

**STANDARD WYKONANIA BUDYNKU ORAZ WYKOŃCZENIA I WYPOSAŻENIA  
BUDYNEK APARTAMENTOWY O ROBOCZEJ NAZWIE: 4 PORY ROKU  
POŁOŻONY W ŚWIERADOWIE-ZDROJU PRZY ULICY ZAKOPIAŃSKIEJ  
WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I KOMUNIKACYJNĄ**

dla działki nr 23/11 o powierzchni 0,2467 ha, położonej w Świeradowie-Zdroju

KATEGORIA OBIEKTU	<p>Projektowany budynek, zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 725 ze zm.) zalicza się do:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• kategorii XIV – „budynki zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego (...)”</li><li>• kategorii XVII – „(...) garaże powyżej dwóch stanowisk (...)”</li><li>• kategorii XXII – „(...) parkingi”</li></ul>
PROGRAM UŻYTKOWY I ZAŁOŻENIA FUNKCJONALNOPRZESTRZENNE	<p>Przedmiotem inwestycji jest budowa budynku zamieszkania zbiorowego oraz podziemnego garażu otwartego przy ul. Zakopiańskiej w Świeradowie-Zdroju na działce ewidencyjnej nr 23/11. W skład przedmiotowej inwestycji wchodzi ponadto budowa niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Główny zakres przedsięwzięcia skupia się w obrębie działki nr 23/11, na której zlokalizowany jest budynek oraz układ wewnętrznej komunikacji pieszo-jezdnej z miejscami postojowymi.</p> <p>Opisany zakres przedsięwzięcia objęty jest postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Uchwała nr IX/50/2019 Rady Miasta Świeradów-Zdrój z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Świeradów-Zdrój. Teren działki nr 23/11 oznaczony jest w planie symbolem 57MN/UT jako teren zabudowy usługowej – usług turystyki i wypoczynku. Przeznaczenie dopuszczalne obejmują także budynki garażowe i gospodarcze.</p> <p>Wjazd na teren działki objętej inwestycją będzie realizowany poprzez planowany zjazd z działki drogowej nr 62dr (ul. Zakopiańska). Realizacja inwestycji zgodnie z zapisami MPZP wymaga wykonania 49 miejsc postojowych dla samochodów osobowych (dla 49 jednostek apartamentowych).</p> <p>Planowane zamierzenie inwestycyjne polega na budowie budynku zamieszkania zbiorowego. Obiekt posiada 5 kondygnacji nadziemnych i 2 kondygnacje podziemne. Wejście główne znajduje się od strony południowej. Łącznie zaprojektowano 49 jednostek apartamentowych dwuosobowych. 48 apartamentów składa się z części dziennej, sypialni oraz łazienki, 1 z kolei tylko z sypialni i łazienki. Ponadto w budynku znajduje się strefa wejściowa z recepcją, sala restauracyjna z zapleczem kuchennym. W kondygnacji podziemnej natomiast usytuowana jest część rekreacyjna z nieką basenową oraz część gospodarcza obejmująca pomieszczenia housekeepingu i sala wielofunkcyjna. Wentylatorownię zlokalizowano w przestrzeni poddasza nieużytkowego budynku, pozostałe pomieszczenia techniczne w najniższej kondygnacji podziemnej. Budynek zaopatrywany będzie w ciepło poprzez wewnętrzne kotły kondensacyjne zlokalizowane na poddaszu nieużytkowym budynku.</p>

