

SZCZEGÓŁOWE WYTYCZNE ZAMAWIAJĄCEGO

WYTYCZNE DO PROJEKTOWANIA

- I. IDEA:
 1. Przemysłana prosta w formie zabudowa nawiązująca do charakteru okolicy z praktycznymi i funkcjonalnymi rozwiązaniami z podziałem na dwa autonomiczne etapy inwestycji w granicach oznaczonych w załączniku Nr 8,
 2. Zabudowa pierzejowa z obsługą komunikacyjną z ulicy Rycerskiej i Zygmunta Augusta o parametrach urbanistycznych zgodnych z wytycznymi zamawiającego oraz wytycznymi MPU załącznik nr 15,
 3. Przestrzeń wspólna i tereny zielone, zagospodarowanie nastawione na rekreację osób dorosłych, starszych i dzieci z uwzględnieniem podporządkowania ekonomicie rozwiązań.
- II. FUNKCJA:
 1. Osiedle rodzinne z mieszkaniami w średniej kategorii cenowej wykończone i wyposażone „pod klucz”,
 2. Funkcja usługowa parteru budynku/budynków wzdłuż ulicy Zygmunta Augusta (zaleca się ograniczenie powierzchni usług),
 3. Mała architektura służąca nieuciążliwym sportom, rekreacji i zabawie.
- III. ROZWIĄZANIA ARCHITEKTONICZNE:
 1. Architektura wyważona, może być prosta w formie nawiązująca do charakteru okolicy, wprowadzająca nową jakość wśród okolicznych budynków,
 2. Budynek przy ulicy Rycerska 13 ze względu na jego wartość historyczną oraz opinie Miejskiego Konserwatora Zabytków podlega remontowi (zgodnie z wytycznymi Miejskiego Konserwatora Zabytków załącznik Nr 17),
 3. Nie dopuszcza się nadbudowy lub rozbudowy budynku przy ulicy Rycerskiej 13,
 4. W przypadku budynku przy ulicy Rycerskiej 13 dopuszcza się możliwość rozbiórki wszystkich możliwych elementów wewnątrz budynku i zaprojektowanie całkowicie nowego układu pomieszczeń w oparciu o dostępne i ogólnie stosowane technologie,
 5. Budynki wyposażone w dźwigi osobowe,
 6. Rozmieszczenie okien oraz sposób wentylacji powinien uwzględniać „zadymienie” okolicy przez opalane węglem sąsiednie budynki,
 7. Osiedle zamknięte z ograniczonym dostępem pieszym i kołowym osób z zewnątrz.
- IV. ROZWIĄZANIA TECHNOLOGICZNE:
 1. Preferowane prefabrykaty: stropy filigran, płyty balkonowe, biegi i spoczniki schodowe,
 2. Dachy płaskie.
- V. STRUKTURA MIESZKAŃ:
 1. Balkon lub loggia dla każdego mieszkania o pow. min. 5m² (w przypadku mieszkań zlokalizowanych w budynku przy ulicy Rycerskiej 13 dopuszcza się brak balkonu),

2. Wymagana struktura mieszkań w nowych budynkach liczona łącznie*:

Typ	Ilość pokoi	Pow.	Uwagi	Struktura
M3	Mieszkanie dwupokojowe	40-50m ²		ok. 20-23%
M3a	Mieszkanie dwupokojowe	40-50m ²	Aneks kuchenny	ok. 20-23%
M4	Mieszkanie trypokojowe	55-60m ²		ok. 17-19%
M4a	Mieszkanie trypokojowe	55-60m ²	Aneks kuchenny	ok. 17-19%
M5a	Mieszkanie czteropokojowe	65-70m ²	Aneks kuchenny	ok. 18-24%
	<i>W ramach 18-24% mieszkań czteropokojowych M5a dopuszcza się zaprojektowanie również kilku (maksymalnie 4) mieszkań dwu poziomowych o wymaganej powierzchni 70-80m²</i>			

* w przypadku remontowanego budynku przy ul. Rycerskiej 13 struktura mieszkań w zakresie procentowego rozkładu może odbiegać od zapisu powyższej tabeli.

