

Rozwiązanie mieszkaniowe spółki Saritor przeznaczone dla sektora budownictwa socjalnego

Rozumiemy, że niektórzy klienci chcą tworzyć własne koncepcje, a nawet szczegółowe projekty mieszkaniowe – Saritor może podjąć się ich realizacji.

Inni klienci są z kolei skłonni wdrażać istniejące projekty, aby uzyskać korzyści z szybszego tempa i mniejszych kosztów budowy, jakie zapewniają nasze standardowe rozwiązania. Dla tej drugiej grupy Saritor opracował serię projektów, które mogą zaspokoić potrzeby polskich gmin w zakresie budownictwa komunalnego i socjalnego. Aby zapewnić przystępne ceny, nieprzekroczenie planowanych kosztów i właściwą jakość, Saritor we wszystkich swoich działaniach stosuje filozofię Nowoczesnych Metod Budowlanych (ang. Modern Methods of Construction; MMC).

Kryteria Rozwiązań Projektowych

Architekci Saritora stworzyli standardowe projekty zgodne z założeniami MMC, zapewniające istotne oszczędności. W dążeniu do prostoty, wydajności i wytrzymałości, za nadrzędne uznano następujące kryteria:

- Niskie koszty utrzymania:
 - Brak wewnętrznych urządzeń gazowych
 - Brak wind
 - Brak piwnic
- Zminimalizowanie kosztów budowy:
 - Racjonalne wykorzystanie przestrzeni zmniejsza powierzchnię zabudowy
 - Standaryzacja projektów pozwala osiągnąć znaczne oszczędności skali
 - Brak piwnic, wind i parkingów podziemnych
 - Płaski dach (tam, gdzie dopuszczają to przepisy planów zagospodarowania przestrzennego)
 - Uproszczone projekty – np. prosty rozkład pomieszczeń, uproszczone piony wod.-kan. i technologiczne, oświetlenie ścienne (bez oświetlenia sufitowego) itd.
 - Uproszczone rozwiązania w zakresie konstrukcji fundamentów

Szczegóły Projektów

- Wyjątkowe projekty stworzone specjalnie dla potrzeb budownictwa socjalnego sektora publicznego w Polsce

- Spełniają (a w niektórych przypadkach wykraczają poza) wszystkie unijne i polskie przepisy budowlane w zakresie standardów budownictwa socjalnego
- Warianty powierzchni (mieszkania):
 - Mieszkanie jednopokojowe (3 pomieszczenia - M3) = 37 m²
 - Mieszkanie dwupokojowe (4 pomieszczenia – M4) = 60 m² (średnia powierzchnia)
- Warianty powierzchni (bloki mieszkalne):
 - “Wariant 12 mieszkań” = 12 mieszkań x 4 piętra = 48 mieszkań (minus 1 mieszkanie na pomieszczenie gospodarcze) = ogółem 47 mieszkań
 - “Wariant 9 mieszkań” = 9 mieszkań x 4 piętra (minus 1 mieszkanie na pomieszczenie gospodarcze) = ogółem 35 mieszkań
 - “Wariant 7 mieszkań” = 7 mieszkań x 4 piętra (minus 1 mieszkanie na pomieszczenie gospodarcze) = ogółem 27 mieszkań
 - “Wariant 5 mieszkań” = 5 mieszkań x 4 piętra (minus 1 mieszkanie na pomieszczenie gospodarcze) = ogółem 19 mieszkań
- Projekt energooszczędny – spełnia (a w niektórych przypadkach wykracza poza) najnowsze obowiązujące w tym zakresie polskie i unijne normy
- Funkcjonalne rozwiązania: maksymalne wykorzystanie dostępnej powierzchni, pomieszczenie gospodarcze, logiczny rozkład budynku
- Trwała i solidna konstrukcja – ze względu na charakter i jakość zastosowanych materiałów i technik budowlanych wszystkie mieszkania są trwałe i mogą być użytkowane przez wiele lat (wykonanie przewyższa wymogi wszystkich polskich norm w zakresie cyklu życia budynków)
- Niskie koszty utrzymania:
 - Brak wewnętrznych urządzeń gazowych
 - Brak wind
 - Brak piwnic
 - Nowoczesne materiały budowlane
 - Uproszczone piony wod.-kan. i technologiczne
- Niskie koszty budowy:
 - Zastosowanie nowoczesnych materiałów budowlanych
 - Stosowanie “nowoczesnych metod budowlanych” (MMC)
 - Racjonalne wykorzystanie przestrzeni zmniejsza powierzchnię zabudowy
 - Standaryzacja projektów pozwala osiągnąć znaczne oszczędności skali
 - Brak piwnic, wind i parkingów podziemnych
 - Płaski dach (tam, gdzie dopuszczają to przepisy planów zagospodarowania przestrzennego)

- Uproszczone projekty – np. prosty rozkład pomieszczeń, uproszczone piony wod.-kan. i technologiczne, oświetlenie ścienne (bez prowadzenia przewodów po suficie)
- Szybsze tempo budowy i montażu

Wykończeniem i bieżącym utrzymaniem nieruchomości będzie zajmować się jeden z wyspecjalizowanych podmiotów Grupy Saritor. Prace wykończeniowe będą obejmować biały montaż, wyposażenie kuchni, podłogi i malowanie całego budynku/mieszkania. W ten sposób dostarczymy naszym klientom rozwiązanie „pod klucz”.

