

WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO

1. Tytuł: **Kompleksowe opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowo – kosztorysowej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą zewnętrzną przy ul. Opolskiej w Gliwicach wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego**
2. Adres: **Teren położony przy ul. Opolskiej w Gliwicach dz. nr 208/4 i 207/1 obręb Centrum**
3. Kategoria robót: **71220000-6 – usługi projektowania architektonicznego**
4. Nazwa Zamawiającego i adres:
Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., 44-100 Gliwice ul. Warszawska 35B
5. Opracowanie:
**Anna Podstawek
Michał Boborowski
Stanisław Kwaśniak
Dariusz Karolczyk**
6. Zatwierdzenie:
Krzysztof Kopania

Gliwice, Listopad 2021 r

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:

1. Informacje wstępne
2. Opis przedmiotu zamówienia
3. Materiały wyjściowe do projektowania
4. Szczegółowy zakres prac projektowych
5. Wytyczne do projektowania

1. INFORMACJE WSTĘPNE

Podstawowym celem opracowania i przedmiotem zamówienia jest kompleksowe wykonanie dokumentacji projektowo - kosztorysowej (z uzyskaniem prawomocnych decyzji administracyjnych) dotyczącej **Budynku Mieszkalnego Wielorodzinnego z garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą zewnętrzną, zlokalizowanym przy ul. Opolskiej na działkach o nr 208/4 i 207/1 obręb Centrum w Gliwicach wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego.**

Istotnym założeniem opracowania jest wykreowanie przyjaznej dla użytkowników zabudowy mieszkaniowej wpisanej w specyfikę terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, ustanowionym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz w oparciu o wyszczególnione wymagania Zamawiającego. Ponadto budynek powinien być ekonomiczny w budowie, energooszczędny (odnawialne źródła energii), przyjazny dla środowiska, o relatywnie niskich kosztach eksploatacji.

Planowana inwestycja położona jest przy ul. Opolskiej w Gliwicach - działki nr 208/4 i 207/1 (obwód Centrum) stanowiące własność Gminy Gliwice. Niniejszy teren objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gliwice dla terenu położonego po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej, obejmującego część dzielnicy Szobiszowice i Zatorze (uchwała nr XXXVII/1089/2010 z dnia 15 lipca 2010 r.) zgodnie z którym ww. działki położone są na terenie oznaczonym symbolem: **7MU – Tereny mieszkaniowo – usługowe o średniej intensywności zabudowy, istniejące.** Przeznaczeniem podstawowy dla tego terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz działalność usługowa i usługi różne. Powierzchnia działek objętych przedmiotem niniejszego opracowania wynosi łącznie: **1 379,00 m²**, przez ich teren przebiega sieć ciepłna, a poziom terenu działki znajduje się poniżej poziomu ulicy Opolskiej i jest lekko nachylony w kierunku południowym.

W budynku należy zaprojektować garaż podziemny, 4 kondygnacje nadziemne (parter, I piętro, II piętro, III piętro), **16 mieszkań**, przy czym jedno mieszkanie na parterze winno być przystosowane dla osoby niepełnosprawnej. Budynek jednoklatkowy, wyposażony w windę oraz wszelkie niezbędne media.

Teren inwestycji należy zagospodarować:

- budynkiem mieszkalnym, wielorodzinnym wraz z garażem podziemnym
- komunikacją wewnętrzną wraz z ciągami pieszymi i parkingami naziemnymi z uwzględnieniem miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz z zachowaniem dostępności dla osób nsp w świetle obowiązujących przepisów prawa
- zjazdem z posesji
- placem gospodarczym z wiatą na gromadzenie odpadów komunalnych
- zielenią
- oświetleniem zewnętrznym
- podziemną infrastrukturą techniczną

Przy projektowaniu należy kierować się zasadą optymalizacji:

- technologii konstrukcji obiektu,
- powtarzalności rzutu kondygnacji,
- rozmieszczenia powierzchni technicznych i gospodarczych
- maksymalnej możliwej do uzyskania powierzchni użytkowej mieszkań
- maksymalnej możliwej do uzyskania ilości miejsc postojowych
- materiałów budowlanych

2. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompletnej dokumentacji projektowo – kosztorysowej (projekty budowlane i wykonawcze) wraz z wszelkimi uzgodnieniami w zakresie umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na budowę i realizację budynku oraz pełnienie nadzoru autorskiego przez cały okres trwania inwestycji budowlanej.

