



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

**WYTYCZNE DO DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
DLA INWESTYCJI PRZY UL. SEMPOŁOWSKIEJ - KOTARBIŃSKIEGO W POZNANIU
(obręb 60 - DĘBIEC, arkusz 32, działka 23/7)**

Budowa budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną techniczną infrastrukturą towarzyszącą: przyłączami wodociągowymi, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami i dojazdami do budynków z dróg publicznych (ul. Sempołowskiej i Kotarbińskiego), oraz zielenią i małą architekturą.

luty 2024 r.

Spis treści

| | |
|---|-----------|
| I. Przedmiot zamówienia | 3 |
| 1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia | 3 |
| 2. Zakres dokumentacji projektowej | 4 |
| 3. Charakterystyczne parametry oraz właściwości funkcjonalno-użytkowe | 6 |
| 4. Wymagania dla lokalu/i użytkowego/ych | 9 |
| II. Preferowane przez zamawiającego wymagania techniczne | 10 |
| 1. Architektura i Konstrukcje | 10 |
| 2. Wentylacja | 16 |
| 3. Układ drogowy | 17 |
| 4. Zagospodarowanie terenu i zieleni | 17 |
| 5. Gospodarka odpadami | 17 |
| 6. Plac zabaw | 17 |
| 7. Mała architektura | 18 |
| 8. Przyłącza | 19 |
| III. Część informacyjna | 19 |
| 1. Przepisy prawa | 19 |
| 2. Przepisy miejscowe | 20 |

Wspólny Słownik Zamówień (CPV):

- 71000000-0 Usługi architektoniczne i podobne
- 71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego
- 71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
- 71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
- 71242000-6 Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów
- 71247000-1 Nadzór nad robotami budowlanymi
- 71248000-8 Nadzór nad projektem i dokumentacją
- 71250000-5 Usługi architektoniczne, inżynierskie i pomiarowe
- 71420000-8 Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu
- 71521000-6 Usługi nadzorowania placu budowy

I. Przedmiot zamówienia

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowej dla inwestycji obejmującej budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w technologii prefabrykacji żelbetowej spełniających warunek zapotrzebowania na energię pierwotną poniżej 52 kWh/m², wraz z niezbędną techniczną infrastrukturą towarzyszącą, przyłączami wodociągowymi, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, dojazdami i dojazdami do budynku i do dróg publicznych (ul. Sempołowskiej/Kotarbińskiego), oraz zielenią, placem zabaw i małą architekturą. Nieruchomość objęta inwestycją położona jest przy ul. Sempołowskiej/Kotarbińskiego w Poznaniu (obręb 60 - Dębiec, arkusz 32, działka 23/7).

Realizacja przedmiotu zamówienia obejmuje w szczególności:

- 1) Sporządzenie koncepcji architektonicznej - opracowana koncepcja winna być zgodna z decyzją o warunkach zabudowy, decyzją o zmianie decyzji oraz niniejszymi wytycznymi do dokumentacji projektowej,
- 2) Uzyskanie mapy do celów projektowych i warunków technicznych,
- 3) Wykonanie badań gruntu i sporządzenie opinii geotechnicznej,
- 4) Sporządzenie dokumentacji projektowej tj.: projektu architektoniczno - budowlanego do pozwolenia na budowę zawierającej:
 - a) plan zagospodarowania terenu zgodny z obowiązującymi przepisami,
 - b) wielobranżowy i kompletny projekt architektoniczno-budowlany zgodny z obowiązującymi przepisami,
 - c) badania geotechniczne wraz z opinią geotechniczną,
 - d) kalkulacje kosztów inwestycji wg wskaźników Sekocenbud opublikowanych na dzień opracowania,
- 5) Uzyskanie wszelkich decyzji, pozwoleń i uzgodnień niezbędnych do realizacji inwestycji objętej dokumentacją projektową (w szczególności decyzji o pozwoleniu na budowę);

Zakres opracowań

Opracowania podlegają zaakceptowaniu przez Zamawiającego pod kątem zgodności z wymaganiami Zamawiającego i obejmują:

Koncepcje architektoniczną inwestycji zawierającą rysunki z zagospodarowaniem terenu, rzuty, przekroje i rysunki budynków oraz elewacji wraz z wykazem i strukturą lokali -opracowana koncepcja architektoniczna winna być zgodna z decyzją o warunkach zabudowy oraz decyzją o jej zmianie.

Projekt architektoniczno - budowlany kompletny (służący do uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę). Projekt ten powinien posiadać wszystkie niezbędne opinie, uzgodnienia oraz pozwolenia wymagane przepisami prawa.

Projekt budowlany musi być zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609) z późniejszymi zmianami.

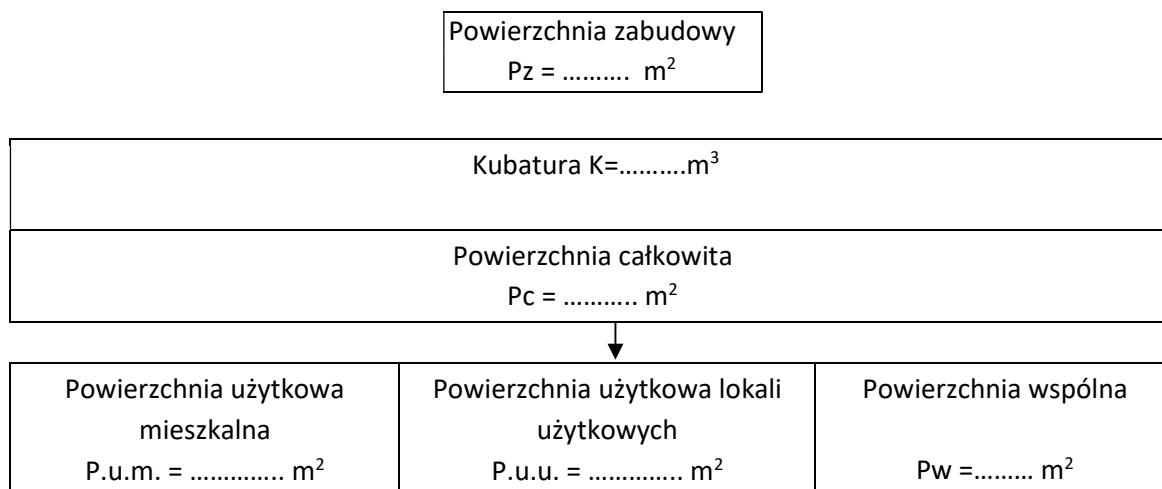
Projekt architektoniczno - budowlany przed złożeniem go do organu administracji budowlanej wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę podlega akceptacji Zamawiającego.

