

## WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO

1. Tytuł: **Opracowanie koncepcji architektoniczno – urbanistycznej wraz z przygotowaniem, skompletowaniem oraz złożeniem w imieniu Zamawiającego wniosku o uzyskanie decyzji lokalizacyjnej zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 05 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących dla zadania pn: „ Budowa kompleksu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, usługami, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą zewnętrzną, zlokalizowanych przy ul. Pszczyńskiej w Gliwicach”**
2. Adres: **Teren planowanej inwestycji położony przy ul. Pszczyńskiej w Gliwicach - dz. nr: 572/4 obręb Politechnika**
3. Kategoria robót: **71220000-6 – usługi projektowania architektonicznego**
4. Nazwa Zamawiającego i adres:  
**Gliwice – miasto na prawach powiatu  
44-100 Gliwice ul. Zwycięstwa 21**
5. Menadżer Projektu:  
**Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., 44-100 Gliwice ul. Warszawska 35B**
6. Opracowanie:  
**Olga Włuka**
7. Zatwierdzenie:



ZBM II TBS SP. Z O.O  
44-100 Gliwice, ul. Warszawska 35B  
[www.tbs2.pl](http://www.tbs2.pl)

## **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 oraz przedmiotem zamówienia jest opracowanie koncepcji architektoniczno – urbanistycznej wraz z przygotowaniem, skompletowaniem oraz złożeniem w imieniu Zamawiającego wniosku o uzyskanie decyzji lokalizacyjnej zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 05 lipca 2018 o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, dla zadania pn.: **„Budowa kompleksu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi o minimalnej ilości mieszkań 200, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą zewnętrzną, zlokalizowanych przy ul. Pszczyńskiej w Gliwicach”**

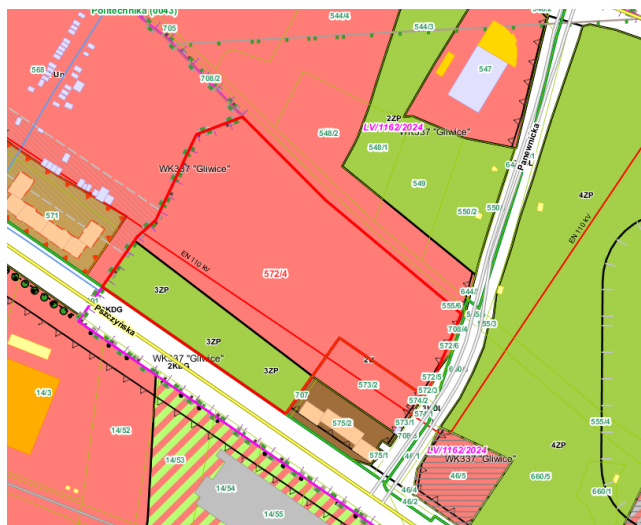
Istotnym założeniem opracowania jest wykreowanie przyjaznej dla użytkowników zabudowy mieszkaniowej wpisanej w specyfikę terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w oparciu o wyszczególnione Wymagania Zamawiającego jak również uwzględniając zachowanie istniejącego drzewostanu w maksymalnie możliwym stopniu. Ponadto budynki powinny być ekonomiczne w budowie, energooszczędne (odnawialne źródła energii – instalacja fotowoltaiczna na dachu każdego budynku), przyjazne dla środowiska, o relatywnie niskich kosztach eksploatacji. Wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP dla każdego projektowanego budynku nie może przekraczać 52 kWh/(m<sup>2</sup>xrok). Przy projektowaniu należy uwzględnić, że przedsięwzięcie nie będzie wyrządzać poważnych szkód dla celów środowiskowych o których mowa w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 art. 19 ust. 3 lit. D. Dodatkowo przyszły projekt realizowany na podstawie wykonanej koncepcji będzie musiał spełniać wymogi zawarte w podręczniku DNSH oraz zawarte na stronie Banku Gospodarstwa Krajowego.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na działce nr 572/4 obręb Politechnika stanowiących własność Gminy Gliwice przy ul. Pszczyńskiej w Gliwicach o łącznej powierzchni wynoszącej: **28 922,00 m<sup>2</sup>**