Dodatkowo do obowiązków biura projektów należy:

- wykonanie aktualnej mapy do celów projektowych
- wykonanie badań geotechnicznych podłoża (min 6 odwiertów) oraz gdy będzie to konieczne opracowanie dokumentacji geologiczno – inżynierskiej
- wykonanie ekspertyzy stanu technicznego istniejących budynków i komórek gospodarczych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji (wraz z projektem remontu dla komórek gospodarczych lokalizowanych na działce nr 207/3) przy ul. Opolskiej w Gliwicach
- uzyskanie warunków technicznych przyłączenia do sieci energetycznej i teletechnicznej
- uzyskanie warunków technicznych przyłączenia do sieci ciepłej
- uzyskanie warunków technicznych przyłączenia do sieci wod – kan
- uzyskanie warunków technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej
- uzyskanie warunków technicznych na wjazd/zjazd z drogi gminnej z ZDM Gliwice
- uzyskanie decyzji środowiskowej jeśli będzie wymagana oraz w trakcie prac projektowych
- uzyskanie wszelkich uzgodnień, decyzji, pozwoleń, opinii itp. niezbędnych do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę oraz poniesienia wszystkich kosztów z tym związanych

Dokumentacje należy opracować w formie projektu budowlanego (w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na budowę) i projektów wykonawczych. Dodatkowo projektant zapewni nadzór autorski przy realizacji planowanej inwestycji. Dokumentacja będąca przedmiotem zamówienia powinna być wykonana zgodnie z obowiązującymi polskimi normami i przepisami prawa.

3. MATERIAŁY WYJŚCIOWE DO PROJEKTOWANIA

1. Skan mapy ewidencyjnej dz. nr. 208/4 i 207/1
2. Wypis i wyrys z ewidencji gruntów dz. nr. 208/4 i 207/1
3. Uchwała nr XXXVII/1089/2010 z dnia 15 lipca 2010 r. Rady Miejskiej w Gliwicach w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gliwice dla terenu położonego po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej, obejmującego część dzielnicy Szobiszowice i Zatorze.
4. Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej - Pismo PWiK Gliwice nr ZT/1858/2021/6608 z dnia 01.07.2021 r
5. Zapewnienie podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej – Pismo PEC Gliwice nr RT/0342/2021 z dnia 17.06.2021
6. Zapewnienie dostawy energii elektrycznej – Pismo TAURON Dystrybucja nr TD/OGL/OMP/2021-06-23/0000008 z dnia 30.06.2021
7. Warunki odprowadzenia wód opadowych – Pismo UM Gliwice nr GW.7021.7.149.2021 z dnia 28.06.2021 r.
8. Dokumentacja fotograficzna działek nr 208/4 i 207/1

4. SZCZEGÓŁOWY ZAKRES PRAC PROJEKTOWYCH

1. Opracowanie wstępnej koncepcji stanowiącej załącznik do oferty – zakres i forma określona w SWZ

2. Opracowanie projektu koncepcyjnego (koncepcja poofertowa)

Wykonawca przedstawi do akceptacji Zamawiającemu opracowaną koncepcję budynku wielorodzinnego stanowiącą propozycje rozwiązań projektowych w zakresie rozwiązań funkcjonalnych i technicznych, doboru kolorystyki, materiałów i zagospodarowania terenu działki w formie rysunku zagospodarowania terenu wraz z projektowanymi przyłączami, rzutów poszczególnych kondygnacji budynku, przekrojów poprzecznych i podłużnych budynku, widoku elewacji, wizualizacji i opisu technicznego. Projekt koncepcyjny musi być zgodny z obowiązującymi przepisami prawa oraz z Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 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 z póź. zm), Ustawą z dnia 08 grudnia 2006 r o finansowym wsparciu lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń – tekst ujednolicony (Dz. U. 2006 Nr 251 poz. 1844), zasadami wiedzy technicznej oraz uwzględniać wszystkie wymagania Zamawiającego. W ramach projektu koncepcyjnego należy wykonać również badania geotechniczne podłoża wraz z dokumentacją, opracowanie preliminarzu kosztów zamierzenia budowlanego, uaktualnioną mapę terenu do celów projektowych, wizualizacje oraz wszelkie opracowania i analizy konieczne do złożenia projektu budowlanego w UM Gliwice Wydział Architektury i Budownictwa np. analizę zacienienia i przesłaniania budynku projektowanego oraz istniejących budynków

3. Opracowanie projektu budowlanego wraz z uzyskaniem wszelkich prawomocnych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację inwestycji

Wykonawca sporządzi projekt budowlany na podstawie zaakceptowanego projektu koncepcyjnego. Projekt musi być wykonany zgodnie z:

- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2020 poz 1609 z póź. zm) zwany dalej ZFPB tj. Zakres i Forma Projektu Budowlanego
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 02 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (Dz. U. 2004 nr 202 poz. 2072 z póź. zm);
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. Nr 120 z 2003 r., poz 1126 z póź. zm)
- oraz pozostałymi obowiązującymi przepisami prawa.

