



OSIEDLE

DĘBOWE WZGÓRZE

GRUDZIĄDZ

MIESZKANIA W SPOKOJNEJ OKOLICY

Teren Osiedla

„Dębowe Wzgórze” powstaje na działce o powierzchni niespełna 20 hektarów, położonej w południowej części Grudziądza. Niezwykłą panoramę tworzą otaczające go tereny zielone z dużą ilością rosnących tu dębów. Od wschodu na południe rozciąga się malowniczy widok na Wisłę, a wszystko to w odległości zaledwie 15 minut jazdy samochodem od centrum miasta.

Osiedle będzie składało się z różnego rodzaju domów jednorodzinnych: w zabudowie szeregowej, domów wolnostojących oraz budynków wielorodzinnych. Doświadczeni architekci i specjaliści w zakresie budownictwa mieszkaniowego stworzyli wyjątkową ofertę dla osób pragnących zamieszkać z dala od miejskiego zgiełku, w nowoczesnym, kameralnym budownictwie. Projekt będzie realizowany stopniowo przez kilka lat.

Nowy Etap

Planowane przedsięwzięcie polega na zagospodarowaniu kolejnej części osiedla "Dębowe Wzgórze". Planowany teren inwestycji mieści się w jego północno - wschodnim narożniku. Zabudowa ograniczona jest od strony północnej ulicą Runa Leśnego, od wschodu ulicą Konstytucji 3- Maja. Projekt obejmuje budowę 5 budynków mieszkalno - usługowych wraz z drogami dojazdowymi i 145 miejscami postojowymi, ścieżkami pieszymi oraz małymi "placykami" przed częścią usługową projektowanej zabudowy. Na terenie inwestycji przewidziano również do zagospodarowania przestrzeń wypoczynkową np. w formie placu zabaw dla dzieci oraz elementy małej architektury.



Teren Osiedla

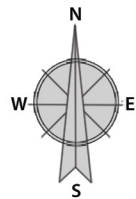


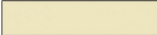
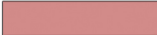
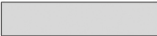
— OSIEDLE —
DĘBOWE WZGÓRZE
GRUDZIĄDZ

MIESZKANIA W SPOKOJNEJ OKOLICY



Plan sytuacyjny



-  - tereny zielone
-  - drogi utwardzone
-  - chodniki
-  - budynki wielorodzinne
-  - plac zabaw
-  - ścieżka rowerowa
-  - miejsca parkingowe
-  - wydzielone ogródki dla lokali mieszkalnych na parterze (opcja)
-  - przystanek autobusowy
-  - miejsca parkingowe dla niepełnosprawnych
-  - wiata śmietnikowa
-  - wejście do budynku
-  - wejście do usługi
-  - działka pod stację transformatorową
-  - stojaki na rowery



Ponadczasowa jakość



OSIEDLE
DĘBOWE WZGÓRZE

GRUDZIĄDZ

MIESZKANIA W SPOKOJNEJ OKOLICY

Koncepcja architektoniczna

Forma architektoniczna budynku jest prosta, spójna, minimalna i zarazem nowoczesna, dostosowana do istniejącej zabudowy. Uzupełniają ją nasłonecznione balkony w każdym z mieszkań.

Elastyczność koncepcji pozwala na aranżację lokali na parterze jako mieszkalne lub usługowe. Przy budynkach zlokalizowane są miejsca postojowe.

Jeśli na parterze wyodrębniona zostanie funkcja usługowa (zamiast mieszkalnej), dostęp do niej będzie od frontu budynku. Dzięki temu powstanie kameralny dziedziniec z przestrzenią zieloną w tylnej części budynków.



Idea projektu

Projekt przedstawia budynki o pięciu kondygnacjach nadziemnych, niepodpiwniczonych, kryte dachem płaskim. Bryła budynku w kształcie zbliżonym do kwadratu z wejściem poprzez klatkę schodową zlokalizowaną od strony wewnętrznego dziedzińca.