Niniejsza działka objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gliwice dla terenu obejmującego część Dzielnicy Ligota Zabrska i Dzielnicy Baildona (uchwała nr LV/1162/2024 z dnia 21.03.2024r.) zgodnie z którym ww. działki położone są na terenie oznaczonym symbolem: 2U – Tereny usług różnych oraz 3ZP zieleni urządzonej. Przeznaczeniem podstawowym dla tego terenu są usługi nieuciążliwe. **W związku z koniecznością pozyskania decyzji lokalizacyjnej dla niniejszej inwestycji zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 05 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz towarzyszących Projektant winien realizować zadanie w pełnym uzgodnieniu z Wydziałem Planowania Przestrzennego w Gliwicach oraz z Miejską Urbanistką.**

Plan przestrzenny



W trakcie projektowania obowiązującym dokumentem jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice. Realizacja inwestycji nie może być sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego





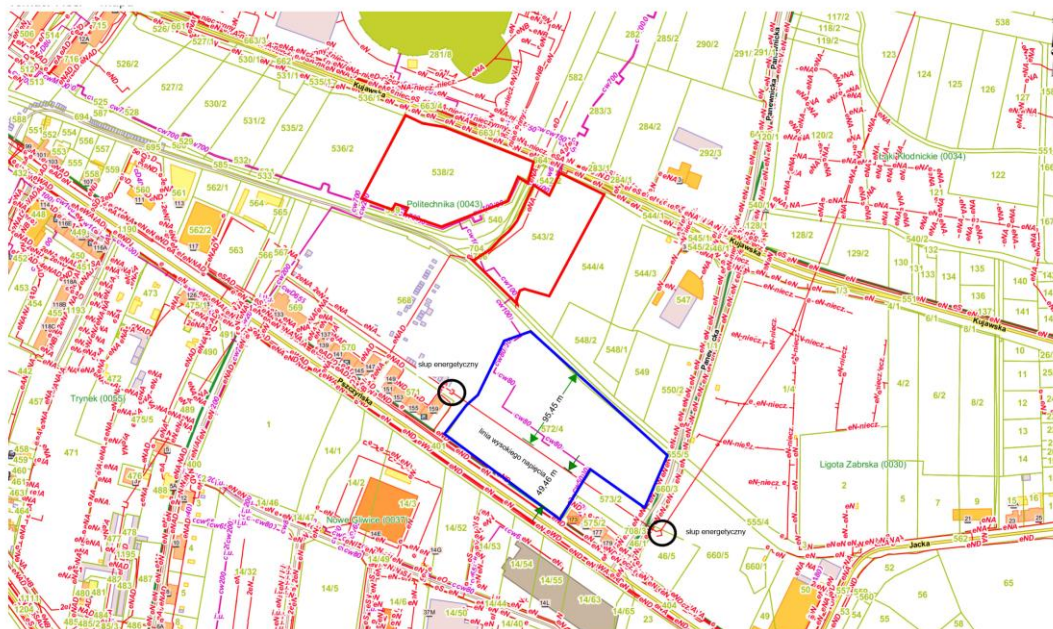
W trakcie wykonywania koncepcji należy mieć na uwadze:

- ewentualną konieczność przełożenia istniejącej sieci PEC ( pismo PEC z dnia 20.12.2024r w sprawie możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej)
- zachowanie koniecznych odległości od napowietrznej sieci TAURON 110 kV .
- konieczność rozbudowy istniejącej sieci wod-kan w celu podłączenia inwestycji - zgodnie z pismem PWiK z dnia 18.12.2024r ( projekt rozbudowy sieci nie jest przedmiotem niniejszego zadania)
- uzyskanie ewentualnego pozwolenia wodnoprawnego na odprowadzenie wód opadowych – pozyskano informację o możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z PWiK pismo z dnia 31.12.2024r. – jeżeli będzie wymagane

Do zadań Biura Projektowego należy uzyskanie wszelkich niezbędnych załączników wynikających z obowiązującej ustawy z dnia 05 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz towarzyszących.

Przedmiotowa koncepcja architektoniczno - urbanistyczna musi być kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć tj. musi być opracowana z należytą starannością, zapewnić wymagane funkcje, musi być zgodna z wymaganiami wynikającymi ze „specustawy” oraz musi gwarantować uzyskanie pozytywnej decyzji lokalizacyjnej

Planowana zabudowa działek przy ul. Pszczyńskiej w Gliwicach - przebieg sieci kolizyjnych



Teren inwestycji należy zagospodarować:

- budynkami mieszkalnymi, powtarzalnymi (w miarę możliwości), wielorodzinnymi wraz z garażami podziemnymi o minimalnej ilości mieszkań 200
- 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
- placem zabaw i miejscem rekreacyjnym dla osób niepełnosprawnych ogólnodostępnym
- wiaty rowerowe dla 30 miejsc na rowery
- oświetleniem zewnętrznym
- miejscem dla ustawienia paczkomatu z doprowadzonym zasilaniem elektrycznym, o lokalizacji umożliwiającej dostęp dla osób postronnych – kurierów itp.
- podziemną infrastrukturą techniczną – przyłącza wod-kan, przyłącze kanalizacji deszczowej, przyłącze energetyczne i teletechniczne, przyłącze ciepłownicze
- należy przewidzieć konieczność rozbudowy sieci wod-kan

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
- oraz zachowania istniejącego drzewostanu w maksymalnie możliwym stopniu.

## 2. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompletnej koncepcji architektoniczno – urbanistycznej wraz z przygotowaniem, skompletowaniem oraz złożeniem w imieniu Zamawiającego wniosku o uzyskanie decyzji lokalizacyjnej zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 05 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących dla zadania pn: **„Budowa kompleksu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi o minimalnej ilości mieszkań 200, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą zewnętrzną, zlokalizowanych przy ul. Pszczyńskiej w Gliwicach”** Dokumentacja będąca przedmiotem zamówienia powinna być wykonana zgodnie z obowiązującymi polskimi normami i przepisami prawa

Zakres prac do realizacji po stronie Biura Projektowego:

- opracowanie koncepcji urbanistyczno – architektonicznej na podstawie obowiązującej ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz towarzyszących wraz z uzyskaniem wszelkich niezbędnych uzgodnień, decyzji, porozumień, przygotowaniem, skompletowaniem i złożeniem wniosku o ustaleniu lokalizacji inwestycji jak również udział w posiedzeniu Rady Miasta w celu pozyskania pozytywnej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji
- uzyskanie decyzji wodno – prawnej jeśli będzie wymagana
- uzyskanie decyzji środowiskowej jeśli będzie wymagana
- uzyskanie warunków podłączenia budynków do poszczególnych sieci
- uzyskanie uzgodnień dla lokalizacji zjazdu z ZDM Gliwice
- uzyskanie wszelkich uzgodnień, decyzji, pozwoleń, opinii itp. niezbędnych do złożenia wniosku o ustaleniu lokalizacji inwestycji oraz poniesienia wszystkich kosztów z tym związanych

- przygotowanie skompletowanie oraz złożenie wniosku o uzyskanie decyzji lokalizacyjnej
- udział w posiedzeniu Rady Miasta w celu zaprezentowania wykonanej koncepcji
- ścisła współpraca z Wydziałem Planowania Przestrzennego UM Gliwice

### 3. MATERIAŁY WYJŚCIOWE DO PROJEKTOWANIA

1. Mapa zasadnicza działki inwestycyjnej
2. Zapewnienie podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej
3. Informacja w sprawie możliwości odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji
4. Zapewnienie przyłączenia do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej ( konieczność rozbudowy)
5. Zapewnienie dostawy energii elektrycznej
6. Inwentaryzacja zieleni
7. Wstępna opinia geotechniczna dla jednego odwiertu - miejsce losowo wybrane ( w dokumentacji dotyczy etap I)
8. Ustawa z dnia 5 lipca 2018r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (wraz z późniejszymi zmianami)

### 4. SZCZEGÓŁOWY ZAKRES PRAC PROJEKTOWYCH

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

**2. Opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej uzasadniającej rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne inwestycji mieszkaniowej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy zgodnie z obowiązującą ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 5 lipca 2018 r.**

**Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna** musi być zgodna 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. 2024 Nr 304 poz. 1844) oraz **ustawą z dnia 5 lipca 2018r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących** jak również z zasadami wiedzy technicznej oraz uwzględniać wszystkie wymagania Zamawiającego.

**Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna musi m.in. zawierać informacje w zakresie :**

- 1) struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;
- 3) przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 4) etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.

Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna powinna być sporządzona w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej. Powinna zawierać m.in. propozycje rozwiązań projektowych w zakresie rozwiązań funkcjonalnych i technicznych, doboru kolorystyki, materiałów, rzuty poszczególnych kondygnacji budynków, przekroje poprzeczne i podłużne budynków, widoki elewacji, wizualizacje i opis techniczny jak również zagospodarowanie terenu działki w formie rysunków z projektowanymi drogami, przyłączami, infrastrukturą zewnętrzną, zielenią itp.

