:100
19	R.03.B	RZUT I PIĘTRA BUDYNEK B	1:100
20	R.04.B	RZUT II PIĘTRA BUDYNEK B	1:100
21	R.05.B	RZUT III PIĘTRA BUDYNEK B	1:100
22	R.06.B	RZUT IV PIĘTRA BUDYNEK B	1:100
23	R.07.B	RZUT V PIĘTRA BUDYNEK B	1:100
24	R.08.B	RZUT DACHU BUDYNEK B	1:100
25	E.01.B	ELEWACJA POŁUDNIOWO ZACHODNIA ZEWNĘTRZNA BUDYNEK B	1:100
26	E.02.B	ELEWACJA POŁUDNIOWO-WSCHODNIA ZEWNĘTRZNA BUDYNEK B	1:100
27	E.03.B	ELEWACJA PÓŁNOCNO-ZACHODNIA WEWNĘTRZNA BUDYNEK B	1:100
28	A.P.01	PRZEKRÓJ P1	1:100
29	A.P.02	PRZEKRÓJ P2	1:100
30	A.P.03	PRZEKRÓJ P3	1:100