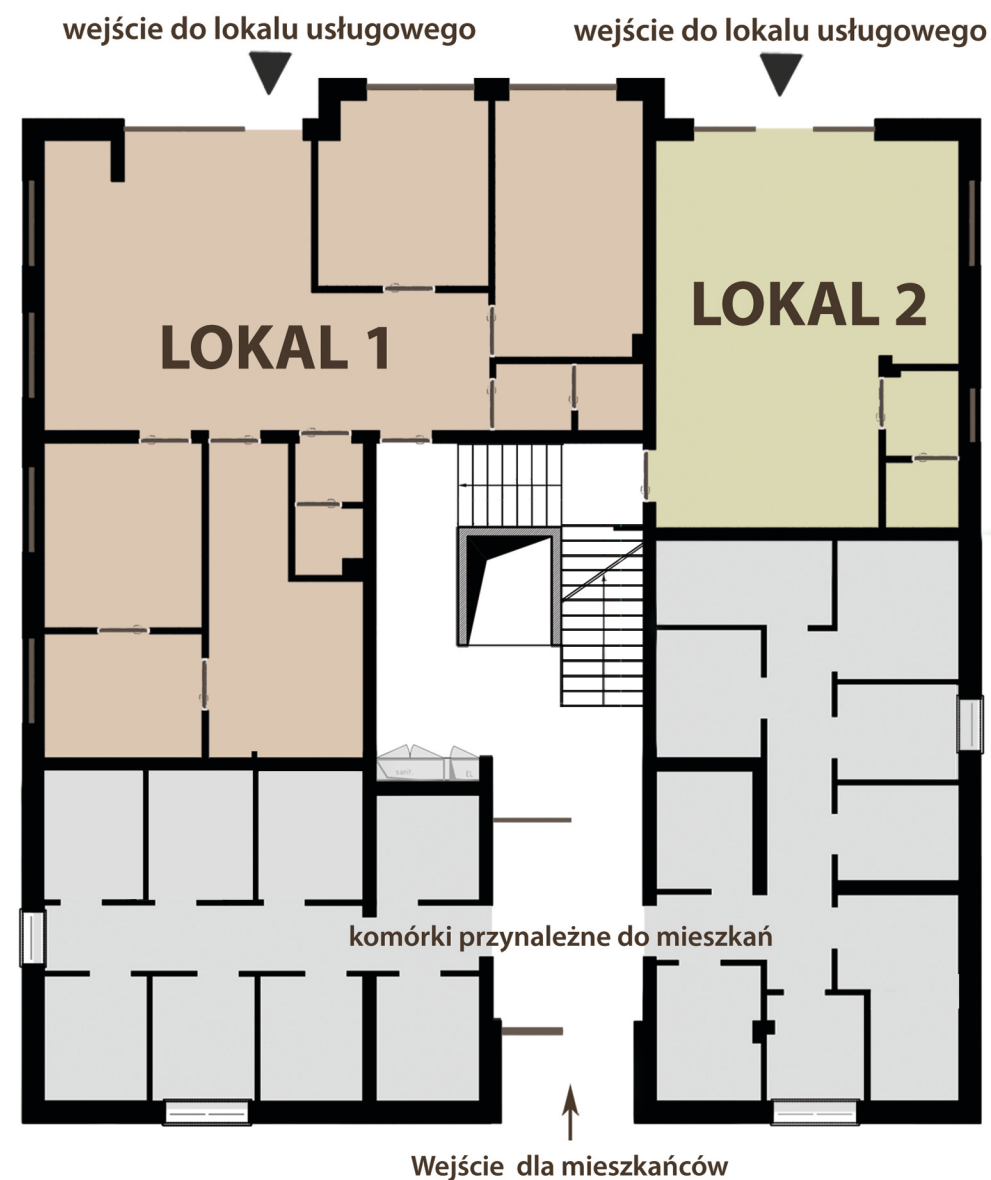
Na parterze przewidziano pomieszczenia techniczne, komórki lokatorskie oraz dwa lokale użytkowe lub dwa mieszkania. Wyższe kondygnacje (I, II, III i IV piętro) przeznaczone są na lokale mieszkalne po cztery mieszkania na kondygnacji. Każde mieszkanie posiada doświetlenie z dwóch stron świata oraz balkon-loggię. W sumie projekt przewiduje 16 i/lub 18 lokali mieszkalnych.

Ponadczasowa funkcjonalność

Mieszkanie stanowi namiastkę domu jednorodzinnego. Zakup mieszkania to często inwestycja na całe życie. Dlatego ważne jest, aby mieszkanie miało możliwość "dostosowania się" do zmiennych warunków życia kupującego.

W projekcie założono brak ścian nośnych w obrębie mieszkania co pozwala na swobodną aranżację układu pomieszczeń. Daje to możliwość dowolnego rozmieszczenia ścian działowych i dostosowania tym samym funkcji pomieszczeń do aktualnych potrzeb rodziny.

