

WYTYCZNE REALIZACJI PROJEKTU DLA PROJEKTANTÓW

Lp.	ZAKRES	WYTYCZNE
	ZAGOSPODAROWANIE TERENU i GARAŻ	
1.		projekt powinien w maksymalnym stopniu wykorzystywać możliwości, jakie daje nieruchomość i zapisy MPZP,
2.		przy projektowaniu garaży powinno dążyć się do optymalnego wykorzystania powierzchni, na części powierzchni garażowej należy przewidzieć pomieszczenia gospodarcze (komórki lokatorskie lub boksy przy miejscach postojowych),
3.		na terenie inwestycji, w rejonie wjazdu do garażu przewidziane powinny być miejsca stojaki rowerowe,
4.		śmietnik należy zlokalizować w rejonie wjazdu do garażu na parterze (odrębne wejście),
5.		wielkość ewentualnych ogródków, tarasów przynależnych do lokali - maksymalnie duże, proporcjonalne do wielkości mieszkań,
6.		projekt powinien uwzględniać zaprojektowanie zjazdu z drogi publicznej od strony ul. Krywulfa
7.		garaż podziemny należy zaprojektować jako jedno lub dwukondygnacyjny zwiększając maksymalnie ilość miejsc parkingowych,
	POWIERZCHNIE WSPÓLNE W BUDYNKACH	
1.		Standard powierzchni wspólnych – wysoki, nawiązujący wystrojem do architektury budynku oraz jego lokalizacji. Standard powierzchni wspólnych zgodny z projektem wnętrz części wspólnych. Projekt wnętrz powinien być spójny z estetyką budynku oraz uwzględniać elementy wykończenia: posadzki, okładziny ścian, schodów, wykończenie windy, oświetlenie wraz z sufitami, lustra, informację wizualną, wyposażenie ruchome (meble, rośliny, itp.), elementy dekoracyjne. Zastosowane materiały wykończeniowe wysokiej jakości. Do pozostawienia i eksponowania maksymalna ilość zabytkowych elementów konstrukcyjnych i architektonicznych budynku
2.		komórki lokatorskie należy zapewnić w przestrzeniach „wynikowych”, najlepiej w poziomie garażu jw.
3.		projekt części wspólnych powinien uwzględniać projekty wnętrz w zakresie pozwalającym na dobór materiałów wykończeniowych - koncepcje poszczególnych wnętrz należy przedstawić Zamawiającemu do akceptacji – projekty powinny uwzględnić m.in. portale windowe, zabudowy szachtów, portale przy drzwiach wejściowych, system identyfikacji wizualnej budynków (numeracja kondygnacji, numeracja lokali etc.), zabudowę skrzynek pocztowych, lustra, itp.
4.		w budynku, w poziomie garażu, należy uwzględnić pomieszczenie gospodarcze z węzłem sanitarnym dla firmy sprzątającej,
5.		O ile możliwe: w przypadku braku terenu zieleni, dostępnego dla wszystkich mieszkańców w poziomie terenu, planuje się taras nad ostatnią kondygnacją, dostępny dla wszystkich mieszkańców - jako część wspólną,
6.		o ile możliwe: miejsca postojowe szersze od wymaganego minimum (ok. 270 cm) ze stacjami do ładowania samochodów (jedno na 2 stanowiska),

