

# OPIS TECHNICZNY

Starostwo Powiatowe  
w Olsztynie  
Plac Bema 5  
10-516 OLSZTYN  
-35-

## PROJEKT ARCHITEKTONICZNY

### JEDNOSTKA PROJEKTOWA

### REGIONALNE CENTRUM INWESTYCJI I ROZWOJU

Dział Projektów budowlanych  
51-618 Wrocław, ul. Wystawowa 1/146, tel. 071 3484221

### DANE OGÓLNE

#### Przeznaczenie i program użytkowy:

Budynek mieszkalny wielorodzinny złożony z lokali mieszkalnych o charakterze socjalnym.  
Program użytkowy:

- moduł mieszkalny cztero mieszkaniowy złożony z czterech mieszkań jednopokojowych przeznaczonych dla osób samotnych M1 oraz rodzin dwuosobowych M2;
- moduł mieszkalny dwu mieszkaniowy złożony z dwóch mieszkań trzy pokojowych przeznaczony dla rodzin czteroosobowych M4;

Zaprojektowano mieszkania dostosowane dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

#### Charakterystyczne parametry techniczne:

nieaktualny

#### Wierzchnia zabudowy:

• moduł cztero mieszkaniowy	116,98m <sup>2</sup>
• moduł dwu mieszkaniowy	121,97m <sup>2</sup>
• zespół 6 modułów cztero mieszkaniowych	667,90m <sup>2</sup>
• zespół 6 modułów dwu mieszkaniowych	697,82m <sup>2</sup>

#### Wierzchnia użytkowa:

• mieszkanie jedno pokojowe M1	19,37m <sup>2</sup>
• mieszkanie jedno pokojowe M2	24,16m <sup>2</sup>
• mieszkanie trzy pokojowe M4	47,50m <sup>2</sup>
• moduł cztero mieszkaniowy [2 x M1 + 2 x M2]	87,59m <sup>2</sup>
• moduł dwu mieszkaniowy [2 x M4]	95,00m <sup>2</sup>
• zespół 6 modułów cztero mieszkaniowych	525,54m <sup>2</sup>
• zespół 6 modułów dwu mieszkaniowych	570,00m <sup>2</sup>

#### Objętość:

• moduł cztero mieszkaniowy	350,94m <sup>3</sup>
• moduł dwu mieszkaniowy	365,90m <sup>3</sup>
• zespół 6 modułów cztero mieszkaniowych	2 003,70m <sup>3</sup>
• zespół 6 modułów dwu mieszkaniowych	2 093,45m <sup>3</sup>

#### Wysokość górnej krawędzi

	3,50m
--	-------

#### Wysokość ściany frontowej:

• moduł cztero mieszkaniowy	12,37m
• moduł dwu mieszkaniowy	12,37m
• zespół 6 modułów cztero mieszkaniowych	36,38m

Inż. arch. JERZY GAWOR

ul. Jagiello 7C/31, 14-100 Ostróda

tel. (0-89) 646-61-03

urw. bud. nr 471/OŁ. z § 5 art. 1 pkt 112

▪ zespół 6 modułów dwu mieszkaniowych	
Długość:	
▪ moduł cztero mieszkaniowy	12,37m
▪ moduł dwu mieszkaniowy	12,37m
▪ zespół 6 modułów cztero mieszkaniowych	24,375m
▪ zespół 6 modułów dwu mieszkaniowych	24,375m

### FORMA ARCHITEKTONICZNA I UKŁAD FUNKCJONALNY:

Budynek mieszkalny wielorodzinny, parterowy, nie podpiwniczony, założony na kształcie litery U przekryty dachem płaskim. Budynki zaprojektowane w formie prostopadłościennych brył komponować się będą w otoczeniu zieleni na terenach miejskich i podmiejskich o niskiej intensywności zabudowy.