Zakres dokumentacji projektowej obejmuje w szczególności:

- 1) projekt zagospodarowania terenu inwestycji wraz z całą niezbędną infrastrukturą potrzebną do prawidłowego funkcjonowania budynków (drogi, parkingi, mała architektura, plac zabaw, zieleni z ujęciem wody do jej podlewania, wiaty śmietnikowe, wiaty rowerowe, miejsca dla montażu ładowarek pojazdów elektrycznych itp.) sporządzony na mapie do celów projektowych uzyskanej przez projektanta;
- 2) projekt architektury w zakresie zgodnym z Prawem Budowlanym i niezbędnym do uzyskania decyzji PB,
- 3) projekt konstrukcji w zakresie zgodnym z Prawem Budowlanym i niezbędnym do uzyskania decyzji PB,
- 4) projekt instalacji wod - kan. w zakresie zgodnym z Prawem Budowlanym i niezbędnym do uzyskania decyzji PB,
- 5) projekt instalacji centralnego ogrzewania, wentylacji i ciepłej wody użytkowej wraz z zasilaniem (np. węzeł cieplny, kotłownia) w zakresie zgodnym z Prawem Budowlanym i niezbędnym do uzyskania decyzji PB,
- 6) projekt instalacji elektrycznej i teletechnicznej wraz z projektem oświetlenia zewnętrznego oraz projektem wykorzystania odnawialnych źródeł energii, analizą opłacalności przy ich zastosowaniu do np. zasilania oświetlenia zewnętrznego, przestrzeni wspólnych wewnątrz budynku/ów, z uwzględnieniem zasad dotyczących tzw. prosumentów (o ile będzie to możliwe) w zakresie zgodnym z Prawem Budowlanym i niezbędnym do uzyskania decyzji PB,
- 7) projekt dróg wewnętrznych, chodników, miejsc postojowych wraz z ich odwodnieniem oraz wjazdami na teren nieruchomości w zakresie zgodnym z Prawem Budowlanym i niezbędnym do uzyskania decyzji PB,
- 8) projekt zagospodarowania wód opadowych wraz z kanalizacją deszczową w zakresie zgodnym z Prawem Budowlanym i niezbędnym do uzyskania decyzji PB. Projekt wstępny (na zbiorczej planszy) przyłączy do kanalizacji deszczowej dla odwodnienia dróg, chodników i miejsc parkingowych oraz dachów zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Aquanet Retencja S.A. Poznań – należy zapewnić czasową lub maksymalną retencję wód opadowych na terenie własnym (dopuszcza się zlokalizowanie na terenie inwestycji niecek filtracyjnych zasilanych jedynie wodą z dachu). Zagospodarowania wód na terenie inwestycji z ich odprowadzeniem do zbiornika retencyjnego zapewniającego pełną retencję dla całego obszaru inwestycji (należy przewidzieć wykorzystanie wód np. przez system podlewania zieleni/nawadniający z dopuszczeniem odprowadzenia ich nadmiaru do sieci przy uwzględnieniu dopuszczalnych wielkości zrzutów określonych przez gestora sieci deszczowej). Należy uwzględnić koszty wykonania i eksploatacji. Projekty te powinny być uzgodnione z gestorem sieci o ile wynikać to będzie z uzyskanych warunków technicznych;
- 9) projekt zagospodarowania terenu wraz z małą architekturą w zakresie zgodnym z Prawem Budowlanym i niezbędnym do uzyskania decyzji PB,

- 10) projekt zieleni w zakresie zgodnym z Prawem Budowlanym i niezbędnym do uzyskania decyzji PB z uwzględnieniem maksymalnego utrzymania istniejącej zieleni będącej w dobrym stanie sanitarnym (na podstawie inwentaryzacji dendrologicznej); projekt musi zawierać proponowane nasadzenia kompensacyjne (umożliwiający późniejsze uzyskanie decyzji zezwolenia na wycinkę i nasadzenia kompensacyjne);
- 11) projektowaną charakterystykę energetyczną budynku/ów, określoną w Wytycznych i zgodną z obowiązującymi przepisami (w szczególności Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie),
- 12) projekt przyłączy kanalizacji sanitarnej, wodociągowej oraz przyłączy kanalizacji deszczowej opracowany zgodnie z warunkami określonymi przez gestorów mediów oraz ich wytycznymi do projektowania (o ile takie stosują) w zakresie zgodnym z Prawem Budowlanym i niezbędnym do uzyskania decyzji PB,
- 13) projekty usunięcia ewentualnych kolizji w zakresie zgodnym z Prawem Budowlanym i niezbędnym do uzyskania decyzji PB,
- 14) projekt tymczasowej i docelowej organizacji ruchu w zakresie zgodnym z Prawem Budowlanym i niezbędnym do uzyskania decyzji PB,
- 15) projekt ochrony przeciwpożarowej wraz z ewentualną siecią ppoż. (na terenie przynależnym do i wewnątrz niego/nich) o ile jest wymagana w zakresie zgodnym z Prawem Budowlanym i niezbędnym do uzyskania decyzji PB o ile jest wymagana,
- 16) projekt kanalizacji teletechnicznej na terenie inwestycji, wraz z przyłączami do budynku/ów w zakresie zgodnym z Prawem Budowlanym i niezbędnym do uzyskania decyzji PB,
- 17) Katalog mieszkań (w tym dla osób niepełnosprawnych), powierzchni przynależnych i miejsc postojowych oraz lokali użytkowych; zestawienie powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych z wyszczególnieniem powierzchni wszystkich pomieszczeń oraz lokali użytkowych (wymagane jest dołączenie w wersji elektronicznej pliku xls).

Projekt powinien zawierać zestawienie powierzchni i kubatur wg schematu:



Słownik pojęć do zestawienia:

- **Powierzchnia całkowita budynku** stanowi sumę powierzchni użytkowych wszystkich mieszkań, wraz z powierzchnią użytkową lokali użytkowych oraz części wspólnych.
- **Powierzchnia użytkowa mieszkalna** jest rozumiana, jako powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu mieszkalnym, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Za powierzchnię użytkową mieszkania nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, pralni, suszarni, wózkowni oraz pomieszczeń przynależnych.
- **Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych** – rozumiana jest, jako suma powierzchni użytkowej lokali użytkowych (usługowych).
- **Powierzchnia wspólna** – rozumiana jest, jako powierzchnia na komunikację poziomą i pionową oraz pomieszczenia gospodarcze i techniczne (np. wózkarnia).
- **Powierzchnia przynależna** - stanowi część składową samodzielnego lokalu zawartą w odrębnym pomieszczeniu, nawet jeśli dane pomieszczenie nie przylega bezpośrednio do lokalu. Nie jest wliczana do powierzchni wspólnej.

18) Dokumentacja związana z odrolnieniem działek (o ile jest to konieczne);

19) Kalkulacje kosztów inwestycji wg wskaźników Sekocenbud opublikowanych na dzień opracowania

Zamawiający wymaga na każdym etapie projektu posiadania przez Wykonawcę licencji oprogramowania służącego do wykonania wszystkich części projektów oraz zastrzega sobie prawo weryfikacji tych licencji na każdym etapie wykonywania dokumentacji.

3. Charakterystyczne parametry oraz właściwości funkcjonalno-użytkowe

- 1) W ramach realizacji całości inwestycji projektant zobowiązany jest do maksymalnego wykorzystania chłonności terenu zgodnie z uzyskaną decyzją o warunkach zabudowy. Zamawiający przewiduje możliwość zrealizowania **nie mniej niż 90 lokali mieszkalnych i minimum 2 lokali usługowych w parterze budynków**, zaprojektowanych od strony drogi publicznej (ul. Sempołowskiej i Kotarbińskiego), z możliwością połączenia dwóch lokali użytkowych położonych obok siebie w jeden większy. Projektant jest zobowiązany wykazać taką możliwość (połączenia lokali) w koncepcji, a konstrukcja budynku powinna to umożliwiać bez wykonywania np. dodatkowych elementów konstrukcyjnych.
- 2) W ramach koncepcji i projektu architektoniczno - budowlanego należy 10% mieszkań w budynku zaprojektować jako całkowicie dostosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnością, w tym po 2 lokale w każdym budynku dla osób na wózkach (Zamawiający będzie weryfikował dokumentację pod względem zgodności z przepisami np. szerokość drzwi, brak progów w drzwiach lub o wysokości max. 2 cm, włączniki światła, kaset domofonowa, skrzynka bezpiecznikowa, klamki w oknach, pochwyt, wyposażenie sanitarne, prysznic (strefy prysznicowe) – bezprogowe z pałkami dla kotar itp.). Pozostałe lokale powinny umożliwiać ich dostosowanie w przyszłości do potrzeb osób starszych (lub niepełnosprawnych) np. szerokość drzwi, wysokość skrzynki bezpiecznikowej, możliwość wymiany wyposażenia sanitarnego, zamocowania pochwytów itp.).

