

STANDARDY WYPOSAŻENIA MIESZKAŃ ORAZ INNE WYTYCZNE TECHNICZNO-FUNKcjONALNE

1. STANDARDY WYPOSAŻENIA MIESZKAŃ „POD KLUCZ”

- a. PODŁOGI – panele winylowe drewnopodobne „deski”, jasne - średniej klasy, panele klejone klejem uniwersalnym (przeznaczonym do pomieszczeń suchych i mokrych), listwy przypodłogowe odporne na wilgoć, białe lub systemowe w kolorze paneli - o przekroju prostokątnym; w łazienkach płytki gresowe antypoślizgowe, nienasiąkliwe, jednolicie jasnoszare o wym. min. 40 x 40 cm, układane równolegle do ścian, fugi elastyczne, wodoszczelne, o ton ciemniejsze od płytek, cokół z identycznych płytek lub białej listwy wodoodpornej, jeżeli w pozostałych pomieszczeniach taka występuje.
- b. ŚCIANY I SUFITY – tynk maszynowy gipsowy o grubości umożliwiającej w jego masie prowadzenie przewodów elektrycznych i mat kapilarnych, farba matowa w kolorze białym ciepłym „na gotowo”, w łazienkach – ściany specjalistyczna farba wodoszczelna, elastyczna, zmywalna (traktowana jako okładzina ściany wg interpretacji BGK), sufity – farba wodo- i pleśniodoporna, zmywalna, przeznaczona do tego typu pomieszczeń - obie w kolorze ciepłym białym; w kuchniach i aneksach kuchennych nad zlewozmywakiem i kuchenką pas o wysokości 60 cm z farby o parametrach identycznych jak ściany w łazienkach. Długość pasa ochronnego na całej szerokości ściany wraz z boczną ścianą przy rogu o długości 60 cm.
- c. WYPOSAŻENIE – w kuchniach elektryczne kuchenki wolnostojące z płytą grzewczą ceramiczną (4 pola) i piekarnikiem (kolor frontu srebrny), podłączone do instalacji zlewozmywaki ze stali nierdzewnej, jednokomorowe z ociekaczami, zainstalowane na korpusie typowej szafki kuchennej szer. 80 cm w kolorze białym (bez drzwi, stelaż), zawór oraz syfon umożliwiające podłączenie zmywarki; w łazienkach (i pomieszczeniach wc) umywalki ceramiczne, miski wc typu kompakt ceramiczne w kolorze białym z deską sedesową, wanny i brodziki akrylowe – wszystko w kolorze białym, obudowane systemowymi elementami z tworzywa z widocznych stron, kabiny prysznicowe – stelaże w kolorze białym lub chrom, przeszklenia bezbarwne i przeziernie; zawór oraz syfon/odpływ do podłączenia pralki, baterie standardowe z głowicą mieszającą z rozróżnieniem na baterie zlewozmywakowe, umywalkowe, wannowe, prysznicowe (z prowadnicą) – wykończenie chrom; baterie umywalk i zlewozmywaków podłączone przez zawory i wężyki elastyczne posiadające gwarancję minimum 15 lat, podejścia wody i kanalizacji podtynkowe; w łazienkach mieszkań przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami należy zastosować odpowiednie elementy (np. prysznicowy odpływ liniowy, prowadnica z zasłoną, baterie, wyprofilowana umywalka) umożliwiające