Zapewnienie pozostałej infrastruktury – terenu, dróg oraz mediów – będzie należeć do obowiązków Gminy, jednak w celu zagwarantowania płynnej realizacji inwestycji działania te zarządzane będą przez Saritor.

Główne Założenia

- Cena dla klienta obejmuje:
 - Fundamenty
 - Budynek z wykończeniem
 - Wykończenie w standardzie „pod klucz” (w tym wszystkie drzwi wewnętrzne, okna, łazienki, kuchnie z pełnym wyposażeniem, podłogi, malowanie powierzchni wewnątrz budynku)
 - Wykończenie korytarzy wewnętrznych i dachu
 - Pomieszczenia gospodarcze
 - Ogrzewanie, instalacje wod. -kan. i elektryczne (brak gazu)
 - Otynkowane i pomalowane ściany zewnętrzne
 - Drzwi zewnętrzne i systemy bezpieczeństwa w budynku
 - Uwaga: Na życzenie klienta oferta może zostać poszerzona o podane poniżej element infrastruktury
- Standardowa oferta nie obejmuje:
 - Gruntu
 - Wyburzenia istniejących budynków
 - Makroniwelacji terenu
 - Dróg (dojazdowych i na terenie osiedla)
 - Doprowadzenia i podłączenia mediów
 - Parkingów
 - Chodników i ciągów pieszych
 - Oświetlenia ulicznego
 - Ogrodzenia i ochrony terenu
 - Zagospodarowania terenu
 - Wszystkich pozostałych prac wykończeniowych

- Rozwiązania wszelkich specjalnych problemów technicznych (skażenie, zanieczyszczenie, wyrównanie terenu, itp.)
- Note: Na życzenie klienta oferta może być poszerzona o powyższe elementy infrastruktury, w wyniku czego cena odpowiednio wzrośnie

Zastosowana Technologia

Około 65% wszystkich elementów konstrukcyjnych użytych w Produkcie Saritora to ściany z płyt betonowych oraz stropy z płyt żelbetowych. W odniesieniu do nich należy zauważyć co następuje:

- Standaryzacja – będą one prefabrykowane, co pozwoli na osiągnięcie znaczących oszczędności skali (stąd mniejsze koszty) oraz powtarzalnej jakości
- Technologia keramzytowa (ang. LECA) – będą one wytwarzane z wykorzystaniem lekkiego betonu, który znacznie przewyższa tradycyjny beton pod względem izolacji cieplnej, izolacji akustycznej oraz wytrzymałości.
- Koszty transportu – ze względu na lekkość elementów konstrukcyjnych oraz ich wytrzymałość, koszty transportu (z zakładów produkcyjnych na plac budowy) można znacząco zmniejszyć, ponieważ więcej materiału przypada na jeden załadunek.

W trakcie budowy zostaną zastosowane także inne nowe technologie materiałowe, które pomogą osiągnąć odpowiednią jakość przy zmniejszonym koszcie budowy.

- Standaryzacja – nasi architekci opracowali standardowe projekty budynków wielorodzinnych. Oznacza to, że budowa danego budynku będzie w 90% taka sama, bez względu na jego lokalizację czy wielkość zamówienia. Tylko zewnętrzna fasada (otynkowanie) może być dostosowana do specyficznych wymogów klienta. Efektem tego są znaczące oszczędności wynikające z zastosowania wspomnianych elementów prefabrykowanych. System ten umożliwia też większą wydajność pracy i większe tempo budowy, ponieważ pracownicy mogą sobie lepiej przyswoić powtarzające się czynności.
- Technologia budowy fundamentów – o ile pozwolą na to warunki terenowe na miejscu budowy, zostaną zastosowane najnowsze i najbardziej zaawansowane technologie budowy fundamentów, dzięki czemu znacząco zmniejszy się koszt oraz czas wykonania tego elementu konstrukcji.
- Technologia modułowa – wszystkie mieszkania muszą być wykończone, co oznacza wykonanie łazienek, kuchni i innych elementów. Tam gdzie będzie to możliwe, w łazienkach zostanie zastosowana technologia modułowa, co znacząco zmniejszy czas budowy i koszt tych drogich prac wykończeniowych. Obecnie analizowane są też możliwości zastosowania technologii modułowej do budowy kuchni.
- Przyspieszony czas budowy – zastosowanie prefabrykowanych płyt betonowych pozwala na znaczące skrócenie czasu budowy, dzięki czemu zmniejszają się koszty robocizny i można szybko przekazać do użytku ukończone mieszkania, co spowoduje uruchomienie strumieni przychodów.

Warianty Produktu Saritora

Saritor szeroko wykorzystuje elementy prefabrykowane w swoich rozwiązaniach, jednak zastosowanie tej technologii pozwala jedynie na postawienie budynku w stanie surowym. Aby doprowadzić go do stanu deweloperskiego, należy wykonać wiele tradycyjnych robót budowlanych.

Tradycyjnymi metodami wykonuje się na przykład fundamenty, dach i okna. Nasz partner budowlany posiada rozległe doświadczenie w stosowaniu bardziej tradycyjnych technologii budowlanych, z których Saritor korzystał też podczas budowy swojego nagrodzonego osiedla domów Saritor Park.

W związku z tym na życzenie Gminy lub innego klienta dostępny jest także wariant budowy mieszkań przy użyciu wyłącznie tradycyjnych technologii (w którym elementy prefabrykowane zostaną zastąpione tradycyjnymi materiałami budowlanymi). Możemy również budować zgodnie ze specyfikacjami projektowymi klienta, jeśli nie zdecyduje się on skorzystać ze standardowych rozwiązań Saritora.