	MIESZKANIA	
1.		<p>Planowana struktura mieszkań:</p> <p>1. mieszkania: 2, 3, 4-pokojowe (brak mieszkań 1-pokojowych),</p> <p>2. mieszkania:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2-pokojowe ok. 50 m². - 3-pokojowe ok. 70 m², - 4-pokojowe powierzchnia maksymalnie ok.100 m² <p>Uwaga: mieszkania 2 i 3-pokojowe zlokalizowane obok siebie z możliwością łączenia;</p> <p>W przypadku mieszkań 3 i 4 - pokojowych duża sypialnia z własną łazienką i garderobą.</p> <p>3. w zależności od powierzchni kondygnacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Wariant 1: 2x4 - pokojowe, 2x3 - pokojowe, 2x2 -pokojowe. b. Wariant 2 - w przypadku mniejszej powierzchni kondygnacji: 2x4 - pokojowe, 2x3 - pokojowe, 1x2 -pokojowe.
2.		grzejników w łazienkach nie należy umieszczać nad pralkami,
3.		w łazienkach należy zapewnić miejsce na wannę o min. wymiarach 80 x 160 cm,
4.		„duża” sypialnia min. 12 m ² (3,2 x 3,5 m z szafą) wymaga zachowania minimalnej szerokości przejść przy łóżku – 60 cm,
5.		minimalny wymiar łóżka podwójnego w sypialni to 180 x 200 cm,
6.		sypialnie, w przypadku brak przynależnej do niej garderoby, należy wyposażyć w miejsca na szafy - głębokości szaf ubraniowych – 65 cm,
7.		„małe sypialnie” wyposażone powinny być min. w łóżko (min. 90 x 200 cm), szafę, biurko,
8.		w kuchniach, o ile występuje okno, lokalizacja grzejnika umożliwiająca wykonanie blatu roboczego. Wszystkie kuchnie/aneksy kuchenne powinny być wyposażone w okna,
9.		wysokość okna w kuchni umożliwiająca ustawienie zlewu Hp = ~120 cm, minimalne Hp = 90 cm,
10.		komunikacja wewnątrzlokalowa powinna być zminimalizowana,
11.		wentylacja w kuchniach/aneksach kuchennym zaprojektowana winna być w sposób eliminujący kolizje w podłączeniu okapu,
12.		lokalizacja podłączeń wc w łazienkach nie może przebiegać za pralkami i kabinami prysznicowymi, jeśli jednak jest taka konieczność - należy zaprojektować przedściankę,
13.		zapewnić przestrzeń na pralki szer. 65 cm, w tym wnęki uwzględniając tynk, płytki i dylatacje (w ścianie wykończonej),
14.		wnęki na lodówki min. 70x70 cm (w ścianie wykończonej),
15.		drzwi balkonowe przesuwne, bezprogowe z oznaczeniem kierunku otwierania,
16.		długość blatu roboczego w kuchni/aneksie kuchennym dostosowana do wielkości mieszkania
17.		wielkość stołu jadalnego dostosowana do wielkości mieszkania (ilości osób),

18.		nawiewniki w oknach należy projektować i dobierać w sposób umożliwiający pełne otwarcie skrzydeł okiennych,
19.		należy zapewnić możliwości funkcjonalnego łączenia lokali w poziomie,
20.		w miarę możliwości zapewnić elastyczności rozwiązań funkcjonalnych lokali umożliwiających inne podziały na izby,
21.		zapewnić w każdym mieszkaniu taras, balkon lub loggię – natomiast w mieszkaniach usytuowanych na parterach zaprojektować należy przydomowe ogródki jako powierzchnie do wyłącznego korzystania przez właściciela lokalu,
22.		preferowana wysokość mieszkań min. 2,85 od wylanej posadzki,
23.		w przypadku łazienek lokalizowanych przy ścianach zewnętrznych, należy zapewnić okna (z wyłączeniem okien balkonowych jeżeli nie mają funkcjonalnego uzasadnienia),
24.		budynek powinien posiadać jednolitą ikonografię i oznaczenia wewnętrzne i zewnętrzne, dostosowane do charakteru architektury i wystroju wnętrz.
25.		należy unikać projektowania balkonów, loggii i tarasów w formie długich i wąskich elementów,
26.		układ funkcjonalny mieszkań powinien zapewniać rozdział strefy prywatnej od ogólnej, która powinna znajdować się przy wejściu do lokalu,
27.		lokale zawierające min. 3 pokoje powinny, oprócz właściwej łazienki, posiadać oddzielne pomieszczenie wc z natryskiem,
28.		w strefie wejściowej lokalu powinien znajdować się hol wejściowy o szerokości min 1,80 m strefy wolnej, niezależnej od szaf,
29.		kuchnie zaprojektowane z możliwością wydzielenia np. drzwiami przesuwными
30.		w standardzie - parapety wewnętrzne
31.		drzwi do wc/łazienki nie powinny wychodzić na pokoje mieszkalne,
32.		minimalna szerokość pokoju dziennego to 3,80 m,
33.		minimalna szerokość „małej sypialni” to 2,50 m,
34.		należy unikać wchodzenia do lokalu na drzwi do łazienki/wc,
35.		nie należy projektować pokoiów o proporcjach szerokości do długości jak 1 / 2,
36.		pokoje powinny uwzględniać lokalizację grzejników, a minimalna szerokość ściany zewnętrznej przy oknie nie powinna być mniejsza niż 60 cm,
37.		każdy z pokoiów mieszkalnych powinien mieć możliwość wyposażenia go w szafę ubraniową, a przy dużych mieszkaniach, wyposażenia ich w dodatkową garderobę,
38.		tarasy wykończone materiałem spójnym z estetyką bryły budynku,
39.		cichobieżne windy
40.		na ostatnich kondygnacjach lub na największych tarasach wzmocnienie stropu oraz instalacja pod montaż jaccuzzi

