

Wytyczne projektowe
Usługi projektowej dotyczącej
Opracowanie projektu budowlanego wraz z analizą rzeczowo-finansową dla zadania pn. "Budowa budynków wielorodzinnych w gminie Iława".

§ 1

1. Opis zadania: **Opracowanie projektu budowlanego wraz z analizą rzeczowo-finansową dla zadania pn. "Budowa budynków wielorodzinnych w gminie Iława"** na działce gruntu o numerze geodezyjnym 55/10, o pow. ok. 3.29 ha, obręb Dziarny 0006, wieś Dziarny dla minimum 252 lokali mieszkalnych (6 budynków po 42 lokale), o szacowanej PUM min. 13620,6 m² (wraz z lokalami przeznaczonymi dla rodzin wielodzietnych, osób starszych oraz z niepełnosprawnościami - w ilości wyznaczonej przez Zleceniodawcę) w formie powtarzalnego budynku wielorodzinnego trzykondygnacyjnego z poddaszem. Przedmiotowa działka położona jest w strefie planistycznej M2, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczoną zabudową wielorodzinną budynków do 3 kondygnacji z poddaszem użytkowym; nie jest objęta ochroną konserwatorską, natomiast podlega ochronie krajobrazu doliny dolnej Drwęcy. Budynki sąsiadujące to budynki mieszkalne jednorodzinne. Wokół działki przebiegają ciekі wodne.

Dla Inwestycji obowiązuje Uchwała Nr XIII/108/2003 Rady Gminy w Iławie z dnia 3 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iława. Link do uchwały: https://bip.gmina-ilawa.pl/10126/3018/05_XIII_2F108_2F2003_-_MPZP/
Wypis i wyrys z MPZP w załączniku: wypis i wyrys dz. 55/10.pdf.

Działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Układ komunikacyjny całego terenu działki został oparty o trzy zjazdy, dwa na drogę od strony wschodniej oraz jeden od strony południowej. Działka nr 55/10 to działka budowlana, nieuzbrojona. W trakcie procedowania jest uzyskanie promes na poniższe media:

- energia elektryczna - Energa Operator S.A. Oddział w Olsztynie
- sieć wodociągowa - Gminna Spółka Komunalna Sp. z o.o. z siedzibą w Kamieniu Małym
- sieć kanalizacji sanitarnej - Gminna Spółka Komunalna Sp. z o.o. z siedzibą w Kamieniu Małym
- sieć gazowa - PSG Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Olsztynie

oraz zezwolenia na lokalizację zjazdów Powiatowego Zarządu Dróg w Iławie.

Link do kompozycji mapowej:

https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgrp_2.html?locale=pl&gui=new&sessionID=7527332

ID działki: 280703_2.0006.55/10

Link do portalu mapowego gminy: <https://ilawa.e-mapa.net>

2. Dokumentacja projektowa obejmować będzie **projekt zagospodarowania terenu całej działki (z podziałem na wszystkie 6 etapów Inwestycji) i projekt architektoniczno – budowlany dla budynku powtarzalnego z wizualizacjami wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz wszelkich zgód, opinii, uzgodnień oraz innych dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia Inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wymaganych m.in. dla potwierdzenia zgodności z regułą DNSH, a**

także projekt techniczny wszystkich branż wraz z kosztorysami na podstawie analizy rzeczowo - finansowej, w tym:

1) Uzyskanie Warunków technicznych przyłączy od poszczególnych gestorów sieci dla całej Inwestycji.

2) Wykonanie 3 szkiców zmian projektowych w stosunku do projektu koncepcyjnego - jeśli Wykonawca wykaże potrzebę takich zmian - wariant przekazany przez Wykonawcę Zamawiającemu, wraz z tabelą rewizji, oraz zaakceptowany przez Zamawiającego, stanowi podstawę do dalszych prac projektowych. Tabela rewizji będzie zawierała datę, numer rewizji, opis zmiany, lokalizację (kondygnacja, nr pomieszczenia) oraz informację, przez kogo została wydana i powinna znajdować się na akceptowanym arkuszu (wstawiona lub wygenerowana przez program) - do akceptacji przez Zamawiającego.