Funkcja usługowa



parter

Funkcja mieszkalna

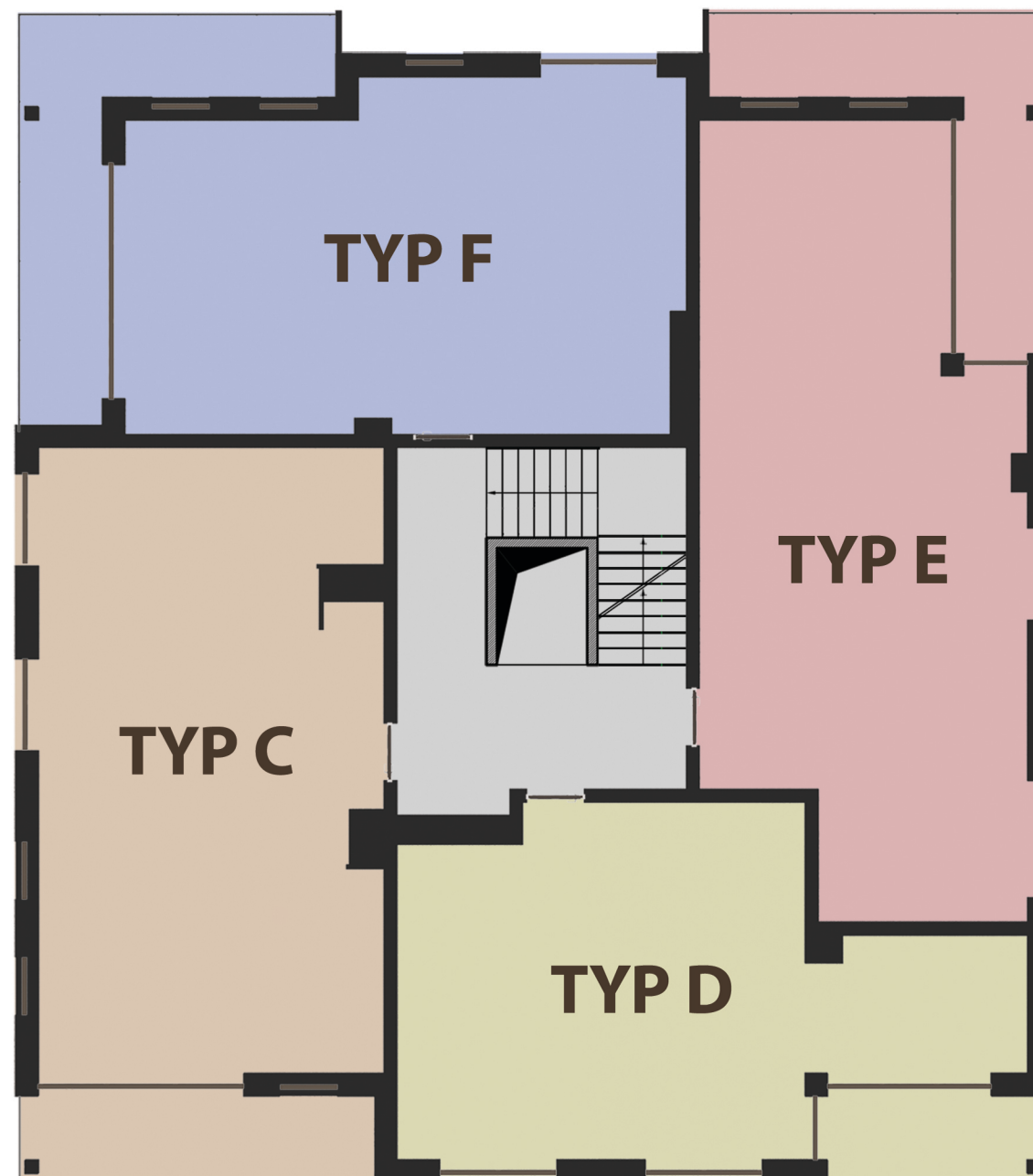
Zestawienie powierzchni komórek lokatorskich		
nr pomieszcz.	Pomieszczenie	Powierzchnia (m ²)
KL/01	komórka lokatorska	4,43
KL/02	komórka lokatorska	4,72
KL/03	komórka lokatorska	5,68
KL/04	komórka lokatorska	4,04
KL/05	komórka lokatorska	4,04
KL/06	komórka lokatorska	3,70
KL/07	komórka lokatorska	4,55
KL/08	komórka lokatorska	3,74
KL/09	komórka lokatorska	4,47
KL/10	komórka lokatorska	4,47
KL/11	komórka lokatorska	4,47
KL/12	komórka lokatorska	4,47
KL/13	komórka lokatorska	4,42
KL/14	komórka lokatorska	4,44
KL/15	komórka lokatorska	4,39
KL/16	komórka lokatorska	3,74