Moduły w kształcie U z wewnętrznym atrium pełniącym funkcję komunikacji wewnętrznej i korytka półprywatnej. Od strony atrium zlokalizowane są wejścia do poszczególnych lokali mieszkalnych i okna. Mieszkania mają charakter socjalny. Podstawowy moduł zawiera cztery mieszkania – dwa mniejsze M1 o powierzchni użytkowej 19,37m<sup>2</sup> i dwa większe M2 o powierzchni użytkowej 24,44m<sup>2</sup>. Mieszkania te są jednopokojowe, z wnęką kuchenną i pomieszczeniem gospodarczym [opał] posiadającym wejście bezpośrednio z zewnątrz. Do ogrzewania, gotowania i przygotowania wody ciepłej służy uniwersalny trzon kuchenny na gazy stałe.

Dodatkowo zaprojektowano mieszkanie duże M4, trzypokojowe, o powierzchni użytkowej 21,31m<sup>2</sup>. Mieszkanie to można alternatywnie lokalizować w miejsce M1 i M2 sąsiadujących ze sobą. Ze względu na wielkość (trzy pokoje) należy zapewnić indywidualny system ogrzewania, niezależny od możliwości lokalnych.

nieaktualny

### SZCZEGÓŁOWE ZESTAWIENIE POWIERZCHNI:

#### LISTA POMIESZCZEŃ:

<b>MIESZKANIE M1 [jedno osobowe]</b>	
▪ pokój z aneksem kuchennym	13,80m <sup>2</sup>
▪ łazienka	3,25m <sup>2</sup>
▪ pomieszczenie gospodarcze	2,32m <sup>2</sup>
zestawienie	19,37m <sup>2</sup>
<b>MIESZKANIE M2 [dwu osobowe]</b>	
▪ pokój z aneksem kuchennym	18,43m <sup>2</sup>
▪ łazienka	3,19m <sup>2</sup>
▪ pomieszczenie gospodarcze	2,54m <sup>2</sup>
zestawienie	24,16m <sup>2</sup>
<b>MIESZKANIE M1 [jedno osobowe dostosowane dla potrzeb osoby niepełnosprawnej]</b>	
▪ pokój z aneksem kuchennym	18,60m <sup>2</sup>
▪ łazienka	6,02m <sup>2</sup>
zestawienie	19,62m <sup>2</sup>
<b>MIESZKANIE M2 [dwu osobowe dostosowane dla potrzeb osoby niepełnosprawnej]</b>	
▪ pokój z aneksem kuchennym	18,08m <sup>2</sup>
▪ łazienka	6,36m <sup>2</sup>
zestawienie	24,44m <sup>2</sup>
<b>MIESZKANIE M4 [cztero osobowe]</b>	
▪ pokój z aneksem kuchennym	21,31m <sup>2</sup>

inż. architekt JERZY GAWOR

ul. Jagiello 7C/31, 14-100 Ostróda

tel. (0-89) 646-61-03

upr. bud. nr 471/OL z § 5 ust. 1 pkt 112

• pokój	<b>nieaktualny</b>	11,33m <sup>2</sup>
• pokój		11,33m <sup>2</sup>
• łazienka		3,63m <sup>2</sup>
razem		47,50m <sup>2</sup>
<b>MIESZKANIE M4 [cztero osobowe dostosowane dla potrzeb osoby niepełnosprawnej]</b>		
• pokój z aneksem kuchennym		19,65m <sup>2</sup>
• pokój		11,33m <sup>2</sup>
• pokój		11,23m <sup>2</sup>
• łazienka		5,31m <sup>2</sup>
razem		47,52m <sup>2</sup>

## ROZWIĄZANIA KONSTRUKCYJNO – MATERIAŁOWE

### 1. Fundamenty

Przyjęto, że budynek zlokalizowany będzie w następujących strefach oddziaływań środowiskowych:

- III strefa obciążenia wiatrem [do 365m npm];
- IV strefa obciążenia śniegiem [do 365m npm];
- strefa przemarzania gruntu: 1,0m poniżej poziomu terenu.

Nośność podłoża gruntowego określono dla gruntów średnio spoistych glin suchszych w stanie plastycznym. Średnie maksymalne jednostkowe obciążenie podłoża pod fundamentem wynosi 150 kPa.

Zaprojektowano bezpośrednie posadowienie ław fundamentowych.

Każdorazowo należy określić parametry geotechniczne podłoża i dokonać adaptacji zaprojektowanych ław fundamentowych dla istniejących warunków lokalnych.

