

BGK Nieruchomości S.A.

PROTOTYPOWY
Standard budowlany
stanu deweloperskiego

Data aktualizacji: 2018-09-06

1. Spis treści

1.	Spis treści	2
2.	Definicja Standardu	3
3.	Opis Standardu	4

2. Definicja Standardu

1. Informacje ogólne

- 1.1. Celem Standardu jest ustalenie wymaganych parametrów, kryteriów oraz wytycznych dla wykonania budynków mieszkalnych wielorodzinnych i związanego z nimi zagospodarowania terenu, realizowanych przez spółki SPVA w zakresie standardu budowlanego tych budynków.
- 1.2. Standard stanowi załącznik do umowy o wykonawstwo robót budowlanych.
- 1.3. Wymagania Standardu należy spełnić dla całej inwestycji objętej umową.
- 1.4. Wymagania Standardu mogą być większe niż wymagane lub dopuszczone z innych względów.
- 1.5. Wymagania Standardu należy stosować na wszystkich etapach realizacji inwestycji oraz w każdej dokumentacji budowlanej dla niej sporządzanej. Dokumentacja powinna być aktualna i odzwierciedlać realizację inwestycji w stanie docelowym.
- 1.6. Inwestycja realizowana na podstawie niniejszego Standardu powinna być zgodna z przepisami prawa i zasadami wiedzy technicznej, a w szczególności z:
 - Umową o wykonawstwo robót budowlanych.
 - Ustawą Prawo budowlane oraz przepisami wykonawczymi do niej.
 - Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
 - Przepisami dotyczącymi dróg publicznych, ochrony środowiska, ochrony zabytków.
 - Przepisami dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej.
 - Przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.
 - Przepisami prawa miejscowego, w tym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
 - Zasadami wiedzy technicznej, w szczególności normami technicznymi.
 - Zasadami ergonomii.
 - Decyzjami administracyjnymi.
 - Umowami i warunkami technicznymi, w szczególności dostawców mediów i zarządcy drogi.
 - Powinna być zgodna i jeśli jest to wymagane odrębnie przepisami prawa lub umową – posiadać wszystkie opinie i uzgodnienia, w tym w zakresie: bezpieczeństwa pożarowego, higieniczno-sanitarnym oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.
- 1.7. Obowiązujące regulacje prawne i techniczne dotyczące projektowania, wykonania i odbioru budynków mieszkalnych wielorodzinnych są przepisami nadrzędnymi nad treścią przedmiotowego opracowania. Wszystkie elementy budynku, o ile w niniejszych Standardach nie określono wymagań większych, powinny, ze względu na swoje przeznaczenie, odpowiadać parametrom wymaganych przepisami prawa.
- 1.8. Kryteriami rozszerzającymi wymagania stawiane projektantom i Inwestorowi - w ramach obowiązujących przepisów dotyczących projektowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych - jest wnoszenie budynków o rozwiązaniach:
 - proekologicznych uwzględniających normy i przepisy ochrony środowiska i gospodarowania odpadami,
 - energooszczędnych minimalizujących konieczność zużycia energii elektrycznej dla zapewnienia podstawowych warunków użytkowania lokali mieszkalnych przez najemców oraz części wspólnych niezbędnych do prawidłowej eksploatacji budynku,
 - termooszczędnych minimalizujących konieczność zużycia energii cieplnej dla zapewnienia podstawowych warunków użytkowania lokali mieszkalnych przez najemców i niezbędnych do prawidłowej eksploatacji budynku.
- 1.9. Odstępstwo od niniejszego Standardu jest dopuszczalne jedynie za zgodą Inwestora.
- 1.10. Wykonanie elementów budynku podlega następującym minimalnym okresom gwarancyjnym:
 - Konstrukcja – 5lat;
 - Dachy (całe), stropodachy (całe) – 5 lat;
 - Część podziemna z izolacjami wodnymi i termicznymi –5 lat;

- Krycie papą termozgrzewalną - 5 lat – należy zapewnić dodatkową gwarancję producenta na min. 25 lat – jeżeli producent takiej gwarancji udziela;
 - Elewacje – 5 lat;
 - Izolacje i obróbki w tym balkony, tarasy, loggie – 5 lat;
 - Instalacje – 5 lat;
 - Pozostałe elementy budynku i roboty budowlano-wykończeniowe budynku (w tym lokale mieszkalne) – 5 lat (o ile dostawca/producent nie udzieli dłuższego okresu);
 - Maszyny, urządzenia - 2 lata (o ile dostawca/producent nie udzielił dłuższego okresu);
- Rękojmia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

1.11. Wykonawca zobowiązany jest przekazać w ramach dokumentacji powykonawczej zestawienie dostarczonych/ wykonanych w ramach kontraktu: instalacji, urządzeń czy elementów podlegających w ramach udzielonych gwarancji producenta/dostawcy okresowym przeglądom technicznym/serwisowym będących warunkiem kontynuacji udzielonych gwarancji .

1.12. Wszystkie materiały i elementy wyposażenia oraz warunki zawarte w niniejszym opracowaniu mogą zostać zmienione na inne wskazane przez Sprzedającego za pisemną zgodą Inwestora.

3. Opis Standardu

1. Nieruchomość

1.1. Parametry nieruchomości

Parametry projektowanej nieruchomości powinny być takie, aby Inwestycja realizowana na niej była zgodna z przepisami prawa, w tym w szczególności z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej. Ponadto nieruchomość powinna mieć takie położenie, wymiary, kształt, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jakie są potrzebne do realizacji na niej Inwestycji. Inwestycja w zakresie jej wszystkich parametrów powinna być zgodna z wymaganiami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (lub decyzją o warunkach zabudowy – w przypadku braku planu miejscowego) i bilansować się w granicach nieruchomości.

1.2. Sposób obliczenia powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych

Dane powierzchniowe obliczać wg PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.

Powierzchnię użytkową mieszkań (PUM) obliczać wg zasad obmiaru wynikających z § 11 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2012 r., poz. 462 ze zm.).

Powierzchnia pod ściankami działowymi nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu.

1.3. Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość powinna mieć zapewniony wystarczający ze względu na charakter Inwestycji, docelowy i legalny dostęp do drogi publicznej.

1.4. Sposób numeracji klatek schodowych, mieszkań, lokali usługowych, miejsc postojowych

Numeracja klatek schodowych, mieszkań, miejsc postojowych i lokali usługowych w danej Inwestycji pod jednym numerem porządkowym będzie unikatowa i niepowtarzalna. Oznacza to, że pod jednym numerem porządkowym będzie tylko jedno mieszkanie oznaczone numerem 1, tylko jeden lokal usługowy z numerem 1, tylko jedno stanowisko parkingowe oznaczone numerem 1, itp., bez względu na liczbę budynków, klatek schodowych, kondygnacji podziemnych.

2. Konstrukcja

2.1. Opis elementów konstrukcyjnych

2.1.1. Fundamenty

Sposób posadowienia powinien być indywidualnie projektowany dla danej lokalizacji w sposób uwzględniający uwarunkowania wynikające z cech podłoża gruntowego stwierdzonych w badaniach geotechnicznych. Powyższe powinno być każdorazowo uzgadniane z Inwestorem.

Płyta fundamentowa żelbetowa z betonu wodoszczelnego W8 w technologii „białej wanny”.

W przypadkach nie wymagających stosowania płyty fundamentowej - dopuszcza się ławy i stopy fundamentowe żelbetowe.

2.1.2. Ściany kondygnacji podziemnych

W przypadku stosowania płyty fundamentowej w technologii „białej wanny” – ściany zewnętrzne kondygnacji podziemnych żelbetowe monolityczne z betonu wodoszczelnego W8 w technologii „białej wanny”. W pozostałych przypadkach – ściany zewnętrzne kondygnacji podziemnych konstrukcyjne żelbetowe monolityczne, murowane lub prefabrykowane. Ściany wewnętrzne kondygnacji podziemnych konstrukcyjne żelbetowe monolityczne, murowane lub prefabrykowane.

