

OPIS TECHNICZNY

do koncepcji architektoniczno-budowlanej budynku wielorodzinnego
na działce 695 w Charsznicy przy ul. Kościuszki – Charsznica Bloki

1. Podstawa opracowania

- 1.1. Zlecenie Inwestora
- 1.2. Wytyczne Inwestora
- 1.3. Wizja lokalna działki dokonana w lutym 2023 r.
- 1.4. Mapa zasadnicza przekazana przez Inwestora
- 1.5. Projekt podziału działki 695 i wydzielenia służebności przejazdu
- 1.6. Polskie Normy i Przepisy budowlane
- 1.7. Literatura naukowo-techniczna
- 1.8. Konsultacje z konstruktorem, projektantem instalacji wod.-kan. i c.o., oraz projektantem instalacji elektrycznych
- 1.9. Dane techniczne uzyskane u producentów wind osobowych

2. Przedmiot i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest projekt koncepcyjny budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z parkingiem naziemnym na 23 miejsca postojowe. Projektowany budynek jest 4-kondygnacyjny 1-klatkowy i składa się z 28 mieszkań – po 7 na każdej kondygnacji. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkalna (PUM) wynosi 1345,95 m².

Zakres opracowania obejmuje opis techniczny zawierający krótką informację nt. działki i jej dotychczasowego zagospodarowania, charakterystykę zamierzenia projektowego, informacje na temat przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych oraz architektoniczno-budowlanych, zestawienie powierzchni użytkowych w budynku oraz kubaturę i gabaryty obiektu. Koncepcja zawiera rysunki wszystkich kondygnacji oraz przekrój, elewacje i wizualizację budynku.

3. Charakterystyka działki

Działka, na której zaprojektowano w/w budynek mieszkalny wielorodzinny znajduje się w Charsznicy w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wielorodzinnej, przy ul. T. Kościuszki. Po podziale otrzymała nr 695/2.

Obecnie działka ma kształt prostokąta o szer. ok. 31,7 m i dł. ok. 149,5 m. We frontowej części zabudowana jest garażami blaszanymi w 3 rzędach, środkowa część jest nieurządzona, a w części końcowej od str. pd.-wsch. znajduje się teren rekreacyjny. Po podziale działka z garażem zostanie wyodrębniona, podobnie działka z terenem rekreacyjny, a działka inwestycyjna będzie miała długość ok. 104 m wraz z drogą dojazdową.

4. Projektowane zagospodarowanie działki

Przewiduje się wykonanie dojazdu do projektowanego budynku wzdłuż zabudowań istniejących garaży. Szerokość dojazdu 3,5 m i chodnika 1 m.

Dojazd stanowiłby drogę pożarową do projektowanego obiektu, który usytuowany byłby od strony frontowej działki, bezpośrednio za istniejącymi garażami. Projektowany parking przewidziano w tylnej części działki od str. pd. wsch.

Gabaryty projektowanego budynku (czterokondygnacyjnego) wynoszą: długość 34,3 m, szerokość 16,0 m, wysokość 15 m n.p.t.

Przewiduje się wykonanie parkingu z płyt ażurowych umożliwiającym utworzenie nawierzchni zielonej.

5. Rozwiązania architektoniczne i funkcjonalne

Projektowany budynek stanowi 1 segment 4-kondygnacyjny wyposażony windę firmy Lift lub Wipro. W projekcie zastosowano windę do 8 osób i 630 kg, ale istnieje w razie potrzeby możliwość zastosowania większej windy umożliwiającej przewóz mebli.

W budynku przewidziano mieszkania 2-pokojowe (36,68-44,82 m²) i 3-pokojowe (63,72-68,10 m²). Mieszkań 2-pokojowych przewidziano 20, a 3-pokojowych 8. Mieszkania w każdym z wymienionych typów posiadają zróżnicowane wielkości powierzchni.

W centralnej południowej części budynku znajdują się mieszkania mniejsze dwupokojowe, na końcach budynku od str. pn.-zach. i pd.-wsch. mieszkania 3-pokojowe i mieszkania 2-pokojowe większe (z większą częścią sypialną). Na parterze obok klatki schodowej znajduje się wózkownia, a na I i II piętrze suszarnia, zaś na III piętrze kotłownia. Przewidziano system oddymiania klatki schodowej na wypadek pożaru.