- 3) W jednym z wejść do jednego z budynków należy zaprojektować pomieszczenie administracyjne dla gospodarza osiedla wyposażone w co najmniej w następujące wyposażenie: oddzielną toaletę, opomiarowane ujęcie wody, zlew gospodarczy dla obsługi budynku oraz jego otoczenia, kratkę ściekową, wentylację grawitacyjną lub wspomaganą. Pomieszczenie to powinno umożliwiać przechowywanie sprzętu do utrzymywania czystości i spełniać rolę magazynu środków służących temu celowi. W pomieszczeniu należy przewidzieć malowanie farbami zmywalnymi oraz zamontowanie opraw oświetleniowych szczelnych. Oświetlenie zgodne z przepisami, w postaci energooszczędnych plafonów. Nie dopuszcza się lokalizowania tablic elektrycznych, liczników i innych urządzeń technicznych w tych pomieszczeniach oraz wózkarniach.
- 4) Należy zlokalizować wózkarnie na parterze budynków przy wszystkich pionach komunikacyjnych (klatkach schodowych).
- 5) Należy zaprojektować komórki lokatorskie o powierzchni 1-2m² dla wszystkich lokali mieszkalnych. Komórki lokatorskie powinny być zlokalizowane na tych samych kondygnacjach co mieszkania do których przynależą.
- 6) Lokal/e użytkowy/e musi/szą posiadać dogodny dostęp najlepiej od frontu lub szczytu budynku z zapewnieniem w miarę możliwości terenu pod tzw. Ogródek gastronomiczny.
- 7) Zamawiający wymaga zaprojektowania dźwigów osobowych do obsługi wszystkich kondygnacji. Jeden dźwig w każdym pionie komunikacyjnym musi być dostosowany do przewozu mebli, chorych na noszach i osób niepełnosprawnych o parametrach określonych w przepisach.

Dane projektowanej inwestycji:

| Dane projektowanej inwestycji | |
|---|--|
| Powierzchnia terenu inwestycji | 8929 m ² |
| Przewidywana liczba miejsc postojowych naziemnych i podziemnych | Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy |
| Ilość kondygnacji nadziemnych | Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy |

8) Sugerowana przez Zamawiającego struktura ilościowa lokali w budynkach:

| Rodzaj lokali | Ilość | Powierzchnia | Ilość osób, jaką należy przyjąć do obliczeń zapotrzebowania na media |
|---------------|--------------------------------------|---|--|
| Całość | Nie mniej niż 90 lokali mieszkalnych | od 30 m ² do ok. 65 m ² | ok. 270 osób |

| | | | |
|-----------------------|--|-----------------------------------|------------|
| Lokal użytkowy | 2 lokale od strony ul. Sempołowskiej/Kotarbińskiego, z możliwością połączenia 2 lokali | od 60 do 80 m ² /lokal | - |
| Mieszkanie 1 p+k | Od 25 % do 40% ilości wszystkich lokali | ok. 30-35 m ² | 1, 5 osoby |
| Mieszkania 2 p+k (ak) | Od 35% do 45 % ilości wszystkich lokali | ok. 40-50 m ² | 3, 5 osoby |
| Mieszkania 3 p+k (ak) | Od 30% do 35 % ilości wszystkich lokali | ok. 55-65 m ² | 5 osób |

Zamawiający preferuje mieszkania o powierzchni zbliżonej do dolnej granicy metrażu.

Zamawiający informuje, że ilość 90 lokali mieszkalnych to wymóg minimum - wymagane jest maksymalne wykorzystanie potencjału terenu inwestycji.

9) Układ i powierzchnia użytkowa pokoi:

a) Mieszkania 1p +k – mieszkanie jednopokojowe z osobną kuchnią z oknem,

b) Mieszkania 2p+k (ak) – dwupokojowe mieszkanie z osobną kuchnią z oknem, Zamawiający dopuszcza zastosowanie aneksu kuchennego max. w 20% lokali, dla mieszkań tych należy przewidzieć:

- Minimalna powierzchnia poszczególnych pokoi: 10, 0 m² i 14, 0 m² (Zamawiający dopuszcza zmniejszenie powierzchni większego pokoju do 12,5m² w maksymalnie 20% mieszkań w tej kategorii)
- Maksymalna łączna powierzchnia pokoi – 30, 0 m².

c) Mieszkania 3p+k (ak) – trzypokojowe mieszkanie z osobną kuchnią z oknem, Zamawiający dopuszcza zastosowanie aneksu kuchennego max. w 20% lokali, dla mieszkań tych należy przewidzieć:

- Minimalna powierzchnia poszczególnych pokoi: 2 x10, 0 m² i 14, 0 m² (Zamawiający dopuszcza zmniejszenie powierzchni większego pokoju do 12,5m² w maksymalnie 20% mieszkań w tej kategorii)
- Maksymalna łączna powierzchnia pokoi – 40, 0 m².

Zamawiający dopuszcza zmiany ilości lokali w poszczególnych kategoriach o +/- 5%.

Dokumentacja projektowa musi być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć. Wszystkie projekty muszą być w pełni zwymiarowane.

- **Projekt budowlany wraz z niezbędnymi obliczeniami powinien posiadać wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia oraz pozwolenia wymagane przepisami prawa.**
- **wskaźnik efektywności PUM/PC>75%**

Projekt budowlany ma służyć uzyskaniu ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę.

4. Wymagania dla lokalu/i użytkowego/ych

- 1) powierzchnia lokali w budynkach: 60,00 – 80,00 m²;
- 2) w przypadku projektu obejmującego budowę dwóch lokali użytkowych w jednym budynku, zapewnienie jednego lokalu o pow. ok. 60,00 m² a drugiego o powierzchni ok. 80,00 m²;
- 3) wskazane jest, aby lokale sąsiadowały ze sobą;
- 4) należy zapewnić możliwości połączenia sąsiadujących ze sobą lokali bez konieczności wykonywania dodatkowych prac konstrukcyjnych;
- 5) preferowany układ lokalu – na planie kwadratu/prostokąta;
- 6) należy zaprojektować w WC płytki na podłogach i ścianach na wysokość do 150 cm tak aby uniknąć układania płytek ciętych;
- 7) posadzka betonowa w pomieszczeniu stanowiącym główną powierzchnię usługową (podkład pod wykończenie przez najemcę);
- 8) rolety zewnętrzne we wszystkich oknach lokalu w tym minimum na drzwiach sterowane elektrycznie z wnętrza oraz z zewnątrz (zewnętrzne sterowanie kluczem);
- 9) dla każdego lokalu użytkowego należy zapewnić minimum 25 kW mocy przyłączeniowej trójfazowej (z odpowiednio dobranymi zabezpieczeniami) – z możliwością jej zwiększenia do 40kW. Przekrój przewodu oraz rozdzielnia dostosowane do możliwości zwiększenia mocy przyłączeniowej (z zostawieniem w rozdzielni odpowiedniej rezerwy pól);
- 10) instalacje elektryczne i teletechniczne poza zasilaniem rolet zakończyć na centralach oraz rozdzielniach; zaprojektować odpowiednią ilość peszli i gniazd w celu umożliwienia użytkownikowi rozproszanie instalacji we własnym zakresie zależnie od potrzeb.
- 11) rozdzielnica elektryczna zaprojektowana z rezerwą na dodatkowe obwody gniazd i oświetleniowe, w rozdzielnicy przewidzieć również gniazdo remontowe;
- 12) należy przewidzieć w projekcie montaż armatury elektrycznej - w każdym pomieszczeniu lokalu dwa gniazda 230V z uziemieniem, włącznik światła i jeden punkt świetlny na suficie (tymczasowy);
- 13) osprzęt elektryczny w WC o parametrach zgodnych z jego usytuowaniem pochodzący z jednej linii wzorniczej;
- 14) instalacje sanitarne wewnętrzne lokalu zlokalizowane poza WC zakończyć zaślepionymi króćcami umożliwiającymi podłączenie dalszej ich części przez najemcę lokalu np. pod zlew itp.;
- 15) armatura sanitarna w WC pochodzące z jednej linii wzorniczej;

