

SPECYFIKACJA TECHNICZNA

STAN DEWELOPERSKI

GM – 1

Budynek jednorodzinny, wolnostojący

OSIEDLE VILLA MODERNA

Pęcice Małe, Gmina Michałowice

ul. Parkowa 54 A

I. Uzbrojenie terenu.

W skład uzbrojenia terenu osiedla wchodzi następujące elementy:

Sieć gazowa – rozprowadzona po terenie całego osiedla, doprowadzona do zaworu redukcyjno-pomiarowego umiejscowionego na każdej działce.

Przyłącze gazu – fragment instalacji gazowej biegnący od zaworu redukcyjno-pomiarowego do budynku.

Sieć energetyczna – rozprowadzona po terenie całego osiedla, doprowadzona do złącza kablowego i licznika energii umiejscowionych na każdej działce.

Przyłącze energetyczne – doprowadzone od licznika energii do budynku.

Oświetlenie terenu wykonane na terenie całego osiedla, zapewniające oświetlenie dróg wewnętrznych.

Sieć wodociągowa – rozprowadzona po terenie całego osiedla, doprowadzona do każdego budynku.

Sieć kanalizacji sanitarnej – rozprowadzona po terenie całego osiedla, doprowadzona do każdego budynku.

Kanalizacja deszczowa – sieć rozprowadzona po terenie całego osiedla, gromadząca wody opadowe z terenu wewnętrznych dróg osiedlowych w podziemnych zbiornikach zlokalizowanych na terenie parkingu osiedlowego..

Zbiornik na wody opadowe – podziemny, usytuowany na działce, gromadzący wody opadowe z powierzchni dachów spływającej rynnami oraz z działki poprzez sieć drenaży. Połączony przelewem z osiedlową kanalizacją deszczową. Przeznaczeniem zbiornika jest gromadzenie wód opadowych w celu wykorzystania ich do podlewania ogrodu.

II. Budynek oraz działka.

A) Elementy konstrukcyjne budynku

1. Fundamenty

Ławy fundamenty budynku wykonane jako żelbetowe. Ściany fundamentowe wykonane z bloków betonowych.

2. Ściany konstrukcyjne

Ściany konstrukcyjne wykonane z pustaków ceramicznych Porotherm wyprodukowanych przez firmę Wienerberger.

3. Ściany działowe

Ściany działowe wykonane z pustaków ceramicznych Porotherm wyprodukowanych przez firmę Wienerberger.

4. Stropy

Stropy nad parterem i piętrem wykonane jako gęsto żebrowe.

5. Konstrukcja dachu

Konstrukcja dachu drewniana.

B) Elementy niekonstrukcyjne budynku

1. Tynki wewnętrzne

Wszystkie wewnętrzne powierzchnie ścian i sufitów pokryte tynkiem gipsowym.

Dopuszczalne odchylenia wykonania ścian i sufitów:

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.

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.

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.

Odchylenia przecinających się płaszczyzn od kąta przewidzianego w dokumentacji dopuszcza się nie większe niż 4 mm na długości 1 m.

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.

2. Malowanie ścian i sufitów.

Nie jest częścią oferowanego standardu wykonania budynku.

3. Podkład cementowy pod posadzkę i izolacja.

Podkład cementowy wykonany ze zbrojonej mieszanki cementowo-piaskowej. Pod podkładem cementowym ułożona warstwa izolacji akustycznej oraz izolacji wilgotnościowej.

Dopuszczalne odchylenia:

Posadzka powinna mieć jednolitą barwę; powierzchnia posadzki powinna być zatarta według wymagań projektu,

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,

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

4. Zabudowy gipsowo-kartonowe.

Nie są częścią oferowanego standardu wykonania budynku.

5. Ocieplenie i izolacja dachu

Wewnętrzna powierzchnia połaci dachowych wypełniona natryskowo warstwą pianki PUR otwarto-komorowej grubości 16 cm stanowiącej izolację termiczną dachu. Pod dachówką warstwa foli paroprzepuszczalnej.

6. Drzwi wejściowe

Drzwi wejściowe frontowe o zwiększonej odporności na włamanie klasy C tzw. drzwi antywłamaniowe, wyprodukowane przez firmę Dierre, wyposażone w naświetle boczne, skrzydło drzwiowe obłożone obustronnie okładzinami frezowanymi.

Drzwi wejściowe z ogrodu do kotłowni stalowe, wyprodukowane przez firmę Dierre.

7. Schody zewnętrzne wejściowe – kamienne – bazalt płomieniowany

8. Brama garażowa.

Brama garażowa segmentowa otwierana mechanicznie, sterowana pilotem, wyprodukowana przez firmę Hörmann.

9. Okna

Stolarka okienna na parterze i piętrze – drewniana (mahoń) malowana na biało. Wszystkie okna wyposażone w okucia obwiedniowe umożliwiające poza pełnym otwarciem lub uchyleniem również rozszczelnienie stolarki okiennej.

Drzwi balkonowe w ogrodzie zimowym dodatkowo wyposażone w mechanizm umożliwiający ich rozsuwanie w celu otwarcia ogrodu zimowego na ogród.

Współczynnik przenikania szyb $k=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Na poddaszu zainstalowano trzy okna połaciowe (producent Fakro) oraz jeden wyłaz dachowy.

Dopuszczalne odstępstwa:

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

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

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,

Otwieranie i zamykanie skrzydeł powinno odbywać się bez żadnych oporów.

Otwarte skrzydło nie powinno pod własnym ciężarem zamykać lub otwierać się.

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

10. Parapety zewnętrzne

Wykonane jako kamienne – granitowe; parapety okien ogrodu zimowego – kamień – bazalt płomieniowany

11. Parapety wewnętrzne.

Nie są częścią oferowanego standardu wykonania budynku.

