Włocławek, 4 października 2019 r.

## Przedmiot inwestycji

Przedmiotem inwestycji jest budowa czterech podpiwniczonych budynków wielorodzinnych, posiadających po 6 kondygnacji nadziemnych i jedną podziemną, z 288 lokalami mieszkalnymi łącznie wraz niezbędnymi do funkcjonowania całej inwestycji przyłączami mediów i zagospodarowaniem terenu (ciągami pieszo-jezdnymi, parkingami oraz chodnikami, elementami zieleni i małej architektury).

## Opis projektowanego zagospodarowania terenu

Wjazd na teren inwestycji zaprojektowano z czterech projektowanych zjazdów.

Zjazdy te prowadzą na drogi wewnętrzne. Przy drogach tych wyznaczono wydzielone parkingi (każdy parking do 60 stanowisk posiada wydzieloną powierzchnię terenu przeznaczoną do postoju   
i parkowania samochodów w postaci stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska – dróg wewnętrznych obsługujących dany parking). Projektowane są 289 miejsca parkingowe, w tym 7 miejsc przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych.

Przy projektowanych zjazdach przewidziano także lokalizację 4 śmietników.

Projektowane budynki znajdują się przy narożnikach działki, wzdłuż krawędzi działki. 2 budynki pięciokondygnacyjne znajdują się wzdłuż północno-wschodniej i południowo-zachodniej granicy, a 2 budynki trzyklatkowe znajdują się wzdłuż północno-zachodniej i południowo-wschodniej granicy działki.

Aby zapewnić wygodny dostęp do budynku projektowane są schody terenowe i chodniki ze spadkiem umożliwiającym poruszanie się osobom korzystającym z wózków inwalidzkich.

Centralna część działki przeznaczona jest na teren rekreacyjny z placem zabaw dla najmłodszych, urządzeniami rekreacyjnymi dla dzieci starszych i siłownią zewnętrzną.

Na terenie inwestycji (wokół budynków, placu zabaw, terenów rekreacyjnych i miejsc parkingowych oraz dróg i chodników) projektuje się trawniki. Ponadto projektuje się nasadzenie nowych drzew.

Projektowane chodniki, drogi wewnętrzne i przestrzenie rekreacyjne posiadają zróżnicowane nawierzchnie i poziomy, wprowadzone są także rzeczywiste i symboliczne bariery terenu w postaci płotków (wydzielenie placu zabaw dla najmłodszych) i szpalerów drzew i innego rodzaju nasadzeń. Umożliwia to wizualne wyróżnienie z projektowanej przestrzeni mniejszych obszarów o odrębnych funkcjach i przeznaczeniu.

Projektowane ciągi pieszo-jezdne spełniają wymagania dla dróg pożarowych.

## Ogólny opis rozwiązania architektonicznego

Projektuje się:

* 4 budynki mieszkalne wielorodzinne o sześciu kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej;
* śmietniki

Budynki wielorodzinne z dachem płaskim. Do każdej z projektowanych klatek schodowych w budynkach prowadzą po 2 wejścia, z których jedno przeznaczone jest dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku inwalidzkim. Wejścia projektowane „na przestrzał” umożliwiają dostęp do budynków zarówno od strony dróg zewnętrznych jak i wnętrza osiedla.

Na kondygnacji podziemnej w każdym budynku zlokalizowano pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie.

## Przeznaczenie obiektu

Projektowane budynki są budynkami wielorodzinnymi z 288 lokalami mieszkalnymi każdy (po 90 mieszkań w budynkach pięcioklatkowych i po 54 mieszkania w budynkach trzyklatkowych).

Projektowane śmietniki umożliwiają sortowanie odpadów.

## Struktura mieszkań

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Typ mieszkania** | **Liczba mieszkańców** | **Liczba pokoi** | **Kuchnia** | **Ilość w bloku "3"** | **Ilość w bloku "5"** | **Ilość w całym osiedlu:** |
| Mieszkanie 1 | 4 | 3 | 1 | 6 | 6 | 24 |
| Mieszkanie 2 | 3 | 2 | 0 | 10 | 20 | 60 |
| Mieszkanie 3 | 4 | 3 | 0 | 10 | 10 | 40 |
| Mieszkanie 4 | 3 | 2 | 1 | 0 | 12 | 24 |
| Mieszkanie 5 | 4 | 3 | 0 | 0 | 10 | 20 |
| Mieszkanie 6 | 4 | 3 | 0 | 12 | 12 | 48 |
| Mieszkanie 7 | 3 | 2 | 1 | 5 | 5 | 20 |
| Mieszkanie 8 | 2 | 1 | 0 | 2 | 4 | 12 |
| Mieszkanie 9 | 3 | 2 | 0 | 2 | 2 | 8 |
| Mieszkanie 10 | 3 | 2 | 0 | 0 | 2 | 4 |
| Mieszkanie 11 | 3 | 2 | 0 | 1 | 1 | 4 |
| Mieszkanie 12 | 1 | 1 | 0 | 1 | 1 | 4 |
| Mieszkanie 13 | 3 | 2 | 0 | 5 | 5 | 20 |
|  |  |  | **ILOŚĆ MIESZKAŃ** | **54** | **90** | **288** |