6. Rozwiązania konstrukcyjno-budowlane

6.1. Fundamenty:

- ławy żelbetowe monolityczne

6.2. Ściany fundamentowe

- monolityczne żelbetowe gr. 30 cm

6.3. Ściany nośne kondygnacji parteru i pozostałych (I,II i III p.)

- pustak ceramiczny o podwyższonej izolacyjności akustycznej (gr. 25 cm)
- wzmocnienie siatką słupów żelbetowych 25x25cm i 25x40cm w narożnikach ścian

6.4. Stropy

- monolityczne zespolone typu "FILIGRAN" gr. 15 cm

6.5. Płyty balkonowa

- prefabrykowane typu Izokorb

7. Rozwiązania architektoniczno-budowlane

7.1. Fundamenty –patrz pkt. 6.1.

- wysokość (grubość) ław min. 50 cm

7.2. Ściany fundamentowe – patrz pkt. 6.2.

- ściany fundamentowe zewnętrzne docieplone styropianem gr. 10 lub 12 cm, od zewnątrz tynk na siatce Rabbita oraz izolacja przeciwwilgociowa 1x papa na lepiku

7.3. Ściany nośne parteru oraz I,II i III p. – patrz pkt. 6.3.

- ściany zewnętrzne docieplone styropianem o podwyższonej izolacyjności termicznej gr. 15 cm, od zewnątrz tynk mineralny na siatce PCV, od wewnątrz tynk cem.-wap. III kat.

7.4. Stropy

- monolityczne zespolone typu „FILIGRAN” gr. 15 cm

na stropie :	styropian 5 cm
	folia PCV
	wylewka 5 cm
	panele lub terakota na kleju 2 cm
od spodu :	tynk cem.-wap. 1,5 cm

7.5. Więźba dachowa

- drewniana (drewno min. C-27) zabezpieczone przeciwgrzybicznie, owadobójczo i p.poż. np. „FOBOS-em”

7.6. Krycie dachu

- blacha dachówkopodobna
- lukarny kryte blachą gładką

7.7. Ściany działowe

- ceramiczne gr: 6,5 cm – cegła dziurawka (niektóre)
- 8 cm – pustaki ceramiczne (między pokojami)
- 11,5 cm – pustaki ceramiczne (w łazienkach i WC)

7.8. Okna

- drewniane lub PCV prod. OKNOPLAST (lub porównywalne) 2 komorowe

7.9. Stolarka drzwiowa wewnętrzna

- drzwi wejściowe do mieszkań drewniane płytowe pełne wzmocnione
- drzwi wewnętrzne w pokojach drewniane płycinowe szklone szkłem ornamentowym
- drzwi do łazienek i wc drewniane płytowe z górnym przeszkleniem i otworami wentylacyjnymi u dołu (min. 220cm²)

7.10. Drzwi do klatki schodowej

- z korytarzy ogólnodostępnych – wykładane na ścianę (180°), z profili aluminiowych o odporności EI30
- zewnętrzne - z profili aluminiowych „ciepłych” (2 szt.)

7.11. Drzwi do kotłowni

- stalowe o odporności EI60 otwierane na zewnątrz

7.12. Winda osobowa

- udźwig 630 kg lub 8 osób o wymiarach wewn. kabiny 110x140cm prod. Firmy WIPRO lub „Lift” względnie porównywalna – 5 przystanków z przelotem

7.13. Wykończenie pomieszczeń

- pomieszczenia „suche” mieszkalne:
 - podłoga – panele
 - tynki wap.-cem. III kat.
- pomieszczenia „mokre” w mieszkaniach, łazienki, wc i aneksy kuchenne:
 - podłoga - terakota na kleju
 - flizy na ścianach do wys. 2,1 m w łazienkach i wc
 - filzy na ścianie przy blacie kuchennym od wys. 0,8-1,8m.