I piętro

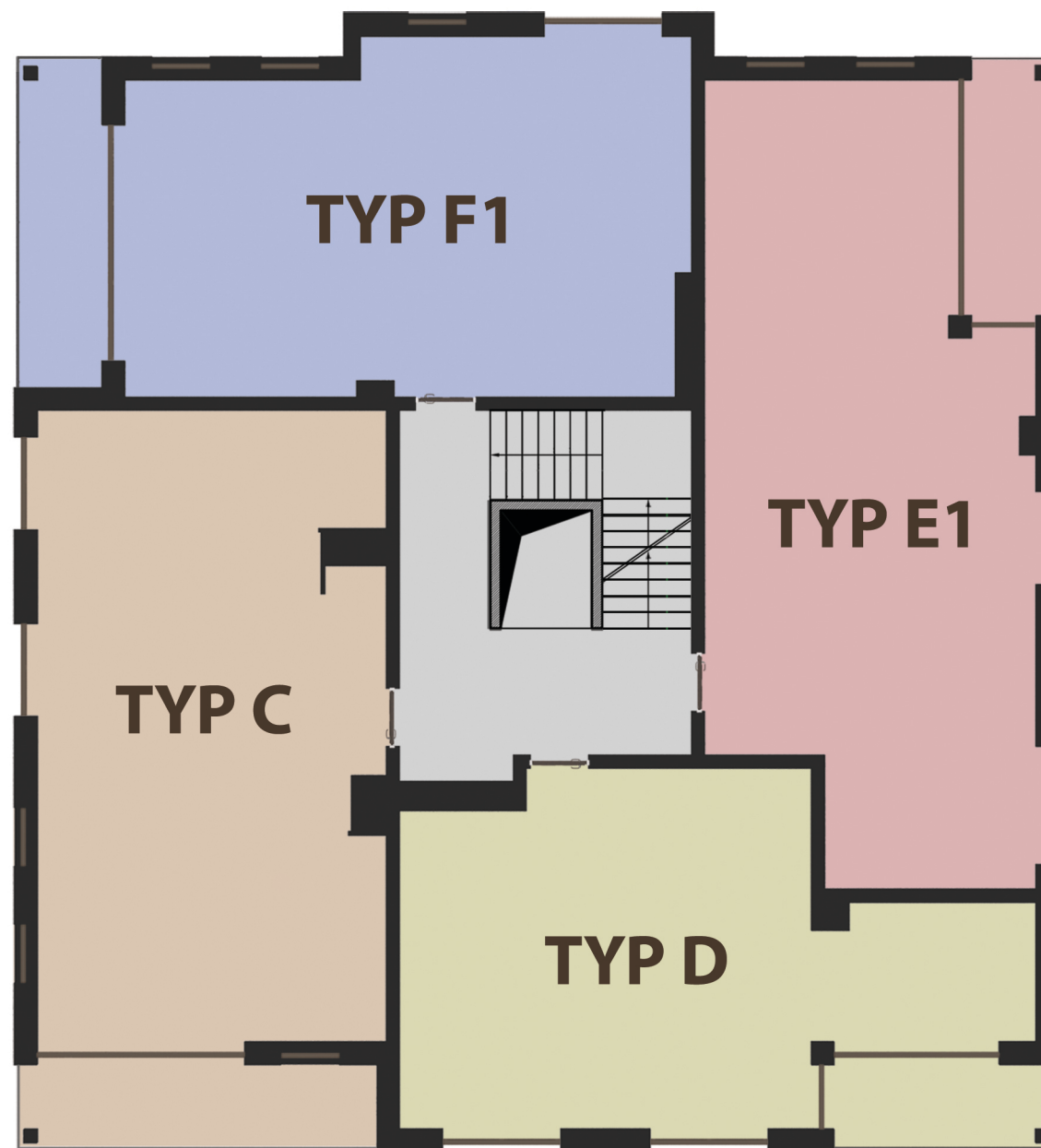
Zestawienie powierzchni mieszkań na I piętrze

Nr mieszkania	Typ mieszkania	Powierzchnia mieszkania (m2)	Powierzchnia balkonu (m2)
3	C	60,59	8,57
4	D	49,12	5,26
5	E	63,74	14,35
6	F	54,13	15,57



Zestawienie powierzchni mieszkań na II,III i IV piętrze

Nr mieszkania	Typ mieszkania	Powierzchnia mieszkania (m2)	Powierzchnia balkonu (m2)
7, 11, 15	C	60,59	8,57
8, 12, 16	D	49,12	5,26
9, 13, 17	E1	63,64	6,06
10, 14, 18	F1	53,98	7,80



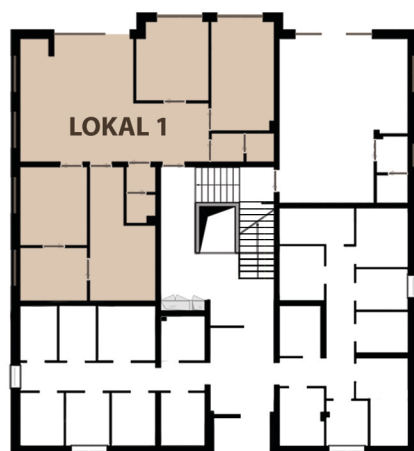
Lokal 1



parter

Lokal usługowy 1

Wiatrołap	3.55 m2
Poczekalnia	31.33 m2
Gabinet nr 1	10.68 m2
Gabinet nr 2	13.21 m2
Gabinet nr 3	10.08 m2
Gabinet nr 4	13.31 m2
Przedsionek wc	1.70 m2
Przedsionek wc 2	1.70 m2
Wc prywatne	1.48 m2
Pracownia USG	6.79 m2
Wc ogólnodostępne	1.48 m2