- korzystanie z nich przez osoby poruszające się na wózkach inwalidzkich oraz dodatkowo odpowiednie uchwyty mocowane do ścian – białe lub chrom, rozmieszczone wg. ogólnych standardów dostępności. Wszystkie urządzenia podłączone i gotowe do użytkowania,
- d. PARAPETY WEWNĘTRZNE - parapety wewnętrzne z konglomeratów w kolorze dopasowanym do paneli podłogowych lub tworzywowe w kolorze identycznym jak panele podłogowe (w łazienkach - o ile występują - białe).
 - e. STOLARKA OKIENNA - profile PVC szklone szkłem zespolonym, ramy wewnątrz w kolorze białym, na zewnątrz do decyzji projektanta, brak rolet i rolokaset; na poziomie parteru okna, drzwi balkonowe i tarasowe z szybami klasy P2 oraz klamki z przyciskami blokady zabezpieczającymi przed włamaniem; w mieszkaniach przeznaczonych dla osób z niepełnosprawnościami należy zastosować drzwi tarasowe i balkonowe bezprogowe; okucia w kolorze srebrnym - chrom lub białe;
 - f. STOLARKA DRZWIOWA - drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych, antywłamaniowe klasy min. RC2 z zamkiem patentowym, zaopatrzone w tzw. sztywny łańcuch oraz wizjer szerokokątny, w kolorze wewnątrz białe z fakturą drewna (ewentualnie w okleinie w kolorze zbliżonym do paneli podłogowych), na zewnątrz do decyzji projektanta – ościeżnice z każdej strony zawsze w kolorze skrzydła; - stolarka drzwiowa wewnętrzna: drzwi standardowe płycinowe gładkie w okleinie w kolorze identycznym jak drzwi wejściowe od strony wewnętrznej, dopuszczalne przeszklenie szkłem matowym bezpiecznym, ościeżnice w kolorze i fakturze skrzydła; okucia – klamki, zamki itp. W kolorze srebrnym–chrom;
 - g. INSTALACJE ELEKTRYCZNE – w pomieszczeniach zamontowany osprzęt elektryczny – prosty w formie, kolor biały: wyłączniki, gniazda zasilające, telefoniczne, domofony, skrzynki itp., instalacja RTV, internet, instalacja dzwonek, domofon; osadzone w sufitach haki do powieszenia opraw (brak opraw oświetleniowych w mieszkaniach), w każdym mieszkaniu jeden autonomiczny certyfikowany czujnik dymu w kolorze białym – zasilany podtynkowo z sieci (z baterią awaryjną); brak indywidualnych opraw o obrębie balkonów i tarasów;

2. WYTYCZNE TECHNICZNO-FUNKCJONALNE INWESTYCJI

- a. POSADZKI TARASÓW – prefabrykowane płyty betonowe, powierzchnia impregnowana.
- b. POSADZKI BALKONÓW – beton zacierany na gładko, powierzchnia impregnowana.
- c. BALKONY – płyty żelbetowe z kapinosami obwodowymi, montowane na systemowych łącznikach termoizolacyjnych wykonanych z elementów nierdzewnych w warstwie ocieplenia.
- d. ELEWACJE I BALUSTRADY ZEWNĘTRZNE – brak elementów z drewna naturalnego, elementy ze stali nierdzewnej lub ocynkowane i malowane proszkowo;
- e. INSTALACJA WODNA – zewnętrzne punkty poboru wody do podlewania zieleni na ścianie budynku (z możliwością zabezpieczenia instalacji na zimę); zraszacz na placu zabaw dla

- dzieci; w mieszkaniach liczniki ciepłej i zimnej wody z odczytem radiowym (współpracującym z BMS);
- f. OGRZEWANIE / CHŁODZENIE - pompy ciepła, z możliwością odczytu zużytej energii elektrycznej odrębnie na część c.w.u i co.; z wymiennikiem gruntowym – wszystkie pionowe odwierty o głębokości 200 m., zapewnienie latem możliwości pasywnego chłodzenia pomieszczeń (bez użycia sprężarek); ogrzewanie sufitowe – maty kapilarne podtynkowe z możliwością ręcznej regulacji na rozdzielaczu, w łazienkach dodatkowo elektryczne grzejniki drabinkowe, brak podzielników ciepła (rozliczanie ryczałtowe za 1 m² powierzchni)
 - g. FOTOWOLTAIKA – sugerowana moc do 50 kW, panele montowane na dachu na wspornikach zabezpieczonych antykorozyjnie (ocynkowanych); zbilansowanie mocy paneli na potrzeby wspólne (pompy ciepła, windy, wentylacja, oświetlenie ciągów komunikacyjnych oraz terenu itp.), część energii z fotowoltaiki w systemie off-grid bezpośrednio zasilająca grzałki zainstalowane w odpowiednio dużym (ewentualnie dodatkowym) zasobniku ciepłej wody traktowanym jako magazyn energii (bufor). Celem jest zapewnienie jak najniższych kosztów produkcji c.w.u. Pompa ciepła jedynie dogrzewa różnicę w temperaturze c.w.u.
 - h. BMS - obejmujący instalację C.O., CWU i wody zimnej - wykorzystany do bieżącego opomiarowania i rozliczeń kosztów dla poszczególnych mieszkań; System winien obejmować również kontrolę ww. instalacji i innych urządzeń np. wind (awarie, odczyt błędów z PC, przesył alertów etc.).
 - i. POMIESZCZENIE GOSPODARCZE – kompaktowe, wentylowane pomieszczenie dla osoby sprzątającej wyposażone w węzeł sanitarny i zlew gospodarczy oraz regał na środki czystości (stalowy, min. 3 półki);
 - j. SKRZYNKI POCZTOWE – preferowana lokalizacja w przedsionku klatki schodowej - przy założeniu lokalizacji domofonu przy drugich drzwiach patrząc od strony zewnętrznej;
 - k. DRZWI WEJŚCIOWE zewnętrzne (i wewnętrzne w przedsionku) wyposażone w samozamykacze; system typu Master Key (drzwi wejściowe, wózkarnia itp.);
 - l. WINDA I PRZEDSIONEK – zgodne z wymogami Rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 8 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych w wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat – kabina dźwigu przystosowana wymiarami do przewozu osób na noszach w pozycji poziomej.
 - m. DACHY – w przypadku dachów płaskich papa wierzchniego krycia z białą posypką (w celu odbijania promieniowania słonecznego), ewentualnie membrana w kolorze białym;
 - n. PRZESZKLENIA – duże powierzchnie szklane np. na klatkach schodowych – szkło z zabezpieczeniami przed nadmiernym przenikaniem promieni UV, możliwość przewietrzania klatek poprzez otwierane (uchylane) kwatery okienne w poziomie parteru oraz na najwyższej kondygnacji; szyby z rastrami (np. w formie kropek) zapobiegającymi zderzeniom ptaków;