W ramach projektu koncepcyjnego należy wykonać również opracowanie preliminarzu kosztów zamierzenia budowlanego, wizualizacje budynków z lotu ptaka na wykonanych przez Menadżera Projektu zdjęciach z terenu (min. 3 ujęcia, w pdf i jpg o wysokiej rozdzielczości min 200 dpi) i z perspektywy człowieka (min. 3 ujęcia, w pdf i jpg o wysokiej rozdzielczości min 200 dpi) oraz wszelkie opracowania, analizy, uzgodnienia, porozumienia, zapewnienia konieczne do złożenia wniosku o uzyskanie decyzji na lokalizację inwestycji.

**3. Przygotowanie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018r o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – zgodnie z wzorem Urzędu Miejskiego w Gliwicach Wydział Planowania Przestrzennego.**

W zakresie składanej oferty należy przewidzieć pozyskanie kompletu dokumentów wymaganych do złożenia wniosku tj. m.in.:

1. Kopię mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku kopia mapy ewidencyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:1000 lub większej, z zaznaczonymi granicami terenu objętego wnioskiem i obszaru, na którym będzie oddziaływać planowana inwestycja;
2. Ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach ( jeśli będzie wymagana);

Do obowiązku Projektanta będzie należał udział w posiedzeniu Rady Miasta w celu zaprezentowania wykonanej koncepcji architektoniczno – urbanistycznej.

**4.Opracowania projektowe należy przekazać Zamawiającemu w następującej ilości egzemplarzy:**

- **wstępna koncepcja** – stanowiąca załącznik do oferty, zakres i forma wg wytycznych zwartych w SWZ
- **koncepcja architektoniczno – urbanistyczne (poofertowa)** – uzgodniona i zatwierdzona przez Menadżera Projektu - 4 egzemplarzach w wersji papierowej wraz z jednym egzemplarzem w wersji elektronicznej pdf na nośniku pamięci



- wypełniony wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej wraz z pozostałymi załącznikami – 3 egzemplarze w wersji papierowej wraz z jednym egzemplarzem w wersji elektronicznej pdf na nośniku pamięci

## 5. WYTYCZNE DO PROJEKTOWANIA

Należy zaprojektować **kompleks powtarzalnych (w miarę możliwości) budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi.**

Przewidywana ilość mieszkań dla kompleksu budynków wynosi **minimum 200**. W jednym z budynków należy zlokalizować pomieszczenie dla sprzętaczek. Architektura i parametry budynków winny być dostosowane do istniejących w sąsiedztwie budynków. Posadowienie budynków należy zaprojektować najbardziej optymalnie pod względem ekonomicznym oraz oddziaływania na istniejące budynki sąsiednie. W miarę możliwości należy zachować linię zabudowy wzdłuż ul. Pszczyńskiej. Przewiduje się wykonanie systemowego ogrodzenia terenu inwestycyjnego uwzględniającego szlaban wjazdowy. Na terenie działki usytuować również należy wiatę śmietnikową (osłoniętą ażurową konstrukcją i zamykaną), plac zabaw ogólnodostępny, miejsce rekreacji dla osoby nsp oraz zieleni łatwą w utrzymaniu. Dachy budynków płaskie z odprowadzeniem wody na zewnątrz. Dodatkowo w obiektach przewidzieć dźwigi osobowe obsługujące wszystkie kondygnacje które będą spełniać m.in. wymogi Rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019r 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. Miejsca na wózkownię/rowerownię należy zlokalizować na parterze w budynkach, o powierzchni min 15,00 m<sup>2</sup> z zaprojektowanymi wieszakami na rowery. Każde z mieszkań należy wyposażać zarówno w balkon jak i schowek. Schowek w mieszkaniu stanowić będzie odrębne, niezależne i wentylowane pomieszczenie zamykane drzwiami, powierzchnia schowka dopasowana proporcjonalnie do wielkości mieszkania. W każdym budynku na parterze należy uwzględnić jedno mieszkanie dla osoby niepełnosprawnej.