2.1.3. Ściany kondygnacji nadziemnych

Żelbetowe monolityczne, prefabrykowane lub murowane.

2.1.4. Słupy

Żelbetowe monolityczne, prefabrykowane lub murowane.

2.1.5. Trzpień

Żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane.

2.1.6. Belki i podciągi

Żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane.

2.1.7. Nadproża

Żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane.

2.1.8. Wieńce

Żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane.

2.1.9. Stropy nad kondygnacjami podziemnymi

Żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane.

2.1.10. Strop nad garażem podziemnym (poza budynkiem)

Żelbetowy monolityczny.

Dopuszczenie innej technologii za pisemną zgodą Inwestora.

2.1.11. Stropy kond. nadziemnych

Żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane.

2.1.12. Klatki schodowe

Ściany, płyty spoczników i biegów żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane.

Dopuszczone wykończenie biegów i spoczników z gotową przygotowaną systemowo warstwą posadzki za zgodą Inwestora.

2.1.13. Szachty dźwigowe

Żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane.

2.1.14. Balkony i daszki

Żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane.

Dopuszcza się balkony i daszki w technologii samonośnej oddylatowanej konstrukcyjnie od budynku żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane, stalowej lub mieszanej.

Dopuszcza się daszki nad wejściami (jeśli są wymagane) szklane mocowane do ściany na odciegach ze stali nierdzewnej wg dostawcy systemu. Szyba podwójna hartowana, klejona, bezpieczna.

Dopuszczone wykończenie balkonów z gotową przygotowaną systemowo warstwą posadzki za zgodą Inwestora.

2.1.15. Ściany wewnętrzne niekonstrukcyjne międzylokalowe

Żelbetowe monolityczne, prefabrykowane lub murowane z bloczków silikatowych lub ceramicznych.

2.1.16. Ściany wewnętrzlokalowe

Ściany działowe i obudowy pionów instalacyjnych w lokalach murowane z bloczków silikatowych, murowane z cegły, dopuszcza się bloczki gipsowe (do stosowania odpowiednio w pomieszczeniach suchych lub mokrych) i z płyt g-k. Wykonanie ścian wewnętrzlokalowych powinno stanowić zawsze rozwiązanie systemowe. Ściany działowe dopuszcza się systemowe prefabrykowane.

2.1.17. Obudowy pionów instalacyjnych na korytarzach

Obudowy pionów instalacyjnych na korytarzach murowane z bloczków silikatowych, murowane z cegły, dopuszcza się bloczki gipsowe (do stosowania odpowiednio w pomieszczeniach suchych lub mokrych). Dopuszcza się obudowę z płyt g-k. Wykonanie obudów pionów instalacyjnych na korytarzach powinno stanowić zawsze rozwiązanie systemowe.

3. Architektura – wymagania ogólne

3.1. Wymagane wymiary pomieszczeń

3.1.1. Wysokość pomieszczeń w lokalach mieszkalnych w stanie wykończonym min. 2,55 m. Obniżenie wymaga zgody Inwestora.

3.1.2. Maksymalna wysokość nadproży otworów okiennych (drzwi balkonowych itp.) max. 0,20 m. Dopuszcza się max. 0,25 m za zgodą Inwestora.

3.2. Dokumentacja budowlana, w szczególności projekty budowlane i wykonawcze powinny przewidywać ostateczne położenie wszystkich urządzeń i przyborów.

3.3. Wymagane grubości warstw podłogowych i obudów ze względu na sposób prowadzenia instalacji (podłączeń) do przyborów

3.3.1. Podejścia do przyborów w łazienkach i kuchniach powinny być zasadniczo prowadzone w grubości warstw podłogowych bez konieczności wycinania stropu, budowy cokoliczków lub przedścianek. Jeśli powyższe nie jest możliwe lub jeżeli ściany wykonane są z prefabrykatów – za zgodą Inwestora dopuszcza się przedścianki z podejściami zabudowanymi w nich.

3.3.2. Aranżacja łazienek powinna przewidywać lokalizację miski ustępowej zawsze jak najbliżej pionu instalacyjnego. W przypadku miski wiszącej na stelażu podejście do niej powinno być w zabudowie stelaża, w przypadku miski stojącej kompaktowej podejście do niej powinno być w obudowie w postaci przedścianki. Dla miski stojącej kompaktowej (jako pojedynczego przyboru) dopuszcza się cokolik.

3.3.3. Dopuszczalne prowadzenie instalacji wod-kan po ścianach żelbetowych w kuchniach i łazienkach, w miejscach zabudowy meblowej.

3.3.4. Projekty budowlane i wykonawcze powinny uwzględniać sposób prowadzenia podejść do przyborów ze względu na technologię budowy oraz lokalizacji przyborów zgodnie z wymaganiami przepisów, zasad ergonomii oraz niniejszego Standardu.

3.4. Wymagania dla stropodachów

3.4.1. Stropodach nad budynkami mieszkalnymi

Pełny niewentylowany, wypełnienie (warstwy termoizolacyjne i ukształtowanie spadku) z polistyrenu EPS, krycie papą termozgrzewalną, odwodnienie do wewnątrz do wpustu dachowego. Dopuszcza się stropodachy odwrócone w przypadku dachu zielonego systemowego nad kondygnacjami mieszkalnymi.

3.4.2. Stropodach nad garażem podziemnym

W technologii stropodachu odwróconego. Izolacja przeciwwodna klejona na warstwach spadkowych geometrycznie niezmiennych (nieodkształcalnych). Izolacja termiczna z płyt polistyrenu ekstrudowanego XPS.

3.5. Wymagania dla elementów wykończenia wnętrz

W lokalach mieszkalnych parapety powinny być wykonane we wszystkich oknach oraz nad wszystkimi grzejnikami (nie dotyczy grzejników drabinkowych w pomieszczeniach sanitarnych).

3.5.1. Wyposażenie kuchni w podłączenia do przewodów wentylacyjnych przeznaczonych wyłącznie do okapów kuchennych z ogranicznikami maksymalnego strumienia.

4. Drzwi, okna, witryny

4.1. Drzwi, okna, witryny zewnętrzne części mieszkalnej i części wspólnych budynku

4.1.1. Drzwi zewnętrzne z witrynami stałymi w wejściach do klatek schodowych i wiatrolapach

Konfekcjonowane fabrycznie. Zestawy stałych witryn zewnętrznych z drzwiami dwuskrzydłowymi wykonane z profili systemowych aluminiowych, PCV lub stalowych, tam gdzie jest wymagane przepisami techniczno-budowlanymi szklenie szybami bezpiecznymi i tłukącym się na drobne nieostre odłamki, szklenie w zestawie o budowie zgodnej z Warunkami technicznymi. Skrzydło zasadnicze drzwi wyposażone w samozamykacz, skrzydło boczne blokowane zasuwką w grubości profilu. Wyposażenie w zamek podklamkowy z wkładką. Zamek zintegrowany z elektrozaczepekem i domofonem. Klamka z szyldem i pochwyt skrzydła drzwiowego. Wymiar drzwi w świetle $S = \min. 0,90$ m (po otwarciu obu skrzydeł nie mniej niż w PB), wysokość H w świetle ościeżnicy nie mniej niż $2,05$ m. Projektowany współczynnik przenikania ciepła dla drzwi zgodny z Warunkami technicznymi. System szklenia wg PB okienno-drzwiowy lub fasadowy. Profile wykończone na kolor. Przekazaniu podlegają klucze do zamka w ilości odpowiadającej ilości mieszkań na klatce + 3 szt. Wyposażenie w odbojnik.