41.		opcjonalnie rolety w oknach – montowane w kasetach pod nadprożami,
42.		zaleca się, aby projektowane powierzchnie balkonów, loggi oraz tarasów nie miały wpływu na sumaryczną wielkość powierzchni użytkowej mieszkań.
	INSTALACJE	
1.		instalacja umożliwiająca montaż klimatyzacji – należy zapewnić dodatkowy obwód elektryczny zakończony puszką lub wyprowadzenie klimatyzacji na dach – przewidzieć lokalizację klimatyzatorów w obrębie balkonów/tarasów/loggii lub na dachu albo w garażu podziemnym, należy przewidzieć instalację odprowadzenia skroplin z jednostki wewnętrznej klimatyzatora
2.		instalacja wyciągowa z WC, aneksów kuchenny, garderób - zbiorcza jednorurowa dla każdego systemu (wentylatory wyciągowe na dachu, bez wentylatorów wewnętrznych w pomieszczeniach).
3.		instalacja centralnego ogrzewania - rozdzielaczowa lub trójnikowa do akceptacji Inwestora; ogrzewanie podłogowe w łazienkach i wc,
4.		instalacja kanalizacji w łazienkach rozprowadzona do zaprojektowanych przyborów (na pionach z zachowaniem wymaganych odległości między trójnikami, z możliwością podłączenia przyborów w tym wanny i natrysków (z zachowaniem wymaganych spadków instalacji)
5.		instalacje sanit. na dachu (np: wentylacja/klimatyzacja) - należy projektować by były jak najmniej widoczne z zewnątrz. Do ustalenia z Inwestorem ewent. zabudowy urządzeń.
6.		Należy ustalić z inwestorem ewent. konieczność zaprojektowania instalacji detekcji LPG, dodatkowej instalacji wyciągowej. Do potwierdzenia na etapie projektu czy przewidziane jest parkowanie w garażu samochodów z instalacją LPG
7.		Instalacje elektryczne projektować zgodnie z normą N SEP-E-002
8.		odzysk wody deszczowej do podlewania ogródków, terenów zielonych
9.		zaprojektować monitoring w budynku oraz w rejonie wejścia i wjazdu do garażu,
10.		instalacja Smart Home we wszystkich mieszkaniach – do ustalenia zakres działania,
11.		grzejniki kanałowe + grzejniki ściennie jako ich uzupełnienie
12.		instalacja wraz z panelami fotowoltaicznymi - części wspólne – do dyskusji z inwestorem
13.		bezszumowa instalacja kanalizacji