3) Wykonanie analizy rzeczowo-finansowej, dla zaproponowanych przez Wykonawcę zmian względem projektu koncepcyjnego, w postaci zestawienia opisowego / rysunkowego wybranych technologii wykonania obiektu wraz z zestawieniem szacowanych kosztów oraz potencjalnych korzyści i ryzyk wynikających z ewentualnego zastosowania danej technologii, pozwalającej na wybór optymalnej technologii wykonania obiektu oraz jego eksploatacji w zakresie wyczerpującym treść Zal._nr_1_do_ramowego_wzoru_Umowy_kredytu oraz zawierającej m.in.:

- kosztorysy przyłączy poszczególnych sieci,
- kosztorys branży budowlanej wraz z analizą proponowanych rozwiązań konstrukcyjnych wpływających na optymalizację kosztów,
- kosztorys branży sanitarnej wraz z analizą proponowanych rozwiązań energetycznych wpływających na optymalizację kosztów z podziałem na poszczególne media (wodno – kanalizacyjne, grzewcze, wentylację itd.),
- kosztorys branży elektrycznej i teletechnicznej wraz z analizą proponowanych rozwiązań wpływających na optymalizację kosztów,
- kosztorys branży drogowej (zjazdów z dróg publicznych, dojeżdż do budynku i parkingów, itd.),
- kosztorys prac wykończeniowych zgodnych z "informacją o standardzie wykończenia"
- kosztorys wykonania zieleni, małej architektury i nasadzeń wokół budynku,
- podsumowanie kosztorysu całkowitej wartości inwestycji wraz z nadzorem autorskim.

Poszczególne analizy, wykonane na podstawie wytycznych projektowych, powinny zawierać porównanie różnych technologii konstrukcyjnych, budowlanych i energetycznych (dostępność, czas wykonania, wynikające z nich korzyści oraz ryzyka, itd.) oraz ich szacowanych kosztów (zakupu oraz eksploatacji).

4) Wykonanie projektu architektoniczno-budowlanego do pozwolenia na budowę dla budynku powtarzalnego (przewidzianego we wszystkich etapach), na podstawie projektu koncepcyjnego, przy założeniu spełnienia wymogów MPZP i założeń wytycznych projektowych. Wszystkie decyzje projektowe należy uzgodnić z Zamawiającym na etapie prac projektowych.

5) Wykonanie projektu zagospodarowania terenu (PZT) dla:

Terenu obejmującego pierwszy etap przedsięwzięcia (zgodnie z zakresem opracowania oznaczonym w pliku 00_96_I_PK_A_01_1.1.1_PROJEKT_ZAGOSPODAROWANIA_TERENU_ETAP_1.pdf),

- terenu obejmującego etapy od 2. do 6. (zgodnie z zakresem opracowania oznaczonym w pliku 00_96_I_PK_A_01_1.1.1_PROJEKT_ZAGOSPODAROWANIA_TERENU_ETAP_1.pdf),

wraz z podziałem na poszczególne etapy, przewidującego przyłącza, drenaż opaskowy wokół budynków, retencję wód opadowych, system odzyskiwania i zagospodarowania wody deszczowej, z zachowaniem lokalizacji układu komunikacji wewnętrznej na terenie działki, w tym zjazdu i

zaplanowanych miejsc postojowych, placu zabaw oraz zaprojektowanie urządzenia terenów rekreacyjnych, małej architektury całego terenu, a także jego oświetlenia i monitoringu kluczowych stref zagospodarowania (plac zabaw, wjazd z dróg publicznych, wejścia do budynków - z założeniem punktu zbiorczego sygnału z kamer z zapisem obrazu z kamer oraz ew. możliwością podpięcia do systemu monitoringu firm zewnętrznych), projekt wycinek/nasadzeń drzewostanu, jeśli jest taka konieczność - przy założeniu spełnienia wymogów MPZP.

6) Zestawienie powierzchni mieszkań (zgodnie z załączonym wzorem w pliku: zestawienie powierzchni-wzór) dla budynku powtarzalnego we wszystkich etapach.

7) Wykonanie projektu technicznego wszystkich branż wymaganych dla prawidłowego wykonania oraz funkcjonowania obiektu - dla PZT obejmującego wszystkie etapy Inwestycji oraz dla PAB obejmującego powtarzalny projekt budynku dla wszystkich etapów

8) Wykonanie przedmiaru robót w zakresie, o którym mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych dla PZT obejmującego wszystkie etapy Inwestycji oraz dla PAB obejmującego budynek powtarzalny we wszystkich etapach Inwestycji.

9) Przygotowanie dokumentacji, a także uzyskanie wszelkich zgód, opinii, uzgodnień oraz innych dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia Inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wymaganych m.in. dla potwierdzenia zgodności z regułą DNSH - zasady nieczynienia znaczącej szkody środowisku (do no significant harm), która na poszczególnych etapach inwestycji wymaga m.in.:

1. Etap przygotowania inwestycji:

- Wyniki badań geotechnicznych gruntów,
- Analiza ryzyk wynikających ze zmian klimatu,
- Jeśli wymagane w oparciu o przepisy krajowe: ocena oddziaływania na środowisko lub analiza ryzyka degradacji środowiska związana z utrzymaniem jakości wody,
- Dokument wydawany przez urząd gminy lub miasta, poświadczający, że grunt spełnia wymagania z zakresu ochrony bioróżnorodności.

