

Data wersji: 2016.09.12

Apartamenty Wieża w Wałczu

SPECYFIKACJA ROBÓT LOKALU MIESZKALNEGO I BUDYNKU

Charakter zabudowy

Budynek wielorodzinny wolnostojący (zbudowany z przebudowanej wieży ciśnień i nowoprojektowanej części) z garażem podziemnym w Wałczu przy ul. Plac Polski.

Budynek jednoklatkowy na planie zbliżonym do litery L zlokalizowany na wzniesieniu położonym przy brzegu jeziora Raduń. Przebudowywana wieża ma wysokość około 34m (9 kondygnacji), część nowoprojektowana wysokość około 24m (8 kondygnacji) Inwestycja prowadzona będzie na wygradzonej części działki nr 5692 o powierzchni minimum 3300m²

Główny wjazd i wejście na ogrodzoną posesję od południowego wschodu poprzez istniejącą drogę od ulicy Podgórznej. Za ogrodzeniem zlokalizowano miejsca postojowe, śmietnik, plac gospodarczy.

W strefie pomiędzy budynkiem a jeziorem (z częściowo zachowanym starodrzewem) zaprojektowano ścieżki rekreacyjne, plac zabaw, urządzenia do ćwiczeń oraz niewielkie boisko.

Główne wejście do budynku z zadaszonym podcieniem zlokalizowano od strony jeziora.

Budynek wyposażony jest w windę łączącą wszystkie kondygnacje naziemne i 1 kondygnację podziemną mieszczącą garaż.

Wszystkie mieszkania w budynku oraz część parkingów są dostępne dla niepełnosprawnych.

Uwaga:

1. Istniejące mieszkanie w "wieży" jest niedostępne dla osób na wózkach inwalidzkich
2. Mieszkanie wielopiętrowe ma zapewniony dostęp osób na wózkach jedynie do 1 kondygnacji.

Rozwiązanie infrastruktury technicznej

Woda - z miejskiej sieci wodociągowej,

Kanalizacja sanitarna - do sieci miejskiej,

Kanalizacja deszczowa - do sieci miejskiej

Energia elektryczna – zasilanie z sieci energetycznej,

Centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa – z kotłowni opalanej gazem z sieci miejskiej.

Zakres robót i standard wykonania budynku

Konstrukcja budynku: żelbetowa;

Posadowienie bezpośrednie na płycie fundamentowej i/lub palach

Ściany kondygnacji podziemnej - żelbetowe, wydzielonych pomieszczeń częściowo murowane (silikatowe lub inne);

Ściany kondygnacji nadziemnych:

- zewnętrzne bloczki gazobetonowe lub Ytong, z izolacją cieplną, wykończone tynkiem cienkowarstwowym, ściana wschodnia z izolacją termiczną pod okładziną z blachy trapezowej
- ściany wieży: część dolna ceglana, wyżej z imitacją muru z cegły.
- ściany wewnętrzne pomiędzy lokalami - murowane np. silikatowe, keramzytobetonowe_ lub wylewane żelbetowe;
- ścianki działowe w mieszkaniach - murowane z bloczków na zaprawie klejowej.

Stropy – żelbetowe (płytkowe lub gęstożebrowe);

Dach - stropodach płaski niewentylowany z pokryciem z papy termozgrzewalnej, Nad halą garażową – stropodach „zielony”, z niską płożąca zielenią.

Stolarka drzwiowa:

- drzwi do klatek schodowych i przedsionków - z profili aluminiowych,
- drzwi do pomieszczeń technicznych – stalowe,
- drzwi do komórek lokatorskich: ażurowe np. systemu KFL lub stalowe ażurowe,

Bramy do garażu wielostanowiskowego - segmentowe, z napędem elektrycznym, sterowane pilotem. Bramy do garaży indywidualnych uchylne przygotowane do zainstalowania sterowania i automatyki (dostawa i montaż automatyki nie wchodzi w zakres)

Stolarka okienna:

- klatki schodowe – PCV;
- fasada – aluminiowa;
- lokale mieszkalne – PCV z pakietem 3 szybowym, z okleiną imitującą drewno a w wieży antracyt, nawiewniki okienne lub ściennie, okna w wieży na 2 ostatnich kondygnacjach aluminiowe

Wykończenie posadzek:

- posadzka hali garażowej – betonowa lub płyta fundamentowa powierzchniowo wykończona.
- posadzka pomieszczeniach technicznych – betonowa lub płyta fundamentowa powierzchniowo wykończona lub z płytek gresowych,
- posadzka komórek lokatorskich/schowków/boksów - betonowa lub płyta fundamentowa powierzchniowo wykończona wg. projektu,
- posadzki korytarzy oraz klatek schodowych - z odpornych na ścieranie płytek gresowych lub wykładzin ;

Wykończenie ścian:

- ściany korytarzy, klatek schodowych, pomieszczeń technicznych: kondygnacje podziemne – tynk cementowo-wapienny III kat lub surowy beton; kondygnacje nadziemne
- ściany komórek lokatorskich w poziomie garażu – murowane pełne i/lub ażurowe i/lub żelbetowe bez wykończenia, w pojedynczych komórkach lokalnie z miejscowym wykończeniem ścian wg. projektu,
- ściany garaży wielostanowiskowych i indywidualnych: żelbetowe lub murowane – bez wykończenia

Balustrady schodowe - stalowe, malowane,

Winda oddylatowana – w klatce budynku;

Instalacje elektryczne z osprzętem elektrycznym i z oprawami oświetleniowymi w częściach wspólnych.

Wentylacja garaży grawitacyjna lub mechaniczna

Garaże nieogrzewane

Wyodrębnione miejsce na portiernie i pomieszczenie ochrony. Przygotowane do zainstalowania obsługi monitoringu.