	<p>W klatce schodowej planowanego budynku zaprojektowano dźwig osobowy o udźwigu do 1125 kg i wymiarach wewnętrznych kabiny minimum 140 x 110 cm, umożliwiający dostęp do każdej kondygnacji także osobom niepełnosprawnym.</p> <p>Budynek zaprojektowano w technologii tradycyjnej z elementami żelbetowymi, ściany zewnętrzne i murowane z bloczków Silka gr. 24 cm z dociepleniem w technologii lekkiej–mokrej, stropy żelbetowe wylewane bądź prefabrykowane, balkony prefabrykowane żelbetowe mocowane na łącznikach termicznych, więźba dachowa drewniana, pokrycie dachu blachą na rąbek stojący.</p> <p>W budynku zaprojektowano restaurację dla potrzeb gości obiektu. Strefa gastronomiczna w budynku została zaprojektowana w następujący sposób. Na poziomie 0,00 – pierwsza kondygnacja naziemna - tuż przy wejściu głównym do budynku zlokalizowano restaurację oraz kuchnię z zapleczem produkcyjnym, magazynowym oraz socjalnym dla personelu kuchni. Przestrzeń kuchni została funkcjonalnie wydzielona na strefę "czystą" - wydawanie posiłków oraz strefę "brudną" - zwrot naczyń. W sąsiedztwie pomieszczenia socjalnego oraz węzła sanitarnego dla personelu kuchni zlokalizowana została wnęka porządkowa z umywalką, baterią ze złączką gumową i zlewem do nabierania wody, kratką ściekową oraz regałem wiszącym na środku i sprzęt czystościowy. Wejście do budynku dla personelu kuchni oraz zaopatrzenie gastronomiczne przewidziano bezpośrednio z zewnątrz budynku. Wejście zlokalizowane jest od zachodniej strony budynku.</p> <p>Na poziomie -1 zlokalizowano strefę housekeepingu z bezpośrednim wejściem do budynku zlokalizowanym od strony północnej budynku. W tej strefie zaprojektowano szatnię dla personelu z węzłem sanitarnym, wnęką porządkową z umywalką, baterią ze złączką gumową i zlewem do nabierania wody, kratką ściekową oraz regałem wiszącym na środku i sprzęt czystościowy oraz magazyn bielizny czystej, a także magazyn bielizny brudnej. Miejsce składowania odpadów stałych zaprojektowano w pobliżu wjazdu na teren działki budowlanej. Gromadzenie i segregacja odpadów na zasadach obowiązujących na terenie Miasta.</p>
<p>PODSTAWOWE DANE KONSTRUKCYJNOBUDOWLANE</p>	<p>Projektowany budynek zamieszkania zbiorowego stanowi dość zwartą bryłę o kształcie rzutu zbliżonym do prostokąta rozrzeźbionego wykuszami i cofnięciami w elewacji.</p> <p>Dach budynku zaprojektowano jako wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30°. Połacie dachowe są odzwierciedleniem rzutu budynku, stąd rozrzeźbienie połaci dachowych, które urozmaica zarys głównej kalenicy. Pokrycie dachu blachą stalową powlekaną, układaną w panelach z prefabrykowanym rąbkiem stojącym. Elewacje budynku oddają charakter architektury regionalnej poprzez tradycyjną formę, zastosowane elementy i materiały wykończenia zewnętrznego. Podkreślają to przede wszystkim wysokie licowane kamieniem mury przyziemia, drewniane wykończenie najwyższych kondygnacji, elementy drewniane balustrad balkonowych oraz wyeksponowane ozdobne elementy ciesielskie więźby dachowej.</p> <p>Na działce nr 23/11 zaprojektowano także podziemny garaż otwarty składający się z 1 kondygnacji zagłębionej poniżej poziomu otaczającego terenu z otwarciem na stronę wschodnią. Konstrukcja garażu ścianowo-słupowa z przekryciem w formie płyty stropodachowej. Ilość miejsc postojowych – 13.</p>
<p>STOLARKA ZEWNĘTRZNA I ELEWACJE</p>	<p>Przewidziano montaż zewnętrznej stolarki okiennej i drzwi balkonowych PCV w kolorze szarym RAL 7016, o wsp. <math>U_o=0,9</math> W/m<sup>2</sup>K oraz izolacyjności akustycznej <math>D_{nT,A1}</math> - 32 dB. We wszystkich otworach okiennych należy zastosować polistyrenowe kształtki pod-parapetowe XPS wysokości do 6 cm w szerokościach dostosowanych do grubości ściany zewnętrznej. Parapety okienne zewnętrzne betonowe prefabrykowane np. STAHLTON EN lub stalowe powlekane w kolorze szarym RAL 7016, a w drzwiach balkonowych betonowe prefabrykowane z wkładem izolacyjnym np. STAHLTON EJ lub inne równoważne rozwiązanie. Parapety wewnętrzne PCV lub drewniane lakierowane w kolorze zgodnym z</p>