2. Etap projektowania:

- Charakterystyka energetyczna budynku,
- Jakościowe i ilościowe zestawienie materiałowe (w tym zestawienie materiałów wykończeniowych zgodnie z załącznikiem "informacja o standardzie wykończenia"),
- Analiza dotycząca wpisywania się w gospodarkę o obiegu zamkniętym (możliwości w zakresie demontażu obiektu lub dostosowania budynków zgodnie z ISO 20887),
- Przedmiar robót z podziałem na rodzaje wyrobów, ich ilości i masę.

3. Etap robót budowlanych:

- Audyt przedrozbiórkowy (jeśli projekt budowlany tego wymaga),
- Wykaz odpadów i Plan segregacji odpadów,
- Wykaz działań skutecznie zapobiegających emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń,
- Deklaracje właściwości użytkowych lub krajowe deklaracje właściwości użytkowych lub inne dokumenty potwierdzające posiadanie wymaganych właściwości przez wyroby budowlane (dla wyrobów związanych z wodą lub zawierających substancje niebezpieczne).

4. Oddanie do użytkowania:

- Świadectwo charakterystyki energetycznej.

10) Opracowanie kart mieszkań z rzutem instalacji posadzkowych i instrukcją użytkowania lokalu.

11) Opracowanie harmonogramu rzeczowo - finansowego dla robót budowlanych w etapie 1 (zgodnie z załącznikiem "Załącznik nr 1 do ramowego wzoru Umowy kredytu"),

12) Zestawienie powierzchni mieszkań (zgodnie z załączonym wzorem w pliku: zestawienie powierzchni-wzór) dla budynku powtarzalnego.

3. Wymagania dotyczące sposobu opracowania dokumentacji budowlanej.

3.1 Projekt budowlany:

- Dokumentację należy opracować zgodnie z obowiązującymi normami i rozporządzeniami, wymienionymi w niniejszej dokumentacji, na podstawie projektu koncepcyjnego oraz wybranego szkicu (spośród 3 przedstawionych przez Wykonawcę szkiców rozwiązań zmian wzgl. projektu koncepcyjnego, jeśli Wykonawca wykaże potrzebę takich zmian), w wybranej przez Zamawiającego, na podstawie opracowanej przez Wykonawcę analizy rzeczowo - finansowej, technologii wykonania obiektu i jego obsługi.
- Nie wyszczególnienie jakichkolwiek aktów prawnych, nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku ich stosowania.
- Projekt budowlany winien być opracowany zgodnie z przepisami budowlanymi oraz:
 - Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - Warunkami technicznymi dostawy mediów, zapewnieniami i uzgodnieniami,
 - Innymi opracowaniami załączonymi do niniejszego opracowania oraz wskazanymi przez Zamawiającego.
- Projekt budowlany winien spełniać przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 z późn. zm.).
- Projekt budowlany należy opracować w sposób kompletny, przedstawić Zamawiającemu do akceptacji, a następnie, po uzyskaniu akceptacji i przyjęciu projektu przez Zamawiającego - złożyć Projekt budowlany w wersji cyfrowej wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę drogą elektroniczną w Starostwie Powiatowym w Łławie. Zamawiający preferuje cyfrową wymianę korespondencji z organami administracji architektoniczno - budowlanej.
- Do obowiązków Wykonawcy należy również skuteczne przeprowadzenie procedury uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, w tym uszczegółowienie i uzupełnienie projektu zgodnie z uwagami lub wymaganiami instytucji i urzędów uczestniczących w procedurze uzyskania pozwolenia na budowę.
- Wszystkie opracowania projektowe należy sporządzić i przekazać Zamawiającemu w wersji papierowej w tym 1 egzemplarz do użytku Zamawiającego (pozostałe egzemplarze, po akceptacji Zamawiającego Wykonawca złoży do odpowiednich organów administracji celem uzyskania poszczególnych opinii, uzgodnień, decyzji, itd.) oraz dodatkowo należy sporządzić i przekazać Zamawiającemu w wersji elektronicznej na nośniku USB - kompletną dokumentację, w postaci plików .pdf podpisanych elektronicznie oraz w postaci plików edytowalnych w formacie w jakim powstały lub innym formacie możliwym do odczytu przez Zamawiającego, wskazanym przez Zamawiającego.