POWIERZCHNIA UŻYTKOWA **95.31** m2

Lokal 2

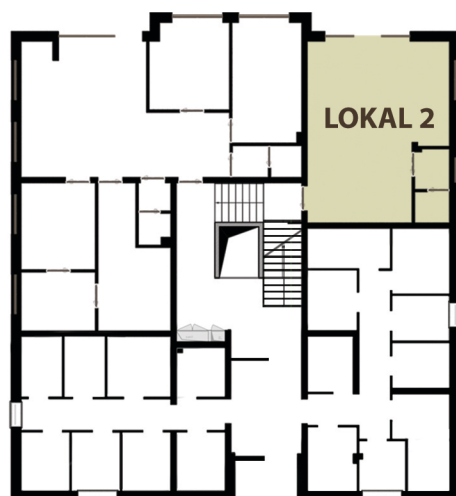


parter



Lokal usługowy 2

Sala sprzedaży	36.29 m ²
Przedśionek wc	2.11 m ²
Wc	1.63 m ²



POWIERZCHNIA UŻYTKOWA **40.03** m²

Typ A

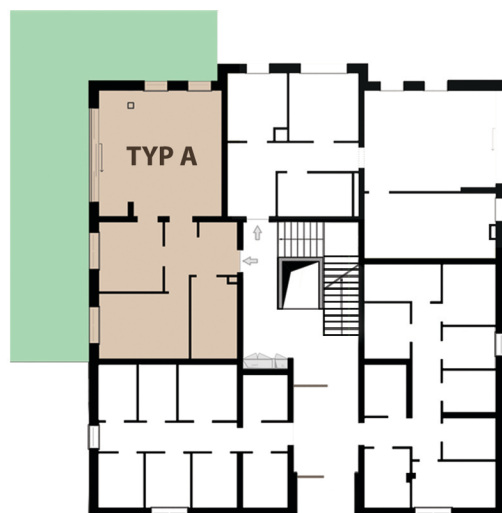


OSIEDLE
DĘBOWE WZGÓRZE
GRUDZIĄDZ

parter

Mieszkanie 1

Przedpokój	7.80 m ²
Pokój dzienny	28.65 m ²
Sypialnia	10.86 m ²
Kuchnia	8.19 m ²
Łazienka	6.81 m ²
+Ogródek	107.00 m ²



POWIERZCHNIA UŻYTKOWA **62.31** m²
+ogródek 107.00m²

Typ B



OSIEDLE
DĘBOWE WZGÓRZE
GRUDZIĄDZ

parter

Mieszkanie 2

Przedpokój	10.81 m ²
Pokój dzienny	24.27 m ²
Sypialnia	15.85 m ²
Pokój	8.67m ²
Kuchnia	7.13 m ²
Łazienka	5.92 m ²
+Ogródek	74.00 m ²



POWIERZCHNIA UŻYTKOWA **72.65** m²
+ogródek 74.00m²

Typ C

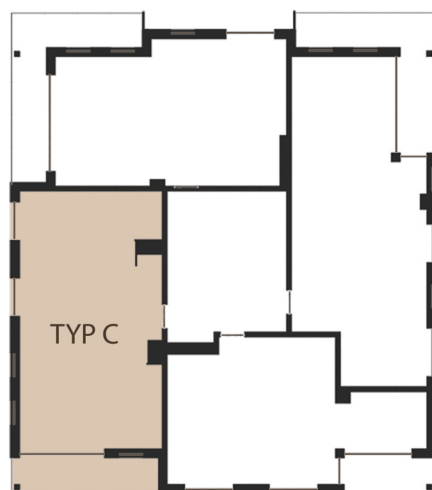


OSIEDLE
DĘBOWE WZGÓRZE
GRUDZIĄDZ

I, II, III, IV piętro

Mieszkanie 3, 7, 11, 15

Przedpokój	8.94 m ²
Pokój dzienny	17.97 m ²
Sypialnia	11.23 m ²
Pokój	8.23 m ²
Kuchnia	8.18 m ²
Łazienka	4.64 m ²
Wc	1.40 m ²
+Balkon	8.57 m ²



ROZMIESZCZENIE MIESZKAŃ
NA POSZCZEGÓLNYCH KONDYGNACJACH
Piętro I - mieszkanie 3
Piętro II - mieszkanie 7
Piętro III - mieszkanie 11
Piętro IV - mieszkanie 15

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA **60.59** m²
+ balkon 8.57m²

Typ D

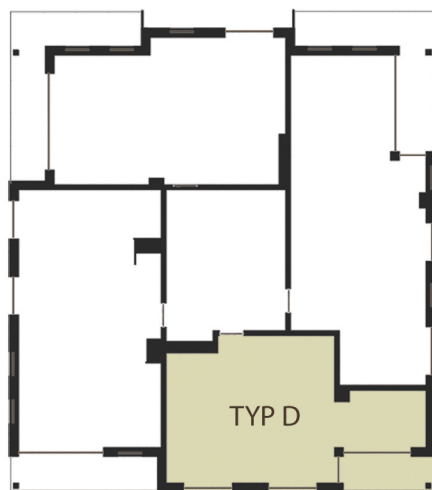


OSIEDLE
DĘBOWE WZGÓRZE
GRUDZIĄDZ

I, II, III, IV piętro

Mieszkanie 4, 8, 12, 16

Przedpokój	4.81 m ²
Pokój dzienny	19.87 m ²
Sypialnia	11.35 m ²
Kuchnia	8.60 m ²
Łazienka	4.49 m ²
+Balkon	5.26 m ²