4.1.2. Okna i witryny stałe klatek schodowych

Konfekcjonowane fabrycznie. Okna i witryny stałe klatek schodowych wykonane z profili systemowych PCV, aluminiowych lub stalowych w zestawie o budowie zgodnej z Warunkami technicznymi. Wszystkie skrzydła wyposażone w funkcję mikrowentylacji (dopuszcza się nawiewniki ściennie), co najmniej jedno skrzydło w zestawie z funkcją uchylania. Projektowany współczynnik przenikania ciepła dla okna zgodny z Warunkami technicznymi. Profile wykończone na kolor. Szklenie do 110 cm mierząc od posadzki powinno być wykonane o wytrzymałości zabezpieczającej przed wypadnięciem lub powinna być zamontowana zamykana balustrada (krata) na klucz dostępny u administratora. Okna do 110 cm mierząc od posadzki zamykane na klucz dostępny u administratora.

4.1.3. Drzwi wewnętrzne na korytarzach i klatkach schodowych

Konfekcjonowane fabrycznie. Drzwi wewnętrzne jedno- lub dwuskrzydłowe, płaskie stalowe lub wykonane z profili systemowych aluminiowych, PCV lub stalowych. Skrzydło zasadnicze drzwi wyposażone w samozamykacz, skrzydło boczne blokowane zasuwką w grubości profilu. Klamka z szyldem i pochwyt skrzydła drzwiowego. Wymiar drzwi w świetle $S = \min. 0,90$ m (po otwarciu obu skrzydeł nie mniej niż w PB), wysokość H w świetle ościeżnicy nie mniej niż $2,00$ m. Za zgodą BGKN, w przypadkach uzasadnionych warunkami ewakuacji, dla drzwi stanowiących wyjście na klatkę schodową zabezpieczoną przed zadymieniem poprzez wytworzenie nadciśnienia, dopuszcza się wysokość H nie mniej niż $2,00$ m. Profile wykończone na kolor. Odporność ogniowa wg PB. Wyposażenie w odbojnik.

4.1.4. Drzwi wejściowe do mieszkań

Konfekcjonowane fabrycznie. Jednoskrzydłowe antywłamaniowe klasy min. RC 1 wg PN EN 1627-2012, pełne, w konstrukcji stalowej lub drewnianej, izolacyjność akustyczna R_{A1} zgodna z PB i nie mniejsza niż 35 dB, skrzydła z uszczelkami, próg systemowy, główny zamek drzwiowy wielopunktowy z wkładką klasy C, z min. trzema kluczami i kartą kodową (na potrzeby dorobienia), klamka z szyldem systemowa, wizjer. Możliwość zamykania drzwi od wewnątrz bez użycia klucza. Wymiar drzwi w świetle $S = \min. 0,90$ m, $H = \min. 2,00$ m. Odporność ogniowa wg PB. Od strony korytarza oznaczenie numeru mieszkania na ścianie lub skrzydło drzwiowym wg. wytycznych Zamawiającego. Docelowa wkładka montowana będzie w obecności przedstawiciela Inwestora (z jednoczesnym przekazaniem 3 szt. kluczy i kartą kodową) po uprzednim umówieniu się przez Inwestora z serwisem producenta.

4.1.5. Okna w mieszkaniach

Konfekcjonowane fabrycznie. Okna i drzwi balkonowe w mieszkaniach wykonane z profili systemowych PCV lub drewnianych, szklonych w zestawie o budowie zgodnej z Warunkami technicznymi. Wszystkie skrzydła wyposażone w funkcję mikrowentylacji, co najmniej jedno skrzydło w zestawie z funkcją uchylania. Wyposażenie okien w nawiewniki odpowiednio do wymagań prawa budowlanego. Projektowany współczynnik przenikania ciepła dla okna zgodny z Warunkami technicznymi. Izolacyjność akustyczna R_{A2} zgodna z prawem budowlanym i warunkami technicznymi i nie mniejsza niż 32 dB

4.1.6. Drzwi do przedsionka p.poż.

Drzwi jednoskrzydłowe lub dwuskrzydłowe stalowe, pełne, ościeżnice stalowe. Wymiar drzwi w świetle ościeżnicy $S = \text{min. } 0,90 \text{ m}$, $H = \text{min. } 2,00 \text{ m}$. Wyposażenie drzwi w samozamykacz wg PB. Drzwi malowane proszkowo na kolor. Odporność ogniowa drzwi wg PB. Wyposażenie drzwi w numerację i opis zgodnie z przeznaczeniem. Wyposażenie (odpowiednio do potrzeb) w wewnętrzny odbojnik (podłogowy lub ścienny).

4.1.7. Drzwi do pomieszczeń technicznych i gospodarczych

Drzwi jednoskrzydłowe stalowe, pełne, ościeżnice stalowe. Wymiar drzwi w świetle ościeżnicy $S = \text{min. } 0,90 \text{ m}$, $H = \text{min. } 2,00 \text{ m}$. Wyposażenie w zamek podklamkowy z wkładką. Drzwi malowane proszkowo na kolor. Odporność ogniowa drzwi wg PB. Wyposażenie drzwi w numerację i opis zgodnie z przeznaczeniem. Wyposażenie (odpowiednio do potrzeb) w wewnętrzny odbojnik (podłogowy lub ścienny).

4.1.8. Brama do garażu

Brama segmentowa stalowa. Profile bramy malowane proszkowo na kolor. Brama z zasilaniem elektrycznym otwierana automatycznie pilotem z możliwością awaryjnego otwierania ręcznego. Brama z zabezpieczeniem przed przygnieceniem z zastosowaniem kontaktowego czujnika bezpieczeństwa w listwie dolnej. Do przekazania Inwestorowi piloty do bram w liczbie: 1 pilot na jedno stanowisko + 5 pilotów dla administracji.

4.2. Drzwi, okna, witryny zewnętrzne części usługowej budynku

4.2.1. Drzwi, okna i witryny stałe lokali usługowych

Konfekcjonowane fabrycznie. Zestawy stałych witryn zewnętrznych z drzwiami jedno- lub dwuskrzydłowymi, wykonane z profili systemowych aluminiowych lub stalowych, tam gdzie jest wymagane przepisami techniczno-budowlanymi szklenie szybami bezpiecznymi i tłukącym się na drobne nieostre odłamki, szklenie w zestawie o budowie zgodnej z Warunkami technicznymi. Skrzydło zasadnicze drzwi wyposażone w samozamykacz, skrzydło boczne blokowane zasuwką w grubości profilu. Wyposażenie w zamek podklamkowy z wkładką w klasie C. Klamka z szyldem lub pochwyt skrzydła drzwiowego. Wymiar drzwi w świetle ościeżnicy $S = \text{min. } 0,90 \text{ m}$ (po otwarciu obu skrzydeł nie mniej niż w PB), wysokość H nie mniej niż $2,05 \text{ m}$. Projektowany współczynnik przenikania ciepła dla drzwi zgodny z Warunkami technicznymi. Izolacyjność akustyczna R_{A2} zgodna z prawem budowlanym i nie mniejsza niż 32 dB . System szklenia wg PB okiennno-drzwiowy lub fasadowy. Profile wykończone na kolor. Docelowa wkładka montowana będzie w obecności przedstawiciela Inwestora (z jednoczesnym przekazaniem 3 szt. kluczy i kartą kodową) po uprzednim umówieniu się przez Inwestora z serwisem producenta. Wyposażenie w odbojnik.

4.2.2. Drzwi wewnętrzne w lokalach usługowych.

Brak drzwi wewnętrznych.

5. Zagospodarowane terenu

5.1. Uwagi ogólne

5.1.1. Układ dróg i chodników powinien być możliwie najprostszy, czytelny i ergonomiczny. Należy stosować segregację ruchu kołowego i pieszego. Nie dopuszcza się ciągów pieszo-jezdnych do ruchu pojazdów nieuprzywilejowanych. Za zgodą Inwestora dopuszcza się pieszo-jezdne ciągi. Chodniki i ciągi, na których dopuszcza się ruch pojazdów uprzywilejowanych (policji, straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, innych służb, inspekcji i straży) powinny mieć wymiary i konstrukcję (nośność) przystosowaną do obciążeń od tych pojazdów.