- o. POWIERZCHNIE UTWARDZONE – jezdnie – systemowe płyty lub kostki betonowe wodoprzepuszczalne – powierzchnia przepuszczalna powyżej 25 %, przestrzenie obsiew trawą (w przestrzeniach ma gromadzić się woda); miejsca parkingowe – geokraty o powierzchni przepuszczalnej powyżej 80 % i obsiew trawą (z wyjątkiem miejsc przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych) z nachyleniem w kierunku zieleni (jeżeli znajduje się przy trawniku); jezdnie i miejsca parkingowe - otwory wypełnione do $\frac{3}{4}$ ziemią i wysianymi nasionami na tym poziomie w celu utrzymywania się trawy (nie będzie wycierana „do korzenia” - jedynie odrosty będą wycierane kołami pojazdów) - w trakcie deszczu woda będzie miała gdzie się gromadzić i zasilić podłoże a dopiero nadmiar spłynie do układu kanalizacji, podbudowa z naturalnych kruszyw – maksymalne ograniczanie podbudowy na bazie cementu, trawniki obniżone o ok 7 cm w stosunku do chodników (woda będzie mogła swobodnie spływać i gromadzić się w zieleni), oporniki zlicowane z nawierzchnią lub co jeden metr przerwy 10 cm dla zapewnienia odpływu wody, chodniki kostka ułożona bezfazowo, ze spadkiem poprzecznym w kierunku zieleni (swobodny spływ wody na tereny zielone); plac zabaw – powierzchnia wodoprzepuszczalna (np. tartan na podbudowie z betonu jamistego);
- p. ŁADOWANIE SAMOCHODÓW ELEKTRYCZNYCH – przepusty (np. peszle i studzienki) do poprowadzenia instalacji elektrycznej do zasilania ładowarek, przewidziane miejsce na zainstalowanie w przyszłości ładowarek zlokalizowanych przy odpowiedniej liczbie miejsc postojowych zewnętrznych;
- q. RETENCJA WODY – maksymalna ilość wody zatrzymywana na terenie inwestycji – niecki, studnie i rowy chłonne, które zapewnią infiltrację wody do ziemi; zastosowanie przelewów awaryjnych do odbiornika (np. sieci kanalizacji deszczowej) poza nieruchomością objętą inwestycją; dodatkowo niezależny zbiornik(-i) 10 m³ na wody opadowe z pompą zanurzeniową do podlewania zieleni;
- r. ZIELEŃ – trawniki – mieszanki odporne na suszę niewymagające częstego koszenia; możliwość nasadzeń w nieckach retencyjnych; zachowanie możliwie największej liczby drzew istniejących, jeżeli występują na działce; nasadzenia kilku drzew owocowych, drzewa i krzewy rodzime, z bazą pokarmową dla ptaków; zieleń dobrana w kierunku jak najrzadszej pielęgnacji.
- s. MAŁA ARCHITEKTURA – kosze i ławki (wokół ławek sugerowane nasadzenia drzew dla zapewnienia cienia), stojaki rowerowe w kształcie odwróconej litery U, stalowe i ocynkowane, osadzone w betonie; preferowana wiata(-y) rowerowa; wiata na odpady stała w konstrukcji lekkiej – powierzchnia i technologia, oszacowanie wymiarów oraz ilości kontenerów – wszystko dopasowane do lokalnych warunków i harmonogramów dot. odbioru odpadów oraz ilości obsługiwanych mieszkańców (dopuszczone śmietniki wewnętrzne zlokalizowane np. w hali garażowej).