**Założenia Inwestorskie do projektowania**

|  |  |
| --- | --- |
| Obiekt: | Budowa Budynków Mieszkalnych Wielorodzinnych |
| Adres: | Grudziądz, u. Focha, Kwiatowa i Toruńska  42, 35/2, 85/13,86/3  obręb 0051,Grudziądz |
| Nazwy i kody: |  |
| Kod CPV: | CPV - 74 23 20 00 - 4 - Usługi inżynierskie w zakresie projektowania |
| Zamawiający: | Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. w Grudziądzu |
| Założenia opracowane przez: Jarosław Szymański, Robert Łęgowski, Andrzej Ficermann, Tomasz Mądro | |

cid:image012.png@01DA291A.109AA630

Grudziądz, 10.09.2024 r.

**Założenia Inwestorskie do projektowania- SPIS ZAWARTOŚCI OPRACOWANIA**

1. **Założenia Inwestorskie do projektowania- część opisowa**
2. **Opis ogólny przedmiotu zamówienia**
   1. **Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu**
   2. **Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia**
3. Uwarunkowania lokalizacyjne (sytuacja)
4. Uwarunkowania urbanistyczne
5. Uwarunkowania architektoniczne
6. Uwarunkowania w zakresie infrastruktury technicznej
7. Uwarunkowania geotechniczne
8. **Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe**
9. **Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych**
10. **Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia**
11. **Przygotowanie terenu budowy**
12. **Architektura**
13. Układ zabudowy
14. **Konstrukcja**
15. Fundamenty
16. Ściany nośne
17. Stropy
18. Schody
19. Stropodach
20. **Instalacje**
21. Instalacje wody zimnej i ciepłej
22. Instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej
23. Instalacje centralnego ogrzewania
24. Węzeł cieplny
25. Instalacje elektryczne i niskoprądowe
26. **Wykończenie**
27. Wykończenie zewnętrzne
28. Stolarka okienno-drzwiowa
29. Wykończenie wewnętrzne
30. Izolacje, zabezpieczenie antykorozyjne
31. Wyposażenie

**2.6. Zagospodarowanie terenu**

1. **Część informacyjna**

3.1 Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami

wynikającymi z odrębnych przepisów

1. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania

nieruchomością na cele budowlane;

1. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego
2. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych

**II. Załączniki**

1. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
2. Wytyczne Zamawiającego.
3. Wypis z rejestru gruntów.
4. Wypis z mapy ewidencyjnej w skali 1:2000.

**I. Założenia Inwestorskie do projektowania– CZĘŚĆ OPISOWA**

**1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest kompleksowe zaprojektowanie inwestycji - osiedla składającego się z czterech budynków w oparciu o Projektu Zagospodarowania Terenu (będącym załącznikiem do niniejszego opracowania) wraz z zagospodarowaniem terenu w obrębie działki oraz zjazdu z drogi zgodnie z założeniem wg rys PZT.

Według wstępnych założeń wszystkie budynki powinny zawierać łącznie co najmniej 126 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 5790 m2.

Wykonawca wykona wszelkie prace i poniesie wszelkie koszty związane z realizacją zadania takie jak wykonanie dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz dokonanie/uzyskanie wszystkich badań, sprawdzeń, uzgodnień i innych niezbędnych do realizacji zadania w myśl obowiązujących zapisów prawnych, oraz przekazania Inwestorowi.

Zadanie należy zrealizować zgodnie z wymaganiami Zamawiającego zawartymi w niniejszym opracowaniu (Założenia Inwestorskie do projektowania – zwane ZI) oraz zgodnie z obowiązującymi zapisami prawa i warunkami technicznymi, i wymaganiami jakie stawia Bank Gospodarstwa Krajowego w programie bezzwrotnego wsparcia budownictwa z funduszu dopłat.

1. **Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu**
2. Powierzchnia całkowita budynku A - 2 864m2,
3. Powierzchnia całkowita kondygnacji budynku A - 709 m2,
4. Powierzchnia całkowita budynku B - 3 560 m2
5. Powierzchnia całkowita kondygnacji budynku B - 883 m2
6. Powierzchnia działki - 11 811 m2
7. Liczba projektowanych mieszkań - 138
8. Liczba kondygnacji naziemnych - 4
9. Liczba kondygnacji podziemnych - 0

Należy zaprojektować tyle miejsc parkingowych ile mieszkań w budynkach respektując zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wymagania programu funduszu dopłat BGK.