5.1.2. Minimalna szerokość chodników pieszych (o ile z innych uwarunkowań nie jest wymagana większa) wynosi $\text{min. } 2,00$, dojścia do budynków $\text{min. } 2,00$.

5.1.3. Przy mieszkaniach z drzwiami balkonowymi, których poziom wykończonej podłogi znajduje się nie wyżej niż $0,75 \text{ m}$ nad urządzonym terenem zaleca się zaprojektować ogródki lokatorskie stanowiące wydzielenie od terenów ogólnodostępnych w nieruchomości.

- 5.1.4. Ukształtowanie terenu projektowanego na terenie inwestycji powinno nawiązywać do ukształtowania terenu istniejącego w sąsiedztwie oraz zapewniać możliwość uzyskania spadków podłużnych i poprzecznych. Rozwiązania projektowe powinny być potwierdzone przez inżyniera drogownictwa.
- 5.1.5. Nie dopuszcza się wykonywania powierzchni jako płaskich odwadnianych jedynie poprzez kopertowanie.
- 5.2. Opis wymagań projektowych
 - 5.2.1. Zieleń
Teren urządzić zielenią niską, średniowysoką i wysoką. Projekt zieleni uzgodnić z Inwestorem.
 - 5.2.2. Chodniki
Płyty betonowe chodnikowe grub. min. 6 cm.
 - 5.2.3. Opaski
Płyty betonowe chodnikowe lub żwirowe.
 - 5.2.4. Schody zewnętrzne
Dyle betonowe systemowe wibroprasowane prefabrykowane lub wylewane monolityczne. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne zgodne z przepisami i projektami drogowymi i zieleni za zgodą Inwestora.
 - 5.2.5. Drogi wewnętrzne
Kostka betonowa wibroprasowana grub. min. 8 cm., beton drogowy lub nawierzchnia asfaltowa. Za zgodą Inwestora, tylko w przypadku uzasadnienia wymogami zachowania powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się drogi zielone-azurowe systemowe o konstrukcji (nośności) przystosowanej do obciążeń od pojazdów, których ruch jest na nich przewidziany.
 - 5.2.6. Miejsca parkingowe
Kostka betonowa wibroprasowana grub. min. 8 cm., płyty ażurowe, eco-raster, beton drogowy lub nawierzchnia asfaltowa.
 - 5.2.7. Wiaty śmietnikowe
Przystosowane do segregacji odpadów. Projekt uzgodnić z Inwestorem. Dopuszcza się śmietniki wbudowane z wyposażeniem zgodnym z odpowiednimi warunkami technicznymi.
 - 5.2.8. Place zabaw
Wyposażenie bezpieczne atestowane (co najmniej huśtawki, zjeżdżalnie, piaskownice i inne). Nawierzchnia ze żwiru płukanego. Projekt placu zabaw zgodnie z koncepcją Sprzedającego.

6. Wykończenie – części wspólne budynku

- 6.1. Uwagi ogólne
Kolorystyka materiałów wykończeniowych, w tym np. gresów, wymalowania ścian itp. należy uzgodnić z Inwestorem.
- 6.2. Wykończenie podestu wejściowego
 - 6.2.1. Posadzki
W strefie wejścia do budynku od strony zewnętrznej wycieraczka stalowa zagłębiona w posadzce z możliwością otwarcia i oczyszczenia. Wymiary wg PB i nie mniej niż szerokość drzwi po całkowitym otwarciu.
- 6.3. Wykończenie wiatrołapów, korytarzy i klatek schodowych
 - 6.3.1. Podłogi
Szlichta cementowa C16-F4 zbrojona siatką fi 4mm oczko 10 cm lub zbrojeniem rozproszonym, dylatowana, pływająca na podbudowie ze styropianu akustycznego, warstwy wg PB.
 - 6.3.2. Posadzki
Płytki gresowe z cokołem, odporne na ścieranie min. kl. IV, posadzka betonowa z powierzchniowym utwardzeniem lub epoksydowa. Przy zastosowaniu gresów w wiatrołapach i na stopniach schodowych dodatkowo antypoślizgowe, klasa min. R10.
W strefie wejścia do budynku:

- wycieraczka zewnętrzna stalowa zagłębiona w warstwach posadzkowych z możliwością wyjęcia i oczyszczenia wnętrza posadzkowej. Wymiary wg PB i nie mniej niż szerokość drzwi po całkowitym otwarciu.
- w przedsionku wycieraczka gumowa zagłębiona w warstwach posadzkowych z możliwością wyjęcia i oczyszczenia wnętrza posadzkowej. Wymiary wg PB i nie mniej niż szerokość drzwi po całkowitym otwarciu.

6.3.3. Ściany

Tynki gipsowe maszynowe, kat. III, zagruntowane, malowanie farbami akrylowymi jednokrotne. Na ścianach z prefabrykatów dopuszcza się tynki j.w. pocienione lub brak tynku na betonach architektonicznych, na ścianach z bloczków gipsowych dopuszcza się szpachlowanie całej powierzchni ściany. Dopuszcza się widoczne łączenia prefabrykatów w częściach wspólnych.

6.3.4. Sufity

Tynki gipsowe maszynowe, kat. III, zagruntowane, malowanie farbami akrylowymi na biało jednokrotne lub brak tynku na betonach architektonicznych,

6.3.5. Parapety wewnętrzne

Z konglomeratu lub lastrico. Za zgodą Inwestora dopuszcza się parapety z PCV.

6.3.6. Dodatkowe elementy wykończenia strefy wejścia

W strefie wejścia do budynku na kond. +1 przed domofonem należy przewidzieć:

Skrzynki na listy z numerami mieszkań klasy EURO, wykonane ze stali nierdzewnej lub malowanej proszkowo. Estetyka wnętrza stanowić ma indywidualne rozwiązanie z użyciem materiałów o wyższej jakości w rejonie skrzynek, gabloty z wykorzystaniem płyt gres, płyt laminowanych itp. wg PB. Konieczny pojemnik na niechciane materiały reklamowe. Gablota informacyjna o wymiarach ok. 80 x 120 cm, zamykana na klucz. Rozwiązanie strefy wejścia wg koncepcji Sprzedającego.

6.4. Wykończenie pomieszczeń technicznych i gospodarczych

6.4.1. Podłogi

Szlichta cementowa C16-F4 zbrojona siatką fi 4mm oczko 10 cm lub zbrojeniem rozproszonym, dylatowana, pływająca na podbudowie ze styropianu akustycznego, warstwy wg PB. Część pomieszczeń nie wymagających posadzki pływającej w części podziemnej – płyta fundamentowa utwardzana powierzchniowo. Dopuszcza się posadzkę betonową utwardzoną dla części nadziemnej zgodnej z warunkami technicznymi.

6.4.2. Posadzki

Płytki gresowe z cokołem, odporne na ścieranie min. kl. IV , posadzka betonowa z powierzchniowym utwardzeniem lub epoksydowa. Pomieszczenia gestorów mediów wg wytycznych gestorów.

6.4.3. Ściany

Ściany pomieszczeń nietynkowane, w przypadku ścian żelbetowych gładko wykończone, ściany murowane starannie murowane na tzw. „lico”. Powierzchnie z płytkami – tynk cementowy kat. III „na ostro” lub na ściankach z pustaków/bloczków gipsowych nie szpachlowane w stanie surowym pod płytki. Wykończenie w obrębie przyborów sanitarnych odporne na ścieranie i zabrudzenia, zgodnie z wymogami higieniczno-sanitarnymi. Wykończenie ścian przyłącza wody i wężła ciepłego wg wytycznych gestorów mediów.