Projekt budowlany powinien zawierać min:

Projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta, obejmujący m.in. (zakres zgodny z Rozdziałem 2 Rozporządzenia ZFPB):

- a) określenie granic działki lub terenu,
- b) usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu, oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym,

- c) sposób odprowadzania ścieków,
- d) układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,
- e) sposób dostępu do drogi publicznej
- f) informację o obszarze oddziaływania obiektu;
- g) inwentaryzację zieleni wraz z analizą pozostawienia

Projekt architektoniczno - budowlany budynku z niezbędnym zakresem robót branżowych wymaganych do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, wymaganymi uzgodnieniami i opiniami powinien zawierać (zakres zgodny z Rozdziałem 3 Rozporządzenia ZFPB) **m.in.:**

- a) informacje dotyczące układu przestrzennego oraz formy architektonicznej istniejących i projektowanych obiektów budowlanych,
- b) informacje dotyczące zamierzonego sposobu użytkowania (w tym liczbę projektowanych do wydzielenia lokali, z wyszczególnieniem lokali mieszkalnych),
- c) charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych,
- d) charakterystykę ekologiczną,
- e) opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia budynku,
- f) parametry oraz istotne dla środowiska i otoczenia rozwiązania materiałowe i techniczne obiektu budowlanego,
- g) informację o wyposażeniu technicznym budynku, w tym projektowanym źródle lub źródłach ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- h) opis dostępności dla osób niepełnosprawnych (w przypadku obiektów użyteczności publicznej lub mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego),
- i) informację o minimalnym udziale lokali mieszkalnych (w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych),
- j) postanowienie udzielające zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych

Projekt techniczny powinien zawierać (zakres zgodny z Rozdziałem 4 Rozporządzenia ZFPB) **m.in.:**

- a) konstrukcje obiektu wraz z wynikami obliczeń statyczno - wytrzymałościowych,
- b) charakterystykę energetyczną,
- c) projektowane niezbędne rozwiązania techniczne i materiałowe,

Załączniki projektu budowlanego:

- a) opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty wynikające z obowiązujących przepisów
- b) oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą, zgodnie z przepisami o drogach publicznych
- c) informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- d) projekt wjazdu na posesję
- e) ekspertyzę techniczną stanu istniejących budynków mieszkalnych i komórek gospodarczych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie z planowaną inwestycją w tym również projekt prac remontowych dla komórek gospodarczych zlokalizowanych na działce nr 207/3 przy ul. Opolskiej w Gliwicach

Opracowania dodatkowe:

- inwentaryzacja istniejącej zieleni wraz z decyzją o ewentualnej wycince

Projekt budowlany należy opracować w jednym tomie. W projekcie należy zamieścić wszelkie dane i informacje, obliczenia, badania oraz analizy zgodnie z obowiązującymi przepisami np. analizę zacienienia i przesłaniania budynku projektowanego oraz istniejących budynków, pomiary hałasu, ewentualną inwentaryzację zieleni wraz z uzyskaniem decyzji o wycince i

wykonaniu nasadzeń zastępczych, inwentaryzacje i ekspertyzę stanu technicznego istniejących budynków i komórek lokatorskich bezpośrednio sąsiadujących z nowoprojektowanym budynkiem mieszkalnym w tym również projekt prac remontowych dla komórek lokatorskich lokalizowanych na działce nr 207/3 przy ul. Opolskiej w Gliwicach, projekt zjazdu wraz z uzgodnieniami oraz ewentualną przebudowę (przekładką) kolidujących przyłączy i sieci itp.

4. Opracowanie projektów wykonawczych wraz ze specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych

Projekt wykonawczy winien uszczegóławiać projekt budowlany w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego i realizacji robót budowlanych. Projekty wykonawcze należy wykonać m.in. w branżach:

Architektura:

- projekt architektoniczny wraz z detalami
- projekt wnętrz:
 - klatki schodowej (każdą kondygnację należy przedstawić na oddzielnym rzucie
 - aranżację pomieszczeń sanitarnych w mieszkaniach

Konstrukcja:

- projekt konstrukcyjny budynku wraz z obliczeniami statycznymi (do projektu dołączyć rzuty rozmieszczenia otworów w ścianach i stropach dla potrzeb instalacyjnych)

Instalacje sanitarne wewnętrzne:

- projekt wewnętrznej instalacji wod – kan
- projekt wewnętrznej instalacji co
- projekt wentylacji mechanicznej mieszkań/ hybrydowej
- projekt wentylacji garażu

Instalacje elektryczne wewnętrzne:

- projekt wewnętrznych instalacji elektrycznych
- projekt wewnętrznych instalacji słaboprądowych
- projekt instalacji fotowoltaicznej lub innego odnawialnego źródła energii

Zagospodarowanie terenu:

- projekt zagospodarowania terenu, elementów małej architektury i zieleni
- projekt rozbiórki istniejących elementów zagospodarowania terenu lub przebudowę elementów kolidujących z projektowaną zabudową – jeśli kolizje wystąpią
- projekt drogowy (drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi)
- projekt przyłącza kanalizacji deszczowej
- projekt przyłącza kanalizacji sanitarnej
- projekt przyłącza wodociągowego
- projekt przyłącza elektroenergetycznego zasilania placu budowy oraz kanalizacji teletechnicznej
- projekt instalacji oświetlenia terenu i instalacji monitoringu wizyjnego, kontroli dostępu na parking (szlaban)
- projekt zieleni, skarp i ewentualnych murów oporowych
- projekt docelowej organizacji ruchu
- projekt organizacji ruchu drogowego w rejonie oddziaływania budowy podczas jej realizacji
- projekt garażu – oznaczenie miejsc postojowych wraz z organizacją ruchu w garażu (pojazdy zasilane LPG)

Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych

Celem specyfikacji jest jednoznaczne określenie przedmiotu robót objętych dokumentacją projektową i jej konkretnymi rozwiązaniami pod kątem wymagań jakościowych i materiałowych, warunków i kolejności technologicznej wykonywania robót, ich elementów i etapów. Specyfikacja techniczna winna zawierać zbiór wymagań, które są niezbędne do określania

standardu i jakości wykonania robót, sposób wykonywania robót budowlanych, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca opracował specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych – montażowych zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego z uwzględnieniem warunków terenowych na budowie.