1. **Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia**
2. **Uwarunkowania lokalizacyjne (sytuacja)**

Teren przeznaczony pod budowę osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego znajduje się we centralnej, części Grudziądza na terenie Układu Urbanistycznego Toruńskiego przedmieścia założonego w XVIII w., ujętego w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.

Działka jest nie zainwestowana. Teren jest płaski. Zieleń w postaci drzew i krzewów występuje sporadycznie.

1. **Uwarunkowania urbanistyczne**

Zgodnie uchwałą nr XLV/80/09 Rady Miejskiej Grudziądza z dnia 28 października 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą: „Centrum –Południe 2” obejmującego obszar zawarty między ulicami Toruńską, Al. 23 Stycznia, ul. Focha i Rowem Hermana oraz wytycznymi Zamawiającego do Założenia Inwestorskie do projektowania na terenie, na którym znajduje się planowana inwestycja przewiduje się lokalizację:

1. Dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych(TYP A) składających się z części mieszkalnej, którą stanowi 27 lokali mieszkalnych o zróżnicowanej wielkości i strukturze, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, oraz wbudowane miejsca parkingowe w takiej samej liczbie co liczba mieszkań
2. Dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnego (Typ B) składającego się z części mieszkalnej, którą stanowi 36 lokali mieszkalnych o zróżnicowanej wielkości i strukturze, pomieszczenia techniczne i gospodarcze, oraz wbudowane miejsca parkingowe w takiej samej liczbie co liczba mieszkań
3. zieleni osiedlowej z urządzeniami rekreacji.

Liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekroczyć 4, a wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu 13,5 m

Nieprzekraczalna linia zabudowy nie określa się.

Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 60 %; ponadto co najmniej 25 % powierzchni terenu powinno być urządzone jako powierzchnia zieleni biologicznie czynna.

Dojazd i dojście do budynków należy zapewnić od strony ul. R. Piłata.

Drogi wewnętrzne, wydzielone na działkach, powinny mieć szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 5 m.

Dla inwestycji należy zaprojektować lokalizację wydzielonych miejsc do gromadzenia i usuwania odpadów oraz pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów; miejsca takie powinny być zaprojektowane jako altanki z dojazdem dla śmieciarek. Altanka powinna zapewniać powierzchnię dla 6 pojemników 1100 litrów i jednego 120 I. Ponadto przy altance powinno być przewidziane miejsce dla okresowego zbierania odpadów gabarytowych.

1. **Uwarunkowania architektoniczne**

W zakresie zasad kształtowania ochrony i ładu przestrzennego ustala się wymóg kształtowania form i usytuowania budynku oraz obiektów towarzyszących w powiązaniu z terenami istniejącej zabudowy.

Utrzymanie zasadniczych proporcji wysokościowych w pierzejach ulicznych stanowiących osie widokowe.

Utrzymania podziału na bloki zabudowy zabytkowej, a w obrębie tych bloków utrwalenia podziałów parcelacyjnych w elewacjach i bryłach budynków oraz urządzenia wnętrz bloków zabudowy stosownie do funkcji wyznaczonej planem.

Uwzględniając planowane niskie koszty inwestycji przewiduje się ograniczenie wysokości budynku do czterech kondygnacji oraz niepodpiwniczanie budynku.

Uwzględniając formy dachów budynków istniejących oraz koszt planowanej inwestycji Zamawiający preferuje dachy płaskie lub ze spadkiem o niewielkim nachyleniu.

Zamawiający wskazuje, że dla planowanej inwestycji należy zaproponować rozwiązania i wyroby budowlane gwarantujące co najmniej 10-letnią bezusterkową eksploatację, a w przypadku wyrobów elewacyjnych, pokrycia dachu, stolarki i innych wyrobów zastosowanych na zewnątrz co najmniej 15-letnią bezusterkową gwarancję.

1. **Uwarunkowania w zakresie infrastruktury technicznej**

Zapotrzebowanie na wodę przedstawia się w następujących ilościach:

* 20 dm3/s dla celów zewnętrznego gaszenia pożarów, jedynie po spełnieniu warunków jakie opisano warunkach technicznych przyłączenia FST/11719/2022/ppoż lub ze zbiornika zapasu wody usytuowanego na działce inwestora
* 3 dm3/s dla celów wewnętrznego gaszenia pożarów zapewnione wg. warunków FST/11719/2022/ppoż
* 58,6 m3/doba / 11,5m3/h / 4,23dm3/s na cele bytowe zapewnione wg. warunków FST/1719/2022

Ścieki bytowe i komunalne zaprojektować należy odprowadzenie przyłączem wg. warunków FST/1719/2022

Ścieki deszczowe zaprojektować należy odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej po spełnieniu warunków technicznych przyłączenia.

