

PRACOWNIA PROJEKTOWANIA I REALIZACJI ABRAMSKI-
ŻUREK

Założenia projektowe do umowy deweloperskiej

ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
JEDNORODZINNYCH W ZABUDOWIE BLIŹNIACZEJ
WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

Grodzińska Residence – Etap I

Budynek nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12

Elbląg, ul. Grodzińska

działki nr 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 880,
881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 108/126
obręb 27

1.0. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest projekt budowlany zespołu budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną, zlokalizowanych przy ul. Grodzieńskiej w Elblągu – etap I. Opracowanie obejmuje 11 budynków, podzielonych na 22 lokale mieszkalne.

2.0. PODSTAWA OPRACOWANIA

- Zlecenie inwestora – Przedsiębiorstwo Budowlano – Montażowe Elzambud Sp. z o.o.,
ul. Warszawska 135, 82-300 Elbląg
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Bielany” – część wschodnia przy ul. Fromborskiej w Elblągu - uchwała nr IV/64/2003 Rady Miejskiej Elbląga z dnia 27.02.2003.
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa z uzbrojeniem terenu do celów projektowych sporządzona przez inż. Tadeusza Szczepańskiego, upr. nr 12905, aktualna na dzień 15.06.2018
- Opinia geotechniczna sporządzone w lutym 2018r. przez mgr inż. Daniela Kochanowskiego, upr. nr. XI-058/POM, XII-032/POM
- Obowiązujące normy i przepisy budowlane;

3.0. ZAKRES OPRACOWANIA

Zakres opracowania stanowi projekt budowlanych zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną, zlokalizowanych przy ul. Grodzieńskiej w Elblągu – etap I

4.0. INFORMACJE OGÓLNE

4.1. Główne założenia projektowe :

Na przedmiotowych działkach przewidziano budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie jednorodzinnej wraz z zabudową techniczną. Każdy z budynków, to jednorodzinny budynek mieszkalny, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, o płaskim dachu. W budynkach zaprojektowano dwa odrębne niezależne od siebie lokale mieszkalne. Budynki zaprojektowano w technologii tradycyjnej: ściany nośne murowane z bloczków wapienno-piaskowych, stropy monolityczne żelbetowe typu filigran, posadowienie na ławach fundamentowych. Obiekty są wyposażone w instalacje sanitarną (wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, c.w.u., z.w.u.) oraz elektryczną (oświetlenia, gniazd wtykowych).

5.0 WARUNKI GRUNTOWE I POSADOWIENIE

Według badań geologicznych.

6.0. PODSTAWOWE ELEMENTY KONSTRUKCYJNE

6.1. Fundamenty

- ławy fundamentowe żelbetowe

6.2. Ściany fundamentowe

- murowane na gładko z bloczków betonowych lub inne równoważne

6.3. Ściany nośne:

- murowane z bloczków wapienno-piaskowych lub inne równoważne

6.4. Ściany attyki

- murowane z bloczków wapienno-piaskowych lub inne równoważne
- 6.5. Podciągi
- żelbetowe, monolityczne
- 6.6. Nadproża
- żelbetowe, monolityczne
- 6.7. Słupy
- żelbetowe, monolityczne
- 6.8. Stropy
- stropy żelbetowe monolityczne
 - taras – strop żelbetowy monolityczny
 - parametry techniczne i instrukcja montażu wg producenta stropu
- 6.9. Wieńce
- żelbetowe monolityczne w grubości stropów
- 6.10. Schody
- żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane
- 6.11 ściany działowe
- ściany działowe murowane z bloczków wapienno-piaskowych lub bloczki gipsowe

7.0. KOMINY I WENTYLACJA

- wentylacja w budynku grawitacyjna, kominy wentylacyjne wykonane z pustaków wentylacyjnych Czamaninek lub równoważnych
- wykonać odpowietrzenie pionów kanalizacji sanitarnej i wyprowadzić pionowo przez otwór w czapie kominowej
- nawiew powietrza do pomieszczeń poprzez mikrowentylację w oknach, w każdym pomieszczeniu jedno okno wyposażone w nawiewnik
- nawiew powietrza do kominka – 10 x 5 cm w warstwach posadzki, wlot 30 cm nad posadzką tarasu
- nawiew powietrza do garażu poprzez szczelinę wentylacyjną w uszczelce progowej bramy garażowej
- komin do kominka – Czamaninek system Plewa Uni FE, pustak kominowy z wentylacją do systemu Plewa lub inny równoważny.

8.0. IZOLACJE

8.1. Izolacje przeciwwilgociowe i przeciwwodne

Izolacje przeciwwilgociowe i przeciwwodne umieścić wg warstw opisanych na przekrojach. Możliwość zastosowania innego równoważnego rozwiązania technicznego.