5. Kosztorysy Inwestorskie i przedmiary robót

Kosztorysy inwestorskie, przedmiary robót wykonać dla wszystkich branż wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 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.04.130.1389)

Kosztorysy inwestorskie należy wykonać dla wszystkich branż w formie szczegółowej oraz w wersji papierowej oraz w formatach: excel, xml, pdf z podziałem na kondygnacje i poszczególne pomieszczenia oraz mieszkania

6. Inne opracowania

Karty mieszkań

- dla każdego mieszkania wykonać rzut w skali 1:100, z podstawowymi wymiarami, elementami wykończeniowymi (położenie wyposażenia technicznego mieszkania, gniazdek elektrycznych, RTV, domofonu i innych), przykładową aranżacją oraz zestawieniem powierzchni wszystkich pomieszczeń (wg projektu)

Wizualizacje

- należy wykonać minimum 3 wizualizacje – perspektywę budynku od strony frontowej, tylnej oraz widok z góry budynku z jego zagospodarowaniem i istniejącą zabudową. Wizualizacje przekazać w wersji papierowej – wydruk w kolorze w formacie A3 oraz w plikach pdf i jpg (o wysokiej rozdzielczości min 200 dpi) po wyborze oferty – na etapie właściwej koncepcji

Opracowanie mieszkania dla osoby niepełnosprawnej

- należy wykonać oddzielne opracowanie dotyczące przystosowania mieszkania dla potrzeb osoby niepełnosprawnej. Opracowanie powinno zawierać rzuty mieszkania w skali 1:50 we wszystkich branżach i opis techniczny zamontowanego wyposażenia oraz urządzeń

Obliczenia sezonowego zapotrzebowania na ciepło

- opracowanie wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ponadto w opracowaniu należy określić współczynniki usytuowania lokali do zastosowania w regulaminie rozliczeń zużycia ciepła poszczególnych lokali mieszkalnych, należy wykonać wg następującej metody:

- Wytyczne Centralnego Ośrodka Badawczo – Rozwojowego Techniki Instalacyjnej INSTAL (COBRTI)
- Obliczenie projektowego obciążenia cieplnego budynku i poszczególnych lokali oraz wskaźników strat ciepła

Graficzna dokumentacja powykonawcza

7. Pełnienie nadzoru autorskiego przez cały okres realizacji projektu trwania inwestycji budowlanej wraz z przeniesieniem na Zamawiającego wszelkich autorskich praw majątkowych i praw zależnych do projektu budowlanego oraz wykonawczego – zgodnie z postanowieniami zawartymi w umowie

8. Opracowania projektowe należy przekazać Zamawiającemu w następującej ilości egzemplarzy:

- **wstępna koncepcja** – stanowiąca załącznik do oferty, zakres i forma wg wytycznych zawartych w SWZ
- **projekt koncepcyjny (koncepcja poofertowa – uzgodniona i zatwierdzona przez Zamawiającego)** - 2 egzemplarze w wersji papierowej wraz z jednym egzemplarzem w wersji elektronicznej pdf na płycie CD
- **dokumentacja geotechniczna i ewentualnie geologiczno - inżynierska** z przeprowadzonych przez Wykonawcę badań podłoża – 1 egzemplarz w wersji papierowej wraz z jednym egzemplarzem w wersji elektronicznej pdf na płycie CD
- **mapa do celów projektowych** – 1 wersja elektroniczna na płycie CD
- **ekspertyza techniczna stanu istniejących budynków i komórek gospodarczych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie z planowaną inwestycją** (wraz z projektem remontu komórek gospodarczych zlokalizowanych na działce nr 207/3)- 2 egzemplarze w wersji papierowej wraz z jednym egzemplarzem w wersji elektronicznej pdf na płycie CD
- **projekt architektoniczno -budowlany** - 4 egzemplarze w wersji papierowej, wszystkie egzemplarze opieczątowane zarówno przez organ wydający decyzję pozwolenia na budowę jak i przez projektantów wraz z jednym egzemplarzem w wersji elektronicznej zapisanym w formacie pdf i dwg oraz skan opieczątowanej kompletnej dokumentacji budowlanej będącej załącznikiem do wydanego pozwolenia na budowę na płycie CD
- **projekty wykonawcze** - 3 egzemplarze w wersji papierowej wraz z jednym egzemplarzem w wersji elektronicznej pdf i dwg na płycie CD
- **specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych i montażowych** - 2 egzemplarze w wersji papierowej wraz z jednym egzemplarzem w wersji elektronicznej pdf i na płycie CD
- **przedmiary robót i kosztorysy inwestorskie** - 2 egzemplarze w wersji papierowej wraz z jednym egzemplarzem w wersji elektronicznej pdf i na płycie CD
- **karty mieszkań** 2 egzemplarze w wersji papierowej wraz z jednym egzemplarzem w wersji elektronicznej pdf i na płycie CD
- **obliczenie sezonowego zapotrzebowania na ciepło** - 2 egzemplarze w wersji papierowej wraz z jednym egzemplarzem w wersji elektronicznej pdf i na płycie CD
- **opracowanie dotyczące mieszkania dla osoby niepełnosprawnej**- 2 egzemplarze w wersji papierowej wraz z jednym egzemplarzem w wersji elektronicznej pdf i na płycie CD
- **wizualizacje** - 2 egzemplarze w wersji papierowej wraz z jednym egzemplarzem w wersji elektronicznej pdf i na płycie CD
- **graficzna dokumentacja powykonawcza** - 2 egzemplarze w wersji papierowej wraz z jednym egzemplarzem w wersji elektronicznej pdf i na płycie CD