W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną przewiduje się przyłączenie do sieci miejskiej w ulicy Kwiatowej.

Nie przewiduje się zaopatrzenia budynków w gaz z sieci miejskiej.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – Zamawiający posiada zapewnienie dostaw energii elektrycznej, na etapie projektu należy wystąpić o warunki przyłączeniowe dla projektowanych obiektów – według zapotrzebowania. Ewentualnie Przyłącze energetyczne do budynku w zakresie dostawcy energii.

1. **Uwarunkowania geotechniczne**

Geotechniczne warunki posadowienia obiektu zostały określone w opinii geotechnicznej opracowanej na zlecenie Zamawiającego przez opracowującego w 2023 roku, która stanowi załącznik do niniejszych Założeń.

Wyniki przeprowadzonych badań geotechnicznych zawarte w w/w dokumentacji wykazały w podłożu gruntowym występowanie nasypów niebudowlanych ,piasków gliniastych, piasków pylastych, piasków drobnoziarnistych, piasków średnioziarnistych, piasków gruboziarnistych oraz glin piaszczystych. W obrębie projektowanej budowy nie stwierdzono występowania wody gruntowej do głębokości 4,9-5,86 m poniżej poziomu terenu.

Bezpośrednio pod powierzchnią terenu na całym obszarze występuje niebudowlany nasyp z domieszką części organicznych i antropogenicznych

1. **Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe**

Na terenie działki, przeznaczonej pod planowaną inwestycję, zamawiający planuje zaprojektowanie czterech budynków Typu A i B w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - każdy o czterech kondygnacjach naziemnych. Nie przewiduje się podpiwniczenia budynku.

W budynkach należy uwzględnić rozmieszczenie następujących założeń funkcjonalno- użytkowych:

1. mieszkania jedno-, dwu-, trzypokojowe o wielkościach od 29-66 m2,
2. pomieszczenia związane z obsługą zespołu budynków, takie jak: komórki lokatorskie, *pomieszczenia gospodarcze dla lokatorów.*
3. pomieszczenia techniczne takie jak pomieszczenie węzła cieplnego czy pomieszczenia przyłącza wody.
4. pomieszczenia przeznaczone dla ruchu wewnątrz budynku - klatka schodowa, przedsionek, korytarze itp.
5. garaż zlokalizowany w parterze budynku, przy czym zamawiający zastrzega by wjazd do garażu nie był zlokalizowany od strony kanału „Rów Hermana” oraz nie dopuszcza ruchu pojazdów z tej strony budynków (dotyczy budynków lokalizowanych na przedłużeniu pierzei)

Wymagany jest dostęp dla osób niepełnosprawnych co najmniej do 4 lokali w każdym budynku. Dostęp do budynku należy zapewnić z poziomu terenu bez stopni i bez platform przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych, możliwe wykorzystanie wind wewnątrz budynku dostosowanych dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zapisami BGK **(Wykonawca winien zaprojektować: jedną windę na każdą z klatek)**

W mieszkaniach dopuszcza się zaprojektowanie aneksu kuchennego.

Planowana inwestycja nie obejmuje projektu stacji transformatorowej.

Budynki wraz zagospodarowaniem terenu działki projektowane zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia w sprawie standardów (...) z dnia 4 marca 2019 r, (Dz.U. z 2019 r. poz 457) Zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku zapewnione zgodnie z warunkami określonymi w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 r., poz. 719 z późn.zm.).

1. **Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych**

Liczba i struktura mieszkań zgodnie z wytycznymi Zamawiającego. Uwzględniając wytyczne Zamawiającego oraz charakter mieszkań, powierzchnia mieszkań nie powinna być mniejsza od poniższych założeń +/- 5%, przy czym łączna powierzchnia mieszkań nie powinna być niższa niż 5693m2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| L.p. | Kategoria mieszkania | Powierzchnia  użytkowa  mieszkania  (m2) | Liczba  mieszkań | Łączna  powierzchnia  mieszkań  (m2) |
| 1 | Jednopokojowe | 29,5 | 50 | 1475 |
| 2 | Dwupokojowe | 39,5 | 60 | 2370 |
| 3 | Trzypokojowe | 66,0 | 28 | 1848 |
| Razem | | - | 138 | 5693 |

