

## WYTYCZNE DO WYKONANIA KONCEPCJI I DOKUMENTACJI ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W OPOLU PRZY UL. ŻWIROWEJ.

### I. Ogólne informacje do zaprojektowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych z miejscami parkingowymi oraz infrastrukturą techniczną.

1. Stan istniejący terenu inwestycji – działki częściowo są zabudowane budynkiem mieszkalnym wolnostojącym i budynkiem gospodarczym, przeznaczonymi do rozbiórki.

2. Dane liczbowe – budynki należy zaprojektować tak, aby w maksymalnym stopniu wykorzystać teren pod inwestycję o łącznej powierzchni ok. 19.000,00 m<sup>2</sup> pod zabudowę mieszkaniową, zlokalizowany na działkach **2810/2 i 2811/2**, am. 85 obręb Nowa Wieś Królewska w Opolu.

#### 3. Struktura mieszkań i standard wykończenia mieszkań.

Wymagania dotyczące projektowanych budynków:

Lokale mieszkalne o powierzchni ~35 m<sup>2</sup> (30%), ~50 m<sup>2</sup> (60%), ~65 m<sup>2</sup> (10%). Mieszkania przeznaczone są na cele mieszkalne. 5% mieszkań ~ 35 m<sup>2</sup> należy zaprojektować wg standardów dla osób niepełnosprawnych. Należy zaprojektować je w sposób zapewniający optymalne wykorzystanie powierzchni użytkowej. Lokale powinny być zaprojektowane w jednolitym standardzie wykończenia dostosowanym do funkcji pomieszczeń. Wykończenie: zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Projektując budynki należy pamiętać o standardach energetycznych, w celu zmniejszenia wskaźnika EP należy przewidzieć alternatywne źródło energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia zewnętrznego, części wspólnych lub ewentualnie podgrzewanie c.w.u.

#### 4. Wyposażenie budynków i lokali mieszkalnych

- Wejścia do budynków z wiatrolapami i daszkami zewnętrznymi.
- Domofon cyfrowy z możliwością otwierania kodem drzwi wejściowych i szlabanu parkingowego i czytnikiem RFID .
- Ściany na klatkach schodowych – malowane w kolorze z I grupy cenowej, lamperia (z lakieru bezbarwnego) do wysokości ok 1,3m.
- Drzwi zewnętrzne do klatek schodowych, stalowe z bezpieczną szybą i samozamykaczem.
- Okna uchylno-rozwieralne i drzwi balkonowe wyłącznie rozwieralne.
- Parapety zewnętrzne i wszelkie obróbki blacharskie z blachy powlekanej.
- Tynk zewnętrzny silikonowy.
- Rynny i rury spustowe z PCV.
- Barierki zewnętrzne ze stali nierdzewnej.
- Winda przystosowana dla osób niepełnosprawnych wg wytycznych określonych w Rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat,

- Drzwi do lokali antywłamaniowe, drzwi wewnętrzne płycinowe.
- Wszystkie liczniki zlokalizowane na korytarzach w szachtach z szybką. Liczniki z możliwością radiowego odczytu.
- Komórki lokatorskie dedykowane do każdego lokalu mieszkalnego.
- Wyposażenia i wykończenie lokali mieszkalnych:

*łazienka* – umywalka i prysznic z baterią, miska ustępowa wolnostojąca (sanitariaty należy zaprojektować w taki sposób aby był swobodny dostęp do odpływów, syfonów i przyłączy), posadzka i ściany - płytki ceramiczne (kafle łatwe do utrzymania w czystości);

*kuchnia* – zlewozmywak z baterią, kuchenka elektryczna, posadzka – płytki ceramiczne, ściany otynkowane i pomalowane na biało,

*pozostałe pomieszczenia* - ściany otynkowane i pomalowane na biało, podłoga panele klasy min. C4.

## 5. Konstrukcja i technologia budynku

Budynki zaprojektowane w technologii mieszanej. Ściany zewnętrzne dwuwarstwowe – warstwa konstrukcyjna od wewnątrz, bloczki ceramiczne, warstwa termoizolacyjna, tynk silikonowy barwiony. Fundamenty żelbetowe. Stropy gęstożebrowe. Ściany i ścianki działowe wewnętrzne, cegła lub bloczki ceramiczne. Ściany oddzielające odrębne mieszkania pełne o grubości nie mniejszej niż 25 cm zapewniające normową izolacyjność akustyczną.