3.2 Projekt techniczny:

- Projekt techniczny należy opracować zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno - użytkowego.
- Stopień szczegółowości projektu technicznego należy przyjąć w odniesieniu do możliwości jednoznacznego określenia cech i parametrów powstającego obiektu w kontekście:
 - możliwości uzgodnienia wszystkich przyjętych rozwiązań z Zamawiającym i uzyskania jego akceptacji,
 - możliwości prawidłowego zrealizowania obiektu zgodnie z dokumentacją,
- Projekt techniczny należy sporządzić i przekazać Zamawiającemu w wersji papierowej w 1 egzemplarzu (nie wliczając egzemplarzy wymaganych przez organy administracji do uzyskania poszczególnych opinii, uzgodnień, decyzji, itd.) oraz dodatkowo należy sporządzić i przekazać Zamawiającemu w wersji elektronicznej na nośniku USB. Kompletną dokumentację należy przekazać w postaci plików .pdf podpisanych elektronicznie oraz w postaci plików edytowalnych w formacie w jakim powstały lub innym formacie możliwym do odczytu przez Zamawiającego, wskazanym przez Zamawiającego.

- Przekazany projekt, jeśli będzie on wykonany w technologii BIM, należy przekazać także w postaci modelu elektronicznego modelowania danych budowlanych, będącego podstawą do zarządzania i utrzymania obiektu w trakcie jego eksploatacji.

3.3 Przedmiar robót oraz specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót:

- Przedmiary robót oraz specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót należy opracować zgodnie z przepisami Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 20.12.2021 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U 29.12.2021 poz. 2454 z późn. zm).
- Stopień szczegółowości przedmiarów oraz specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót należy przyjąć w odniesieniu do możliwości prawidłowej oceny ilościowej i jakościowej poszczególnych grup robót.
- Specyfikacje powinny zawierać zbiory wymagań, które są niezbędne do określenia standardów i jakości wykonania robót w zakresie sposobu wykonania robót, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót. Specyfikacje mają składać się ze specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót podstawowych, rodzajów robót przyjętych wg przyjętej systematyki lub grup robót.
- Specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót należy dodatkowo sporządzić i przekazać Zamawiającemu w wersji elektronicznej na nośniku USB. Kompletną dokumentację należy przekazać w plikach .pdf podpisanych elektronicznie oraz w plikach edytowalnych w formacie w jakim powstały lub innym edytowalnym formacie możliwym do odczytu przez Zamawiającego, wskazanym przez Zamawiającego.

3.4 Analiza rzeczowo - finansowa:

- Analizę należy przygotować jako Harmonogram rzeczowo-finansowy inwestycji opracowany zgodnie ze wzorem "Zał._nr_1_do_ramowego_wzoru_Umowy_kredytu" do umowy.

3.5 Informacja bezpieczeństwa i ochrony zdrowia:

- Informację dotyczącą Bezpieczeństwa i ochrony zdrowia należy opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia - z dnia 23 czerwca 2003 r. (Dz.U. Nr 120, poz. 1126) z późn. zm.
- Informację BIOZ należy dodatkowo sporządzić i przekazać Zamawiającemu w wersji elektronicznej na nośniku USB. Kompletną dokumentację należy przekazać w plikach .pdf podpisanych elektronicznie oraz w plikach edytowalnych w formacie w jakim powstały lub innym edytowalnym formacie możliwym do odczytu przez Zamawiającego, wskazanym przez Zamawiającego.

Na wszystkich etapach projektowania, wszystkie zmiany projektowe i kosztorysowe należy przekazać Zamawiającemu wraz z tabelą rewizji, która po zaakceptowaniu przez Zamawiającego, stanowi podstawę do dalszych prac projektowych.

Tabela rewizji będzie zawierała datę, numer rewizji, opis zmiany, lokalizację (kondygnacja, nr pomieszczenia) oraz informację, przez kogo została sporządzona i powinna znajdować się na stronie dokumentu, którego zmiany dotyczą (wstawiona lub wygenerowana przez program).

§ 2.

1. Zamawiający oczekuje, że projekt nowego budynku będzie przewidywał rozwiązania techniczne proekologiczne, takie jak m.in.:

panele słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła z wymiennikami ciepła, retencja i rozwiązania ograniczające zużycie wody oraz energooszczędne źródła światła, zapewniające na etapie eksploatacji budynku zmniejszone zużycie energii i wody. Powyższe rozwiązania należy zastosować przy uwzględnieniu możliwości realizacji ich wykonania przy założeniu, że zlokalizowane zostaną w przestrzeni projektowanej inwestycji.

2. Zleceniobiorca wykona powierzone prace z dołożeniem należytej staranności, w sposób zgodny z ustaleniami. Przygotowany projekt budowlany powinien uwzględniać przepisy obowiązującego prawa, które odnoszą się do rodzaju planowanej inwestycji, a także przepisy Rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju, z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat. (Dz.U.2019.457 z dnia 2019.03.08).

3. Zamawiający przedstawi szczegółowe oczekiwania podczas pierwszego spotkania online, po podpisaniu umowy.

§ 3.