6.4.4. Sufity

W kondygnacji podziemnej pod budynkiem mieszkalnym – na sufitach wykonana systemowa termoizolacja w technologii lekkiej-mokrej lub lekkiej-suchej. W pozostałej części – żelbetowe gładko wykończone.

6.5. Wykończenie garażu

6.5.1. Posadzki

Posadzki betonowe systemowe, zacierane na gładko, monolityczne lub płyta fundamentowa ze spadkami, zatarta na gładko, utwardzona powierzchniowo. Uwzględnić nawierzchnię antypoślizgową na rampach wjazdowych. Zaznaczone i ponumerowane miejsca do parkowania samochodów. Odwodnienie liniowe lub punktowe oraz dodatkowe zewnętrzne w rejonie bramy garażowej i wjazdu do garażu.

6.5.2. Ściany

Ściany pomieszczeń nietynkowane, w przypadku ścian żelbetowych gładko wykończone, ściany murowane starannie murowane na tzw. „lico”.

6.5.3. Sufity

W kondygnacji podziemnej pod budynkiem mieszkalnym – na sufitach wykonana systemowa termoizolacja w technologii lekkiej-mokrej lub lekkiej-suchej. W pozostałej części – żelbetowe gładko wykończone.

6.6. Rowerownia/Wózkownia

W każdym budynku przewidzieć pomieszczenie rowerowni/wózkowni wykończone w standardzie pomieszczeń technicznych, wyposażone w stalowe stojaki na rowery przymocowane w sposób trwały do ściany lub podłogi.

6.7. Pomieszczenie utrzymania czystości

W każdym budynku przewidzieć pomieszczenie utrzymania czystości (dla serwisu sprzątającego) wykończone w standardzie pomieszczeń technicznych. Zainstalować zlew z zimną i ciepłą wodą, zawór ze złączką do węża, kratkę ściekową, miskę ustępową z umywalką. Materiały wykończeniowe powinny być odporne na ścieranie i zabrudzenia. Liczbę pomieszczeń uzgodnić z Inwestorem.

7. Wykończenie – lokale mieszkalne

7.1. Wykończenie lokali mieszkalnych

7.1.1. Podłogi

Szlichta cementowa C16-F4 zbrojona siatką fi 4mm oczko 10 cm lub zbrojeniem rozproszonym, dylatowana, pływająca na podbudowie ze styropianu akustycznego, warstwy wg PB.

7.1.2. Posadzki

Bez posadzek.

7.1.3. Ściany

Pomieszczenia suche i mokre (za wyjątkiem powierzchni pod płytki) – tynki gipsowe maszynowe, kat. III, zagruntowane, malowanie farbami emulsyjnymi jednokrotne na biało Powierzchnie z płytkami – tynk cementowy kat. III „lub na ściankach z pustaków/bloczków gipsowych nie szpachlowane w stanie surowym pod płytki.

Na ścianach z prefabrykatów dopuszcza się tynki j.w. pocienione, na ścianach z bloczków gipsowych dopuszcza się szpachlowanie całej powierzchni ściany. Nie dopuszcza się żadnych zarysowań, spękań.

7.1.4. Sufity

Tynki gipsowe maszynowe, kat. III, zagruntowane, malowanie farbami emulsyjnymi jednokrotne na biało. Na sufitach z prefabrykatów dopuszcza się tynki j.w. pocienione. Nie dopuszcza się żadnych zarysowań, spękań.

7.1.5. Parapety wewnętrzne

Z konglomeratu, PCV lub lastrico.

7.2. Balkony i loggie

Wykończenie balkonów z systemową docelową warstwą posadzki lub inne rozwiązania systemowe, gwarantujące długotrwałe użytkowanie zastosowanych materiałów.

8. Wykończenie – lokale użytkowe

8.1. Wykończenie lokali użytkowych

8.1.1. Podłogi

Wylewka betonowa zaprojektowana do przenoszenia obciążeń nie mniejszych niż wskazane w niniejszym Standardzie dla lokali użytkowych, dylatowana, pływająca na podbudowie ze styropianu akustycznego, warstwy wg PB.

8.1.2. Posadzki

Bez wykończenia posadzek. Do wykonania przez najemcę lokalu.

8.1.3. Ściany

Pomieszczenia suche i mokre (za wyjątkiem powierzchni pod płytki) – tynki gipsowe maszynowe, kat. III, zagruntowane. Powierzchnie z płytkami – tynk cementowy kat. III „na ostro” lub na ściankach z pustaków/blozków gipsowych nie szpachlowane w stanie surowym pod płytki.

Na ścianach z prefabrykatów dopuszcza się tynki j.w. pocienione, na ścianach z blozków gipsowych dopuszcza się szpachlowanie całej powierzchni ściany. Nie dopuszcza się żadnych zarysowań, spękań.

8.1.4. Sufity

Do wykonania przez najemcę lokalu.

8.1.5. Parapety wewnętrzne

Do wykonania przez najemcę lokalu.

9. Wykończenie zewnętrzne budynku

9.1. Uwagi ogólne

Wg PB uzgodnionego z Inwestorem. Wszelkie elementy elewacji powinny być odporne na erozję spowodowaną wodami opadowymi, śnieg, niskie temperatury oraz erozję biologiczną (np. glony). Wszystkie projekty wykończenia zewnętrznego budynków muszą zostać zaakceptowane przez Inwestora.

9.2. Wykończenie zewnętrzne budynku

9.2.1. Cokoły

Wykończenie o wysokiej wytrzymałości na uderzenia. Termoizolacja systemowa. Płyty termoizolacyjne z polistyrenu ekstrudowanego XPS. Tynk cienkowarstwowy mineralny w technologii lekkiej-mokrej drobnoziarnisty z malowaniem farbami silikonowymi na kolor lub z wyprawą tynkarską mozaikową.

9.2.2. Strefy wejścia do budynku

Wykończenie o wysokiej wytrzymałości na uderzenia. Termoizolacja systemowa.

Tynk cienkowarstwowy mineralny w technologii lekkiej-mokrej drobnoziarnisty z malowaniem farbami silikonowymi na kolor lub z wyprawą tynkarską mozaikową.

9.2.3. Ściany nadziemne w części głównej bryły budynku

Tynk cienkowarstwowy mineralny drobnoziarnisty w technologii lekkiej-mokrej malowany farbami silikonowymi na kolor lub barwiony w masie

9.2.4. Obróbki blacharskie

Z blachy stalowej ocynkowanej, ocynkowanej-powlekaniej lub aluminiowe.

10. Ślusarka

10.1. Uwagi ogólne

Wszystkie ślusarki muszą zostać zaakceptowane przez Inwestora.

10.2. Wykończenie ślusarki

10.2.1. Balustrady wewnętrzne klatek schodowych

Stalowe, wypełnienie z kształtowników stalowych. Malowanie proszkowe na kolor. Pochwyty balustrad z rury ze stali czarnej lub drewniany. Dopuszczalne balustrady systemowe aluminiowe.

10.2.2. Balustrady zewnętrzne balkonów, loggii i schodów

Stalowe ocynkowane, wypełnienie z kształtowników stalowych, blachy perforowanej lub siatki stalowej. Pochwyty balustrad z rury ze stali czarnej ocynkowanej. Wszystkie elementy balustrad malowane proszkowo na kolor. Dopuszcza się balustrady żelbetowe z pochwytem j.w. lub balustrady systemowe aluminiowe

10.2.3. Ogrodzenie nieruchomości

Brak ogrodzenia.

10.2.4. Wygrodenia ogródków lokatorskich od terenów ogólnodostępnych w nieruchomości

Z elementów stalowych zgrzewanych prefabrykowanych lub systemowe z siatki ocynkowanej o wysokości 0,90 m. Wszystkie zakończenia muszą być wykonane w tej samej technologii co element. Dopuszcza się zatyczki z tworzywa sztucznego.