Zestawienie szacunkowe powierzchni kondygnacji netto budynku TYP A

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Lp. | Rodzaj powierzchni | Wielkość  (m2) |
| 1 | Powierzchnia użytkowa |  |
|  | mieszkania | 425 |
| 2 | Powierzchnia techniczna funkcji własnej budynku (max. 15% pow. użytk.) | 60 |
|  | pomieszczenie węzła cieplnego | 15 |
|  | pomieszczenia techniczne | 5 |
|  | komórki lokatorskie | 40 |
| 3 | Powierzchnia ruchu (max. 20% pow. użytk.) | 80 |
|  | klatka schodowa, przedsionek, korytarze | 80 |
| 4 | Powierzchnia kondygnacji netto budynku | 565 |

Zestawienie szacunkowe powierzchni kondygnacji netto budynku TYP B

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Lp. | Rodzaj powierzchni | Wielkość  (m2) |
| 1 | Powierzchnia użytkowa |  |
|  | mieszkania | 540 |
| 2 | Powierzchnia techniczna funkcji własnej budynku (max. 10% pow. użytk.) | 80 |
|  | pomieszczenie węzła cieplnego | 15 |
|  | pomieszczenia techniczne | 5 |
|  | komórki lokatorskie | 60 |
| 3 | Powierzchnia ruchu (max. 20% pow. użytk.) | 90 |
|  | klatka schodowa, przedsionek, korytarze | 90 |
| 4 | Powierzchnia kondygnacji netto budynku | 710 |

Udział powierzchni ruchu w powierzchni użytkowej budynku nie może przekroczyć 20%

Nie przewiduje się w budynkach projektowania lokali użytkowych.

**2.** Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

* 1. **Przygotowanie terenu budowy**

Inwestycja będzie realizowana w ramach programu Banku Gospodarstwa Krajowego.

Koncepcja funkcjonalno-użytkowa oraz koncepcja wyglądu budynków i osiedla - w kilku wariantach do wyboru przez inwestora. Uwzględnić należy wszelkie uzgodnienia, sprawdzenia i ekspertyzy oraz projektowane świadectwo charakterystyki energetycznej projektowanych budynków oraz lokali.

Do obowiązków wykonawcy należy zorganizowanie procesu budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a w szczególności zapewnienie:

1. opracowania projektu zagospodarowania działki oraz projektu architektoniczno-budowlanego, i stosownie do potrzeb innych projektów,
2. Opracowania projektu technicznego
3. Opracowania projektu planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
4. W przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi, nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.
   1. **Architektura**
      1. **Układ zabudowy**

