

GENERALNE WYTYCZNE ZAMAWIAJĄCEGO

URBANISTYKA

- osiedle jest częścią większego założenia, którego jeden z etapów jest już zaprojektowany i realizowany, a kolejne są przedmiotem tego konkursu co łącznie powinno stanowić całość funkcjonalną i marketingową; dla całości osiedla jest opracowana spójna koncepcja marketingowa wraz z nazwą "Osiedle Ozon"
- zabudowa otwarta, zróżnicowana, pozwalająca uzyskać perspektywy widokowe, ze szczególnie wyeksponowanym widokiem na południe i panoramę Krakowa, zachowująca intymność mieszkania
- wysokiej jakości przestrzeń wspólna i tereny zielone, zagospodarowanie nastawione na aktywizowanie użytkowników przestrzeni w zakresie ruchu, sportu i rekreacji, w szczególności dzieci
- osiedle ma umożliwiać realizację wszystkich podstawowych potrzeb mieszkańców w obszarze usług, tak, aby po powrocie z pracy/szkoły nie było konieczności powtórnej wizyty w centrum miasta.

Założenia kluczowe: **przemysłana prostota, praktyczna funkcjonalność, czystość formy, miejsce, do którego chce się wracać, moje miejsce w Krakowie**

FUNKCJA

- osiedle rodzinne z mieszkaniami w **średniej** kategorii cenowej
- łatwy dostęp do usług zlokalizowanych na parterach, szczególnie w ciągu ul. Banacha 1KD/Z i 4KD(L)
- parkingi i komunikacja kołowa pod ziemią oraz w wydzielonej strefie naziemnej zapewniającej maksymalnie duży obszar terenów bez ruchu kołowego
- mała architektura służąca nieuciążliwym sąsiedzko sportom, rekreacji i zabawie na terenie osiedla

ARCHITEKTURA

- wyrazista ale neutralna, nie narzucająca się stylem ani ekstrawagancją, stanowiąca twórcze odniesienie do aktualnie realizowanej zabudowy pierwszego etapu osiedla OZON, winna się wyróżniać świeżością i brakiem skomplikowania (elegancka prostota charakteryzująca się czystością formy)

MIESZKANIA

- kluczowe założenie: jeden pokój więcej na tej samej powierzchni
- balkon, taras lub ogródek dla każdego mieszkania
- oczekiwana struktura mieszkań:

II etap			
Powierzchnia	pokoje	liczba	% udział
28-42	2a		25%

35-49	2k		15%
47-59	3a		25%
55-69	3k		15%
65-80	4a		15%
70-90	4k		5%
			100%
średnia		48,00	

WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ

- partery zabezpieczone antywłamaniowo,
- możliwość klimatyzacji dla mieszkań na ostatniej kondygnacji i dla lokali usługowych
- zaproponowanie nowatorskich rozwiązań poprawiających komfort użytkowy na niedużej powierzchni.

CZĘŚCI WSPÓLNE

- minimalizacja powierzchni komunikacji (PK), usługowej (PU) i technicznej (PT),
- atrakcyjna i funkcjonalna strefa wejścia na osiedle i do klatek,
- przewidziane niezbędne pomieszczenia dla ochrony i administracji (utrzymania czystości),
- przejrzystość komunikacji, rozwiązania lub elementy ułatwiające orientację w osiedlu,
- łatwa dostępność śmietników,
- podkreślenie walorów osiedla elementami małej architektury,
- place zabaw i urządzenia rekreacyjno-sportowe.

W skrócie: przemyślane i starannie zaprojektowane wnętrza wspólne oraz mała architektura z naciskiem na bezpieczeństwo użytkowania.

SZCZEGÓŁOWE WYTYCZNE ZAMAWIAJĄCEGO:

- 3.1. Powierzchnia zabudowy projektowanego osiedla powinna pokrywać się ze wskaźnikiem 30% podanym w MPZP; dla opracowywanego terenu inwestycji kubaturowej (zakres 2) o powierzchni ok. 16 900 m², powierzchnia zabudowy powinna wynosić 5070 m².
- 3.2. Należy zastosować rozwiązania maksymalnie eksponujące widok na Kraków (na pld.).