- 16) należy przewidzieć możliwość utworzenia drugiej toalety (jedna toaleta dla pracowników, druga toaleta dla klientów w tym NP z doprowadzeniem przyłączy). Lokalizacja narysowana linią przerywaną;
- 17) instalację centralnego ogrzewania należy obliczyć dla całego lokalu i zaprojektować grzejniki wraz z ich montażem;
- 18) szerokość drzwi wewnątrz lokalu dopasowana do potrzeb osób z niepełnosprawnościami;
- 19) każdy lokal musi mieć odrębny pomiar wszystkich mediów zlokalizowany w nim lub w przestrzeni wspólnej budynku – liczniki z nakładką do zdalnego odczytu;
- 20) wejście do lokalu bez barier architektonicznych dla osób z niepełnosprawnościami;
- 21) zapewnienie możliwości wykonania wentylacji umożliwiającej prowadzenie działalności gastronomicznej – szachty i miejsca na nawiewy;
- 22) należy przewidzieć możliwość montażu zewnętrznych urządzeń klimatyzacyjnych zlokalizowanych na dachu budynku lub w innym, możliwym do przeznaczenia na ten cel, miejscu wraz z określeniem ich mocy minimalnej, parametrów akustycznych. Na dachu należy zapewnić podstawę pod klimatyzator, podłączenie do instalacji elektrycznej w postaci orurowania z wprowadzonym pilotem i osobnym obwodem na tablicy oraz zapewnić w szachcie miejsce na instalację rurową;
- 23) w projekcie należy przewidzieć wykonanie tynków gładkich gipsowych;
- 24) zapewnić na elewacji miejsce na reklamę np. w postaci stelażu z profili stalowych cynkowanych ogniowo i wyprowadzonym osobnym obwodem elektrycznym do hermetycznej puszkii zasilaniem dla podświetlenia szyldu. Reklama pod względem parametrów wielkościowych musi być zgodna z wymaganiami określonymi w przepisach miejscowych obowiązujących w danej lokalizacji oraz odpowiadać przepisom technicznym min. zapobiegającym olśnieniu użytkowników ulic.

W miarę możliwości, należy:

- 1) zapewnić miejsce na realizowanie dostaw do lokalu samochodem o masie do 3,5 tony;
- 2) uwzględnić zagospodarowanie terenu przyległego do lokalu np. na ogródek gastronomiczny np. utwardzenie;
- 3) pojemnik/kosz na odpady w sąsiedztwie wejścia do lokalu i ogródka.

Parametry techniczne opisane w kolejnych punktach a określone dla materiałów i wyposażenia należy traktować odpowiednio jako parametry minimalne obowiązujące również w lokalu użytkowym. Dodatkowo należy uwzględnić wymagania branżowe.

II. Preferowane przez Zamawiającego wymagania techniczne w zakresie budynku/ów, wyposażenia, instalacji oraz infrastruktury.

1. Architektura i konstrukcje

- 1) Budynek/i mieszkalny wielorodzinny o kondygnacjach nadziemnych zaprojektowany zgodnie z zapisami decyzji o warunkach zabudowy dla danego obszaru inwestycyjnego;
- 2) Bryła budynku o dobrej relacji kosztu budowy do uzyskanego efektu;

- 3) Dach zgodny z decyzją o warunkach zabudowy – pokrycie dachów systemowe. Odwodnienie dachów należy wykorzystać do mikro retencji z wykorzystaniem np. do podlewania zieleni oraz mycia części zewnętrznych nieruchomości;
- 4) Rozwiązania architektoniczno - estetyczne zabudowy muszą być zgodne z decyzją o warunkach zabudowy;
- 5) Fundamenty - żelbetowe monolityczne;
- 6) Ściany fundamentowe - żelbetowe lub murowane z bloczków betonowych na zaprawie cementowej dostosowane do zastosowanej technologii ścian nadziemia;
- 7) Ściany zewnętrzne kondygnacji nadziemnych prefabrykowane spełniające wymogi współczynnika przenikania ciepła minimum $U = 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$ oraz akustyki;
- 8) Ściany klatek schodowych i korytarzy o zgodnej z przepisami izolacyjności akustycznej i termicznej. W powierzchniach wspólnych dopuszcza się pozostawienie do 40% ich powierzchni bez wykończenia oraz wypełnienia styków pionowych pod warunkiem wysokiej jakości prefabrykatów;
- 9) Ściany działowe spełniające normy izolacyjności akustycznej dla przegród pomiędzy pomieszczeniami (nie dopuszcza się stosowania ścian działowych z płyt gipso kartonowych);
- 10) Stropy między kondygnacyjne spełniające wszystkie warunki nośności, akustyki oraz ugięcie nie większe niż 1 cm z udokumentowaniem ich zgodności z przepisami. Zaleca się podział pomieszczeń dostosowany do wielokrotności typowych płyt stropowych tj. 1,20 m;
- 11) Stropodach – dopuszcza się zastosowanie dachu zielonego ekstensywnego;
- 12) Schody wewnętrzne żelbetowe prefabrykowane. Dopuszcza się biegi i podesty klatek schodowych z surową powierzchnią betonową pod warunkiem ich wysokiej jakości;
- 13) Kominy wentylacyjne montowane lub murowane np. z pustaków ceramicznych 19x19 cm z otworem średnicy 15 cm, obudowane np. płytami gipsowymi z izolacją o grubości zapewniającej odpowiedni komfort akustyczny. W łazience dopuszcza się obudowę pionów wentylacyjnych wyłącznie płytą GK wodoodporną przy uwzględnieniu przepisów p.poż. Wentylacja w kuchni składająca się z dwóch pionów wentylacji w tym jeden przeznaczony do podłączenia okapu kuchennego a drugi wentylacji grawitacyjnej wspomaganie mechanicznie. Pion wentylacji przeznaczony do podłączenia okapu kuchennego musi być wyposażony w kanałowe klapy zwrotne zapobiegające zjawisku zasysania zwrotnego. W łazience pion wentylacji grawitacyjnej wspomaganie mechanicznie. W wybranych oknach – nawiewniki ciśnieniowe i higrosterowalne rozmieszczone zgodnie z przepisami. Klatki schodowe wentylować poprzez połąć dachową na ostatniej kondygnacji (należy zapewnić nawiew powietrza do klatki np. poprzez nawiewniki okienne). Kratki wentylacyjne o wymiarach 14x21 cm, w lokalach mieszkalnych zaleca się stosowanie kratki higrosterowalnych;
- 14) Ocieplenie ścian zewnętrznych zgodne z zastosowanym systemem, płyty styropianowe minimum EPS 70 040 lub z wełny mineralnej o takich samych parametrach cieplnych. Zamawiający wymaga, aby zastosowany system ocieplenia budynku miał wszystkie niezbędne atesty. W strefie wejściowej do budynku zaleca się zastosowanie rozwiązań zabezpieczających elewacje przed uszkodzeniem np. przez zastosowanie wełny mineralnej dwugęstościowej;