1. Potrzeby mieszkaniowe w kontekście SIM KZN-Warmia i Mazury:

Analiza potrzeb mieszkaniowych w Nowym Dworze Gdańskim dla SIM KZN-Warmia i Mazury		
1	Szacowana planowana liczba mieszkań (lokali):	łącznie min. 252 (6 budynków po 42 lokale)
	Liczba lokali mieszkalnych, o których mowa w kryterium "Adresowanie nowych mieszkań do osób wychowujących dzieci":	12 (6 x 2)
	Liczba lokali mieszkalnych adresowana do osób starszych:	-
	Liczba lokali mieszkalnych, o których mowa w kryterium „Adresowanie mieszkań do rodzin z dzieckiem posiadającym zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”:	-
	Powierzchnia lokali mieszkalnych, o których mowa w kryterium „Adresowanie mieszkań do rodzin z dzieckiem posiadającym zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”:	
Liczba lokali mieszkalnych, o których mowa w kryterium „Adresowanie mieszkań do rodzin z dzieckiem posiadającym orzeczenie o niepełnosprawności, a w przypadku dzieci od 16. do 18. roku życia – orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, wydane na podstawie przepisów		2 (lokale wskazane w etapie 1)

	<p>ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych":</p> <p>przewidywane ogrzewanie:</p> <p>planowane odnawialne źródła energii:</p> <p>czy przewidywana jest partycypacja najemców</p> <p>maksymalny przewidywany % partycypacji jw.</p> <p>Ilość etapów (ze wskazaniem ilości mieszkań):</p>	<p>_____</p> <p>kotłownia własna/pompy ciepła/gaz</p> <p>instalacja fotowoltaiczna dachowa</p> <p>tak /nie</p> <p>nie do oszacowania na tym etapie</p> <p>6 etapów (min. 42 mieszkania każdy)</p>
2	<p>Wycena nieruchomości (czy jest operat szacunkowy)</p> <p>Termin ważności operatu szacunkowego:</p>	<p>nie</p> <p>_____</p>
	Numer księgi wieczystej działki	EL11/00063447/1
	Tytuł prawny do działki	własność Spółki SIM KZN - Warmia i Mazury
	Numer identyfikacyjny działki	280703_2.0006.55/10
	Powierzchnia działki	3,29 ha
	Rodzaj użytku działki	RIVa,RIVb,RV,PsIV
	Przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz numer uchwały/decyzji jeśli jest.	mpzp - M2, Uchwała Nr XIII/108/2003 Rady gminy Ława z dnia 3 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ława, zabudowa wielorodzinna (wypis wy wyrys z MPZP w załączniku w pliku: wypis i wyrys dz. 55/10.pdf)
Dostęp do drogi publicznej i infrastruktury (odległość od granicy działki) ok. 100 m		
	<p>Utwardzona / gruntowa droga publiczna</p> <p>Woda</p> <p>Kanalizacja</p> <p>Prąd</p>	<p>tak /nie</p> <p>tak /nie (do zaprojektowania)</p> <p>tak / nie (do zaprojektowania)</p> <p>tak / nie (do zaprojektowania)</p>

Gaz	tak / nie (do zaprojektowania)
Internet / światłowód	tak / nie (do zaprojektowania)

2. Wytyczne do prac projektowych do dokumentacji projektowej projektu architektoniczno – budowlanego wraz z analizą rzeczowo – finansową.

2.1 Lokale zostały zaprojektowane w projekcie koncepcyjnym, pod kątem zapotrzebowania przyszłych mieszkańców, wg wytycznych Gminy z Analizy potrzeb mieszkaniowych w kontekście SIM KZN-Warmia i Mazury:

- wszystkie mieszkania z salonem i aneksem kuchennym i balkonem lub ogródkiem,
- jak najwięcej mieszkań z przewiewem, dwustronnych,
- komórki lokatorskie na kondygnacjach,
- wielkości poszczególnych mieszkań wynosi od 40,28m² do 75,68m².