Zaprojektowano ławy fundamentowe żelbetowe monolityczne 40 x 30 cm z betonu B15 brojone stalą A0 [ø6 St0S] i AIII [#12 34GS]. Ławy należy posadzić na podkładzie z chudego betonu gr. 10 cm.

### 2. Ściany

- ściany fundamentowe: zaprojektowano z bloczków betonowych M6 z izolacją przeciwwilgociową 2 x dysperbit oraz izolacją termiczną;
- ściany zewnętrzne oraz ściany międzymieszkaniowe: murowane z bloczków z betonu komórkowego H+H, gr 36.5cm, współczynnik przenikania ciepła ściany - 0,29 W/m<sup>2</sup>K;
- ściany wewnętrzne: H+H 24 i 18 cm.
- ściany działowe: H+H 12cm.

Nadproża: prefabrykowane nadproża systemowe H+H oraz kształtki U

Stropodach: płyty stropowe H+H – gr. 20 cm

Izolacje termiczne: styropian ze spadkiem 6% - gr. od 15 do 39 cm (Superstropdach mo Organika)

Pokrycie dachu: papa termozgrzewalna wierzchniego krycia

Kominy i wentylacja grawitacyjna: przewody wentylacyjne i dymowe systemowe firmy HEIDEL;

Posadzka na gruncie: podkład betonowy 10 cm,

**ADAPTOWANO**

### IZOLACJE

#### Izolacje przeciwwilgociowe

- izolacja pionowa ław i ścian fundamentowych - 2 dysperbit
- izolacja pozioma ław i ścian fundamentowych - 2 x papa asfaltowa na lepiku
- posadzka na gruncie - 2 x papa asfaltowa na lepiku lub papa termozgrzewalna

inż. arch. **WŁADYSŁAW GAWOR**  
ul. Jagiello 7C/31, 14-100 Ostróda  
tel. (0-89) 646-61-03

opr. bud. nr 471/OL z § 5 ust. 1 pkt 112

- pomieszczenia mokre - 3 x dysperbit na warstwie betonu
- połacie dachowe - folia paroizolacyjna

## 6.2. Izolacje termiczne

- ściany fundamentowe – styropian EPS gr. 6 cm
- posadzka na gruncie - styropian EPS 100 038 gr.10 cm

## 7. Stolarka

- stolarka okienna - drewniana z nawietrzakami higrosterowanymi
- stolarka drzwiowa - typowa, skrzydła i ościeżnice drewniane.

## 8. ROBOTY WYKOŃCZENIOWE

### 8.1. Wykończenie zewnętrzne.

- ściany – tynk mineralny BetaDEKOR SF15, malowany farbą silikonowo-akrylową GamaDEKOR (system STOMIX Polska).
- cokół budynku – tynk akrylowy mozaikowy AlfaDEKOR F(system STOMIX Polska)
- obróbki blacharskie dachu - blacha stalowa powlekana w kolorze pokrycia dachu
- rynny i rury spustowe - plastikowe
- podokienniki – blacha powlekana
- kominy - otynkowane i pomalowane, zakończone czapkami kominowymi
- czapki kominowe - płyty żelbetowe

### 8.2. Wykończenie wewnątrz :

#### Wykończenie wewnątrz

- ściany – tapeta z włókna szklanego T1006 (system STOMIX Polska)
- posadzki – podłoga „pływająca” - płyty fermacell 2 warstwy 2 cm, płytki typu gres
- sufity – tynk cienkowarstwowy
- parapety – drewniane

## KOLORYSTYKA OBIEKTU

Wg odrębnego opracowania dostosowana do lokalnych warunków. Zalecane kolory pastelowe jasne, ciemniejsze na cokoły, attyki, ogniomurki, zadaszzenia wejść.