Powyższe opracowania należy również przekazać w formie cyfrowej na płytach CD lub innym nośniku pamięci, w oryginalnych formatach plików (np. dwg, ath) oraz w formacie pdf.

5. WYTYCZNE DO PROJEKTOWANIA

Na terenie opracowania należy zaprojektować budynek mieszkalny wielorodzinny, bez lokali użytkowych, o 4 kondygnacjach nadziemnych (parter, I piętro, II piętro, III piętro), z podziemnym garażem dla samochodów osobowych, jednoklatkowy wraz z windą i niezbędnym zagospodarowaniem terenu. Architektura i parametry budynku winny być dostosowane do istniejących w sąsiedztwie budynków. Z analizy danych archiwalnych sąsiednich budynków oraz ich obserwacji przyjąć należy proste warunki geotechniczne. Jeżeli jednak po wykonaniu przez Wykonawcę badań geotechnicznych warunki gruntowe okażą się złożone to należy zaprojektować najbardziej optymalne posadowienie budynku pod względem ekonomicznym oraz oddziaływania na istniejące budynki sąsiednie. Miejsca postojowe zbilansować w garażu podziemnym oraz na terenie działki. Działkę należy ogrodzić ogrodzeniem systemowym. Na terenie działki usytuować również należy wiatę śmietnikową (osłoniętą azurową konstrukcją i zamykaną) oraz zielen łątwą w utrzymaniu. Dach budynku płaski. W budynku przewidzieć dźwig osobowy, na parterze natomiast powinny znajdować się miejsca na wózkownię/rowerownię. Dodatkowo dźwig osobowy obsługujący wszystkie kondygnacje i wyposażony w automatyczne urządzenia do dezynfekcji i sterylizacji powietrza oraz czujniki wody zabezpieczające sterownie windy przed zalaniem.

Każde mieszkanie należy wyposażać zarówno w balkon jak i schowek. Schowek w mieszkaniu stanowić będzie odrębne, niezależne i wentylowane pomieszczenie zamykane drzwiami. W budynku należy uwzględnić jedno mieszkanie dla osoby niepełnosprawnej.

Struktura, ilość i powierzchnia mieszkań w budynku:

Należy zaprojektować łączną ilość mieszkań **16** z uwzględnieniem następującego podziału:

- 1P – mieszkanie jednopokojowe (kawalerka)
- 2P – mieszkanie dwupokojowe
- 3P – mieszkanie trzypokojowe

1P – kawalerka – pokój, zamknięta kuchnia, łazienka, komunikacja, schowek, balkon

2P – dwa pokoje – pokój dzienny, zamknięta kuchnia, sypialnia, łazienka, komunikacja, schowek, balkon

3P – trzy pokoje – pokój dzienny z doświetlonym aneksem kuchennym lub z zamkniętą kuchnią, 2 sypialnie, łazienka, wc, komunikacja, schowek, balkon

Powierzchnia i ilość mieszkań:

- 1P do 30 - 35 m² – 4 mieszkania
- 2P do 49 - 54 m² – 9 mieszkań (w tym jedno dla NSP)
- 3P do 60 - 65 m² – 3 mieszkania

Zamawiający dopuszcza uzasadnione odstępstwa do zapisów PFU, wprowadzone na etapie projektu koncepcyjnego dotyczące określonych powierzchni użytkowych pomieszczeń w granicach +/- 5% przy jednoczesnym zachowaniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266), przy czym struktura mieszkań oraz ich ilościowy stosunek nie może być zmienny.