2.2. Zagospodarowanie terenu:

- planowaną budowę obiektu, należy zaprojektować w poszanowaniu istniejącej struktury, tkanki zabudowy, istniejącej zieleni i innych,
- w projekcie należy zastosować rozwiązania i materiały zapewniające wysoki standard jakościowy oraz wieloletnią, optymalną eksploatację instalacji i pomieszczeń bez konieczności dokonywania większych napraw i remontów, biorąc pod uwagę ponoszone przez Zamawiającego koszty eksploatacyjne w okresie do 15 lat,
- zaprojektowane urządzenia powinny posiadać parametry zapewniające jak najwyższą jakość i możliwie najniższe koszty eksploatacji,
- wykonawca zobowiązany jest do stosowania w rozwiązaniach projektowych wyrobów (materiałów, urządzeń i instalacji) budowlanych dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, oraz ze względu na lokalizację i funkcję obiektu – najwyższej jakości materiałów budowlanych i estetycznych,
- obiekt, w zakresie dostępności należy dostosować do potrzeb osób o szczególnych potrzebach / niepełnosprawnych,
- chodniki projektować tak, aby nie było konieczności realizacji pochylni lub innych urządzeń przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych,
- miejsce/a gromadzenia odpadów bytowych z lokali o pow. wystarczającej na segregację odpadów zgodnie z przepisami krajowymi i gminnymi przy uwzględnieniu potencjalnej liczby mieszkańców/użytkowników i harmonogramu wywozu – należy przeprowadzić wstępną symulację/obliczenia,
- miejsce/a gromadzenia odpadów bytowych zabezpieczone przed dostępem osób trzecich i zwierząt,
- stosować rozwiązania dotyczące systemów zagospodarowania wód opadowych np. retencja powierzchniowa wód opadowych z dachu budynku i ciągów pieszych, magazynowanie wód opadowych, ogrody deszczowe, nawierzchnie przepuszczalne.
- dla lokali na parterze zaplanowano ogródki nieutwardzone z wygradzeniem,
- monitoring kluczowych stref zagospodarowania (plac zabaw, wjazd z dróg publicznych, wejścia do budynków); wytyczna do proj. budowlanego: założyć punkt zbiorczy sygnału z kamer z zapisem obrazu z kamer oraz ew. możliwością podpięcia do systemu monitoringu firm zewnętrznych,
- stojaki na rowery projektować w strefie wejścia do budynku,
- wejście główne do budynku projektować tak, aby nie było konieczności realizacji pochylni lub innych urządzeń przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych,

- teren nieogrodzony, bez szlabanu i bez kontroli dostępu.

2.3 Budynki:

- w projekcie należy zastosować rozwiązania i materiały zapewniające wysoki standard jakościowy oraz wieloletnią, optymalną eksploatację instalacji i pomieszczeń bez konieczności dokonywania większych napraw i remontów, biorąc pod uwagę ponoszone przez Zamawiającego koszty eksploatacyjne w okresie do 15 lat,
- zaprojektowane urządzenia powinny posiadać parametry zapewniające jak najwyższą jakość i możliwie najniższe koszty eksploatacji,
- wykonawca zobowiązany jest do stosowania w rozwiązaniach projektowych wyrobów (materiałów, urządzeń i instalacji) budowlanych dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, oraz ze względu na lokalizację i funkcję obiektu – najwyższej jakości materiałów budowlanych i estetycznych,
- należy przyjąć standard pomieszczeń uwzględniający warunki wymienione w niniejszych wytycznych, przy szczególnym uwzględnieniu parametrów dopuszczających stosowanie danych materiałów bądź urządzeń w odpowiednio zaprojektowanych warunkach użytkowania - ostateczne ustalenie standardu wykończenia i wyposażenia pomieszczeń zostanie ustalone na etapie projektowania w ramach bezpośrednich uzgodnień z Zamawiającym,
- planowaną budowę obiektu, należy zaprojektować w konstrukcji trwałej, odpornej na czynniki atmosferyczne - dostosowanej do rodzaju i funkcji obiektu. Elementy konstrukcyjne nie mogą mieć rozpiętości większej niż 12,5 mb,
- obiekt, w zakresie dostępności należy dostosować do potrzeb osób o szczególnych potrzebach / niepełnosprawnych,
- przy projektowaniu konstrukcji należy uwzględnić wszelkie uwarunkowania gwarantujące jej prawidłową pracę, brak przekroczenia stanów granicznych nośności i użytkowania, w szczególności brak występowania pęknięć, osiadań oraz innych zjawisk mogących wpłynąć na jakość użytkowania budynku, a parametry zastosowanych wyrobów nie mogą być gorsze niż przyjęte w projekcie koncepcyjnym i w założeniach PFU. Zamawiający dopuszcza technologię wykonania: drewnianą lub tradycyjno prefabrykowaną dla elementów o parametrach nie gorszych niż założone w projekcie koncepcyjnym i niniejszymi wytycznymi projektowymi,
- w projekcie budowlanym należy uwzględnić wszystkie obciążenia konstrukcji jakie będą występowały, przy czym Zamawiający nie dopuszcza zaliczenia obciążeń od instalacji technologicznych oraz urządzeń stałych takich jak np. kanały i centralne wentylacyjne, oprawy oświetleniowe, stałe urządzenia akustyczne, elektroakustyczne, montowane do konstrukcji itp. - do wartości obciążenia użytkowego. Obciążenia te powinny zostać obliczone jako obciążenia technologiczne z pozostawieniem pełnej wartości normowego obciążenia użytkowego do dyspozycji użytkownika. Jeśli Wykonawca zachowuje rozwiązania techniczne i funkcjonalne projektu koncepcyjnego, nie zwalnia go to z uwzględnienia obciążeń na całość obiektu,
- 1 klatka wejściowa oraz 1 winda w budynku, winda osobowa o nośności 1000 kg, przystosowane do przewozu mebli, chorych na noszach i osób niepełnosprawnych (winda wyposażona w monitoring wizyjny),
- wszystkie media dostarczane do lokali (prąd, ciepło, woda) powinny zostać niezależnie opomiarowane,
- należy przewidzieć, zgodnie z przepisami i wymaganiami gestorów, pomieszczenia techniczne lub wygrozione przestrzenie w częściach wspólnych budynków, na montaż opomiarowania – opomiarowanie nie powinno znajdować się w lokalach,
- lokale zaprojektowano jako posiadające balkon lub ogródek dla lokali na parterze; w lokalach dla niepełnosprawnych wyjście bezprogowe, na nawierzchnię utwardzoną,