- 10.2.5. Żaluzje wyrzutni powietrza
Systemowe aluminiowe lub stalowe ocynkowane.

11. Dźwigi w budynku

- 11.1. Sposób wyposażenia budynków w dźwigi osobowe
Wg wymagań przepisów techniczno-budowlanych oraz wg wytycznych Inwestora dla konkretnej inwestycji.
- 11.2. Wymagania szczegółowe
Dźwigi osobowe z napędem elektrycznym, montowane w każdej klatce schodowej we wszystkich budynkach zgodne z warunkami technicznymi i ustaleniami Inwestora. Jeśli wymagane warunkami technicznymi – dźwigi dostosowane do przewozu osób niepełnosprawnych i chorych na noszach (wymiary kabiny min. 1,10 m x 2,10 m). Wnętrza kabin w standardzie z użyciem paneli ze stali nierdzewnej szczotkowanej, paneli stalowych malowanych proszkowo lub paneli laminowanych, oświetlenie energooszczędne np. LED.

12. Instalacje sanitarne

- 12.1. Uwagi ogólne
- 12.1.1. Sposób zabezpieczenia szachtów instalacyjnych (obudowa, zamknięcia) pod względem p.poż. zgodnie z PB.
- 12.1.2. Drzwiczki do szachtów instalacyjnych w częściach wspólnych budynku zamykane zamkiem patentowym, wykończenie drzwi np. stalowe malowane proszkowo. Wymiary drzwiczek powinny być jednakowe przynajmniej pod względem ich wysokości i położenia nad posadzką.
- 12.1.3. Rozmieszczenie elementów końcowych instalacji (włączniki, gniazda, , odpływy kanalizacyjne, itp.) wg indywidualnego projektu budynku, pomieszczenia/lokalu mieszkalnego.
- 12.1.4. Wszelkie drzwiczki rewizyjne do liczników i zaworów instalacyjnych w łazienkach i kuchniach mieszkań powinny być wykonane ze stali malowanej proszkowo. Dopuszcza się drzwiczki rewizyjne w mieszkaniach wykonane z PCV.
- 12.1.5. Wszelkie skrzynki instalacyjne naścienne (jeżeli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej) stalowe malowane proszkowo (nie dotyczy instalacji elektrycznych i teletechnicznych w lokalach mieszkalnych).
- 12.1.6. Ciągi technologiczne kuchni aneksu kuchennego lub wnęki kuchennej i szachty instalacyjne z nimi związane lokalizować zawsze na ścianie nieprzylegającej do pokoju dziennego. Odstępstwo od zasady możliwe po uzgodnieniu z Inwestorem.
- 12.1.7. Piony wod.-kan. i wentylacyjne w lokalach powinny być zablokowane w jednym obudowanym szachcie zlokalizowanym zawsze w narożniku pomieszczenia od strony wnętrza pomieszczenia i elementów konstrukcyjnych budynku. Dopuszcza się na zakończeniu ciągu technologicznego kuchni, aneksu kuchennego lub wnęki kuchennej, przy czym zawsze w głębi pomieszczenia oraz oddaleniu od okien. Odstępstwo od zasady możliwe po uzgodnieniu z Inwestorem. Szachty powinny mieć takie wymiary i układ przewodów zapewniający bezkolizyjność i prawidłowość podłączeń. W szczególności należy zapewnić jak najprostsze podłączenie misek ustępowych. Nie dopuszcza się lokalizacji pionów po środku ścian.
- 12.1.8. Lokalizacja pionów wentylacyjnych i podłączeń do nich (kratek) powinna umożliwiać przepływ przez wszystkie wentylowane pomieszczenia w kolejności od najbardziej czystego do najbardziej zużytego. Niedopuszczalna jest lokalizacja podłączeń wentylacyjnych w sposób powodujący omijanie danego pomieszczenia przez strumień powietrza.
- 12.1.9. Wykonać poziome przepony w szachtach pionów tam, gdzie jest to wymagane przepisami techniczno-budowlanymi, normami i zasadami wiedzy technicznej. Sposób wykonania systemowy.
- 12.2. Instalacja zimnej i ciepłej wody
- 12.2.1. Prowadzenie pionów w szachtach instalacyjnych na korytarzach, dopuszcza się w szachtach instalacyjnych wewnątrz lokali za zgodą Inwestora. Przewody w częściach wspólnych budynku (z szachtami instalacyjnymi włącznie) z rur z tworzyw sztucznych lub stalowych. Przewody w lokalach z rur

PP lub PEX prowadzonych w grubości warstw podłogowych. Instalacja z wymuszonym obiegiem c.w w pionach. Stosowanie zaworów lokalowych odcinających w szachatach instalacyjnych. Przewody instalacji muszą mieć trwałą izolację termiczną. Wodomierze standardowe. Przewidzieć przestrzeń na serwisowanie wodomierzy (lokalizacja i wymiary wnęć). Orurowanie doprowadzić do miejsc lokalizacji przyborów wg projektu wykonawczego i zakończyć korkiem.

12.3. Instalacja kanalizacji sanitarnej

12.3.1. Przewody z rur PCV niskoszumowych. Piony w szachtach instalacyjnych. Sposób prowadzenia przewodów wg wymagań opisanych w rozdziale Architektura.

12.3.2. Zainstalować odwodnienie liniowe przy wjeździe do garażu, natomiast w części garażowej punktowe lub liniowe z zachowaniem kopertowania. Zainstalować separator tłuszczów i substancji ropopochodnych z powierzchni garażu podziemnego.

12.4. Instalacja kanalizacji deszczowej

12.4.1. System instalacji odwodnienia dachów i stropodachów podciśnieniowy, dopuszcza się grawitacyjny. Przewody z rur PCV niskoszumowych. Piony w szachtach instalacyjnych na korytarzach zabezpieczone termicznie i akustycznie izolacją, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, normami i zasadami wiedzy technicznej.

12.5. Instalacja centralnego ogrzewania

12.5.1. Preferowane ogrzewanie zdalaczynne systemowe. Zainstalować wymiennik ciepła wraz opomiarowaniem umożliwiającym pomiar dostarczonego ciepła do każdego budynku z podziałem na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej. W przypadku braku podłączenia do sieci ciepłowniczej, dopuszcza się kotłownię opalane gazem ziemnym, lokalizacja kotłowni każdorazowo uzgadniana z Inwestorem.

12.5.2. Prowadzenie pionów w szachtach instalacyjnych na korytarzach. Przewody w częściach wspólnych budynku (z szachtami instalacyjnymi włącznie) z rur stalowych lub tworzywowe. Liczniki ciepła w szachtach instalacyjnych na korytarzach indywidualne dla każdego lokalu z zaworami odcinającymi na zasilaniu i powrocie. Przewidzieć przestrzeń na serwisowanie liczników (lokalizacja i wymiary wnęć). Przewody w lokalach z rur PEX. Prowadzenie rur w grubości warstw posadzkowych. Grzejniki w pokojach o wysokiej wydajności cieplnej, stalowe lub aluminiowe, płytowe, w łazience drabinkowe, wszystkie grzejniki zaopatrzone w zawory termostatyczne i odpowietrzenie. Grzejniki drabinkowe w łazienkach bez grzałek. Zasilanie i powrót do grzejnika odcięty zaworami odcinającymi umożliwiającymi wymianę grzejnika. Podejścia do grzejników ze ściany.

12.6. Instalacja wentylacji w lokalach mieszkalnych

12.6.1. Wg PB – system wentylacji grawitacyjnej, mechanicznej, mechanicznej hybrydowej, polegający na tym, że w zależności od warunków system wentylowania pomieszczeń pracuje jako wentylacja grawitacyjna lub mechaniczna. System wentylacji lokali mieszkalnych opiera się o nawiew powietrza zewnętrznego nawiewnikami okiennymi higrosterowanymi, za zgodą Inwestora dopuszcza się nawiewniki ciśnieniowe. Dopuszcza się nawiewniki ściennie. Wywiew pionami wentylacyjnymi wyposażonymi w kratki wywiewne.