OKŁADZINY  
WEWNĘTRZNE

aranżacją pomieszczeń - szerokość min. 20 cm grubość min. 2,0 - 2,5 cm. Zewnętrzne drzwi o wsp. min.  $U_o = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$  oraz izolacyjności akustycznej  $D_{nT,a1} - 32 \text{ dB}$ . Drzwi do jednostek apartamentowych z klatki schodowej i korytarza komunikacji ogólnej o izolacyjności akustycznej  $D_{nT,a1} - 42 \text{ dB}$ . Drzwi z uwagi na wymagania wytrzymałościowe zgodnie z PN-EN 1192:2001 muszą spełniać parametry klasy 3 (ciężkie warunki eksploatacyjne). Wyłazy dachowe np. FAKRO o wymiarach 94x98 cm z boczną osią obrotu. Izolacyjność cieplna okna minimum  $U_o=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ , a izolacyjność akustyczna  $R_w$  minimum 34dB. Kołnierz do pokryć płaskich blaszanych. Parametry i wymiary stolarki okiennej i drzwiowej należy wykonać zgodnie z wykazem w zestawieniu stolarki, które będzie opracowane na etapie projektu technicznego.

Ściany z bloczków silikatowych tynkować wyprawami cementowo-wapiennymi lub gipsowymi po uprzednim zagruntowaniu. Sufity i elementy żelbetowe pokryć wyprawami tynkarskimi analogicznie jak ściany z bloczków SILKA. Na wszystkich powierzchniach wykonać 2-krotne malowanie farbą na bazie mineralnej w kolorze według indywidualnej aranżacji wewnątrz. W pomieszczeniach mokrych na ścianach przewidziano montaż glazury ściennej według indywidualnej aranżacji inwestora i stosownych wymogów normatywnych. Na ścianach i sufitach ciągów komunikacji ogólnej i klatkach schodowych zabronione jest stosowanie materiałów wykończeniowych łatwo zapalnych lub wydzielających w czasie spalania substancje toksyczne. Ściany szkieletowe wykończone płytą gipsowo-włóknową lub płytą kartonowo-gipsową po uprzednim zagruntowaniu w zależności od przeznaczenia pomieszczeń wykończenie gładzią gipsową z uprzednim gruntowaniem oraz dwukrotnym malowaniem farbą akrylową w kolorze według indywidualnej aranżacji. Wykończenie pomieszczeń mokrych okładziną ceramiczną glazurowaną. Montaż okładziny ceramicznej za pomocą klejów elastycznych wodoodpornych w okolicach powierzchni narażonych na bezpośredni kontakt z wodą (np. brodziki) ściany należy zabezpieczyć izolacją z zaprawy uszczelniającej-elastycznej.

ELEWACJE

Cokół – Ściany zewnętrzne ocieplone polistyrenem ekstrudowanym XPS ( $\lambda$  min.  $0,031 \text{ W/mK}$ ) o grubości 16,0 cm, klejony klejem bitumicznym np. SIPLAST, na zewnątrz siatka wzmacniająca zatopiona w zaprawie klejowej, powyżej gruntu płytki granitowe o fakturze łamanej. Przed przyklejaniem płyt ekstrudowanych w strefie cokołowej oraz poniżej poziomu gruntu ścianę należy zabezpieczyć izolacją przeciwwilgociową zgodnie z wcześniejszym opisem ale nie gorszą niż ABIZOL ST. Następnie należy przykleić płyty XPS za pomocą kleju poliuretanowego. Łączenie płyt ekstrudowanych ze styropianowymi należy zabezpieczyć wypełniaczem silikonowym uniwersalnym. Jeżeli rysunki przekrojów nie wskazują inaczej ściany fundamentowe należy ocieplić styropianem ekstrudowanym do -1,0 m poniżej poziomu posadzki części ogrzewanej. Grubość styropianu ekstrudowanego wynosi 16 cm ( $\lambda$  min.  $0,031 \text{ W/mK}$ ). W miejscach dylatacji należy stosować listwy dylatacyjne. Ponadto należy stosować listwy systemowe przyokienne, cokołowe, kapinosowe oraz listwy narożne PVC z siatką 10/10 cm. W części cokołowej ścian zewnętrznych na parterze zaprojektowano okładzinę z płytek granitowych o fakturze łamanej grubości 1-2 cm (maksymalny ciężar okładziny nie może być większy niż  $60 \text{ kg/m}^3$ ).