- elewacje – technologia lekka-mokra, dopuszczalne zróżnicowanie barw i struktur tynku elewacyjnego; ewentualne inne rozwiązania elewacyjne (systemowe) powinny stanowić nie więcej niż 10% elewacji - jako akcent wyróżniający,
- balkony projektować jako wykończone, zabezpieczone przed warunkami atmosferycznymi – np. hydroizolacja i gres,
- biegi schodowe i spoczniki międzypiętrowe – oddylatowane od konstrukcji budynku,
- stolarka okienna: PVC, spełniająca wymagania Warunków Technicznych,
Okna balkonowe: jedna kwatery rozwieralno-uchylna, pozostałe kwatery stałe, zakaz montowania nawiewników wentylacyjnych w kwaterach stałych,
- stolarka drzwiowa:
 - drzwi wejściowe do budynków wyposażone w domofon,
 - drzwi do lokali w klasie antywłamaniowości min. RC2, odporność ogniowa wg obowiązujących przepisów p-poż,
 - drzwi wewnątrz lokali: do łazienek i WC z otworami nawiewnymi lub podcięciem zapewniającym normatywny nawiew powietrza,
 - w drzwiach o odporności ogniowej nie projektować kratki nawiewnych – stosować kratki transferowe w ścianach.

2.3.1 Wykończenie wewnątrz do stanu „pod klucz” w zależności od wyboru projektowanej technologii.

Części wspólne: komórki lokatorskie, wózkownia, rowerownia, pomieszczenie techniczne, pom. porządkowo - gospodarcze.

- posadzki klatek schodowych, korytarzy, biegi i spoczniki (trakty części wspólnych) wykończone nawierzchnią zgodną z wymaganiami przepisów co do faktury i antypoślizgowości (np. terakota, żywica),
- ściany tynkowane i szpachlowane całopowierzchniowo,
- ściany do wys. 1,5 m od poziomu posadzki zabezpieczone materiałem wykończeniowym zabezpieczającym przed ponadnormatywnym zużyciem (np. lamperia, glazura),
- ściany pow. 1,5 m i sufity malowane dwukrotnie.

Mieszkania przygotowane pod klucz - wykończenie wnętrza:

- ściany i sufity tynkowane, wygładzone i malowane dwukrotnie na biało,
- gres na podłogach / panel / wykładzina,
- kuchnia z białym montażem (zlew, kuchenka, piekarnik) i fartuchem z płytek ceramicznych,
- łazienka z białym montażem i osprzętem, płytkami ceramicznymi lub/i gresem.

Instalacje sanitarne:

- projektować opomiarowanie lokali ze zdalnym odczytem,
- opomiarowanie oraz zawory odcinające lokalizować w częściach wspólnych (korytarzach),
- należy przeprowadzić analizę opłacalności nakładów inwestycyjnych i eksploatacyjnych dla różnych źródeł c.o., c.w.u – np. pompy ciepła, kotłownia gazowa budynkowa, indywidualne lokalowe piece dwufunkcyjne, itd.,
- ze względów akustycznych zabronione wkuwanie instalacji ks, z.w.u, c.w.u., c.o. w ściany wygradzające lokale mieszkalne,
- podejścia pod przybory w aneksach kuchennych wykonywać natynkowo,

- podejścia pod grzejniki na ścianach wygradzających lokale i na elementach żelbetowych projektować jako wyprowadzenie z dołu z posadzki,
- dla lokali z ogródkami przewidzieć w elewacji kran zasilony w z.w.u. (lub/i zasilony ze zbiornika przy opcji zbiorników na deszczówkę) w aneksie kuchennym z możliwością odcięcia na okres zimowy,
- dla kanalizacji sanitarnej zachowywać spływ grawitacyjny, wszystkie rozwiązania wspomagające (mechaniczne, pompy, itd.) wymagają zgody Inwestora,
- ogrzewanie części wspólnych rozliczane będzie na podstawie różnicy między ciepłomierzem budynkowym a sumą zużycia na ciepłomierzach lokalowych;