12.6.2. Przewidzieć dodatkowy przewód wentylacji mechanicznej do podłączenia wyłącznie okapów kuchennych z odejściami wyposażonymi w klapy zwrotne oraz regulatory stałego wydatku.

12.6.3. Instalacje wentylacyjne wykonać z przewodów z blachy stalowej ocynkowanej typu spiro z kształtkami z fabrycznie zamontowanymi uszczelkami EPDM, prowadzonymi w szachtach. Wszystkie przewody zaizolować termicznie i akustycznie zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, normami i zasadami wiedzy technicznej.

12.6.4. Miejsca włążeń wg rysunków kondygnacji w proj. architektury.

12.7. Instalacja wentylacji pomieszczeń technicznych i gospodarczych System wentylacji mechanicznej lub grawitacyjnej.

12.8. Instalacja wentylacji w garażu (inna niż wymagana ze względów p.poż)
Wentylacji bytowej, wentylacji niedopuszczalnego stężenia CO i wentylacji niedopuszczalnego stężenia LPG działająca w oparciu o system ciągłej kontroli CO i LPG.

12.9. Instalacja wentylacji w garażu pożarowa
Wg PB.

13. Instalacje elektryczne

13.1. Instalacje elektryczne – części wspólne budynku

13.1.1. Instalacja oświetlenia budynku

W technologii energooszczędnej z lokalnymi włącznikami reagującymi na ruch. Oświetlenie ewakuacyjne zgodne z przepisami p.poż..

13.1.2. Instalacja oświetlenia terenu

Ilość i rodzaj opraw dostosować do wymagań przepisów. Oświetleniem objąć powierzchnie ciągów pieszo jezdnych.

13.1.3. Garaż podziemny

Zapewnić:

- Min. 1 gniazdo 230V na 300 m2 powierzchni garażu podziemnego.

13.1.4. Instalacja elektryczna przeciwoblodzeniowa wpustów, rynien i rur spustowych

W instalację elektryczną przeciwoblodzeniową wyposażyć wszystkie wpusty zewnętrzne. Rury spustowe wyposażać w miejscach narażonych na powstanie szkód. Wykonać instalację przeciwoblodzeniową w rejonie wjazdu do garażu podziemnego jeżeli nie ma możliwości zadaszenia wjazdu do garażu.

13.1.5. Liczniki elektryczne

Zgodnie z warunkami technicznymi zakładu energetycznego. Lokalizacja w wydzielonych pomieszczeniach (licznikowniach) lub na korytarzach, nie dopuszcza się lokalizacji w mieszkaniach.

13.1.6. Instalacja odgromowa

Wg PB.

13.2. Instalacje elektryczne – lokale mieszkalne

Instalacje elektryczne należy wykonać podtynkowo lub w zabudowie. Wydzielić osobne obwody elektryczne zasilające urządzenia AGD (pralka, zmywarka, kuchenka, piekarnik). Klasa ochrony IP zgodnie z przepisami.

13.2.1. Tablice mieszkaniowe

Natynkowe, zlokalizowane wewnątrz mieszkań w przedpokojach w pobliżu drzwi wejściowych do mieszkań.

13.2.2. Punkty oświetleniowe

- 1 szt. w każdym pomieszczeniu na suficie,
- 1 szt. wypust ścienny w łazience,
- 1 szt. wypust ścienny w kuchni, aneksie kuchennym lub wnęce kuchennej,

13.2.3. Gniazda wtyczkowe

Wszystkie gniazda wtyczkowe podwójne :

- hol – 1 szt,
- kuchnia:
 - 2 szt. nad blatem kuchennym,
 - 1 szt. do zmywarki (gniazdo pojedyncze),
 - 1 szt. do okapu (za lub nad szafką wiszącą – niewidoczne, gniazdo pojedyncze),
 - 1 szt. do lodówki (gniazdo pojedyncze),
 - 1 szt. do piekarnika elektrycznego 230 V (gniazdo pojedyncze),
 - 1 szt. zasilanie płyty kuchennej (3-fazowe)
- pokój dzienny – nie mniej niż po 3 szt. na pomieszczenie,
- sypialnia – nie mniej niż po 3 szt. na pomieszczenie,
- łazienka – 1 szt. w strefie umywalki, 1 szt. przy pralce,

- w garderobach, toaletach i innych nieokreślonych wyżej pomieszczeniach – bez gniazd,

14. Instalacje teletechniczne

14.1. Instalacje teletechniczne – lokale mieszkalne

14.1.1. Uwagi ogólne

W jednym (największym) pokoju dziennym należy zapewnić przewodowy dostęp do sygnału RTV i Internetu. Gniazda ww. instalacji teletechnicznych powinny być umieszczone w jednej ramce razem z gniazdami wtyczkowymi.

14.1.2. Teletechniczna skrzynka mieszkaniowa

Lokalizacja w przedpokoju.

14.1.3. Gniazda RTV

- 1 szt. w największym pokoju dziennym, a w pozostałych pokojach brak.

14.1.4. Gniazda internetowe

- 1 szt. w największym pokoju dziennym, a w pozostałych pokojach brak.

14.1.5. Gniazda telefoniczne

- 1 szt. w przedpokoju,

14.1.6. Instalacja domofonowa

Cyfrowa, kodowana. W każdym mieszkaniu w przedpokoju przy drzwiach do mieszkania zamontowany domofon. Urządzenia przywoławcze zlokalizowane w obrębie każdego wejścia do klatki schodowej przy drugich drzwiach przedsiionka. Wybieranie numerów na urządzeniu przywoławczym powinno być tożsame z numeracją mieszkań.

14.1.7. Instalacje p.poż.

Wg Prawa Budowlanego.

15. Wymagania dla lokali użytkowych (w tym gastronomicznych)

15.1. Wymagania podstawowe dla wszystkich lokali

15.1.1. Sposób użytkowania lokalu: działalność usługowa dopuszczona przez mpzp lub decyzję o WZ.

15.1.2. Lokalizacja lokalu użytkowego i jego rozwiązania nie mogą powodować uciążliwości ani obniżenia standardu zamieszkania w projektowanych budynkach oraz w budynkach sąsiednich.

15.1.3. Położenie: parter (pierwsza kondygnacja nadziemna).

15.1.4. Wejście bezpośrednio z ulicy lub zewnętrznego ciągu komunikacyjnego z zapewnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych.

15.1.5. Aranżację wejść do lokali użytkowych uzgodnić z Inwestorem.

15.1.6. Zapewnić bezkolizyjną drogę dostaw odpowiednią do planowanej działalności i niekolidującą z funkcją mieszkaniową. Dostawa surowców, towarów na zaplecze powinna odbywać się osobnym wejściem od strony zaplecza. Inne rozwiązanie dopuszcza się wyłącznie za zgodą Inwestora.

15.1.7. Otoczenie budynku, drogi i place użytkowe powinny mieć nawierzchnię utwardzoną przystosowaną do ruchu kołowego.

15.1.8. Dopuszczalne obciążenie stropu od pojazdów kołowych min. 10 kN na oś dla drogi dojazdowej umożliwiającej dostawy z wykorzystaniem samochodów dostawczych.

15.1.9. Wymagane jest usytuowanie lokalu w oddaleniu minimum 10 m od miejsca gromadzenia nieczystości, ścieków, budynków gospodarczych.