a) forma i standard wykończenia powinny uwzględniać sposób przeznaczenia obiektu. Użyte materiały wykończeniowe powinny cechować się dużą trwałością użytkową,

b) elementy konstrukcyjne, nośne (słupy, podciąg, wsporniki, ławy) zaprojektowane w taki sposób, aby nie ograniczały możliwości adaptacyjnych mieszkań,

c) bryła budynku prosta i zwarta, kolorystyka budynku powinna nawiązywać do otoczenia i uwzględniać wymagania decyzji o warunkach zabudowy,

d) w przypadku zastosowania schodów przed wejściem do klatek schodowych należy zaprojektować również pochylnie przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, (wskazane alternatywnie, zamknięte pomieszczenie z doprowadzonym zasilaniem dla ładowania i przechowywania schodołazu.)

e) konstrukcja ścian tradycyjna murowana lub z elementami prefabrykowanymi

Dokumentacja projektowa musi bazować na najnowszych rozwiązaniach technicznych. Musi być wykonana z wykorzystaniem rozwiązań opierających się o zasady poszanowania energii i ekologii.

Wykonawca zobowiązany jest do pozyskania i weryfikacji wszystkich danych niezbędnych do prawidłowego zaprojektowania przedmiotu zamówienia.

Wykonawca zobowiązany jest na bieżąco uwzględniać w dokumentacji projektowo - przetargowej zmiany w przepisach i zasadach wiedzy technicznej.

Prace projektowe należy wykonać w zakresie niezbędnym do realizacji ww. zadania, a Wykonawca złoży oświadczenie o wykonaniu i przekazaniu dokumentacji w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć oraz spełniać obowiązujące przepisy Prawa Budowlanego, przepisy techniczno-budowlane, przepisy powiązane i normy.

Należy zaprojektować zastosowanie takich nowoczesnych materiałów do wykonania obiektów budowlanych i urządzeń, które spełniają wymagania obowiązujących przepisów oraz są zgodne z wymaganiami norm i z zasadami wiedzy technicznej.

## **II. Wytyczne z miejscowego planu zagospodarowania:**

**MN** – przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej niskiej z urządzeniami towarzyszącymi,

- 1) przeznaczenie dopuszczalne – budynki mieszkalne z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi, o pow. użytkowej nie przekraczającej 30% pow. użytkowej mieszkań,
- 2) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, wielkość kubatury należy dostosować do skali zabudowy dominującej w otoczeniu,
- 3) zaleca się stosowanie dachów stromych, o symetrycznym układzie połączeń głównych,
- 4) dopuszcza się zabudowę i nawierzchnię utwardzoną do 40% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynna (trawnik, kwietniki, ogrody),
- 5) dopuszcza się intensyfikację zabudowy poprzez wtórny podział działek, przy zapewnieniu dojazdu do każdej działki, minimalna szerokość frontu działki – 18m,
- 6) dla budynków mieszkalno-usługowych ustala się obowiązek wydzielenia, w granicach własności działek, odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przyjmując minimum 3 stanowiska na 100m<sup>2</sup> pow. Użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska.

**MN/U** – przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej niskiej, z usługami nieuciążliwymi oraz urządzeniami technicznymi,

- 1) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja budynków mieszkalno-usługowych oraz wolnostojących budynków usługowych,
- 2) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,
- 3) dopuszcza się zabudowę i nawierzchnię utwardzoną do 60% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynna (trawnik, kwietniki, ogrody),
- 4) dla funkcji usługowych ustala się obowiązek wydzielenia, w granicach własności działek, odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przyjmując minimum 4 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> pow. Użytkowej lub na 10 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska.

## **III. Wytyczne z ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INWESTYCJI I ROZWOJU**

z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopląt

#### **IV. Zgodnie z USTAWĄ z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń**

lokal mieszkalny musi być wyposażone w :

- 1) wannę lub kabinę natryskową – w łazience,
- 2) umywalkę – w łazience,
- 3) miskę ustępową – w łazience lub wydzielonym ustępie,
- 4) zlewozmywak,
- 5) czteropaleniskową kuchenkę gazową lub na inne paliwo, lub równoważną użytkowo kuchenkę elektryczną