Na terenie działek, o której mowa w pkt. 1.2.1 należy zaprojektować budynki mieszkalne wielorodzinne; wolnostojące w układzie korytarzowym, i klatkowym o czterech kondygnacjach naziemnych, niepodpiwniczony ze stropodachem płaskim.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Element robót** | **Sugerowany sposób wykonania** | **Uwagi** | |
| **1** | **Stan Surowy** | | | |
| 1.1. | Fundamenty | Fundamenty pod projektowane ściany budynku w postaci ław żelbetowych ciągłych zbrojonych, oraz stóp fundamentowych(dla słupów). Ściana fundamentowa wewnętrzna z bloczków betonowych lub żelbetowe monolityczne, zewnętrzna żelbetowa monolityczna | Posadowienie zgodnie z istniejącymi warunkami gruntowymi. Izolacja zgodnie z obowiązującymi przepisami i warunkami technicznymi | |
| 1.2 | Konstrukcja nadziemnej części budynku | słupowo płytowa wykonywaną monolitycznie | możliwość częściowej prefabrykacji. | |
| 1.3 | Strop międzykondygnacyjny | żelbetowy wylewany lub żelbetowy prefabrykowany/półprefabrykowany | Izolacja zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony akustycznej, cieplnej i pożarowej | |
| 1.4 | Słupy I ściany nośne | żelbetowe wylewane lub żelbetowe prefabrykowane |  | |
| 1.5 | Ściany zewnętrzne | Murowane z pustaków ceramicznych gr. 25 cm lub bloczków silikatowych gr. 24 cm (jako wypełnienie) lub prefabrykowane żelbetowe izolowane od zewnątrz w technologii lekkiej-mokrej | Izolacja zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony akustycznej, cieplnej i pożarowej | |
| 1.6 | Zadaszenie budynków | stropodach żelbetowy wylewany lub prefabrykowany,izolowany termicznie od góry, pokrycie z papy termozgrzewalnej na podłożu betonowym, | Izolacja zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony akustycznej, cieplnej i pożarowej. W zakresie przekrycia dachu należy stosować wyłącznie kompleksowe rozwiązania jednego producenta | |
| 1.7 | Balkony | Żelbetowe, mocowane do ściany na łączniki izotermiczne. | Balkony prefabrykowane z betonu nienasiąkliwego, zabezpieczony fabrycznie. Balkony do pozostawienia bez dodatkowych warstw wykończenia | |
| 1.8 | Klatki schodowe, korytarze | Klatka schodowa oddymiana (gdy zachodzi konieczność), ściany malowane farbą zmywalną, o odporności na działanie środków chemicznych, o podwyższonej odporności na ścieranie | Izolacja zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony akustycznej, cieplnej i pożarowej | |
| 1.9 | Biegi schodowe I spoczniki | prefabrykowane |  | |
| 1.10 | Winda | Szyb windowy dylatowany | Prędkość 1,6 m/s, dostosowana do przewozu osób niepełnosprawnych i na noszach | |
| **2** | **Stan wykończeniowy** | | | |
| 2.1. | Ściany działowe | Wewnątrzlokalowe: bloczki silikatowe lub ceramiczne –gr.12 cm  Międzylokalowe: silikatowe lub ceramiczne gr. 24/25 cm | Izolacja zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony akustycznej, cieplnej i pożarowej |
| 2.2. | Stolarka okienna | Profile PVC usztywnione sześciokomorowe, rozwieralno-uchylne z okuciem obwiedniowym, klamka umożliwiająca rozszczelnienie, ręczna regulacja docisku skrzydła do ramy (lato/zima), uszczelnione uszczelką pośrednią EPDM,nawiewniki higrosterowane, izolacja zgodnie z aktualnymi WT  Możliwość stosowania okien aluminiowych dla zastosowań p.poż z zachowaniem izolacyjności cieplej i akustycznej | Izolacja zgodnie z obowiązującymi przepisami  dotyczącymi ochrony akustycznej, cieplnej i pożarowej.  W przypadku zastosowania okien z wypełnieniem typu „fix”, należy tak rozplanować stolarkę, by możliwe było ich umycie od strony zewnętrznej.  W przypadku podawania współczynnika Umax należy odnosić się do „okna”, nie „pakietu okiennego” |
| 2.3. | Drzwi wejściowe do lokali | Dwa zamki, antywłamaniowe w klasie C | Izolacja zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony akustycznej, cieplnej i pożarowej.  Tam gdzie jest to wymagane, stosować drzwi EI30 |
| 2.4. | Drzwi wejściowe do budynku | Aluminium w „ciepłych” profilach z przeszkleniem bezpiecznym P4, wyposażone w pochwyt min. 1500mm, samozamykacz z funkcją stop, elektrozamek, bolce antywyważeniowe | Izolacja zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony akustycznej, cieplnej i pożarowej.  Przed drzwiami zastosować systemowy skrobak do obuwia wpuszczony w podłoże. |
| 2.5 | Bramy garażowe | Segmentowa, prowadzenie typu L, sterowane zdalnie |  |
| 2.6. | Wykończenie ścian wewnętrznych i sufitów | Pokoje, kuchnia – gipsowe z agregatu  Łazienki, WC – ściany: folia w płynie, płytki gresowe na kleju; sufity – tynki gipsowe z agregatu.  Części wspólne – gipsowe lub cementowo- wapienne.  Garaże – tynki cementowo-wapienne | Tynki malowane na gotowo.  Dla części wspólnych powierzchnie wykończone docelowo – wykonawca przedstawi wariantowy projekt aranżacji do wyboru. W strefie wejściowej możliwość wykończenia tematycznego nawiązującego do historii otoczenia i miasta. |