ROZMIESZCZENIE MIESZKAŃ
NA POSZCZEGÓLNYCH KONDYGNACJACH

Piętro I - mieszkanie 4

Piętro II - mieszkanie 8

Piętro III - mieszkanie 12

Piętro IV - mieszkanie 16

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA **49.12** m²
+ balkon 5.26 m²

Typ E

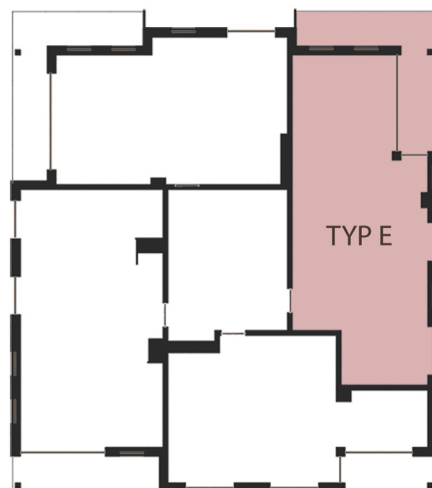


OSIEDLE
DĘBOWE WZGÓRZE
GRUDZIĄDZ

I piętro

Mieszkanie 5

Przedpokój	12.10 m ²
Pokój dzienny	18.01 m ²
Sypialnia	10.26 m ²
Kuchnia	7.74 m ²
Pokój	9.31 m ²
Łazienka	5.11 m ²
Wc	1.21 m ²
+Balkon	14.35 m ²



POWIERZCHNIA UŻYTKOWA **63.74** m²
+ balkon 14.35 m²

Typ F

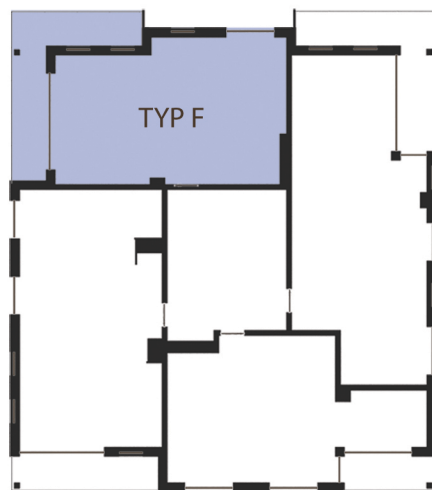


OSIEDLE
DĘBOWE WZGÓRZE
GRUDZIĄDZ

I piętro

Mieszkanie 6

Przedpokój	7.94m ²
Pokój dzienny	21.37 m ²
Sypialnia	12.01 m ²
Kuchnia	7.33 m ²
Łazienka	5.48 m ²
+Balkon	15.57 m ²



POWIERZCHNIA UŻYTKOWA **54.13** m²
+ balkon 15.57 m²

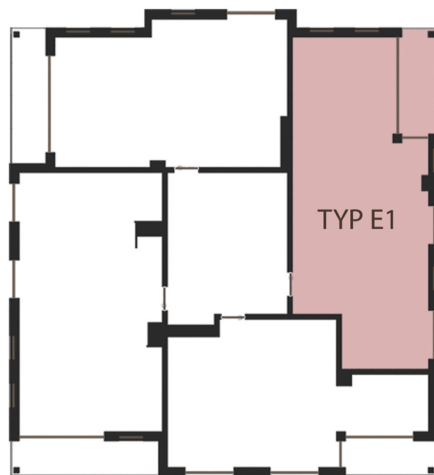
Typ E1



II, III, IV piętro

Mieszkanie 9, 13, 17

Przedpokój	12.10 m ²
Pokój dzienny	18.01 m ²
Sypialnia	10.26 m ²
Kuchnia	7.64 m ²
Pokój	9.31 m ²
Łazienka	5.11 m ²
Wc	1.21 m ²
+Balkon	6.06 m ²



ROZMIESZCZENIE MIESZKAŃ
NA POSZCZEGÓLNYCH KONDYGNACJACH
Piętro II - mieszkanie 9
Piętro III - mieszkanie 13
Piętro IV - mieszkanie 17

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA **63.64** m²
+ balkon 6.06 m²

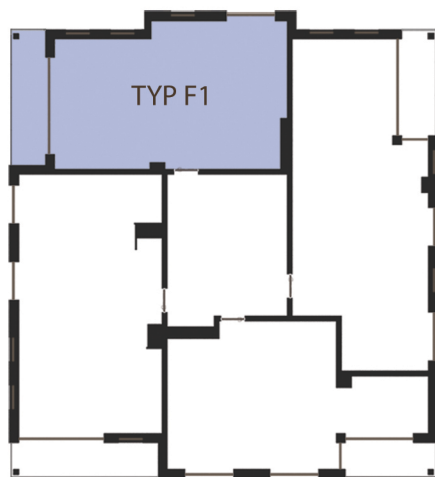
Typ F1



II, III, IV piętro

Mieszkanie 10, 14, 18

Przedpokój	7.84 m ²
Pokój dzienny	21.37 m ²
Sypialnia	12.01 m ²
Kuchnia	7.28 m ²
Łazienka	5.48 m ²
+Balkon	7.80 m ²