#### **V. Zakres dokumentacji projektowej do wykonania.**

1. Dokumentacja badań podłoża gruntowego (w 2 egz.), Należy wykonać badania w ilościach i głębokościach zgodnych z odpowiednimi normami i prawem budowlanym. Zgodnie z „Rozporządzeniem ministra transportu, budownictwa i gospodarki morskiej w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawienia obiektów budowlanych” należy dokonać ustalenia geotechnicznych warunków posadawienia i dokonać określenia kategorii geotechnicznej obiektów. Stosownie do określonej kategorii należy wykonać niezbędne opracowania i pozyskać wymagane uzgodnienia i decyzje, w tym w szczególności Opinie Geotechniczną, dokumentację badań podłoża gruntowego, projekt geotechniczny, Dokumentację geologiczną inżynierską. Dokumentacja powinna składać się z części opisowej i graficznej z przedstawieniem lokalizacji punktów badawczych jak i charakterystycznych przekroi geotechnicznych.
2. **Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna** budynków mieszkalnych przy ul. Żwirowej (w pdf, doc., cad. oraz w 3 egz. papierowych), Projekt koncepcyjny powinien obejmować: ogólną koncepcję architektoniczną, konstrukcyjną, ogólną koncepcję drogową, koncepcję wszystkich instalacji wewnętrznych, ogólną koncepcję przyłączy. Projekt musi zawierać rzuty, przekroje i część opisową. Zamawiający wymaga przedstawienia trzech wstępnych koncepcji (Ilość budynków i ich układ w przestrzeni, kolorystyka).
3. **Projekt budowlany** wraz z informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (w wersji elektronicznej pdf, doc., cad. oraz w 3 egz. papierowych). Projekt budowlany w oparciu o Koncepcję, zostanie sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1935 z późn. zm.), a także zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1129) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1126 z późn. zm.) i Ustawa Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz.1202.).  
Zaakceptowany przez Zamawiającego projekt budowlany stanowić będzie podstawę do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę. Projektant odpowiada za pozyskanie pozwolenia na

budowę, w tym kompletność wniosku, udzielanie właściwym organom informacji i wyjaśnień niezbędnych dla pozyskania opinii, uzgodnień oraz decyzji administracyjnych. W przypadku konieczności dokonania uzupełnień bądź zmian w dokumentacji projektowej na żądanie organu administracyjnego wydającego właściwą decyzję, Projektant niezwłocznie wniesie odpowiednie poprawki. Niezwłocznie po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na budowę Projektant przekaze Zamawiającemu oryginały tych decyzji.

**W dokumentacji powinny pojawić się wszystkie proj. branżowe i opracowania tj:**

**a) projekt zagospodarowania terenu,**

W projekcie zagospodarowania terenu powinien pojawić się projekt zieleni wraz z placem zabaw oraz ogrodzeniem, projekt powinien składać się z części opisowej oraz rysunkowej sporządzonej na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a także obejmujący: wyraźne określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu (również drenażu), sposób odprowadzania ścieków, układ komunikacyjny, układ zieleni ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,

**b) projekt sieci i przyłączy wod-kan,**

**c) projekt sanitarny i deszczowy,**

**d) projekt przyłącza energetycznego wraz z oświetleniem terenu,**

**e) projekt architektury,**

**f) projekt konstrukcji,**

projekt architektonicznobudowlany – zawierający opis techniczny (z dokładnym opisem powierzchni) oraz część rysunkową, określającą funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną oraz proponowane, niezbędne rozwiązania techniczne, a także materiałowe, również opis dostępności dla osób niepełnosprawnych,

**g) projekt instalacji sanitarnych wewnętrznych,**

**h) projekt instalacji elektrycznych,**

**i) projekt instalacji teletechnicznych,**

**j) projekt drogowy z projektem zjazdów z posesji (projektem organizacji ruchu, na parkingach zamykanych szlabanem należy uwzględnić co najmniej 2 miejsca do ładowania aut elektrycznych),**

4. **Projekty wykonawcze:** (w 3 egz.), Projekty wykonawcze sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1129). Podstawę opracowania Projektu Wykonawczego stanowi zaakceptowany Projekt Budowlany oraz uwagi i wytyczne Zamawiającego. Projekty Wykonawcze powinny uzupełniać i uszczegóławiać projekt budowlany w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do prawidłowego wykonania robót budowlanych. W przypadku wprowadzania zmian istotnych, innych niż w zatwierdzonym projekcie budowlanym, Wykonawca ma obowiązek ponownie uzgodnić dokumentację z rzeczoznawcami.

Należy także wykonać obliczenie współczynników  $E_p$  i  $E_k$  - **projektowaną charakterystykę energetyczną** budynku opracowaną zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub

części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. z 2015 r. poz. 376) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. z 2015 r. poz. 376).