Zakres robót i standard wykończenia lokali mieszkalnych

Wykończenie ścian i sufitów:

- tynki lub gładzie (gipsowe lub cementowo-wapienne), ościeża drzwi nie tynkowane; Miejscowo surowy lub architektoniczny beton.
- lokalnie zabudowy z płyt gipsowo – kartonowych; lub beton architektoniczny, ściany wieży ceglane nietynkowane
- wysokość pomieszczeń minimum 2,59m
- lokalnie zabudowa instalacji wentylacji, instalacji sanitarnych z płyt gipsowo – kartonowych, w niektórych mieszkaniach mogą wystąpić lokalne obniżenia wysokości pomieszczenia lokalizacja wg. projektu,
- w łazienkach i WC ściany nie tynkowane (przygotowane do położenia izolacji i płytek)
- wymagane wykonanie przez Kupującego izolacji podpłytkowej;

Wykończenie posadzek:

- w mieszkaniach – gładź cementowa;
- w pomieszczeniach sanitarnych (łazienkach i wc) - gładź cementowa, wymagane wykonanie przez Kupującego izolacji podpłytkowej;
- na balkonach/loggiach – płytki gresowe ;

Stolarka drzwiowa:

- drzwi wejściowe do mieszkań - o podwyższonej odporność na włamanie klasa 2, zamki klasa C, z wizjerem, klamką, w okleinie imitującej drewno, klasa EI30,
- bez drzwi wewnętrznych i ościeżnic w mieszkaniach (za wyjątkiem drzwi ppoż.);

Stolarka okienna:

- okna – PCV z okuciami obwiedniowymi, z szybami zespolonymi; rozwierane i uchylno–rozwierane
- drzwi przy balkonach przesuwne z elementami stałymi wg. projektu,

- nawiewniki okienne lub ściennie;
- lokale mieszkalne – PCV z pakietem 3 szybowym, z okleiną imitującą drewno (w wieży antracyt), nawiewniki okienne lub ściennie, okna w wieży na 2 ostatnich kondygnacjach aluminiowe lub PCV
- bez parapetów wewnętrznych

Fasada aluminiowo-szklana: przeszklenie stałe z uchylanymi oknami i drzwiami przesuwanymi (balkony),

Balustrady balkonowe, tarasowe – stalowe z wypełnieniem z szkła bezpiecznego;

Instalacja wodno-kanalizacyjna:

- z rur z tworzyw sztucznych,
- do częściowej lub całkowitej zabudowy przez Kupującego,
- bez podłączeń odbiorników sanitarnych, punkty odbiorcze wod.-kan. zabezpieczone korkami;
- bez białego montażu i armatury;

Instalacja c.o.:

- z rur z tworzyw sztucznych
- grzejniki płytowe z głowicami termostatycznymi, lub (i) częściowo ogrzewanie podłogowe, w łazienkach grzejniki drabinkowe;

Instalacje elektryczne:

- jednofazowa 230 V, z osprzętem elektrycznym, bez opraw oświetleniowych (punkty oświetleniowe zakończone kostką);
- w kuchniach zasilanie do kuchenek elektrycznych trójfazowe 400 V (bez kuchenek elektrycznych);
- instalacje niskoprądowe: domofonowa, dzwonekowa;
- instalacje telefoniczna, telewizyjna - okablowanie mieszkań doprowadzone do mieszkania, pozostałe okablowanie oraz dostarczenie sygnału w gestii operatora;
- indywidualne liczniki energii elektrycznej, c.o. oraz zimnej i ciepłej wody;

Wentylacja mieszkań hybrydowa lub mechaniczna;

Tarasы mieszkań położonych w parterze budynku oraz tarasы położone na dachu budynku z płyt betonowych lub kamiennych wg. dokumentacji.

Roboty zewnętrzne:

Drogi, chodniki osiedlowe, wjazdy do garaży - z kostki betonowej (fragmentami z kostki granitowej),

Parkingi - z kostki betonowej oraz ażurowe betonowe lub polipropylenowe;

Zieleń: istniejący starodrzew, nowe nasadzenia, trawniki;

Śmietnik osiedlowy - zlokalizowany w głębi działki;

Elementy małej architektury: ławki, kosze na śmieci, oświetlenie terenu, plac zabaw mini boisko, siłownia plenerowa.

Osiedle ogrodzone.

Uwagi:

W ciągach komunikacyjnych hali garażowej, w obrębie miejsc postojowych oraz schowków/boksów lokatorskich prowadzone są natynkowo lub w korytkach instalacje wodno-kanalizacyjne, urządzenia wentylacji mechanicznej, centralnego ogrzewania i elektryczne ograniczające lokalnie wysokość pomieszczenia. Miejscowo / lokalnie w komórkach lokatorskich jak i schowkach mogą być zlokalizowane zawory poszczególnych instalacji. Do zaworów tych musi być stały dostęp w razie zaistnienia awarii lub konieczności ich zamknięcia. Zawory te nie mogą być zabudowane, zasłonięte zastawione przez właściciela/użytkownika komórki lokatorskiej, schowka. Kupujący, użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia komórki/schowka/boksu przedstawicielom Administratora budynku oraz odsłonięcia zaworów w sytuacjach awaryjnych lub w celu przeprowadzenia napraw, konserwacji, modernizacji, serwisu. Wszelkie koszty związane z odsłonięciem, udostępnieniem zaworów czy też odtworzeniem zabudowy ponosi Kupujący

Roboty nieujęte w załączniku, Kupujący zobowiązany jest wykonać we własnym zakresie.