- 15) Rynny i rury spustowe - z PVC lub blachy tytan-cynk o średnicy dobranej do powierzchni dachu (należy załączyć obliczenia), wody opadowe odprowadzane z dachu przez rury spustowe - w przypadku odprowadzenia ich bezpośrednio na teren (niecki) nie mogą powodować rozmywania podłoża;
- 16) Balkony i loggie - każdy lokal mieszkalny powyżej parteru, jeżeli względy architektoniczne i lokalizacyjne oraz przepisy na to pozwalają, powinien posiadać balkon o głębokości użytkowej nie mniejszej niż 1,1m i o kształcie pozwalającym na wygodne użytkowanie, o konstrukcji wykluczającej powstawanie mostków termicznych. Górna powierzchnia płyty balkonowej powinna posiadać spadek 2% w kierunku od ściany na zewnątrz. Balkon musi być dostępny dla osób niepełnosprawnych (progi w drzwiach o wysokości max 2 cm). Preferowane jest usytuowanie balkonu przy pokoju dziennym. Dopuszcza się płyty balkonowe prefabrykowane bez warstwy wykończeniowej, na łącznikach termicznych;
- 17) Izolacja termiczna/akustyczna - wykonana zgodnie z wymogami przepisów;
- 18) Stolarka okienna:
- okna i drzwi balkonowe z PVC lub drewniane spełniające normy cieplne i akustyczne z profili o współczynniku $U_k < 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ wraz z szybami ciepłochronnymi niskoemisyjnymi o $U_k < 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$, z okuciami obwiedniowymi, rozwierno - uchylne, z mikro rozszczelnieniem, ogranicznikiem otwarcia skrzydła, z zatraskiem balkonowym, nawiewnikiem powietrza ciśnieniowo - higrosterowalnym o wydajności i klasie akustycznej wynikającej z obowiązujących w tym zakresie norm; w lokalach przystosowanych dla osób z niepełnosprawnością w wejściu z balkonu do pokoju próg zewnętrzny systemowy sztywny i ciepły o wysokości do 2 cm w stosunku do poziomu nawierzchni balkonu i wnętrza lokalu, okna otwieralne (nie dotyczy witryn w lokalu/ach użytkowym/y), w lokalach dla osób niepełnosprawnych oraz dla osób starszych klamki na wysokości zgodnej z przepisami. Wnęki okienne o wymiarach zapewniających pełne otwarcie przy zamontowanym nawiewniku. Należy zaprojektować system ciepłego montażu;
 - parapety wewnętrzne - z konglomeratu;
 - parapety zewnętrzne – z blachy powlekanej;
 - inne obróbki blacharskie należy wykonać z blachy tytan - cynk;
 - na parterach budynku w oknach i drzwiach w lokalach mieszkalnych żaluzje otwierane ręcznie za pomocą taśm z rolo kasetami nad oknami; żaluzje w rolo kasetach w lokalach użytkowych sterowane elektrycznie z zewnątrz oraz z wnętrza lokalu;
 - wszystkie okna muszą być otwieralne (lokale dla osób starszych i niepełnosprawnych z klamkami na obniżonej wysokości) a szkło szyb bezbarwne (dotyczy to również oświetlenia naturalnego klatek schodowych). Przeszklenia klatek schodowych muszą umożliwiać umycie ich z wnętrza klatki schodowej;
- 19) Stolarka drzwiowa:
- drzwi wejściowe do mieszkań antywłamaniowe klasy RC 3 (czas oporu 5 min), o izolacji akustycznej zgodnej z przepisami lecz nie gorsze niż o $R_w \text{ min. } 32 \text{ dB}$, z atestem, z dwoma atestowanymi zamkami klasy 4 i wkładkami klasy C i numeracją lokalu, klamka z szyldem antywłamaniowym, progi systemowe stalowe lub z drewna twardego liściastego; drzwi i zamki muszą posiadać certyfikat klasy drzwi, okleina CPL minimum 0.7 mm;

- drzwi wewnętrzne w mieszkaniach drewniane lub płycinowe (MDF) z okleiną drewnopodobną CPL minimum 0,7 mm z okuciami (klamki ze stali nierdzewnej lub mosiężne, zamek ze sprężyną powrotną z szyldami ze stali nierdzewnej lub mosiężne, zawiasy drzwi muszą pozwalać na korygowanie zawieszenia skrzydła względem ościeżnicy) wraz z ościeżnicą drewnianą lub MDF obejmującą, regulowaną (komplet). W łazienkach i WC zastosować drzwi z zamkiem łazienkowym i otworami nawiewnymi o powierzchni 220 cm² zgodnie z § 79.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (dopuszcza się podcięcie drzwi o ile zezwala na to ich producent). Drzwi muszą posiadać świadectwo dopuszczenia do stosowania w budownictwie oraz aprobaty techniczne i higieniczne. Drzwi zawierające przeszklenia szklone szkłem bezpiecznym;
- zewnętrzne drzwi wejściowe do klatek schodowych z profili aluminiowych – ocieplonych z progiem, współczynnik przenikania ciepła dla drzwi <1,3[W/m²K]. W wiatrołapie nie może powstawać nad i podciśnienie. Szyby klasy P1A. Drzwi muszą odpowiadać parametrom przepisów przywołanych w części II pkt. 2G. Należy zaprojektować system ciepłego montażu;
- Zamawiający wymaga zaprojektowania odbojników drzwiowych przy wszystkich drzwiach wewnętrznych i zewnętrznych, jeżeli zachodzi możliwość uderzenia nimi w ścianę;
- drzwi zewnętrzne wiatrołapu i drzwi do klatki schodowej dwuskrzydłowe (z jednym skrzydłem czynnym stale i możliwością otwierania drugiego skrzydła doraźnie) muszą być wyposażone w samozamykacze i blokady skrzydeł w położeniu otwartym na czas np. wnoszenia mebli oraz z elektro-zaczepem do instalacji domofonowej. Przegrody wewnętrzne wiatrołapu szklone szkłem bezpiecznym klasy minimum P1 muszą posiadać współczynnik przenikania ciepła minimum o wartości $U < 1,3 [W/m^2K]$;
- wszystkie drzwi zewnętrzne do budynków muszą odpowiadać przepisom budowlanym w tym również o ochronie termicznej oraz antywłamaniowej i być zaprojektowane z aluminium oksydowanego;

20) Okładziny wewnętrzne ścian i sufitów:

- w pomieszczeniach gospodarczych - tynk odpowiadający III kategorii malowany białą farbą emulsyjną lateksową odporną na ścieranie i szorowanie;
- wszystkie ściany i sufity w mieszkaniach wykończone gładzią gipsową lub tynkami gipsowymi malowane białą farbą emulsyjną akrylową, narożniki wypukłe zabezpieczone listwą;
- wszystkie ściany i sufity komunikacji na klatkach schodowych wykończone powyżej 1,50 m gładzią gipsową lub tynkami gipsowymi, poniżej tynk odporny na ścieranie i malowany farbą odporną na szorowanie i ścieranie;
- okładziny ścian - w łazienkach do wysokości 2,20 m, w kuchni na długości ciągu technologicznego tzw. „fartuchy” od 0,80 m do wysokości 1,40 m od poziomu posadzki, licowane płytkami ceramicznymi ściennymi szklwionymi na zaprawie klejowej, powyżej tynki gipsowe malowane białą farbą emulsyjną akrylową; wymagane wypełnienie szczeliny górnej pomiędzy ścianą i płytkami;

21) Elewacja:

Wykończenie zgodne z zastosowanym systemem prefabrykowanym, z wykonaniem tynku silikonowego, z uziarnieniem 2 mm z zabezpieczeniem antygraffiti do wysokości 2 m oraz przed porastaniem glonami. Kolorystyka do uzgodnienia - w koncepcji należy pokazać minimum 3 warianty. Na stykach segmentów budynku wymagane stosowanie systemowych listew dylatacyjnych. Nie dopuszcza się mieszania różnych systemów dociepleń poza miejscami wymaganymi przez przepisy p.poż. oraz w strefach wejściowych w celu podwyższenia odporności termicznej. Wymagane zaprojektowanie listwy startowej. Listwa dylatacyjna musi być zastosowana na całej wysokości budynku. Wymagane zastosowanie daszków ochronnych nad balkonami ostatniej kondygnacji lub niezakrytymi położonymi na wyższej kondygnacji innymi balkonami oraz nad wejściami do klatek schodowych oraz lokalu użytkowego;

22) Posadzki:

- w pomieszczeniach mieszkalnych - z paneli podłogowych klasy minimum AC4, rdzeń HDF z krawędziami zabezpieczonymi przeciwwilgociowo, laminowanych laminatem dekoracyjnym, o grubości 8 mm łączonych na zatrask, listwy przypodłogowe systemowe z PVC lub drewniane w kolorystyce zgodnej z panelami, progi pomiędzy pomieszczeniami z aluminium oksydowanego;
- posadzki w łazienkach wykończone płytkami ceramicznymi antypoślizgowymi z cokolikiem od 8 do 10 cm z ciętych płytek (dopuszcza się wykonanie z płytek ściennych), w progach pomieszczeń metalowa listwa dylatacyjna;
- w przedpokojach i kuchniach gres lub płytki ceramiczne z cokołami z tego samego materiału o wys. od 8 do 10 cm (parametry minimalne gresu: gatunek I, impregnowany, grubość min. 8 mm, twardość w skali Mohsa 8, ścieralność wgłębna max. 130 mm³, odporny na płamienie tj. o nasiąkliwości $E_b \leq 0,5\%$, klejony na elastycznej zaprawie klejowej);
- posadzki na balkonach – trwałe, mrozo odporne, łatwo zmywalne, nienasiąkliwe, antypoślizgowe, trudnościeralne (parametry minimalne: gatunek I, impregnowany, antypoślizgowy, nasiąkliwość $E_b \leq 0,5\%$). Wzdłuż krawędzi na ścianie cokół o wysokości od 8 do 10 cm. Zaleca się stosowanie pełnych systemów płytek na podkładkach. Dopuszcza się rozwiązanie opisane w punkcie 16;
- w pomieszczeniach gospodarczych płytki typu gres (parametry minimalne gresu: gatunek I, impregnowany, grubość min. 8 mm, twardość w skali Mohsa 8, ścieralność wgłębna max. 130 mm³, odporny na płamienie tj. o nasiąkliwości $E_b \leq 0,5\%$, klejony na elastycznej zaprawie klejowej) z cokolikiem o wysokości 12 do 15 cm. Zaleca się projektowanie posadzki i fug w odcieniach ciemniejszych zgodnych z posadzkami klatek schodowych;
- w lokalu użytkowym posadzka betonowa – podkład pod wykończenie przez najemcę;
- posadzki na klatkach schodowych i w komórkach lokatorskich – trwałe, łatwo zmywalne, nienasiąkliwe, antypoślizgowe, trudnościeralne gres (parametry minimalne gresu: gatunek I, impregnowany, grubość min. 8 mm, twardość w skali Mohsa 8, ścieralność wgłębna max. 130 mm³, antypoślizgowy, odporny na płamienie tj. o nasiąkliwości $E_b \leq 0,5\%$, klejony na elastycznej zaprawie klejowej). Wzdłuż schodów na ścianie przy stopniach i podestach cokół o wysokości od 8 do 10 cm z tego samego materiału, co posadzki na klatkach.
- stopnice ryflowane antypoślizgowe (lub innego typu zapewniające taki sam stopień antypoślizgowości), zmiany poziomów zaznaczone płytkami o kontrastowej barwie

z jasnym pasem sygnalizującym zmianę poziomów. Ułożenie płytek na stopnicach musi zapobiegać powstawaniu zaciekom na ścianach bocznych płyty biegu i spocznika;

- posadzka podestu wejściowego do budynku z materiałów mrozoodpornych i antypoślizgowych w kolorystyce i linii wzorniczej jak w wiatrołapie i klatce schodowej;
- rampy wejściowe dla niepełnosprawnych o wykończeniu jak podest wejściowy odpowiadające obowiązującym przepisom w tym zakresie;

23) Izolacje:

- zapewnić w miejscach tego wymagających np. w węzłach cieplnych, pomieszczeniach wodomierzy, pomieszczeniach gospodarczych prawidłową izolację pionową i poziomą przeciwwilgociową np. na styku ściana - strop;
- w kuchni, w łazience, w kotłowniach c.o. - izolacja przeciwwodna posadzki i ścian na wysokość 20 cm, w łazience przy kabynie natryskowej i wannie na wysokość 220 cm ściany, przy umywalce na wysokość 100 cm ściany, pokryte elastyczną masą uszczelniającą z uszczelnieniem połączenia posadzki ze ścianą za pomocą elastycznej taśmy uszczelniającej i zastosowaniem kołnierzy uszczelniających na wszystkich przejściach instalacyjnych – wymagane zastosowanie pełnego systemu;
- izolacje cieplne: zastosować materiały dopuszczone do stosowania zgodnie z miejscem zastosowania;
- pozostałe przejścia instalacyjne przez ściany i stropy również uszczelnione systemowo;
- przeciwwilgociowe i przeciwwodne ścian podziemia zgodnie z warunkami gruntowymi musi zabezpieczać wewnątrz budynku przed przenikaniem wód. Nie dopuszcza się mieszania różnych systemów.