7.14. Wyposażenie w instalacje

Mieszkania wyposażone będą w instalację wod.-kan., c.o. i c.w.u. zasilane z własnej kotłowni, elektryczną i słaboprądową, internetową i RTV

7.15. Kolorystyka elewacji

- od poziomu terenu do poziomu 0 cokół klinkierowy w kolorze antracytowym
- elementy główne bryły budynku w kolorze kremowym lub jasnoszarym
- balustrady balkonowe z przyciemnionego szkła
- okna i drzwi balkonowe z profili w kolorze antracytowym
- pokrycie dachu i lukarn w kolorze antracytowym

8. Zestawienie powierzchni mieszkań

PARTER

0.1	Mieszkanie 3-pokojowe	67,77 m ²
0.2	Mieszkanie 2-pokojowe	44,82 m ²
0.3	Mieszkanie 2-pokojowe	38,54 m ²
0.4	Mieszkanie 2-pokojowe	38,54 m ²
0.5	Mieszkanie 2-pokojowe	38,54 m ²
0.6	Mieszkanie 2-pokojowe	44,82 m ²
0.7	Mieszkanie 3-pokojowe	68,10 m ²

RAZEM: 341,13 m²

I PIĘTRO

1.1	Mieszkanie 3-pokojowe	67,55 m ²
1.2	Mieszkanie 2-pokojowe	44,66 m ²
1.3	Mieszkanie 2-pokojowe	38,42 m ²
1.4	Mieszkanie 2-pokojowe	38,42 m ²
1.5	Mieszkanie 2-pokojowe	38,42 m ²
1.6	Mieszkanie 2-pokojowe	44,66 m ²
1.7	Mieszkanie 3-pokojowe	67,87 m ²
RAZEM:		340,00 m ²

II PIĘTRO

2.1	Mieszkanie 3-pokojowe	67,28 m ²
2.2	Mieszkanie 2-pokojowe	44,52 m ²
2.3	Mieszkanie 2-pokojowe	38,31 m ²
2.4	Mieszkanie 2-pokojowe	38,31 m ²
2.5	Mieszkanie 2-pokojowe	38,31 m ²
2.6	Mieszkanie 2-pokojowe	44,52 m ²
2.7	Mieszkanie 3-pokojowe	67,60 m ²
RAZEM:		338,85 m ²

III PIĘTRO

3.1	Mieszkanie 3-pokojowe	63,72 m ²
3.2	Mieszkanie 2-pokojowe	44,10 m ²
3.3	Mieszkanie 2-pokojowe	36,68 m ²
3.4	Mieszkanie 2-pokojowe	36,68 m ²
3.5	Mieszkanie 2-pokojowe	36,68 m ²
3.6	Mieszkanie 2-pokojowe	44,10 m ²
3.7	Mieszkanie 3-pokojowe	64,01 m ²
RAZEM:		325,97 m ²

9. Charakterystyczne parametry obiektu

Długość budynku	34,30 m
Szerokość budynku	16,00 m
Wysokość budynku	15,00 m
Powierzchnia użytkowa mieszkań	1345,95 m ²
Kubatura	7294,92 m ³

Ilość kondygnacji (nadziemnych) 4

Mieszkania 2-pokojowe 20

Mieszkania 3-pokojowe 8

Łączna ilość mieszkań 28

Ilość miejsc parkingowych 23

10. Bilans terenu:

Powierzchnia nowowydzielonej działki 695/2	2502 m ² - 100%
Powierzchnia zabudowy budynku wielorodzinnego	500,85 m ²
Powierzchnia drogi dojazdowej	452,50 m ²
Powierzchnia chodnika	120,00 m ²
Powierzchnia parkingu wraz z drogą manewrową	
(nawierzchnia ażurowa zaliczana w 50% do pow. biologicznie czynnej)	700,70 m ² 50% = 350,35 m ²
Powierzchnia biologicznie czynna (w tym trawniki zaliczone w 100% powierzchnia ażurowa parkingu wliczona w 50%)	
	1096,30 m ² (43,82%)

Istnieje możliwość wykonania drogi dojazdowej z nawierzchni ziemnej o specjalnym składzie i utwardzeniu zapewniającej wystarczającą nośność dla wozów bojowych straży pożarnej w każdych warunkach pogodowych stanowiącej w 50% powierzchnie biologicznie czynną. W/w technologia pozwala na uniknięcie ponoszenia kosztów konieczności budowy zbiornika retencyjnego dla wód opadowych.

Wówczas powierzchnia biologicznie czynna wynosi $1096,30 + 226,25 = 1322,55 \text{ m}^2$ co stanowi 52,80% powierzchni działki.