ROZMIESZCZENIE MIESZKAŃ
NA POSZCZEGÓLNYCH KONDYGNACJACH
Piętro II - mieszkanie 10
Piętro III - mieszkanie 14
Piętro IV - mieszkanie 18

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA **53.98** m²
+ balkon 7.80 m²

Parter

Komunikacja (wiatrołap, korytarz, klatka schodowa, winda)

Posadzka- wylewka cementowa, ściany- tynki gipsowe, sufity szpachlowane, pomalowane na biało. Wykończenie posadzki- płytki gresowe.

Pomieszczenia komórek lokatorskich

Posadzka- wylewka cementowa, ściany- tynki gipsowe, sufity szpachlowane, pomalowane jednokrotnie na biało.

Pomieszczenie gospodarcze (wspólne użytkowo)

Posadzka- wylewka cementowa, ściany- tynki gipsowe, sufity szpachlowane, pomalowane jednokrotnie na biało.

I, II, III i IV Piętro

Komunikacja wspólna (klatka schodowa + winda)

Posadzka- wylewka cementowa, ściany- tynki gipsowe, sufity szpachlowane, pomalowane jednokrotnie na biało. Wykończenie posadzki- płytki gresowe. Oświetlenie LED z czujkami ruchu w ciągach komunikacyjnych.

Lokale mieszkaniowe

Hol- posadzka- wylewka cementowa, ściany- tynki gipsowe, sufity szpachlowane, pomalowane jednokrotnie na biało.

Salon+ sypialnia- posadzka- wylewka cementowa, ściany- tynki gipsowe, sufity szpachlowane, pomalowane jednokrotnie na biało.

Kuchnia - posadzka- wylewka cementowa, ściany- tynki gipsowe, sufity szpachlowane, pomalowane jednokrotnie na biało.

Łazienka/ wc- posadzka- wylewka cementowa, sufity szpachlowane, pomalowane jednokrotnie na biało.



Dane techniczne

Wyznaczanie wysokości i tyczenie budynku

Za poziom 0,00 przyjmuje się zewnętrzną powierzchnię wykończonej posadzki parteru. Od tego poziomu wyznaczane są wszystkie pomiary wysokości. Tyczenie budynku na rysunku dotyczy wielkości „przybliżonych”.

Prace ziemne

Do tej kategorii zaliczają się wszelkie wykopy konieczne do położenia fundamentów, kanalizacji, okablowania, przewodów oraz nawierzchni. Dodatkowa ziemia nie jest przywożona. W momencie ukończenia poziom gruntu znajduje się ok. 100 mm poniżej poziomu budynku.

Fundamenty

Fundamenty budynku wykonane jako żelbetowe monolityczne ławy oraz stopy fundamentowe. Ściany fundamentowe murowane z bloczków betonowych. Wszystko zgodnie z obliczeniami i projektem konstrukcyjnym.

Ściany

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne wykonane z silikatowych bloczków o grubości 240 mm oraz 180 mm, murowane na systemowej zaprawie cienkowarstwowej (co eliminuje ryzyko powstawania mostków termicznych i niekontrolowanej utracie ciepła), warstwy wewnętrznej ocieplającej w postaci płyt styropianowych o grubości 160 mm o współczynniku $\lambda_D=0.033$ W/mK, oraz zewnętrznej warstwy wykończeniowej, wykonanej z tynku cienkowarstwowego. Ściany działowe wykonane z bloczków gipsowych odm. 500, murowanych na zaprawie klejonej cienkowarstwowej.

Wszystkie ściany tynkowane i jednokrotnie pomalowane na biało.

Stropy

Stropy międzykondygnacyjne żelbetowe monolityczne (typu FILI-GRAN) gr. 22 cm, zapewniają wymagane parametry wytrzymałościowe przy jednoczesnej znacznej izolacyjności akustycznej. Strop oparty na murach za pośrednictwem żelbetowych, monolitycznych wieńców. Strop zbrojony stalą A-IIIN, wykonany z betonu C25/30. Stropodach żelbetowy monolityczny (typu FILIGRAN) gr. 22 cm. Stropodach oparty na murach za pośrednictwem żelbetowych, monolitycznych wieńców. Stropodach zbrojony stalą A-IIIN, wykonany z betonu C25/30.

Sufity betonowe mieszkania tynkowane i jednokrotnie pomalowane na biało.

Schody

Schody prefabrykowane żelbetowe płytowe, zbrojone stalą A-IIIN, wykonane z betonu C25/30.

Elewacje

Tynk cienkowarstwowy barwiony w masie w kolorze białym z akcentami kolorystycznymi zróżnicowanymi dla poszczególnych budynków.

Tarasy

Tarasy budynku wykonane jako żelbetowe monolityczne (typu FILI-GRAN), zbrojone stalą A-IIIN z betonu C25/30.