Funkcja budynku:

Kondygnacja podziemna:

Na kondygnacji podziemnej należy zaprojektować:

- garaż dla samochodów osobowych
- niezbędną komunikację wewnętrzną (wraz z windą)
- garaż dostępny dla NSP

Parter:

Na parterze budynku należy zaprojektować:

- wiatrołap – najlepiej wbudowany w bryłę budynku
- wózkownię/rowerownię
- niezbędną komunikację wewnętrzną
- mieszkania, w tym 1 przystosowane dla osoby niepełnosprawnej

Kondygnacje powtarzalne:

Na kondygnacji powtarzalnej budynku należy zaprojektować:

- mieszkania lokatorskie
- komunikację wewnętrzną

Uwaga: Pomieszczenia techniczne zlokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (Pomieszczenie Wymiennikowni oraz Przyłącza Wody zlokalizować na poziomie kondygnacji podziemnej)

Szczegółowe wytyczne dotyczące mieszkań w budynku:

- wysokość pomieszczeń mieszkalnych w świetle wykończonych powierzchni min. 2,60
- każde mieszkanie powinno posiadać balkon oraz schowek
- w mieszkaniu dla niepełnosprawnych – balkon z możliwością korzystania przez osoby niepełnosprawne, drzwi bez progów
- mieszkania zlokalizowane na parterze wyposażone w okna antywłamaniowe
- kuchnie przy pokojach dziennych z możliwością otwarcia i zamknięcia
- Zamawiający wyklucza projektowanie ciemnych aneksów kuchennych bez światła dziennego
- w mieszkaniu 3P dodatkowe osobne pomieszczenie wc oprócz łazienki
- pokoje dzienne o powierzchni nie mniejszej niż 20m²
- w łazienkach wanny obudowane z możliwością zabudowy tzn. „parawanu”, w mieszkaniu dla osoby nsp kabina prysznicowa z odwodnieniem liniowym wraz z siedziskiem i poręczami
- w łazienkach miejsca na pralkę z zachowaniem strefy bezpieczeństwa
- w każdym mieszkaniu okna akustyczne wraz z nawietrzakami higrosterowanymi akustycznymi
- w przedpokojach przewidzieć miejsce na szafę wnękową
- wentylacja hybrydowa mieszkań wraz z pionami grawitacyjnymi dla okapów
- instalacje zgrupowane na klatce schodowej w pionach technicznych zamykanych i dostępnych dla służb technicznych – piony wod-kan i co z licznikami radiowymi zlokalizować na ścianie łazienki i kuchni
- w mieszkaniach instalacje rozprowadzone w posadzkach

Rozwiązania materiałowe i standard wykończenia:

Stan surowy:

- fundamenty - Uwaga: po stronie Wykonawcy wykonanie badań geotechnicznych lub geologiczno/inżynierskich.

Warunki gruntowe na sąsiednich działkach proste. W przypadku wystąpienia warunków złożonych należy wykonać badania geologiczno – inżynierskie oraz przewidzieć zaprojektowanie posadowienia budynku w sposób optymalny pod kątem ekonomicznym jak również z uwzględnieniem istniejących budynków

- ściany fundamentowe – żelbetowe,
- stropy żelbetowe typu Filigran
- wieńce, podciągi belki, słupy – żelbetowe
- nadproża – typowe, z elementów prefabrykowanych lub wylewane na mokro, w otworach okiennych i balkonowych mieszkań zlokalizowanych na parterze zastosować systemowe nadproża z roletami antywłamaniowymi lub zwykłe + rolety zewnętrzne ukryte w warstwie ocieplenia ściany
- ściany nadziemne budynku z ceramicznych pustaków o dobrych właściwościach termicznych i akustycznych
- schody wylewane lub prefabrykowane
- balkony z prefabrykatów betonowych z przekładką termiczną oraz z systemowym odwodnieniem
- szyby windowe – niezależny, oddylatowany żelbetowy
- szachty oraz pionowe instalacyjne zbudowane

Konstrukcja i pokrycie dachu:

- dach płaski
- stropodach – płyty filigran
- pokrycie dachu papa/ folia dachowa
- obróbki blacharskie zewnętrzne – blacha tytanowa - cynkowa 0,7
- komunikacja serwisowa na dachu

Wykończenie mieszkań – w stanie tzn. „pod klucz”

- ścianki działowe murowane z ceramicznych pustaków
- wykończenie ścian w pomieszczeniach typu suchego - tynki gipsowe, w pomieszczeniach mokrych - tynki cementowo – wapienne, malowane na biało farbami o dobrej klasie ścieralności,
- w przedpokoju, kuchni, łazience, wc i schowku płytki ceramiczne na podłodze
- w łazienkach i WC ściany wyłożone glazurą do wysokości min. 2 m, powyżej szpachlowane i malowane farbami wodoodpornymi w kolorze białym, w kuchni (okolice zlewu i kuchenki) ściany wyłożone glazurą do wysokości min. 1,5 m
- sufity – szpachlowane, malowane na biało farbami emulsyjnymi
- w pokojach panele podłogowe na podkładzie z HDF gr. 8 mm łączone bezklejowo klasa ścieralności AC5
- stolarka okienna PCV, akustyczna, z kwaterami rozwieralno – uchylnymi (max. 2 kwatery) z nawietrzakami higrosterowanymi akustycznymi, na okna antywłamaniowe
- parapety wewnętrzne konglomerat
- drzwi wewnętrzne – typowe, płaskie, w łazience i wc z szybą oraz nawiewem; pokoje - szyba, wszystkie laminowane z ościeżnicami opaskowymi
- drzwi wewnętrzne wejściowe do mieszkań – antywłamaniowe (dwa zamki), akustyczne z klamką i wizjerem
- balkony – deska tarasowa kompozytowa, balustrada stalowa ocynkowana, malowana proszkowo

z wypełnieniem np. z płyt HPL wraz z dodatkową konstrukcją na doniczki do kwiatków.