24) Malowanie:

- ścian w pokojach i przedpokojach - na zgruntowanym podłożu farbą emulsyjną w kolorze białym;
 - ścian w kuchni, łazience, WC - na zgruntowanym podłożu farbą emulsyjną przeznaczoną do stosowania w pomieszczeniach tego typu w kolorze białym np. lateksową;
 - sufitów w pomieszczeniach - na zgruntowanym podłożu farbą emulsyjną akrylową w kolorze białym;
 - pomieszczeń gospodarczych (ściany i sufity) - na zgruntowanym podłożu, farbą zmywalną np. lateksową w kolorze białym;
 - klatki schodowe, korytarze, węzły cieplne lub kotłownie malowane do wysokości 1,8 m farbami odpornymi na uszkodzenia mechaniczne (zarysowanie), zmywalnymi – dopuszcza się zastosowanie rozwiązań dwuwarstwowych;
 - półki biegów schodowych malować farbami zmywalnymi odpornymi na wielokrotne szorowanie i chemiczne środki myjące;
 - ściany lokali użytkowych malować farbami zmywalnymi odpornymi na wielokrotne szorowanie i chemiczne środki myjące;
- W opracowaniu kosztowym należy przewidzieć dodatkowe malowanie po roku użytkowania części wspólnych (klatki schodowe, wiatrołapy, korytarze itp.);

25) Elementy ślusarsko kowalskie:

- balustrady schodowe, balkonowe i zewnętrzne na pochylni dla osób niepełnosprawnych wykonane z elementów metalowych, ocynkowanych i malowanych proszkowo lub ze stali nierdzewnej. Zabrania się mocowania balustrad do górnej powierzchni schodów i płyt balkonowych;
balustrady balkonowe z dolnym prześwitem o maksymalnej wysokości 5 cm pomiędzy wykończeniem powierzchni balkonu a konstrukcją balustrady w każdym kierunku; na parterze budynku wymagany poziom przesłaniania minimum 75%;
- skrzynki pocztowe wykonane zgodnie z rozporządzeniem Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 3 kwietnia 2014 r. w sprawie oddawczych skrzynek pocztowych (Dz. U. 2014 poz. 506); należy przewidzieć osobną skrzynkę pocztową dla lokalu użytkowego usytuowaną bezpośrednio przy wejściu do niego (dopuszcza się wolnostojącą); skrzynki pocztowe dla lokali przystosowanych dla osób niepełnosprawnych muszą być umieszczone w sposób umożliwiający ich obsługę przez osoby na wózkach; skrzynki należy przewidzieć w odpowiedniej odległości od wejść do mieszkań;
- każda klatka schodowa musi być wyposażona w uchwyt na minimum 1 flagę, zamontowany na zewnątrz budynku, przy wejściu do klatki, zalecane podwójne;
- każda klatka schodowa musi być wyposażona w korkową tablicę informacyjną przymocowaną do ściany w pobliżu skrzynek pocztowych o wymiarach minimum 90x70 cm;
- każda klatka wejściowa musi być wyposażona w zewnętrzną wycieraczkę metalową na skrzynce (wycieraczka demontowana a skrzynka odwodniona) oraz wewnętrzną gumową w zagłębieniu posadzki (zagłębienie wykończone profilem metalowym) nie wystającą ponad poziom posadzki;
- nad wejściami do budynku i do pomieszczenia kotłowni należy przewidzieć daszki zgodne z przepisami o konstrukcji aluminiowej z wypełnieniem płytami poliwęglanowymi wyposażonymi w odwodnienie. Rury spustowe mocowane trwale do ścian z wyprowadzeniem wody poza opaskę budynku;
- oznakowanie budynków podświetlanym numerem porządkowym (policyjnym), oznakowanie numeru klatki wraz z numeracją mieszkań, oznaczenie na szczytach budynków odpowiedniej wielkości;

26) Wszystkie mieszkania muszą być rozkładowe, czyli muszą posiadać bezpośrednie wejście do wszystkich pomieszczeń z korytarza. W każdym mieszkaniu przedpokoje w swym rozkładzie muszą mieć możliwość umieszczenia szafy na odzież wierzchnią i obuwiu; Niewskazane pokoje przechodnie.

27) W opisie do projektu budowlanego należy podać powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji oraz sposobu wykończenia powierzchni posadzek (w formie tabeli) oraz powierzchnie przynależne - wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych ustalone zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836: 2015-12.

2. Wentylacja – grawitacyjna wspomagana nasadami obrotowymi

- 1) Zamawiający wymaga zaprojektowania w części mieszkalnej instalacji wentylacji grawitacyjnej. Musi być zastosowany pełny system. Dopływ powietrza świeżego należy zapewnić poprzez nawiewniki okienne ciśnieniowe i higrosterowalne. Zgodnie z obowiązującą

normą PN83/B03430 należy je zaprojektować w górnej części stolarki okiennej w wybranych pomieszczeniach. Wyciąg z pomieszczeń kuchni, łazienki należy realizować za pomocą kratki wyciągowych higrosterowanych. Na zakończeniach pionów wentylacyjnych należy zaprojektować nasady obrotowe. Nasada nie zasilana elektrycznie w celu obniżenia kosztów zużycia energii elektrycznej oraz nie emitująca hałasu do wentylacji. Hałas zewnętrzny emitowany przez urządzenia musi mieścić się w granicach normy dla pory nocnej. Dopuszcza się stosowanie zbiorczych skrzynek rozprężnych. Pomieszczenia gospodarcze, klatki schodowe z wentylacją grawitacyjną wyprowadzona ponad dach.

- 2) Należy zaprojektować po dwa piony wentylacji w kuchniach do wentylacji grawitacyjnej. Przewód przeznaczony do montażu okapów kuchennych musi być wyposażony w klapę zwrotną

3. Układ drogowy

- 1) Projekt należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Zarząd Dróg Miejskich (ZDM), wytycznymi projektowymi obowiązującymi w trakcie wykonywania projektu. Wymagane jest również uzyskanie uzgodnień środowiskowych o ile będą niezbędne. Przy projektowaniu należy uwzględnić badania geotechniczne.
- 2) Układ drogowy zewnętrzny należy uzgodnić z ZDM - dotyczy to między innymi zjazdów na drogę publiczną oraz chodnika.

4. Zagospodarowanie terenu i zieleni

- 1) Zagospodarowanie terenu zgodne z decyzją o warunkach zabudowy.
- 2) Pieszce ciągi komunikacyjne muszą być zaprojektowane, jako wyłożone płytą chodnikową albo kostką betonową wibroprasowaną z mikrofazą o parametrach według procedur IBDiM.
- 3) Miejsca postojowe muszą być wyznaczone liniami białymi oraz oznakowaniem pionowym zgodnymi z przepisami odrębnymi. Miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych z kostki bez fazowej (osobne stanowiska) z ich oznakowaniem poziomym i pionowym (kolor niebieski z białymi liniami i symbolem wózka).
- 4) Należy przewidzieć opaskę wokół budynku o szerokości min 50 cm, nawierzchnia z kostki lub płytki chodnikowej betonowej, na podbudowie piaskowej ograniczona obrzeżem chodnikowym ze spadkiem 3% od budynku.
- 5) Zamawiający nie dopuszcza stosowania roślin trujących, owocujących (owoce miękkie) lub powodujących trwałe zabrudzenie np. nawierzchni chodników. Projekt zagospodarowania zieleni (nasadzeń) musi być wykonany przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje zawodowe w tym zakresie i powinien uwzględniać nasadzenia kompensacyjne. Należy dążyć do maksymalnego pozostawienia istniejących nasadzeń cennych przyrodniczo z podaniem sposobu ich zabezpieczenia na czas prowadzenia robót.