15.1.10. Lokal powinien być trwale oddzielony od części mieszkalnej.

15.1.11. Wymagana wysokość pomieszczeń w lokalach użytkowych:

- 15.1.12. - w stanie wykończonym min. 3,30 m – powyższe powinno zostać spełnione od projektowanego poziomu wykończonej posadzki do spodu sufitu podwieszanego, którego poziom w żadnym miejscu nie może być lokalnie obniżony oraz powinien przewidywać niezbędną przestrzeń nad nim na bezkolizyjne umieszczenie wszystkich instalacji oraz izolacji termicznych. Dopuszcza się wysokość mniejszą niż 3,30 m wyłącznie za zgodą Inwestora.
- 15.1.13. - w stanie deweloperskim min. 3,90 – powyższe powinno zostać spełnione od projektowanego poziomu wykończonej posadzki do spodu konstrukcji lub wykończenia stropu. Dopuszcza się wysokość mniejszą niż 3,30 m wyłącznie za zgodą Inwestora.
- 15.1.14. Wysokość lokalu użytkowego niższa niż 3,30 m (niezależnie od zgody Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego) bez zgody Inwestora jest niewystarczająca i niedopuszczalna.
- 15.1.15. W lokalu użytkowym – odpowiednio do jego wymagań technologicznych – należy przewidzieć oddzielne WC dla użytkowników.
- 15.1.16. Należy zapewnić dostęp do światła dziennego odpowiedni ze względu na sposób przeznaczenia pomieszczeń (zakłada się, aby w lokalach można było prowadzić dowolny rodzaj działalności).
- 15.1.17. Wielkość i rozmieszczenie okien i witryn w lokalach usługowych powinno zapewniać dostęp światła naturalnego. Należy zapewnić maksymalnie duże witryny lokali. Zapewnić powierzchnię okien i witryn w lokalach usługowych nie mniejszą niż wynikająca z ich przeznaczenia, nie mniejszą niż wymagana przepisami i przy założeniu, że wymaganie powinno być spełnione dla całej powierzchni lokalu użytkowego jako przeznaczonego na pobyt ludzi. Inne rozwiązanie dopuszcza się wyłącznie za zgodą Inwestora.
- 15.1.18. Lokal, odpowiednio do potrzeb technologicznych, powinien być wyposażony w wentylację mechaniczną nawiewno-wywiewną z możliwością podłączenia indywidualnej instalacji klimatyzacji dla lokalu (doprowadzenie niezbędnych instalacji do lokalu: zapewnienie przewodów w szachtach w odp, miejsca na instalację jednostek klimatyzacyjnych, zasilania, odprowadzenia skroplin, itp.). Wszystkie pomieszczenia powinny być wentylowane. Ilość wymian/strumień powietrza wg wymagań przepisów techniczno-budowlanych. Odprowadzenie ciepła i oparów od urządzeń grzewczych poprzez okap z mechaniczną wentylacją.
- 15.1.19. Przydział mocy prądu min. 25 kW (jeśli planowana działalność gastronomiczna lub lokal użytkowy jest o większej powierzchni – 40 kW).
- 15.1.20. Zapewnić moc przyłączeniową mediów nie mniejszą niż wymagana dla lokali usługowych i nie mniejszą niż wymagana ze względu na rodzaj działalności, wielkości zakładu, sprzedaży, liczby konsumentów, zatrudnienia personelu.
- 15.1.21. Wyposażenie lokalu w instalację elektryczną do reklamy/neonu na zewnątrz podpiętej pod licznik danego lokalu. Zapewnienie na elewacji budynku pasa na instalację reklam. Nie dopuszcza się instalacji reklam w świetle otworów w ścianach (witryn, okien itp.)
- 15.1.22. Oświetlenie światłem sztucznym, w tym natężenie, wg wymagań przepisów techniczno-budowlanych.
- 15.1.23. Obciążenie użytkowe podłogi w lokalach min. 5 kN/m².
- 15.1.24. Minimalna liczba słupów dzieląca powierzchnię lokalu.
- 15.1.25. Zapewnić możliwość podziału/łączenia lokali – dotyczy projektowania elementów konstrukcji nośnej.
- 15.1.26. Lokal nie powinien posiadać progów/różnic w poziomach.
- 15.1.27. W lokalu należy przewidzieć pomieszczenie utrzymania czystości ze zlewem z zimną i ciepłą wodą, a także osobny zawór zimnej wody ze złączką do węża.
- 15.1.28. Lokal powinien mieć doprowadzone i następnie rozprowadzone w jego obrębie instalacje (wraz opomiarowaniem – oddzielnymi dla każdego lokalu w miejscu dostępnym do odczytu) wod.-kan., c.o., en. elektrycznej, gazu (jeśli występuje). Jeżeli instalacje nie są rozprowadzone, w budżecie projektu należy zapewnić środki na ich późniejszą realizację.

- 15.1.29. Projekt budowlany lokalu użytkowego należy uzgodnić z rzeczoznawcami w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, higieniczno-sanitarnym oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.
- 15.2. Lokal gastronomiczny powinien spełniać wymagania podstawowe dla lokali użytkowych, a dodatkowo:
- 15.2.1. Lokal powinien być trwale oddzielony od części mieszkalnej.
- 15.2.2. Wysokość sufitu w lokalu gastronomicznym powinna wynosić:
- 15.2.3. – w pomieszczeniach dla klientów/konsumentów w stanie wykończonym min. 3,30 m (zaleca się min. 3,60 m). Dopuszcza się wysokość mniejszą niż 3,30 m wyłącznie za zgodą Inwestora.
- 15.2.4. – w pomieszczeniach kuchni w stanie wykończonym min. 3,30 m (zaleca się min. 3,60 m). Dopuszcza się wysokość mniejszą niż 3,30 m wyłącznie za zgodą Inwestora.
- 15.2.5. Wysokość lokalu gastronomicznego niższa niż 3,30 m (niezależnie od zgody Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego) bez zgody Inwestora jest niewystarczająca i niedopuszczalna.
- 15.2.6. W lokalu gastronomicznym należy przewidzieć oddzielne WC dla konsumentów (osobno kobiet i mężczyzn), w tym dla niepełnosprawnych.
- 15.2.7. Doprowadzenie wody bieżącej dobrej sprawdzonej jakości według wymagań przewidzianych dla wody do picia. Wymagana jest woda ciepła i zimna.
- 15.2.8. Skanalizować odpływ nieczystości, wydzielić miejsce na odpady.
- 15.2.9. W lokalu gastronomicznym ściany i sufity wszystkich pomieszczeń technologicznych powinny być w jasnych kolorach, nienasiąkliwe, niepyłące, mieć gładką powierzchnię, łatwo zmywalne, bez uszkodzeń i szczelin. Dolna część ścian korytarza do wysokości min. 2,00 m od podłogi powinna być zmywalna. Narożniki ścian w ciągu komunikacyjnym należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi. Ściany w kuchni, obieralni warzyw wyłożone glazurą do wysokości 2,00 m, w zmywalniach naczyń glazura do sufitu. Wskazane jest wykonanie wyokrąglonych połączeń ścian i ścian z podłogą.
- 15.2.10. Podłogi powinny być wykonane z materiałów trwałych, gładkich, zmywalnych nienasiąkliwych, nieśliskich, odpornych na ścieranie, uderzenia mechaniczne, bez uszkodzeń powierzchniowych. W pomieszczeniach, w których przewidziano wpusty podłogowe posadzki należy wykonać ze spadkiem 1,5% w kierunku krutek ściekowych.
- 15.2.11. Oświetlenie lokalu gastronomicznego, w tym kuchni, musi być naturalne. Oznacza to, że w pomieszczeniach należy zapewnić wymiary, wielkość i położenie okien zgodne z wymogami rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przewaga oświetlenia sztucznego lub oświetlenie wyłącznie sztuczne wymaga uzyskania zgody właściwego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, wydanej w porozumieniu z odpowiednim Okręgowym Inspektorem Pracy oraz pod warunkiem uzyskania zgody Inwestora na takie rozwiązanie projektowe.
- 15.2.12. Okna powinny mieć konstrukcję umożliwiającą łatwe ich mycie, montaż siatek ochronnych przed owadami, wietrzenie przez uchylenie skrzydła, łatwe do otwierania z poziomu podłogi.