## Wykończenie mieszkań

Mieszkania posiadają wykończenie „pod klucz”, tj posiadają wykończone podłogi, sufity, drzwi zewnętrzne i wewnętrzne, okna z parapetami oraz wykończone ściany wewnętrzne dostosowane do rodzaju pomieszczenia (malowane w kolorze białym lub wykończone płytkami ceramicznymi zgodnie z projektem aranżacji wnętrz – w kuchni fartuch, w łazienkach ściany całe lub ich fragmenty).

### Wyposażenie łazienki i WC:

• miska ustępowa ceramiczna, wisząca na stelażu, spłuczka podtynkowa, deska sedesowa wolnoopadająca, zawiasy deski metalowe, mechanizm spłukujący dwubiegowy (3/6 l);

• umywalka ceramiczna biała z otworem na baterię, z otworem przelewowym, z syfonem z PCW, z korkiem typu Klik- Klak w komplecie z szafką łazienkową lub wisząca;

• kabina prysznicowa z brodzikiem - kabina 90x90, szerokość wejścia min. 600mm, szkło hartowane przezroczyste lub matowe;

• zamiennie z kabiną prysznicową wanna – akrylowa ze stelażem i zintegrowaną obudową, wym. Ok. 160x75 cm , głębokość ≥ 43 cm, średnica odpływu ≥ 52mm;

• bateria umywalkowa stojąca z mieszaczem jednodźwigniowa, montaż jednootworowy, z głowicą ceramiczną, perlatorem, z zestawem odpływowym, z elastycznymi wężykami przyłączeniowymi, wylewka stała;

• bateria natryskowa ścienna z mieszaczem, jednodźwigniowa, wyjście węża natryskowego dolne z uchwytem natrysku, drążek; słuchawka prysznicowa wielofunkcyjna;

• zamiennie z baterią natryskową - bateria wannowa ścienna z mieszaczem, jednodźwigniowa, wyjście węża natryskowego dolne z uchwytem natrysku; słuchawka prysznicowa wielofunkcyjna;

• podejście wody zimnej do pralki zakończone zaworem odcinającym chromowanym;

• syfon do pralki natynkowy, chromowany;

### Wyposażenie kuchni:

• zlewozmywak 2-komorowy lub 1 komorowy z ociekaczem, na stelażu, ze stali nierdzewnej, z syfonem;

• bateria zlewozmywakowa z mieszaczem;

• podejście wody zimnej do zmywarki zakończone zaworem odcinającym;

• syfon do zmywarki;

• odejście do podłączenia okapu, wyposażone w szczelną klapę zwrotną, dostosowane do projektowanego sytemu wentylacji;

• kuchnia indukcyjna wolnostojąca z piekarnikiem elektrycznym, szerokość 50cm, 4 pola grzejne.

### Wyposażenie ogólne

Wyposażenie ogólne:

• nawiewniki i kratki wentylacyjne dostosowane do projektowanego systemu wentylacji

• grzejniki- stalowe płytowe biały lub łazienkowe w zależności od pomieszczenia

• gniazda elektryczne, łączniki oświetleniowe, gniazda dostępu do TV i Internetu, oprawki sufitowe

## Dostępność budynków dla osób niepełnosprawnych

Wszystkie moduły (klatki schodowe) mają zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych bezpośrednio z poziomu terenu bez progów i schodów, z chodników o dopuszczalnym nachyleniu. Drzwi wejściowe do klatek schodowych o szerokości min. 120cm, przy czym jedno skrzydło drzwi o szerokości 100cm. Górna krawędź klamki, zamka oraz dzwonka umieszczona maksymalnie na wysokości 110 m nad poziomem podłogi. Szklane drzwi (zewnętrzne i wewnętrzne) będą oznaczone kontrastowym elementem. Przed i po wejściu do budynku zapewnione pole manewru o wymiarach min. 150x150cm poza polem otwierania drzwi. Nawierzchnia przed wejściem utwardzona i wypłaszczona (chodnik), o nachyleniu nie większym niż 5%.