Balkony usytuować w sposób umożliwiający swobodne użytkowanie z zachowaniem strefy prywatności lokatorów

- w mieszkaniach przewidzieć podejścia do zmywarek i pralek wraz z syfonem, podejścia i odpływy zaślepić korkiem
- w łazienkach zaprojektować miski ustępowe podwieszane na stelażu systemowym z dodatkowym zaworem odcinającym przed zabudową, umywalki z półnogą, baterię umywalkową z korkiem, wanna z systemową obudową i baterią wannową z korkiem, a w mieszkaniu dla osoby nsp kabina prysznicowa z baterią prysznicową i odwodnieniem liniowym, grzejniki łazienkowe na ścianie,
- w kuchni i aneksach kuchennych zaprojektować zlewozmywak nabladowy, chromoniklowany jednokomorowy z ociekaczem z baterią oraz kuchenkę elektryczną z płytą ceramiczną i piekarnikiem
- piony wentylacji dla okapów grawitacyjne oddzielnie dla każdego mieszkania
- domofon i tablice elektryczne i teletechniczne zaprojektować w przedpokoju, gniazda RTV/tel/internet zaprojektować w pokojach

Wykończenie budynku:

- garaż podziemny – posadzka betonowa utwardzona, wraz z kompletnym oznakowaniem, brama garażowa ocieplona, akustyczna, o cichym trybie pracy, sterowana elektronicznie (np. pilot, smartfon). Sufit i ściany w garażu wykończone w sposób estetyczny. Garaż wyposażony w profesjonalne odwodnienie liniowe oraz pozostałe instalacje niezbędne do jego prawidłowego funkcjonowania (instalacja wentylacji garażu wraz z systemem detekcji gazu), oznaczone miejsca postojowe. Na kanalizacji deszczowej zainstalować urządzenia zapobiegające zalaniu garażu
- klatka schodowa wraz z komunikacją o wysokim standardzie wykończenia. Standard wykończenia klatek schodowych i komunikacji powinien mieć charakter reprezentacyjny. Ponadto powinny być estetyczne, komfortowe oraz przyjazne lokatorom. Posadzki części wspólnych wykończyć materiałami antypoślizgowymi, odpornymi na ścieranie i uszkodzenia oraz łatwymi w utrzymaniu czystości. Oświetlenie w częściach wspólnych na czujki ruchu
- winda wyposażona w czujnik wody oraz ewentualną zaporę przeciwwodną
- okna PCV na klatkach schodowych rozwieralno – uchylne (nie dopuszcza się stałych okien na klatkach schodowych, wymiar okna zoptymalizowany pod kątem użytkowania - obsługi)
- drzwi zewnętrzne - drewniane, wzmocnione, szklone szkłem bezpiecznym
- w wiatrołapie należy umieścić kratkę transferową uniemożliwiającą powstawanie poduszki powietrznej
- szachty na klatkach schodowych zabudowane, z oddzielnymi drzwiczkami do każdego mieszkania, zabudowę zaprojektować zgodnie z aranżacją klatki schodowej
- pomieszczenia techniczne, wózkownia/rowerownia – podłogi płytki gres z cokolikiem, ściany malowane z lamperią do wysokości 1,5 m, sufity szpachlowane i malowane, drzwi stalowe pełne,
- przewidzieć w wiatrołapie lub na klatce schodowej miejsca na skrzynki pocztowe zgodne z wymogami UE, oznakowane numerami, skrzynki na listy zlicowane ze ścianą oraz tablice administracyjne
- balustrady klatek schodowych stalowe malowane proszkowo
- klatki schodowe, wózkownia/rowerownia bez grzejników i gniazdek elektrycznych

Elewacja budynku:

- tynk w połączeniu z cegłą klinkierową w kolorystyce i charakterze dopasowanym do otaczającego terenu i istniejących budynków. Dodatkowo w najbardziej wyeksponowanym miejscu na elewacji należy zaprojektować dzieło dekoracyjnego malarstwa ściennego (tzn

mural) nawiązujący do historii miasta Gliwice. Budynek należy wyeksponować poprzez dodatkowe oświetlenie (podświetlenie elewacji). Ściany parteru zabezpieczyć powłoką antygrafitii. Parapety zewnętrzne z blachy stalowej ocynkowanej, malowanej proszkowo. Budynek oznakowany w widoczny sposób informacją o nazwie ulicy oraz o posiadanym numerze.