## 10. WARUNKI OCHRONY PRZECIWPÓŻAROWEJ

budynek niski (DU 121/2003, &4, ust.1, pkt2) – nie podlega uzgodnieniu p.poż.

kategoria zagrożenia ludzi: **ZLIV**;

gęstość obciążenia ogniowego  $Q < 500 \text{ MJ/m}^2$

wymagana klasa odporności pożarowej budynku: „D”:

- główna konstrukcja nośna: wymagane R30 – konstrukcja murowana – warunek spełniony;
- konstrukcja dachu: nie stawia się wymagań – strop żelbetowy – warunek spełniony dla stropu wymagane REI 30 ;
- ściana zewnętrzna: wymagane EI30 – murowana grubości 36,50cm – warunek spełniony;
- ściana wewnętrzna oddzielenia pożarowego: wymagane REI60 – murowana 36,50cm – warunek spełniony.

powierzchnia strefy pożarowej: dopuszczalna  $10\,000,00 \text{ m}^2$  – powierzchnia zespołu 6 modułowego  $697,82 \text{ m}^2 <$  wartości dopuszczalnej;

długość dojść ewakuacyjnych: max 40m, warunek spełniony;

zalecana klasa odporności ogniowej drzwi zewnętrznych: EI30

wszystkie elementy wykończenia wewnętrznego nie rozprzestrzeniające ognia.

zalecenia dla projektu zagospodarowania działki:

**ADAPTOWANO**

inż. arch. JERZY GAWOR  
ul. Jagiello 7C/31, 14-100 Ostróda  
tel. (0-88) 646-81-03  
upr. bud. nr 471/OL z § 5 ust. 1 pkt 112

- należy zapewnić dojazd pożarowy;
- należy zapewnić wodę do celów gaśniczych.

## PROJEKT KONSTRUKCJI

### 1. Warunki gruntowo - wodne.

W przypadku stwierdzenia, po odkryciu całego wykopu, że w poziomie posadowienia występują soczewki słabych gruntów niejednorodnych lub wysoki poziom wód gruntowych należy zawiadomić projektantów architektury i konstrukcji w celu rozważenia ewentualnych zmian w projekcie.

### 2. Fundamenty.

Fundamenty należy posadzić na gruncie rodzimym. Zaprojektowano ławy zbrojone podłużnie 4 #12 (34GS) + strzemiona ,6 (St0S) co 30,0 cm. Ławy należy wykonać na warstwie chudego betonu o gr. 10 cm. Na chudym betonie izolacja z dwóch warstw papy asfaltowej na lepiku asfaltowym.

### 3. Ściany fundamentowe.

Przewidziano ściany z bloczków betonowych M6 na zaprawie cementowo-wapiennej, grubości muru 24,0cm. Boczne powierzchnie ścian smarować 2 x dysperbitem.

### 4. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne

Ściany zewnętrzne i wewnętrzne między modułami zaprojektowano z bloczków z betonu komórkowego H+H o grubości muru 36.5 cm, wewnętrzne pomiędzy poszczególnymi mieszkaniami z bloczków z betonu komórkowego H+H grubości muru 24 cm.

### 5. Nadproża.

W ścianach zewnętrznych nad drzwiami - systemowe H+H o wys.25 cm, nad oknami - wieniec kształtki U o wys. 25 cm. Wewnętrzne - typowe, z belek prefabrykowanych L19


### 6. Strop.

Zaprojektowano stropodach z płyt stropowych H+H gr. 20 cm o rozpiętości 415 cm (wymiar podstawowy), 510 cm (z zadaszeniem wejścia) i 590 cm. Posadowienie i montaż wykonać zgodnie z technologią producenta. UWAGA! Płyty stropowe należy kotwić w szczelinach międzypłytowych śrubami (dł. 30 cm, fi 10) na kołki rozporowe od strony uliczki wewnętrznej przed zalaniem szczelin betonem.

### 7. Wieńce żelbetowe.

Wieńce żelbetowe 4 o 12 (34GS) + strzemiona o6 (St0S) co 30 cm. Zbrojenie wieńców łączyć na zakład - 60 cm. Od strony atrium wieńce spełniają funkcję nadproży dla okien i wykonane są w kształtkach U systemu H+H.

**ADAPTOWANO**

  
inż. arch. JERZY GAWOR  
ul. Jagiello 7C/31, 14-100 Ostróda  
tel. (0-89) 646-81-03  
upr. bud. nr 4/71/OL z § 5 ust. 1 pkt 112