Posadzki

Posadzka parteru to izolowana posadzka betonowa ($U<0,30$ W/m²K). Posadzki piętra to wylewki cementowe. Posadzki mieszkań są pokryte wylewką cementową o grubości przynajmniej 70 mm.

Drzwi wejściowe do budynku

Drzwi główne wejściowe do budynku aluminiowe, w kolorze jasnego brązu od zewnątrz, biel od wewnątrz.

Drzwi wejściowe do mieszkań

Drzwi wejściowe do lokali OPAL- izolacyjność akustyczna 32 Db, wzmocnione o klasie antywłamaniowej RC 2 (2 klasa europejska).

Parapety zewnętrzne i wewnętrzne

Parapety zewnętrzne w kolorze brązowym. Parapety wewnętrzne z konglomeratu botticino o grubości 20mm.

Okna i szyby

Wszystkie okna i drzwi w zewnętrznej konstrukcji są wyposażone w wysokiej jakości okucia. Nadproża nadokienne oraz naddrzwiowe – wykonane jako prefabrykowane, żelbetowe strunobetonowe prod. Czamaninek.

Wykończenie ścian i sufitów

Wszystkie ściany budynku wykończone tynkiem gipsowym i jednokrotnie malowane na biało. Sufity szpachlowane i jednokrotnie malowane na biało.

Instalacje elektryczne

Instalacja elektryczna podtynkowa wykonana przewodami miedzianymi typu YDY, wyposażona w zabezpieczenia przeciwprzepięciowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Instalacje sanitarne

Wewnętrzna instalacja wod-kan dla budynku z pionami wodnymi zlokalizowanymi w obrębie poszczególnych mieszkań, najbliższych punktów poboru wody. Dla każdego mieszkania przewiduje się liczniki pomiaru zużycia ciepłej i zimnej wody.

Instalacje c.o.

Dla budynku przewiduje się centralne ogrzewanie w postaci ogrzewania podłogowego, za wyjątkiem pomieszczeń technicznych i komórerek lokatorskich.

Dla każdego mieszkania oraz dla części wspólnych budynku przewiduje się montaż liczników ciepła. Budynek podłączony będzie do miejskiej sieci ciepłowniczej OPEC.

Instalacje teletechniczne (tv+ telefon+ videofon+ internet)

Budynek wyposażony w wideodomofon. Do każdego mieszkania doprowadzona instalacja teletechniczna (TV-SAT, LAN, światłowód) z zastosowaniem osprzętu wiodących firm branży elektrycznej i teletechnicznej.

Zagospodarowanie terenu wokół budynku

Projektowana zabudowa wielorodzinna powstaje na osiedlu Dębowe Wzgórze w otoczeniu istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Powstałe budynki są kontynuacją zabudowy, dlatego architekturę projektowanego kompleksu dostosowano do zastanej tkanki urbanistycznej. Wykończenie elewacji stanowi beton architektoniczny oraz tynk cienkowarstwowy barwiony w masie w odcieniu białym co bardzo dobrze współgra z kolorem i fakturą cegieł ręcznie formowanych. Kompleks budynków wielorodzinnych zlokalizowano w północno – wschodnim narożniku osiedla Dębowe Wzgórze pomiędzy ulicami Konstytucji 3 Maja oraz Runa Leśnego. Budynki tworzą kwartał zabudowy wraz z wewnętrznym dziedzińcem. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych zlokalizowano na obrzeżach kwartału, natomiast dostęp do funkcji usługowej umiejscowiono od strony zewnętrznej dziedzińca. Dzięki temu zabiegowi dziedziniec stanowi kameralną przestrzeń półprywatną z przestrzenią zieloną i rekreacyjną wraz z placem zabaw dla najmłodszych, dostępną praktycznie tylko dla mieszkańców. Zabieg taki powodować będzie zwiększenie poczucia więzi pomiędzy przyszłymi mieszkańcami, łącząc i integrując ich w obrębie całego założenia, a nie tylko w obrębie własnego budynku. Ponadto takie rozwiązanie zapewni segregację ruchu pieszego oraz kołowego i wykluczy wynikające z tego faktu różne kolizje. Bliskość zabudowy przy ulicy Konstytucji 3 Maja zapewnia bardzo dobre połączenie z komunikacją miejską (przystanek autobusowy zlokalizowany przy projektowanym kompleksie), a także umożliwia korzystanie z ścieżek pieszych i rowerowych. Rower staje się coraz bardziej popularnym środkiem transportu jak również formą aktywnego wypoczynku, dlatego przewidziano także miejsca postojowe dla rowerzystów. W projektowaniu założenia nie zapomniano również o osobach najmłodszych. W centralnej części osiedla zaprojektowano plac zabaw dla dzieci.





Biuro sprzedaży Osiedla Dębowe Wzgórze

Heutink Poland Sp. z o.o. ul. Droga Mazowiecka 34a, 86-300 Grudziądz
tel. 056 463 52 50, 606 279 200 www.debowe-wzgorze.pl