Instalacja wentylacji w zależności od wyboru technologii:

- preferowana wentylacja grawitacyjna zbiorcza, nawiew przez nawiewniki okienne lub ścienne, wyciąg wspólnymi pionami - dobór po ustaleniu źródła ogrzewania,
- instalacje okapów kuchennych projektować jako zbiorcze z klapami zwrotnymi w lokalach mieszkalnych, okapy wyposażone w indywidualny wentylator,
- w przypadku c.o. i c.w.u. z indywidualnych dwufunkcyjnych pieców gazowych należy doprowadzić instalację wentylacji zgodności z przepisami;

Instalacje elektryczne:

- instalacja dla cz. wspólnych budynku: oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, wejścia uruchamiane czujkami ruchu, strefy odgródzone drzwiami na osobnych obwodach np. korytarze do komórek lokatorskich;
- instalacja elektryczna mieszkań: tablice mieszkaniowe natynkowe instalowane w przedpokoju w miejscu nie kolidującym z drzwiami i grzejnikami, zgodnie z przepisami;

Instalacje teletechniczne:

- instalacje teletechniczne projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- należy przewidzieć w budynkach Centralny Punkt Dystrybucyjny do którego doprowadzony będzie sygnał operatorów zewnętrznych oraz okablowanie anten DVB-T, SAT na dachu z kanalizacją technologiczną poza budynek dla wprowadzenia infrastruktury operatora,
- w lokalach natynkowa lokalowa tablica teletechniczna dla doprowadzenia z Centralnego Punktu Dystrybucyjnego RTV kablowej, RTV-SAT, światłowodów, przewodów UTP – wg warunków technicznych,
- w lokalach zestaw gniazd RTV, RTV-SAT, UTP (+ poza na gniazda zasilające jak w cz. elektrycznej) z okablowaniem z lokalowych tablic teletechnicznych,
- światłowody w lokalach zakończone w lokalowych tablicach teletechnicznych,
- instalacja domofonowa zakończona unifonem w przedpokoju koło drzwi wejściowych do lokalu.

Wykonanie wszystkich niezbędnych instalacji wewnętrznych wraz z niezbędnymi urządzeniami na podstawie warunków i uzgodnień projektu budowlanego, zapewniających ekologiczne i jak najbardziej niezależne źródła energii, gwarantujące uzyskanie wskaźnika rocznego zapotrzebowania na **nieodnawialną energię pierwotną max. do $E_p < 52 \text{ kWh/m}^2 \text{ rok}$** , w poszanowaniu reguł DNSH, w tym instalacji:

- wod.-kan,
- kanalizacji deszczowej z założeniem głównego wykorzystania wód opadowych do użytku wewnętrznego,
- wody ciepłej,

- elektrycznej i teletechnicznej,
- sanitarnej.

Wykończenie do stanu „pod klucz” (koniecznie zgodnie z wymogami zawartymi w § 15 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 roku z późniejszymi zmianami) - Uwaga:

rodzaj wykończenia dobiera Projektant:

1. Ściany oraz sufity pomalowane na biało.
2. Podłogi w kuchni, w łazienkach i w pokojach wyłożone nawierzchniami trwałymi.
3. Łazienki wyposażone w wannę lub brodzik lub kabinę natryskową z brodzikiem lub bez brodzika z odpływem podłogowym, umywalkę i sedes typu kompakt z osprzętem.
4. W łazienkach ściany wyłożone glazurą, miejscowe hydroizolacje powierzchni poziomych i pionowych.
5. Kuchnia lub aneks kuchenny wyposażony w czteropalnikową kuchenkę z piekarnikiem, wolnostojącą lub do zabudowy.
6. W kuchni pas ochronny na ścianie nad zlewozmywakiem wyłożony glazurą lub opcjonalnie może zostać wykonana zabudowa stojąca kuchni, a także obudowany zlewozmywak.
7. Minimum 2 lokale mieszkalne o powierzchni min. 62,49 m² powinny spełniać wymogi w zakresie dostępności i przystosowania dla osób niepełnosprawnych określone w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608 i 2351), w tym wymogi dotyczące przystosowania pomieszczenia higieniczno sanitarnego, o których mowa w § 86 tego rozporządzenia.

Załącznik do Wytucznych projektowych:

- koncepcja_gmina_lława.zip
- informacja o standardzie wykończenia.pdf
- zestawienie powierzchni - wzór.docx