Windy przystosowane do przewozu chorych na noszach i korzystania przez osoby z niepełnosprawnościami wyposażone w automatycznie otwieranie i zamykanie drzwi z systemem zatrzymującym zamykanie drzwi przed kontaktem fizycznym z przedmiotem lub osobą. W kabinie dźwigu, na ścianie przeciwnej do drzwi wejściowych należy umieścić lustro umożliwiające osobie poruszającej się na wózku sprawdzenie, czy za jej plecami nie znajduje się żadna przeszkoda i czy może bezpiecznie opuścić kabinę. Lustro powinno znajdować się na wysokości od 30 do 90 cm od posadzki (dół) i 190 cm od posadzki (góra). Stosowanie lustra nie jest konieczne, jeżeli wymiary kabiny są większe niż 150 × 150 cm. Tablice przyzywowe wewnątrz i na zewnątrz dźwigu montuje się na wysokości od 80 do 110 cm, w odległości co najmniej 50 cm od naroża kabiny lub ścian. Dźwig powinien być dostosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych z niepełnosprawnościami sensorycznymi i powinien:

- posiadać przycisk drzwi zaopatrzony w oznaczenie dotykowe (jednocześnie wypukłe cyfry i symbole oraz alfabet Braille’a),

- emitować sygnały dźwiękowe na zewnątrz dźwigu informujące o przyjeździe kabiny,

- emitować informacje głosowe podające numer kondygnacji wewnątrz dźwigu,

- posiadać wyświetlacze na zewnątrz i wewnątrz dźwigu informujące o aktualnym położeniu kabiny.

Aranżacja części wspólnych pozwala samodzielną orientację w przestrzeni. Kontrastowa kolorystyka ścian i podłóg oraz wyraźne oznaczenia i piktogramy oraz oznaczenia kierunkowe (zarówno kolorystyczne jak i zaakcentowane rodzajem materiału lub jego faktury) ułatwiają odnalezienie odpowiedniej drogi osobom niepełnosprawnym zarówno na wózkach inwalidzkich jak i słabo lub niedowidzących.

## Zagospodarowanie powierzchni wspólnych w budynkach

Powierzchnie wspólne wykończone w sposób estetyczny i ułatwiający odnalezienie się w przestrzeni. W strefie wejścia w każdej klatce schodowej projektowane są skrzynki na listy. Każda klatka schodowa posiada 2 wyjścia na zewnątrz (na przestrzał budynku), z czego jedno wejście przystosowane jest w pełni dla osób niepełnosprawnych. Z klatek schodowych zapewniony jest dostęp do dźwigu osobowego obsługującego wszystkie kondygnacje. W każdym module na kondygnacji -1 przewidziano po 18 komórek lokatorskich (obsługujących 18 mieszkań), rowerownię, pomieszczenie porządkowe oraz teletechniczne. Dodatkowo w każdym budynku, w środkowym module, projektowany jest węzeł cieplny zasilający cały budynek.

## Planowana liczba mieszkań i powierzchnia użytkowa

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Typ mieszkania** | **Powierzchnia** | **Ilość w bloku "3"** | **Ilość w bloku "5"** | **W OSIEDLU:** | **Pow. łącznie [m2]:** |
| Mieszkanie 1 | 73,63 | 6 | 6 | 24 | 1767,12 |
| Mieszkanie 2 | 41,54 | 10 | 20 | 60 | 2492,4 |
| Mieszkanie 3 | 66,62 | 10 | 10 | 40 | 2664,8 |
| Mieszkanie 4 | 57,98 | 0 | 12 | 24 | 1391,52 |
| Mieszkanie 5 | 61,42 | 0 | 10 | 20 | 1228,4 |
| Mieszkanie 6 | 61,13 | 12 | 12 | 48 | 2934,24 |
| Mieszkanie 7 | 58,17 | 5 | 5 | 20 | 1163,4 |
| Mieszkanie 8 | 27,28 | 2 | 4 | 12 | 327,36 |
| Mieszkanie 9 | 51,81 | 2 | 2 | 8 | 414,48 |
| Mieszkanie 10 | 46,84 | 0 | 2 | 4 | 187,36 |
| Mieszkanie 11 | 43,84 | 1 | 1 | 4 | 175,36 |
| Mieszkanie 12 | 27,19 | 1 | 1 | 4 | 108,76 |
| Mieszkanie 13 | 41,67 | 5 | 5 | 20 | 833,4 |
| SUMA: |  | **54** | **90** | **288** | **15688,6** |

Sporządzono przez Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp z o.o.