SPECYFIKACJA TECHNICZNA WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT

Budynek mieszkalny

Warszawa, dzielnica Włochy
Ul. PILCHOWICKA 21

Data opracowania: 2017-03-31

I. Konstrukcja budynku

Konstrukcja podziemna zostanie wykonana ze ścian żelbetowych oraz żelbetowej płyty fundamentowej, wykonanej na podkładzie betonowym. Izolacja ścian fundamentowych będzie obejmowała warstwę hydroizolacji i termoizolacji.
Konstrukcja części nadziemnej:
Słupy oraz stropy wykonane będą jako szkielet żelbetowy.
Ściany zewnętrzne, międzylokalowe oraz działowe zostaną wykonane z pustaków ceramicznych lub bloczków gazobetonowych w komórkach lokatorskich.
Konstrukcja połaci dachowej zostanie wykonana z drewna konstrukcyjnego, oparta na słupach stalowych znajdujących się w ścianach. Na ostatniej kondygnacji sufit wykonany będzie z płyt gipsowo-kartonowych, na których ułożona będzie warstwa izolacji termicznej z wełny mineralnej.

II. Wygląd zewnętrzny budynku.

Ściany zewnętrzne wykończone zostaną warstwą izolacji termicznej oraz zamiennie tynkiem cienkowarstwowym i płytą HPL.
Balkony wykończone zostaną mrozoodpornymi plytkami ceramicznymi ułożonymi na warstwie izolacji termicznej oraz hydroizolacji oraz zamiennie tynkiem cienkowarstwowym i płytą HPL. Barierki balkonów wykonane będą z perforowanej blachy. Parapety zewnętrzne wykonane zostaną z blachy stalowej powlekanej. Balkony na ostatnich kondygnacjach będą zadaszone.
Drzwi wejściowe do budynku, dwuskrzydłowe z przeszkleniem, wykonane z profili aluminiowych.
Brama wjazdowa do garażu segmentowa otwierana mechanicznie, sterowana pilotem.
Konstrukcja dachu zostanie pokryta powlekaną blachą stalową, na rąbek stojący.

III. Zewnętrzne części wspólne.

Teren wokół budynku zostanie podzielony na dwie kategorie:
Ogródki usytuowane na parterze budynku - użytkowanie tej części terenu oddane zostanie na wyłączność właścicielom lokali mieszkalnych, do których zostaną one przyporządkowane. Ogródki będą wydzielone i ogrodzone siatką.
Teren przed budynkiem - obejmujący dojazd i dojście do budynku, zostanie wykonany z betonowej kostki brukowej.
Teren zielony o pow. 300m2 zostanie obsadzony roślinami i trawą.

IV. Garaż oraz wewnętrzne części wspólne.

Garaż

Powierzchnie wewnętrznych ścian murowanych zostaną otynkowane, zagruntowane i pomalowane dwoma warstwami farby. Powierzchnie pozostałych ścian oraz stropów, nie wymagające

tynkowania, zostaną pomalowane jak wyżej. Posadzka w garażu zostanie wykonana jako wylewka cementowa z oznakowaniem poszczególnych miejsc postojowych oraz części komunikacyjnej. Strop nad garażem zostanie wykończony warstwą izolacji akustycznej. W garaży wykonane zostanie odwodnienie liniowe, wentylacja mechaniczna hali postojowej jak również instalacja oświetleniowa obejmująca również wjazd do garażu. Ponadto, w garażu znajdować się będą pomieszczenia techniczne tj.: przyłącze wody, separator, pomieszczeni IT, rozdzielnia elektryczna.

Części wspólne

W wejściach do klatki schodowej, wózkowni, śmietnika oraz pomieszczeń technicznych, zostaną zamontowane drzwi stalowe. W wejściu do komórek lokatorskich zostaną zamontowane drzwi drewniane.

Ściany i sufity w holu wejściowym, na korytarzach oraz na klatce schodowej wykończone zostaną zamiennie dekoracyjnymi elementami zabudowy drewnianej, tynkiem wewnętrznym oraz zabudową z płyt gipsowo-kartonowych. Powierzchnie otynkowanych ścian i sufitów jak również powierzchnie zabudowane płytą gipsowo-kartonowa zostaną pomalowane zgodnie z projektem aranżacji wnętrz tych pomieszczeń. Podłogi we wszystkich ww. pomieszczeniach wykończone zostaną płytkami ceramicznymi.