| 2.7. | Podłoża pod posadzki | szlichta cementowa | Zbrojone przeciwskurczowo, dylatowane obwodowo, na warstwie izolacji akustycznej min 5cm |
| 2.8. | Posadzki | pokoje: panele winylowe lub drewnopochodne –min. klasa AC5, kuchnie, łazienki - płytki gresowe, części wspólne gres, w przedsionkach mrozoodporny, garaże - posadzka przemysłowa, balkony – żelbet  Wszystkie płytki min. R10- części wspólne klasa antypoślizgowości o 1 stopień wyższa  W garażach stosować posadzkę przemysłową antypoślizgową | Do podłóg z paneli stosować odpowiednie materiałowo listwy przypodłogowe.  Do posadzek z gresu stosować cokoły z płytek.  W obrębie garażu należy stosować także oznaczenia ostrzegawcze w skośne pasy w kolorze żółto-czarnym na słupach i krawędziach wypukłych |
| 2.9. | Parapety wewnętrzne | Konglomerat jednobarwny - impregnowany | Parapet należy wysunąć poza lico ściany tak, by zakrywał grzejniki od góry |
| 2.10. | Balustrady balkonowe | Stalowe, malowane proszkowo | Rozstaw elementów osłaniających balustrad do 12 cm |
| 2.11. | Wykończenie elewacji | W systemie lekkim-mokrym wybranego producenta, izolacja styropianem i/lub wełną w zależności od wymagań ppoż., tynk silikatowy, z uwagi na lokalizację, musi posiadać wysoką odporność na korozję biologiczną, strefa cokołowa o podwyższonej odporności i zmywalności | Uziarnienie tynków maks. 2 mm, w przypadku stosowania boni, wykonywać je wyłącznie z użyciem listew profilowych,  Możliwość zastosowania udogodnień dla osób o ograniczeniach wzrokowych. |
| 2.12 | Obróbki blacharskie | Z blachy stalowej cynkowej lub aluminiowej, powlekanej gr. min. 0,7mm | Łączenie na rąbek leżący |
| **3** | **Instalacje sanitarne - ogrzewanie i c.w.u.** | | |
| 3.1 | Źródło zasilania | Sieć miejska – węzeł cieplny |  |
| 3.2 | Rodzaj grzejników | Pomieszczenia mieszkalne i inne pomieszczenia ogrzewane suche – grzejniki stalowe płytowe z termostatyczną wkładką zaworową, mocowaną na ścianach, podłączenie dolne lub boczne, głowica termostatyczną +16oC, bez grzałki elektrycznej  Łazienki – grzejniki łazienkowe, drabinkowe z zaworem termostatycznym, głowica +16oC, bez grzałki elektrycznej |  |
| 3.3 | Elementy instalacji | Poziomy – rury stalowe czarne, zabezpieczone antykorozyjnie, dla średnic do 50 mm polipropylenowe stabilizowane z warstwą antydyfuzyjną (w garażach należy zawsze stosować rury stalowe czarne, zabezpieczone antykorozyjnie, niezależnie od średnic). Centralne ogrzewanie : Rury stalowe zewnętrznie ocynkowane ze stali węglowej w połączeniach zaciskanych (zaprasowanych) w lokalach mieszkalnych rury PP-R  w połączeniach zgrzewanych  lub PEX ,PE łączone na złączki zaprasowane lub skręcane  Piony – polipropylen stabi lub stabiglass z warstwą antydyfuzyjną, piony lokalizować w szachtach dostępnych z komunikacji ogólnej. Instalacja c.w. i c.w.u. z rur PP-R PN 16 „Stabi Glass” w połączeniach zgrzewanych  Instalację cieplną i c.w.u. węwnątrzlokalową wykonać z polietylenu wielowarstwowego sieciowanego warstwą antydyfuzyjną układanego w warstwach podłowgowych w izolacji ze spienionego PE stabil. mimośrodowe |  |
| 3.4 | Zawory grzejnikowe I osprzęt grzejnika | Wkładki zaworowe lub zawory grzejnikowe z głowicą  termostatyczną z nastawą wstępną.  Podłączenie do instalacji przez przyłączeniowe kurki kulowe.  Odpowietrzniki indywidualne grzejnikowe. |  |
| 3.5 | Zawory regulacyjne | Zawory regulacji różnicy ciśnień (pod pionowe) |  |
| 3.6 | Ciepłomierze | Lokale – ciepłomierze zespolone w szafkach w pionach z opcjonalnym odczytem radiowym |  |
| **4** | **Instalacje sanitarne - wod-kan** | | |
| 4.1 | Woda zimna – przewody I kształtki | Poziomy i piony – polipropylen, w garażach instalacje z rur stalowych ocynkowanych, piony prowadzone w szachtach.  Lokalówki – polietylen w warstwach podłogowych |  |
| 4.2 | Instalacje kanalizacyjne | Piony i poziomy – rury niskoszumowe.  Przewody odpływowe instalacji kanalizacyjnej podposadzkowej w garażu – rury kielichowe PCV-U,  Odprowadzenie ścieków z garaży za pośrednictwem separatora ścieków ropopochodnych.  Kanalizacja deszczowa – piony z rur PE | Rozprowadzenie do przyborów w posadzce (grubość posadzki ma spełniać normę akustyczną)  KS w systemie ULTRA dB  KD wyprowadzona na elewację |
| 4.3 | Hydranty | W garażu podziemnym należy zamontować hydrantyz wężem półsztywnym – o ile przewidują warunki ochrony przeciwpożarowej |  |
| 4.4 | Wodomierze | W szachtach w komunikacji ogólnej, zabezpieczone antymagnetycznie, klasa metrologiczna min. B-H, A-V, opcjonalnie z odczytem radiowym |  |