- 3.3. Teren osiedla powinien być ogrodzony, z pozostawieniem dostępności do lokali usługowych od ciągów ulic.
- 3.4. Należy rozpoznać możliwość obsługi komunikacyjnej osiedla w ramach wyznaczonego w MPZP układu ulic i zaproponować najbardziej optymalne rozwiązanie.
- 3.5. Naziemna komunikacja kołowa i miejsca parkingowe powinna być skomasowane przy zewnętrznych częściach nieruchomości, tak aby powstała maksymalnie duża przestrzeń wewnętrzna bez ruchu kołowego.
- 3.6. Komunikacja piesza i rowerowa powinna być w integralny sposób połączona z przestrzenią przeznaczoną do przebywania i zabawy dzieci oraz miejsc służących do uprawiania nieuciążliwego sportu. Należy przewidzieć duże zróżnicowanie tej przestrzeni w zależności od wieku dzieci i uprawiających sport z wykorzystaniem naturalnego ukształtowania terenu. Należy przewidzieć miejsca postojowe dla rowerów oraz tak kształtować przestrzeń oraz zagospodarowanie aby były stymulujące dla ruchu i aktywności fizycznej mieszkańców. Tereny ZP/KP należy włączyć do całości układu jako obszary potencjalnego obszaru aktywności ruchowej w rodzaju "super ścieżki" (rower, rolki, ścieżka biegowa, spacer).
- 3.7. Zieleń powinna stanowić dopełnienie przestrzenne układu osiedla.
- 3.8. Opracowanie powinno zawierać propozycje etapowania inwestycji (dwa w miarę podobne wielkościowo etapy). Dla każdego z etapów należy wskazać możliwość dojazdu i kontynuowania prac budowlanych. Do przedstawionej propozycji należy dostosować rozwiązania przyjęte dla garażu podziemnego. Wjazd do pierwszego etapu należy przewidzieć od strony drogi oznaczonej w MPZP jako 4KD(L)
- 3.9. Przewiduje się jedną kondygnację podziemną i 6 kondygnacji nadziemnych. Wysokość budynków reguluje MPZP.
- 3.10. Część wejściowa do budynków powinna być zaprojektowane w wysokim standardzie z trwałych materiałów. Pozostałe wewnętrzne części wspólne powinny się odznaczać elegancją, ale bez użycia (lub z minimalnym użyciem) drogich materiałów.
- 3.11. Wielkość kondygnacji garażowej powinna być optymalna pod względem realizacyjnym i kosztowym. Kondygnacja podziemna powinna pełnić funkcję garażu podziemnego. W części gdzie niemożliwe jest usytuowanie miejsc postojowych powinny być zaprojektowane komórki lokatorskie i pom. techniczne. Dla tej kondygnacji należy racjonalnie minimalizować powierzchnię zajmowaną przez konstrukcję. Optymalny wskaźnik komórek lokatorskich do ilości mieszkań powinien wynosić 0,5-1. Wysokość kondygnacji podziemnej w świetle, do najniższej położonej instalacji powinna wynosić 2,20 m.

Przy projektowaniu kondygnacji podziemnej należy szczególnie zwrócić uwagę na ograniczenia i koszty wynikające z przepisów przeciwpożarowych dla tak dużych obiektów parkingowych. Należy zastosować rozwiązanie minimalizujące koszty zabezpieczeń ppoż. w zgodzie z przepisami. W związku z zapisem MPZP, przedmiotowa inwestycja nie może zaliczać się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko. Dlatego rozwiązanie projektowe musi być takie

aby sporządzona dla niego karta informacyjna jasno pokazała, że przedsięwzięcie nie wymaga sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko.

3.12. Zasilanie w ciepło należy przewidzieć z sieci miejskiej MPEC z ciągu ul. Banacha. Osiedle nie będzie podłączone do gazu. Stacje trafo, zasilanie w wodę oraz odbiór ścieków zgodnie z uzyskanymi warunkami.

3.13. Na parterze należy zaprojektować lokale użytkowe o pow. ok. 800m².

3.14. Lokale użytkowe należy zaprojektować w samodzielnych modułach po ok. 70 m² z możliwością ewentualnego łączenia ich w większe jednostki z przeznaczeniem na funkcję handlową oraz usługi. Wysokość kondygnacji netto dla lokali użytkowych 3,0 m. preferowana lokalizacja blisko skrzyżowania ulic 1KD/Z i 4KD(L) – przedłużenie ul. Banacha.

3.15. Na najwyższej kondygnacji powinny być zaprojektowane mieszkania o standardzie apartamentów (niekoniecznie o dużych powierzchniach). Wysokość kondygnacji netto 2,8 m. Na pozostałych kondygnacjach nadziemnych wysokość kondygnacji netto 2,6-2,7 m. W przypadku budynku z kondygnacją usługową w parterze dopuszcza się ostatnią kondygnację standardowej wysokości.

3.16. Wskazane jest rozwiązanie konstrukcji budynku umożliwiające elastyczną konfigurację i łatwe ewentualne przeróbki układu mieszkań przez nabywców.

3.17. Każde mieszkanie powinno posiadać balkon lub taras lub ogródek.

3.18. Procent pokrycia elewacji budynków szlachetnymi materiałami elewacyjnymi (kamień, klinkier, beton itp.) nie może przekroczyć 10% Zaleca się ograniczyć użycie drogich materiałów elewacyjnych do strefy parteru.

3.19. Opracowanie może zakładać rozwiązania proekologiczne i energooszczędne mające jednakże optymalny współczynnik efektów (marketingowych i eksploatacyjnych) do kosztów inwestycji .

3.20. Należy przewidzieć element architektoniczny, który będzie charakterystyczną cechą osiedla.

3.21. Na terenie działki należy przewidzieć urządzenia do rekreacji, zabawy dla dzieci, i sportu, nieuciążliwe dla mieszkańców i nie stanowiące osobnej kubatury (ale mogą być osłonięte w postaci zadaszeń).