W dokumentacji powinny pojawić się wszystkie **proj. branżowe i opracowania tj. projekt zagospodarowania terenu, projekt architektury, projekt drogowy, projekt konstrukcji, projekt instalacji sanitarnych, projekt instalacji elektrycznych, projekt instalacji teletechnicznych, inwentaryzację dendrologiczną wraz z projektem zieleni uwzględniający nasadzenia zastępcze**. Zakres dokumentacji wykonawczej powinien być wykonany w oparciu o dokumentację budowlaną z szczegółowym opracowaniem wszystkich branż wraz z detalami. Wszystkie projekty branżowe powinny być spójne i skoordynowane przez Projektanta wiodącego. Projekty zagospodarowania terenu powinien zawierać projekt zieleni, projekt placu zabaw, ewentualnie projekt ogrodzenia. Projekty wykonawcze architektury poszczególnych obiektów powinny obejmować co najmniej rzuty, przekroje i elewacje, wykazy stolarki, wykończenia, itp., projekt detali architektonicznych, projekt technologii podstawowej (wiodącej) w zamierzeniu budowlanym, projekty wykonawcze konstrukcji obejmujące: projekt zabezpieczeń wykopów (w razie potrzeby), projekty konstrukcyjne fundamentów, projekty elementów konstrukcji podstawowej oraz innych elementów nośnych i przekryć, projekty samodzielnych elementów konstrukcji jak: schody, zadaszenia itp. Projekty wykonawcze instalacji sanitarnych powinny obejmować: instalacje wod - kan, .c.w.u., (zimna woda do celów gospodarczych, zimna woda do celów p.poż, ciepła woda użytkowa), sposób rozprowadzenia do lokali umożliwiający pomiar wody ciepłej i zimnej z zewnątrz (szachty od strony korytarzy), instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody (z użyciem rozdzielaczy z jak najmniejszą ilością trójników i rozgałęzień w miejscach niedostępnych np. w posadzce), lokalną kotłownię z węzłem c.o. i c.w., instalacje kanalizacji, instalacje wentylacji grawitacyjnej lub mechanicznej, instalacje kanalizacji deszczowej, projekty instalacji przeciwpożarowych wodnych w razie potrzeby. Projekty instalacji elektroenergetycznych obejmujące: projekty rozdzielni głównej i rozdzielni oddziałowych, instalacje siły, instalacje oświetlenia ogólnego, instalacje oświetlenia bezpieczeństwa, instalacje oświetlenia ewakuacyjnego i oświetlenia miejscowego, instalacje oświetlenia zewnętrznego, znaków i automatyki, projekty wykonawcze instalacji teletechnicznych tj. instalacji dzwonekowej, instalacji domofonów, instalacja infrastruktury do podłączenia internetu i telewizji w pomieszczeniach mieszkalnych i usługowych, przyłącze teletechniczne dla operatorów mediów. Instalacje elektroenergetyczne i teletechniczne w zakresie niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania budynku zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Projekty sieci i przyłączy (w zakresie budowy, przebudowy, kolizji): wod-kan, gazowa, deszczowa, energetyczna, teletechniczna itp. Projekty drogowe dla dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszych, dokumentację dotyczącą bilansu wód opadowych, w tym (informację o sposobie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, obliczenia ilości wody przypadającej na powierzchnię płaską muszą uwzględniać warunki infiltracji podłoża gruntowego, a nie tylko rodzaj powierzchni terenu), projekty zabezpieczeń antykorozyjnych, antywibracyjnych, projekty montażu urządzeń i/lub ich podłączenia do sieci instalacji, projekty makroniwelacji i gospodarki masami ziemnymi lub dotyczące sposobu wykonania robót ziemnych, zbiorczy plan uzbrojenia terenu itp.

5. **Przedmiary robót** (w pdf i ath. w 1 egz. papierowym.), zostaną sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy

dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1129), z uwzględnieniem takiego podziału zakresu rzeczowego, który umożliwi ustalenie rodzaju i kosztów poszczególnych środków trwałych w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1864 z późn. zm.). Przedmiary robót będą zawierać zestawienie przewidzianych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych wynikających z dokumentacji projektowej.

6. **Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót (STWiOR)** ( pdf i doc. w 2 egz. papierowych), zostaną sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1129). Zabrania się umieszczania w STWiOR określeń odnoszących się do konkretnych produktów czy producentów, dostawców czy usługodawców. Nie można dokonywać opisu przedmiotu zamówienia w sposób, który ograniczałby konkurencję i zamykał rynki zamówień.
7. **Kosztorysy inwestorskie** (w pdf i ath. w 1 egz. papierowym), zostaną sporządzone w układzie branżowym jako oddzielne opracowanie dla poszczególnych rodzajów robót, uwzględniające taki podział zakresu rzeczowego, który umożliwi ustalenie rodzaju i kosztów poszczególnych środków trwałych w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych ( Dz. U. z 2016 r. poz. 1864 z późn. zm.). Kosztorys inwestorski, będzie stanowił podstawę określenia wartości zamówienia na roboty budowlane. Należy go wykonać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra RZP-II-WI/13/DZP-1/2018 Infrastruktury w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczenia planowanych kosztów prac projektowanych. W dokumentacji należy wykonać **wyliczenie wartości 1m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej lokali.