| 4.5 | Nawadnianie terenów zielonych |  | Wyprowadzenie zaworów czerpalnych w lokalach z ogródkiem |
| 5 | **Instalacje sanitarne - wentylacja** | | |
| 5.1 |  | Lokale – wentylacja mechaniczna wyciągowa jednorurowa, w kuchni dodatkowy pion do podłączenia okapu z klapą zwrotną.  Garaże – wentylacja mechaniczna przewietrzająca (okresowa) z funkcją stałej wymiany powietrza, wyposażona w system detektorów CO i gazu LPG, funkcja oddymiania.  Izolacja kanałów nawiewnych.  Izolacja pionów mieszkaniowych.  . | **Do potwierdzenia z rzeczoznawcą p.poż.** |
| 6 | **Instalacje elektryczne I telekomunikacyjne** | | |
| 6.1 | Zasilanie obiektu | Dwustronne z sieci elektroenergetycznej | Należy wystąpić o warunki przyłączeniowe |
| 6.2 | Oświetlenie elektryczne | W częściach wspólnych oświetlenie LED sterowane czujnikami ruchu i zmierzchu.  W piwnicach oświetlenie LED z włącznikiem.  Oświetlenie zewnętrzne LED sterowane zegarem astronomicznym. |  |
| 6.3 | Osprzęt instalacyjny | Biały w systemie ramkowym |  |
| 6.4 | Oprzewodowanie | W mieszkaniach instalacja bezpuszkowa, wypusty oświetlenia zakończone kostką, zamontowany hak do montażu źródła światła. | Połączenia złączkami typu WAGO |
| 6.5 | Aparatura rozdzielcza I sterownicza | Tablice elektryczne mieszkań, zlokalizowane nad drzwiami lub we wnękach szaf | Tablice podtynkowe |
| 6.6 | Instalacja PV | Instalacja paneli fotowoltaicznych przeznaczonych na cele zasilania części wspólnych i oświetlenia zewnętrznego | Lokalizacja paneli na stropodachach projektowanych obiektów kubaturowych  Dwukierunkowy licznik energii elektrycznej |
| 6.7 | Urządzenia domofonowe | Domofon | W związku z unifikacją domofonów na terenie działania inwestora należy stosować domofon firmy Laskomex CD 2502NR z brylokami w ilości mieszkań +2 ADM |
| 6.8 | Instalacja telekomunikacyjna | Zgodnie z WT, skrzynka teletechniczna wyposażona dodatkowo w gniazdo elektryczne, w mieszkaniach, zlokalizowana we wnęce szafy, | Skrzynka techniczna zlokalizowana w przedpokoju przy podłodze. Sygnał TV i NET doprowadzony do wszystkich pokoi zakończony gniazdem |
| 6.9 | Instalacja detekcji CO2 i LPG w garażu | Zgodnie z WOP | Do potwierdzenia z rzeczoznawcą p.poż |
| 6.10 | Instalacja sygnalizacji pożarowej (oddymianie) | Zgodnie z WOP | Do potwierdzenia z rzeczoznawcą p.poż |
| 6.11 | Instalacja CCTV | System cyfrowy obejmujący elewacje, wejścia, wjazdy, windy, wiatę śmietnikową | Wyposażona w UPS z podtrzymaniem pracy min. 10 min., rejestrator z zapisem w pętli 14 dni, monitor przystosowany do pracy ciągłej |
| 6.11 | Instalacja odgromowa | Wykonać zgodnie z przepisami | W rurkach schowana w elewacji z rewizjami w złączach kontrolnych |
| 7 | **Inne wyposażenie** | | |
| 7.1 | Skrzynki na listy ścienne |  |  |
| 7.2 | Tablice ogłoszeń (korkowe) |  |  |
| 7.3 | Wyłazy dachowe | Z drabiną zgodną z WT, szklenie izolowane termicznie szkłem bezpiecznym | Wykonać niezależnie od klapy oddymiającej |
| 7.4 | Przejścia instalacyjne ppoż. |  | Uwzględnić technologię w projektach branżowych. Klapy  ppoż. z siłownikiem elektrycznym. |
| 7.5 | Elementy mocujące instalacji | Systemowe |  |
| 7.6 | Wyposażenie łazienek i WC w lokalach mieszkalnych | Biały montaż z pełną armaturą: miska ustępowa z deską antybakteryjną z zabudową na stelażu, umywalka min. 45 cm zintegrowana z szafką, bateria umywalkowa, lustro naścienne min. 90x60 cm, brodzik prysznicowy min. 90x90 cm z zabudową szklaną, bateria prysznicowa ścienna z słuchawką i deszczownicą. | Mieszkania przeznaczone dla osób niepełnosprawnych wyposażyć w sanitariaty ułatwiające poruszanie,  Zastosować należy pochwyty oraz krzesełko, prysznic z odpływem liniowym – rozwiązanie bezprogowe, stosować szkło bezpieczne |
| 7.7 | Wyposażenie kuchni w lokalach mieszkalnych | Piekarnik elektryczny i płyta grzewcza elektryczna/indukcyjna do zabudowy, zlew wpuszczany ze stali nierdzewnej z baterią, zabudowa szafek z płyty meblowej okleinowanej, fronty MDF, laminowane, blaty z płyty wiórowej gr. min 35mm z powierzchnią antybakteryjną  Min. 120 cm blatu roboczego. Szafki podblatowe, w tym min. 3 szuflady oraz wiszące o dł. blatu. |  |
| 7.8 | Wyposażenie placu zabaw | Ogrodzenie z furtką, tablica informacyjna z regulaminem, min. 1 urządzenie wielofunkcyjne (zjeżdżalnia, drabinka, elementy wspinaczkowe z lin, tunel/most), 2 bujaki na sprężynie, tablica do rysowania kredą, 2 urządzenia muzyczne (cymbałki, dzwonki, bębny lub megafon). | Urządzić należy również teren wokół budynków instalując m.in. ławki i śmietniki, oświetlenie osiedlowe oraz elementy ozdobne. |
|  | **UWAGA – wszystkie instalacje powinny mieć osobne opomiarowanie dla każdego lokalu oraz odrębne opomiarowanie dla części wspólnych** | | |