Wszystkie kondygnacje mieszkalne budynku oraz poziom garażu będą obsługiwane przez cichobieżną windę, przystosowaną dla osób niepełnosprawnych.

V. Dostępne media w budynku:

Woda – z sieci miejskiej MPWiK.

Kanalizacja – odprowadzanie ścieków do kanalizacji miejskiej MPWiK.

Energia elektryczna - zasilanie z sieci INNOGY.

Ogrzewanie – zasilanie z sieci gazowej Mazowiecka Spółka Gazownictwa.

VI. Instalacje wewnętrzne w częściach wspólnych budynku.

Budynek zostanie wyposażony w następujące instalacje wewnętrzne:

Kotłownię gazową połączoną i współpracującą z kolektorami słonecznymi zapewniającymi zarówno ciepłą wodę użytkową jak również ciepłą wodę dla potrzeb instalacji grzewczej.

Do pomieszczenia kotłowni doprowadzona będzie instalacja gazowa obsługująca urządzenia produkujące ciepłą wodę.

Instalacje ciepłej i zimnej wody użytkowej, obejmujące przyłącze do sieci wodociągowej oraz pionowe i poziome części instalacji obsługujące wszystkie lokale mieszkalne.

Instalację grzewczą obejmującą pionowe i poziome części instalacji, rozdzielacze usytuowane w częściach wspólnych budynku oraz grzejniki usytuowane w lokalach mieszkalnych i częściach wspólnych budynku.

Instalację kanalizacji sanitarnej obejmująca przyłącze do kanalizacji miejskiej, kanalizację pod-posadzkową w garażu oraz piony instalacyjne obsługujące wszystkie lokale mieszkalne.
Instalacje elektryczne obejmujące zarówno instalację zasilającą jak i oświetlenie wspólnych powierzchni w budynku.
Instalacje niskoprądowe obejmujące instalację domofonową jak również pionowe i poziome odcinki instalacji telewizyjnej i internetowej doprowadzone do wszystkich lokali mieszkalnych.

VII. Lokale mieszkalne.

Ściany i sufity

Powierzchnie ścian w lokalach mieszkalnych zostaną wykończone tynkiem gipsowym kat. III, zagruntowane i pomalowane dwoma warstwami farby w kolorze białym.
Sufity zostaną wykończone tynkiem gipsowym oraz płytą gipsowo-kartonową w miejscu prowadzenia kanałów wentylacyjnych, zagruntowane i pomalowane dwoma warstwami farby w kolorze białym.
Wysokość pomieszczeń w mieszkaniu wynosić będzie 2,68cm (z tolerancją +/- 2 cm).

Dopuszczalne odchylenia wykonania ścian i sufitów:
1. Odchylenie powierzchni tynku od płaszczyzny i krawędzi od linii prostej nie większe niż 5 mm w liczbie nie większej niż 3 na całej długości łaty kontrolnej o długości 2 m.
2. Odchylenie powierzchni i krawędzi od kierunku pionowego nie większe niż 3 mm na długości 1 m i ogółem nie więcej niż 6 mm w pomieszczeniach o wysokości do 3,5 m oraz nie więcej niż 8 mm w pomieszczeniach o wysokości powyżej 3,5 m.
3. Odchylenie powierzchni i krawędzi od kierunku poziomego nie większe niż 4 mm na długości 1 m i ogółem nie więcej niż 8 mm na całej powierzchni ograniczonej przegrodami pionowymi.
4. Odchylenia przecinających się płaszczyzn od kąta przewidzianego w dokumentacji dopuszcza się nie większe niż 4 mm na długości 1 m.
5. Grubość tynku powinna być nie mniejsza niż 2 mm, a na suficie nie więcej niż 15 mm, przyczepność tynku do podłoża powinna być nie mniejsza niż 0,1 MPa.
Tynk gipsowy o powierzchni płaskiej, gładki, o naturalnym stopniu szorstkości. Dopuszcza się nieznaczne różnice odcieni barwy. Wygląd powierzchni tynku najlepiej oglądać z odległości 2 m, w świetle naturalnym rozproszonym.

Posadzka

W każdym mieszkaniu zostanie wykonana posadzka obejmująca pojedynczą warstwę izolacji wilgotnościowej, warstwę izolacji akustycznej oraz podkład cementowy.