5. Gospodarka odpadami

Zamawiający wymaga zaprojektowania wolnostojących zamykanych i zadaszonych śmietników na kontenery/pojemniki do czasowego składowania odpadów w ilości zgodnej z przepisami uwzględniającymi segregację odpadów (odpady zmieszane, odpady biodegradowalne, papier, szkło, tworzywa sztuczne – wymagane jest dostosowanie ich ilości do przepisów obowiązujących

w trakcie realizacji inwestycji, jeżeli zostaną opublikowane w trakcie prac projektowych oraz zapewnienie odpowiedniej rezerwy minimum 1 kontener 1100 l na odpady zmieszane) - dopuszcza się zaprojektowanie wiat śmietnikowych systemowych z przesłoną optyczną do wysokości 150 cm z prześwitem od dołu o wysokości 15 cm. Ilość niezbędnych kontenerów należy obliczyć uwzględniając ilość mieszkańców oraz potrzeby lokalu użytkowego i częstotliwość wywozu w tym rejonie. Dopuszcza się zaprojektowanie wiaty śmietnikowej systemowej.

6. Plac zabaw

Zagospodarowanie musi przewidywać umieszczenie na terenie inwestycji placu zabaw dostosowanego dla dzieci w różnym wieku z rozmieszczeniem urządzeń przy uwzględnieniu stref upadku i stref bezpiecznych; minimalne wyposażenie placu zabaw to – piaskownica, huśtawka wahadłowa bocianie gniazdo + siedzisko płaskie, huśtawka wagowa, zjeżdżalnia, kosz na odpady (2 szt. przy ławce i wejściu), ławka z oparciem, regulamin, ogrodzenie z paneli ogrodzeniowych. Zamawiający zastrzega sobie prawo weryfikacji i zmiany proponowanych przez Projektanta urządzeń na etapie projektu budowlanego w zależności od możliwości terenowych.

7. Mała architektura

Zamawiający wymaga przy każdym wejściu do budynku zaprojektowania minimum jednej ławki i kosza na śmieci. Ławki łącznie z koszami muszą być również zaprojektowane na ciągach pieszych w odległości ~ 50 m od siebie. Należy rozmieścić również stanowiska postojowe dla rowerów w ilości niezbędnej do prawidłowej obsługi budynku/ów i lokalu/ i użytkowego/ych zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy – preferowane przy wejściach. Lokalizacja i ilość miejsc podlega zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

8. Przyłącza

1) Przyłącza wodociągowe:

Projekty należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Aquanet oraz wytycznymi projektowymi opracowanymi przez Aquanet i obowiązującymi w trakcie wykonywania projektu. Wymagane jest również uzyskanie uzgodnień środowiskowych o ile są wymagane przepisami.

2) Kanalizacja sanitarna – przyłącza:

Projekty należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Aquanet oraz wytycznymi projektowymi opracowanymi przez Aquanet i obowiązującymi w trakcie wykonywania projektu. Wymagane jest również uzyskanie uzgodnień środowiskowych o ile są wymagane przepisami.

3) Kanalizacja deszczowa wraz z przyłączami:

Projekty należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Aquanet Retencja oraz Zarządu Dróg Miejskich, wytycznymi projektowymi opracowanymi przez Aquanet/Aquanet Retencja i ZDM obowiązującymi w trakcie wykonywania projektu. Wymagane jest również o ile zajdzie taka potrzeba uzyskanie uzgodnień środowiskowych lub innych wymaganych prawem. Kanalizacja deszczowa na terenie inwestycji musi obejmować miejscową retencję wód opadowych i roztopowych z wykorzystaniem do pielęgnacji zieleni i otoczenia.

4) Kanalizacja teletechniczna na terenie inwestycji:

Projekt musi zawierać sieć kanalizacji teletechnicznej umożliwiającej wprowadzenie do niej wielu operatorów zewnętrznych włączających się do niej poprzez studnię przyłączeniową należącą do Zamawiającego.

UWAGA:

Dokumentacja ma służyć realizacji inwestycji w oparciu o ustawę Prawo zamówień publicznych i nie powinien zawierać opisów zastosowanych materiałów w postaci ich nazwy firmowej, ale je opisywać za pomocą parametrów charakterystycznych będących podstawą do możliwości zastosowania innego rozwiązania przy zachowaniu odpowiednich parametrów całej inwestycji. Parametrami równoważności mogą być np.

- współczynnik przenikalności termicznej
- nośność elementu konstrukcyjnego
- izolacyjność akustyczna $R \geq 50$ dB
- klasa odporności ogniowej
- klasa ścieralności
- klasa mrozoodporności
- klasa antypoślizg.
- klasa antywłamaniowości
- inne parametry wybrane przez projektanta ale nie zawierające parametru dostępnego jedynie dla jednego produktu.

III. Część informacyjna

1. Przepisy prawa

Przy opracowaniu dokumentacji należy uwzględnić zapisy wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o jej zmianie, wymagania Zamawiającego opisane w niniejszym dokumencie, umowie wraz z załącznikami, przepisy obowiązującego prawa, zasady wiedzy techniczno-budowlanej, wytyczne gestorów mediów oraz normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego, a w szczególności niżej wymienione:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. 2022 poz. 1225);
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2023 poz. 977);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1213);
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1752);
- Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U 2022 poz. 2240);
- Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 788);
- Ustawa z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (tj. Dz.U.2023.87)

- Rozporządzenie 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 oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tj. Dz.U.2022 poz. 2454);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2022 poz. 1679);
- Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 04 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 poz. 457);
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawienia obiektów budowlanych (Dz. U. 2012 poz. 463);

2. Przepisy miejscowe

- Uchwała Rady Miasta Poznania nr X/144/VIII/2019 z dnia 16-04-2019 r. w sprawie przyjęcia miejskiego Planu Adaptacji do zmian klimatu dla Miasta Poznania;
- Uchwała Rady Miasta Poznania nr LXV/1039/VI/18/2014 z dnia 08-04-2014 r. w sprawie dobrych praktyk pn. "Poznań przyjazny ptakom i nietoperzom";
- Zarządzenie nr 126/2021/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 11 lutego 2021 r. w sprawie: standardów ochrony ptaków i nietoperzy w miejskiej przestrzeni architektonicznej w planowaniu i realizacji prac budowlanych, w tym remontowych i termomodernizacyjnych oraz odtwarzania ich siedlisk;
- Zarządzenie nr 399/2022/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 17 maja 2022 r. w sprawie: ochrony drzew i rozwoju terenów zieleni Poznania poprzez przyjęcie standardów ochrony drzew;
- Inne przepisy związane z wyżej wymienionymi ustawami lub wynikające ze specyfiki inwestycji;
- Obowiązujące na terytorium Polski Normy, dyrektywy U.E. itp.;
- Przepisy i wytyczne miejscowe opublikowane na stronie internetowej miasta <http://www.poznan.pl/mim/main/przestrzen-publiczna,p,3842,48988.html> a w szczególności: Katalog mebli miejskich, Standardy dostępności dla miasta Poznania dla osób z niepełnosprawnościami, Elementy infrastruktury, Wytyczne kolorystyczne, System informacji miejskiej, Nawierzchnie chodników - wytyczne kierunkowe, Wytyczne do projektowania, ochrony oraz pielęgnacji zieleni przyulicznej, Infrastruktura rowerowa – wytyczne, Uchwała Krajobrazowa, Szyldy na budynkach.
- Wytyczne projektowe Aquanet SA;
- Wytyczne projektowe Aquanet Retencja;
- Wytyczne projektowe ZDM

Wykonawca zobowiązany jest do weryfikacji aktualności podanych w wytycznych przepisów oraz do stosowania przepisów aktualnych w trakcie wykonywania zamawianej dokumentacji. Lista przepisów prawnych nie jest enumeratywna i może zostać przez Wykonawcę rozszerzona o ile będzie to wynikało z konieczności ich zastosowania.