12. Elewacje.

Elewacje wykonane w technologii silikatowo-silikonowych cienkowarstwowych tynków zewnętrznych firmy Weber Terranova.

Tynki cienkowarstwowe ułożone na 12 cm warstwie styropianu stanowiącego izolację termiczną budynku.

13. Taras i balkon.

Izolacja przeciwwodna wykonana w systemie tarasowym Atlas. Posadzka wykonana z mrozoodpornych płytek gresowych.

14. Pokrycie dachu.

Dach pokryty dachówką cementową firmy Euronit w kolorze grafitowym.

Obróbki blacharskie i rynny wykonane z blachy stalowej powlekanej w kolorze czarnym.

15. Instalacja kanalizacji sanitarnej.

Instalacja kanalizacji sanitarnej wykonana z tworzywa sztucznego i doprowadzona do pomieszczeń sanitarnych oraz kuchni.

16. Instalacja wody zimnej.

Instalacja zimnej wody wykonana z tworzywa sztucznego i doprowadzona do pomieszczeń sanitarnych oraz kuchni, a także do ogrodu zimowego oraz tarasu na piętrze usytuowanego nad ogrodem zimowym.

17. Instalacja grzewcza.

Instalacja grzewcza wyposażona w jednofunkcyjny kondensacyjny kocioł gazowy firmy Viessmann zapewniający ciepłą wodę dla potrzeb centralnego ogrzewania.

Instalacja wyposażona w grzejniki stalowe płytowe.

18. Instalacja wody ciepłej.

Instalacja wody ciepłej wykonana z tworzywa sztucznego i doprowadzona do pomieszczeń sanitarnych oraz kuchni. Źródłem ciepłej wody użytkowej jest gazowy kondensacyjny kocioł jednofunkcyjny firmy Viessmann.

19. Instalacja gazowa.

Instalacja gazowa doprowadzona do pomieszczenia kotłowni.

20. Instalacja wentylacji.

Budynek wentylowany jest przez naturalny system wentylacji grawitacyjnej obejmujący:

- dopływ świeżego powietrza do poszczególnych pomieszczeń przez okna z funkcją rozszczelnienia
- usuwanie zużytego powietrza za pośrednictwem kanałów wentylacyjnych obsługujących kuchnię i łazienki

21. Instalacja elektryczna.

Przewody ułożone pod tynkami. Przewody zakończone włącznikami i gniaздkami elektrycznymi.

Instalacja elektryczna umożliwia podłączenie kuchni elektrycznej w pomieszczeniu kuchennym oraz zainstalowanie gniazda siłowego w garażu.

Oświetlenie zewnętrzne obejmuje oprawy oświetleniowe umiejscowione na elewacji oraz wyprowadzenie z budynku przewodu elektrycznego umożliwiającego Klientowi wykonanie w przyszłości oświetlenia ogrodu.

22. Instalacja telewizyjna.

Instalacja wykonana w sposób umożliwiający instalację anteny satelitarnej na dachu budynku. Instalacja obejmuje ułożenie pod tynkami kabli telewizyjnych wraz z montażem gniazdek telewizyjnych.

23. Instalacja internetowa.

Instalacja obejmuje ułożenie pod tynkami okablowania wraz z montażem gniazd internetowych.

24. Dojście do budynku oraz dojazd do garażu.

Chodnik do budynku oraz dojazd do garażu wykonane z betonowej kostki brukowej.

25. Teren działki.

Powierzchnia terenu działki pokryta warstwą ziemi urodzajnej i wyrównana.

Wykonane ponad standard deweloperski:

Trawnik na całym terenie zielonym działki, nasadzenia roślin na żywopłot wzdłuż całego ogrodzenia zewnętrznego (Thuja szmaragd), instalacja zraszania i podlewania ogrodowego oraz drenaże odprowadzające nadmiar wód opadowych do podziemnego zbiornika zlokalizowanego na działce.

26. Śmietnik.

Zlokalizowany na granicy działki od strony drogi wewnętrznej. Wykonany jako murowany, otynkowany w kolorze elewacji budynku, zadaszony – pokryty dachówką cementową. Posadzka betonowa, malowana.

27. Ogrodzenie wewnętrzne.

Poszczególne działki rozdzielone wewnętrznym ogrodzeniem wykonanym ze słupków i przęseł stalowych wysokości 110 cm malowanych na czarno.

28. Prace wykończeniowe.

Prace wykończeniowe nie są częścią oferowanego standardu wykonania budynku. Wszystkie elementy wyposażenia i wykończenia budynku pokazane na rysunkach dokumentacji technicznej tj. armatura i urządzenia sanitarne, drzwi wewnętrzne, okładziny ścian i podłóg, meble itp. nie stanowią standardu wykonania budynku.

III. Tereny wspólne.

1. Ogrodzenie zewnętrzne.

Cały teren Osiedla otoczony jest ogrodzeniem stalowym o wysokości 2,20m malowanym proszkowo na czarno. Wjazd na teren Osiedla możliwy jedynie przez główną bramę.

2. Budynek wartowni.

Przy wjeździe głównym na teren Osiedla usytuowany jest budynek Wartowni, z którego kontrolowany jest wjazd główny.

3. Drogi.

Wszystkie drogi wewnętrzne są ciągami pieszo-jezdnymi. Powierzchnia dróg wykonana jest z betonowej kostki brukowej.

IV. Uwagi ogólne.

Wszelkie prace wykończeniowe realizowane po odbiorze budynku przez Nabywcę muszą zostać wykonane ściśle w oparciu o informacje zawarte w dokumentacji powykonawczej oraz w zgodzie z obowiązującymi normami i sztuką budowlaną.