Dopuszczalne odchylenia:

a) posadzka powinna mieć jednolitą barwę; powierzchnia posadzki powinna być zatarta według wymagań projektu,

b) powierzchnia, posadzki powinna być równa; dopuszczalne odchylenie mierzone 2-metrową łatą kontrolną nie powinno przekraczać 4 mm w przypadku posadzek wykonanych z zaprawy cementowej i 5 mm w przypadku posadzek wykonanych z betonu,

c) dopuszczalne odchylenie od poziomu lub od ustalonych spadków mierzone 3-metrową łatą kontrolną nie powinno być większe niż ± 5mm na całej długości lub szerokości posadzki i nie powinno powodować zaniku zaprojektowanego spadku,

Drzwi wejściowe

Lokale mieszkalne będą posiadały drzwi antywłamaniowe klasy C. Drzwi wyposażone w 2 zamki (główny i dodatkowy o wysokiej klasie antywłamaniowej), łańcuszek oraz wizjer. Drzwi posiadają wzmocnione stałe bolce przeciwwyważeniowe, skrzydło stalowe, zawiasy trójdzielne z blokadą demontażu.
Mieszkanie nie będzie wyposażone w drzwi wewnętrzne i ościeżnice.

Okna

W mieszkaniach zainstalowane zostaną pięciokomorowe, trzyszybowe okna wykonane z tworzywa sztucznego umożliwiające m.in. otwarcie i uchylenie okna.
Pod oknami zamontowane zostaną parapety wewnętrzne wykonane z konglomeratu.

Dopuszczalne odstępstwa:
Kontrola zamontowanych okien i drzwi balkonowych w zakresie prawidłowości wbudowania i funkcjonalności dopuszcza:

a) Odchylenie od pionu i poziomu przy długości elementu do 3m nie powinno przekraczać 2mm/m,

b) Różnica długości przekątnych ościeżnicy i skrzydeł nie powinna być większa od 3 mm – przy długości elementu do 2 m i 4 mm – przy długości powyżej 2 m,

c) Otwieranie i zamykanie skrzydeł powinno odbywać się bez zahamowań,

d) Otwarte skrzydło nie powinno pod własnym ciężarem zamykać lub otwierać się,

e) Zamknięte skrzydło powinno przylegać równomiernie do ościeżnicy, zapewniając szczelność między tymi elementami.

Instalacja wod.-kan.

Instalacja ciepłej i zimnej wody użytkowej oraz instalacja kanalizacji zostaną rozprowadzone po pomieszczeniach łazienek i kuchni zgodnie z zaproponowana aranżacją tych pomieszczeń. Instalacja wodna i kanalizacyjna zostanie wykonana z rur z tworzyw sztucznych, poprowadzona pod szlichtą i po ścianach. Punkty odbiorcze wod.-kan. zabezpieczone korkami. Instalacja nie będzie obejmowała montażu urządzeń i armatury sanitarnej.

Instalacja grzewcza

Instalacja grzewcza obejmować będzie rozdzielacz, odchodzącą od niego i usytuowaną w warstwach podłogowych instalację grzewczą oraz grzejniki płytowe z głowicami termostatycznymi zamontowane na ścianach.

Instalacja wentylacji mechanicznej

Instalacja wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z odzyskiem ciepła (rekuperacją), obejmować będzie system kanałów nawiewnych doprowadzających świeże powietrze do pomieszczeń sypialni i salonu oraz wywiewnych odprowadzających powietrze zużyte z pomieszczeń kuchni i toalet. W pomieszczeniu toalety zamontowane zostanie urządzenie rekuperacyjne.

Instalacja elektryczna

Instalacje elektryczne obejmować będą skrzynkę z bezpiecznikami instalację jednofazową 230V – zakończone gniazdami wtykowymi oraz instalację oświetleniową obejmującą włączniki i zakończoną kostką na końcu każdego z kabli instalacji oświetleniowej. Instalację trójfazową 380V – w kuchniach do zasilania kuchenek elektrycznych. Indywidualny pomiar energii elektrycznej, c.o. oraz zimnej i ciepłej wody w szafkach na korytarzu.

Instalacja telewizyjna i internetowa

Instalacja telewizyjna i internetowa obejmować będzie okablowanie doprowadzone do tablicy teletechnicznej zakończone gniazdami RTV oraz internetowymi.

Instalacja domofonowa

Instalacja domofonowa obejmować będzie okablowanie oraz urządzenie domofony zainstalowane w pobliżu drzwi wejściowych.