Ściany zewnętrzne - Do ociepleń należy stosować wyłącznie rozwiązania systemowe posiadające odpowiednie aprobaty i certyfikacje. Powierzchnia ściany przeznaczona do izolacji powinna być oczyszczona i wolna od resztek zaprawy, luźnych kawałków tynków, pyłu, tłuszczu, nalotów czy wykwitów, które mogłyby spowodować rozwarstwienie ocieplonej ściany. Układając izolację z wełny mineralnej lub styropianu fasadowego samogasnącego starannie dociskamy płyty wzajemnie do siebie, aby uniknąć powstawania mostków termicznych na złączeniach. W miejscach, gdzie występuje słabe podłoże lub narażonych na większe ssanie wiatru (np. naroża budynku, okolice otworów okiennych i drzwiowych) należy równolegle stosować mocowanie mechaniczne, używając kołków rozprężnych.

W miejscach, które są szczególnie narażone na uszkodzenia mechaniczne jak wszelkie naroża na parterze oraz w otworach okiennych i balkonowych, mocujemy profile ochronne z fabrycznie wtopionym pasem siatki. Można zastosować również dodatkowe paski siatki zbrojącej,

	<p>ułożone ukośnie w stosunku do głównej warstwy lub w postaci warstwy podwójnej. Po 2-4 dniach wysychania warstwy izolacyjnej na płyty styropianowe nanosi się warstwę podkładową o grubości ok. 2 mm z masy klejącej. Bezpośrednio na świeżo położony klej wciskamy, od góry do dołu, pasy siatki zbrojeniowej. Siatka musi być zatopiona w masie klejącej bez fałd i zagnieceń na całej swojej grubości. Kolejne pasy siatki z włókna szklanego są układane podobnie jak pierwszy, od góry do dołu, z zakładką na pas poprzedni ok. 10 cm. Siatka powinna zachodzić także na wszystkie narożniki, profile ochronne itp. Wszystkie prace dociepleniowe powinno się prowadzić w odpowiednich warunkach pogodowych, czyli temperaturze od +7st do 25stC, przy bezdeszczowej pogodzie. Należy chronić tynkarską powierzchnię przed bezpośrednim nasłonecznieniem, działaniem wiatru, deszczu oraz zbyt niską i wysoką temperaturą. Prace malarskie można rozpocząć już po upływie 48 godzin jedynie farbą elewacyjną np. silikatową lub silikonową. Wykonanie ostatecznej wyprawy elewacji jest wskazane jak najszybciej.</p>
<p>WENTYLACJA I OGRZEWANIE</p>	<p>Wentylacja mechaniczna Instalacje wentylacji mechanicznej bytowej w obiektach oparta o centrale wentylacyjne nawiewno-wywiewne z odzyskiem ciepła. Dla central przewidziano zasilanie c.o. medium woda o parametrach 80/60°C. Instalacje projektuje się jako działające w sposób ciągły. Przejścia przez strefy oddzielenia pożarowego za pomocą klap ppoż. z siłownikami. Klapy ppoż. projektowane w klasie przegrody.</p> <p>Ogrzewanie wodne kaloryfer, kotłownia na gaz. Klimatyzacja.</p>
<p>STANDARD WYKOŃCZENIA I WYPOSAŻENIA LOKALI APARTAMENTY WYKOŃCZONE „POD KLUCZ”</p>	<p>Salon: oświetlenie energooszczędne; meble tapicerowane narożnik lub sofa z funkcją spania; krzesło tapicerowane; szafa, stolik wykonany na wymiar wg projektu; biurko/konsola; TV full HD 40"lub większy; Wi-Fi; zasłony i firany; tapety na części ścian.</p> <p>Sypialnia: wykładzina podłogowa; oświetlenie energooszczędne; łóżka/łóżko z materacem i wezglowiem; szafki nocne; zasłony i firany; tapety na części ścian.</p> <p>Łazienka: oświetlenie energooszczędne, umywalka, miska ustępowa firmy Villeroy&amp;Boch, Duravit lub równoważnej klasy; kabina prysznicowa; płytki ceramiczne w wysokim standardzie; akcesoria łazienkowe Grohe, Hansgrohe lub porównywalne jakościowo. Sauna w części apartamentów na kondygnacji +5.</p>