Instalacje wewnętrzne sanitarne:

- instalację wodociągową (woda zimna i ciepła) zaprojektować z rur wielowarstwowych z polietylenu z wkładką aluminiową,
- centralna ciepła woda z zasobników w wymiennikowni PEC
- system ogrzewania - z miejskiej sieci ciepłowniczej
- instalacje co zaprojektować z rur wielowarstwowych z polietylenu z wkładką aluminiową
- instalacja co niezależna dla każdego mieszkania z możliwością odcięcia na korytarzu
- zaprojektować liczniki radiowe pomiaru zużycia dla ciepłej i zimnej wody z możliwością odcięcia na korytarzu dla mieszkań, wodomierz dla całego budynku oraz podliczniki wody dla stacji wymienników ciepła i pomieszczenia sprzątaczk
- rozliczenia ciepła i wody dla mieszkań na podstawie liczników ciepła ze zdalnym odczytem oraz wodomierzy zdalnego odczytu (radiowe)
- grzejniki stalowe płytowe oraz drabinki w łazienkach
- instalacja kanalizacji sanitarnej z rur PVC
- przewidzieć podejścia do zmywarek i pralek wraz z syfonem
- w łazienkach zaprojektować miski ustępowe podwieszane na stelażu systemowym, umywalki z półnogą, baterię umywalkową z korkiem, wanna z systemową obudową i baterią wannową z korkiem, kabinę prysznicową z baterią prysznicową w mieszkaniu dla osoby nsp, grzejniki łazienkowe na ścianie,

Instalacje wewnętrzne elektryczne i niskoprądowe:

- budynek wyposażać w przeciwpożarowy wyłącznik prądu
- w budynku należy przewidzieć szacht dla instalacji silnoprądowych i niskoprądowych
- rozdzielnica główna z wyposażeniem oraz dodatkowym gniazdkiem serwisowym
- rozdzielnice licznikowe z wyposażeniem
- rozdzielnica administracyjna i garażu z wyposażeniem
- rozdzielnice węzła c.o. i rozdzielnica elektryczna wentylatorów z wyposażeniem
- rozdzielnice mieszkaniowe z wyposażeniem
- WLZ'y.
- instalacje elektryczne w częściach wspólnych budynku i pomieszczeniach technicznych (wraz z osprzętem, jak łączniki, gniazda, oprawy LED itp.)
- główne trasy kablowe
- instalacje elektryczne i niskoprądowe w mieszkaniach (wraz z osprzętem, jak łączniki, gniazda, oprawy LED itp.)
- główny punkt dystrybucyjny budynku wraz z wyposażeniem
- kompletna instalacja zbiorcza RTV-SAT
- szafki multimedialne wraz z wyposażeniem (w każdym mieszkaniu)
- instalacja domofonowa
- instalacja CCTV (na każdej kondygnacji oraz wokół budynku)
- instalacja odgromowa, uziemienia i ekwipotencjalna budynku
- rozdzielnicę licznikową z licznikami dla mieszkań oraz administracji i węzła PEC należy w miarę możliwości zlokalizować na parterze budynku, w miejscu ogólnodostępnym.
- przyłączyć elektroenergetyczne budynku

Zagospodarowanie terenu:

- elementy małej architektury - z materiałów trwałych, wandaloodpornych i bezpiecznych (zniszczenie, ew. kradzież)
- oświetlenie terenu należy dopasować do budynku oraz jego otoczenia (lampy zmierzchowe)
- miejsca postojowe ażurowe/kostka brukowa. Miejsca postojowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych kostka brukowa wraz z oznakowaniem pionowym i poziomym
- zieleń – należy przyjąć gatunki roślin niewymagające stałej pielęgnacji, łatwe w uprawie, odporne na warunki atmosferyczne oraz zimozielone (bez bukszpanów).
- wiata śmietnikowa (z zamykaną obudową ażurową lub inną) z materiałów trwałych (odpornych na wszelkiego rodzaju uszkodzenia wynikające np. z przemieszczania pojemników podczas wywozu nieczystości) o zoptymalizowanych gabarytach, która będzie w stanie pomieścić odpowiednią liczbę pojemników tak aby zachować w niej czystość i komfort w obsłudze. W wyposażeniu należy uwzględnić oświetlenie na czujkę ruchu, doprowadzanie wody oraz kratkę odwodnieniową. Wokół wiaty należy przewidzieć posadzenie drzew lub krzewów.
- wokół budynku przewidzieć drenaż obwodowy

Uwaga :

- **Przed przygotowaniem i złożeniem oferty Zamawiający zaleca, aby Wykonawca we własnym interesie i dla właściwego określenia koniecznych do wykonania prac i kalkulacji ceny, dokonał wizji lokalnej w miejscu realizacji robót w celu zweryfikowania dokumentów opisujących przedmiot zamówienia ze stanem faktycznym oraz uzyskania ewentualnych informacji, które mogą być pomocne do określenia pełnego zakresu prac, dokonania wyceny robót i przygotowania oferty.**
- **Nazwy dokumentów i folderów w wersji elektronicznej nie mogą zawierać polskich liter diakrytyzowanych, a w miejsce spacji należy użyć symbol podkreślnika**
- **W projekcie budowlanym, wykonawczym, w przedmiarach, kosztorysach i specyfikacjach nie umieszczać nazw własnych producentów**