3. Preferowane pomieszczenia o funkcji garderoba/spiżarnia zlokalizowane wewnątrz mieszkania. Pomieszczenia mogące pełnić również funkcje gospodarcze zamiast standardowych komórek lokatorskich (w przypadku budynku przy ul. Rycerskiej 13 pomieszczenia gospodarcze można lokalizować w poziomie istniejącej piwnicy),
4. Łazienki mieszkań wyposażone: w wannę min 70x170cm oraz / lub kabinę prysznicową min. 90x90cm, umywalkę szerokości 60cm, wc kompakt. W łazienkach należy przewidzieć miejsce na pralkę z przednim załadunkiem o szerokości 60cm oraz kosz na brudną bieliznę,
5. W mieszkaniach M4a oraz M5a preferowane łazienki wyposażone w wannę min. 70x170cm oraz kabinę prysznicową 90x90cm,
6. W mieszkaniach M4, M4a, M5a należy zaprojektować dodatkowe wc z umywalką w wydzielonym pomieszczeniu,

VI. OCZEKIWANIA ZAMAWIAJĄCEGO:

1. Budynki w obecnej zabudowie przewidziane są do wyburzenia poza budynkiem przy ul. Rycerskiej 13,
2. Maksymalizacja powierzchni użytkowej mieszkań (PUM),
3. Zaproponowanie ciekawych alternatywnych w stosunku do lokali usługowych rozwiązań dotyczących zagospodarowania powierzchni na kondygnacji parterowej budynków od strony ulicy Zygmunta Augusta. Dopuszcza się projektowanie lokali mieszkalnych w parterach budynków od strony ul. Zygmunta Augusta z zachowaniem wymaganej wysokości od powierzchni chodnika do parapetu okiennego minimum 190cm. W przypadku projektowania lokali usługowych:
 - dopuszczalna lokalizacja tylko w parterze budynków od strony ulicy Zygmunta Augusta,
 - lokale usługowe / handlowe / biurowe należy projektować w modułach 50-70m² z ewentualną możliwością ich łączenia o wysokości co najmniej 3,0m o nieuciążliwej funkcji dla mieszkańców
4. Atrakcyjna architektonicznie elewacja od strony ulicy Zygmunta Augusta,
5. Powierzchnie techniczne (PT): pomieszczenia porządkowego dla sprzątaczk (magazynek-część socjalna, wc, umywalka, punkt poboru wody), wózkowni (jedna na każdą klatkę schodową o powierzchni min. 0,5m²/na każde mieszkanie), węzła c.o.,
6. Należy zachować wskaźnik miejsc postojowych na poziomie nie niższym niż 0,7 miejsca postojowego przypadającego na jedno mieszkanie,
7. 48-52% miejsc postojowych należy zaprojektować poza obiektami /parkingi na powierzchni terenu/,
8. Ograniczenie ilości powstających zarysowań, ograniczenie lub wyeliminowanie mostków termicznych, wyeliminowanie wpływu zadymienia okolicy w okresie

grzewczym na jakość życia w projektowanych budynkach, ograniczenie poziomu hałasu i drgań w budynku/budynkach wzdłuż ulicy Zygmunta Augusta,

9. Zasilanie w ciepło należy przewidzieć z sieci miejskiej KPEC. Do projektowania należałoby przewidzieć również zasilanie w wodę, energię elektryczną i odbiór ścieków, instalacje teletechniczne,
10. Dopuszcza się rozwiązania proekologiczne i energooszczędne przy zachowaniu określonego nieprzekraczalnego kosztu budowy,
11. Zaleca się zaprojektowanie charakterystycznego dla osiedla elementu architektonicznego.