1. **Część informacyjna**

**3.1 Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami**

**wynikającymi z odrębnych przepisów**

Zamawiający nie posiada dokumentów potwierdzających zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów. W ramach zadania Wykonawca ma uzyskać wszelkie wymagane uzgodnienia, opinie i decyzje administracyjne niezbędnych dla zaprojektowania oraz wybudowania zrealizowania zadania będącego przedmiotem Zamówienia.

1. **Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania**

**nieruchomością na cele budowlane;**

- Zamawiający oświadcza, że posiada oświadczenie o wyrażeniu zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane.

1. **Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego**

Wykonawca przy realizacji niniejszego zamówienia jest zobowiązany do respektowania między innymi następujących przepisów:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 1994 r. z późń zm.)
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609)
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2454)
4. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakie powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065)
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. z 2021 r., poz. 2458 z późniejszych zmianami)
6. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg przeciwpożarowych (Dz.U. 2009 nr 124, poz. 1030)
7. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2010 r. nr 109, poz. 719 z późn. zm)
8. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2010 r. nr 109, poz. 719 z późn. zm).
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 24 sierpnia 2016 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę (Dz.U. 2016 r. poz. 1493)
10. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. z 2019 r. poz. 831)
11. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2020 r. poz. 2052 z późn. zm.)
12. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. z 2022 poz. 1518 z późń. zm.)
13. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. (Dz.U. 2001 nr 72 poz. 747 z późńzm)
14. **Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych**

Nadrzędny charakter mają niniejsze Założenia. Wykonawca zobowiązany jest do realizacji zadania zgodnie z warunkami programu bezzwrotne wsparcie w ramach funduszu dopłat określonym przez Bank Gospodarstwa Krajowego

Zamawiający oświadcza, że posiada:

- opinie geotechniczną

- oświadczenie w zakresie zapewnienia dostawy energii elektrycznej do sieci elektroenergetycznej ENERGA-OPERATOR SA

- warunki techniczne na podłączenie do sieci wodociągowej instalacji przeciwpożarowej

- warunki techniczne na podłączenie do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej

- umowa w zakresie przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej

- Zarządzenie Prezydenta nr 263/23 w sprawie przyjęcia standardów ochrony zieleni przy planowaniu i realizacji inwestycji oraz rozwoju terenów zieloni na terenie gminy miasto Grudziądz