8.2. Izolacje termiczne i akustyczne

Izolacje termiczne wykonać i rozmieścić wg warstw opisanych na przekrojach. Możliwość zastosowania innego równoważnego rozwiązania technicznego.

9.0. WYKOŃCZENIA ZEWNĘTRZNE

9.1. Wykończenia ścian:

- ściany – tynk cienkowarstwowy

- ściany - płyta gresowa imitująca marmur Bianco Carrara, wg kolorystyki elewacji lub inny równoważny lub zamiennie płyta z blachy azurowej
- cokół - płyta klinkierowa ceramiczna lub klinkierowa elastyczna lub inna równoważna, w kolorze czarnym, zamiennie tynk cokołowy, wg rys. kolorystyki elewacji

9.2. Pokrycie dachu:

- stropodach - 2x papa zgrzewalna

9.3. Attyka:

- ściana attyki murowana z bloczków SILKA, zakończona wieńcem żelbetowym, na wieńcu oraz ścianie od strony dachu nachodząca hydroizolacja dachu, attyka ocieplona styropianem (zabezpieczonym przez odpowiednie systemy mocujące) i zakończona zamocowanym opierzeniem wg rys. kolorystyki elewacji. W attyce przewidzieć wykonanie awaryjnych przelewów. Attyka od zewnątrz wykończona tynkiem na siatce w włókna szklanego wg rys. kolorystyki elewacji

9.4. Kominy

- tynk cienkowarstwowy na siatce z włókna szklanego o strukturze piasku wg rys. kolorystyki elewacji
- czapy kominowe wykończone z blachy powlekanej lub papy

9.5. Wpusty dachowe

- odwodnienie dachu systemowe, wpusty

9.6. Rury kanalizacji deszczowej:

- rury kanalizacji deszczowej PCV

9.7. Opierzenia i parapety:

- opierzenia i parapety zewnętrzne - z blachy powlekanej w kolorze czarnym

9.8. Stolarka:

- stolarka okienna PCV wg rys. kolorystyki elewacji, szklenie trzyszybowe $U < 0,9$ W/m^2K , w górnej części okna nawiewnik w kolorze okna - lokalizacja wg rzutów poszczególnych kondygnacji
- drzwi wejściowe - pełne z naswietleniem pionowym, wg rys. kolorystyki elewacji
- brama garażowa segmentowa, wg rys. kolorystyki elewacji; szczelina wentylacyjna w uszczelce progowej, przekrój wentylacyjny $65 \text{ cm}^2 / 1 \text{ m}$ szerokości bramy lub inne równoważne rozwiązanie technologiczne

9.9. Tarasy na gruncie

- deski kompozytowe na legarach
- tarasy na stropie do własnej aranżacji

9.10. Schody zewnętrzne

- płyty granitowe lub imitacja w kolorze szarym, płomieniowane
- tynk cokołowy, wg rys. kolorystyki elewacji

9.11. Donice zewnętrzne

- tynk cokołowy, wg rys. kolorystyki elewacji

9.12. Pergole

- elementy stalowe malowane proszkowo wg rys. kolorystyki elewacji lub elementy drewniane zabezpieczone impregnatem.

9.13. Balustrady

- balustrada tarasu - pochwyty, słupki i rurki poziome ze stali ocynkowanej malowanej proszkowo wg rys. kolorystyki elewacji
- porfenetra - pochwyty, słupki i rurki poziome ze stali ocynkowanej malowanej proszkowo wg rys. kolorystyki elewacji
- balustrada pełna - żelbetowa,

9.14. Wycieraczki i odwodnienia

- przed wejściem wycieraczka stalowa lub inna systemowa, wnęka z odwodnieniem i możliwością czyszczenia, zagłębiona w warstwach spocznika

9.15. Opaska wokół budynku

- warstwa żwiru, zabezpieczona obrzeżem betonowym

10.0 WYKOŃCZENIA WEWNĘTRZNE

10.1 Ściany:

- ściany kondygnacji parteru i pięter - tynk cementowo-wapienny lub gipsowy

10.2 Sufity:

- sufity kondygnacji parteru i pięter - złącza szpachlowane

10.3 Posadzki :

- w garażu - posadzka żelbetowa

10.4 Parapety wewnętrzne:

- z trwałego materiału

11.0 OCHRONA CIEPLNA BUDYNKU

Budynki spełniają wymagania Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 ze zm.) w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej.

Szczegółowe obliczenia dla poszczególnych przegród wg charakterystyki energetycznej budynku. Na termoizolację należy stosować materiały o współczynnikach nie gorszych niż określone w projekcie.

13.0 WYTYCZNE PROWADZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH

Roboty budowlane prowadzić zgodnie z:

- pozwoleniem na budowę
- projektem
- pod nadzorem osoby uprawnionej
- obowiązującymi przepisami
- warunkami technicznymi
- przepisami p. poż.
- przepisami BHP