### **Struktura, ilość i powierzchnia mieszkań w planowanych budynkach:**

Należy zaprojektować mieszkania z uwzględnieniem następującego podziału:

1P – mieszkanie jednopokojowe (kawalerka)

2Pm – mieszkanie dwupokojowe mniejsze

2Pd – mieszkanie dwupokojowe większe

3P – mieszkanie trzypokojowe

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

**2Pm i 2Pd** – dwa pokoje – pokój dzienny, zamknięta kuchnia, sypialnia, łazienka, komunikacja, schowek, balkon/loggia

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

Powierzchnia mieszkań:

1P do 36 m<sup>2</sup>

2Pm do 45 m<sup>2</sup>

2Pd do 55 m<sup>2</sup>

3P do 65 m<sup>2</sup>

Proponowany rozkład ilości poszczególnych mieszkań:

Lp.	Rodzaj lokalu	Procentowa ilość	Ogólna ilość	Śr. Powierzchnia m <sup>2</sup>	Powierzchnia ogółem m <sup>2</sup>
1	<b>1P</b>	≈ 16%	32	do 36,00 m <sup>2</sup>	1 152,00 m <sup>2</sup>
2	<b>2Pm</b>	≈ 33%	66	do 45,00 m <sup>2</sup>	2 970,00 m <sup>2</sup>
3	<b>2Pd</b>	≈ 32%	64	do 55,00 m <sup>2</sup>	3 520,00 m <sup>2</sup>
4	<b>3P</b>	≈ 19%	38	do 65,00 m <sup>2</sup>	2 470,00 m <sup>2</sup>
	<b>Razem:</b>	<b>100%</b>	<b>200</b>		<b>10 112,00 m<sup>2</sup></b>

Zamawiający dopuszcza uzasadnione odstępstwa od niniejszych zapisów, wprowadzone na etapie projektu koncepcyjnego dotyczące określonych powierzchni użytkowych pomieszczeń, ilości poszczególnych mieszkań oraz ich struktury 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).

#### **Funkcja budynków:**

##### **Kondygnacja podziemna**

Na kondygnacji podziemnej należy zaprojektować:

- garaż dla samochodów osobowych
- niezbędną komunikację wewnętrzną (wraz z windą)
- garaż dostępny dla NSP
- optymalnym rozwiązaniem jest takie zaprojektowanie garażu aby był wyposażony w jak najmniejszą ilość instalacji dodatkowych, które mogą generować dodatkowe koszty w trakcie eksploatacji budynku

##### **Parter:**

Na parterach budynków należy zaprojektować:

- wiatrołap – najlepiej wbudowany w bryłę budynku
- wózkownia/rowerownia
- mieszkania, w tym po 1 mieszkaniu przystosowanym dla osoby niepełnosprawnej
- niezbędną komunikację wewnętrzną

##### **Kondygnacje powtarzalne:**

Na kondygnacjach powtarzalnych budynków należy zaprojektować:

- mieszkania lokatorskie
- komunikację wewnętrzną

##### **Szczegółowe wytyczne dotyczące mieszkań w budynku:**

- wysokość pomieszczeń mieszkalnych w świetle wykończonych powierzchni min. 2,60
- każde mieszkanie powinno posiadać balkon/loggia oraz schowek
- w mieszkaniu dla niepełnosprawnych – balkon z możliwością korzystania przez osoby niepełnosprawne, drzwi bez progów o odpowiedniej szerokości, łazienki przystosowane dla

- potrzeb osoby nsp
- wyklucza projektowanie ciemnych aneksów kuchennych bez światła dziennego
- w mieszkaniu 3P dodatkowe osobne pomieszczenie wc oprócz łazienki
- pokoje dzienne o powierzchni nie mniejszej niż 20m<sup>2</sup>
- w łazienkach wanny obudowane glazurą / obudowa systemowa, 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 przedpokojach przewidzieć miejsce na szafę wnękową
- wentylacja mieszkań: grawitacyjna lub mechaniczna, wentylacja dla okapów. Wentylacja garażu
- 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 ogrzewanie grzejnikowe – grzejniki płytowe, grzejniki w łazienkach - drabinkowe
- 1 grzejnik przy wejściu na parterze budynku, bez grzejników na klatkach schodowych

Uwaga: Pomieszczenia techniczne zlokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa

### **Rozwiązania materiałowe i standard wykończenia:**

#### **Stan surowy:**

- fundamenty - przewidzieć zaprojektowanie posadowienia budynków w sposób optymalny pod względem ekonomicznym
- konstrukcja budynku prefabrykowana/tradycyjna

#### **Konstrukcja i pokrycie dachu:**

- dach płaski pokryty membraną / folią dachową alternatywnie dwuspadowy
- stropodach – np. płyty filigran
- obróbki blacharskie zewnętrzne – blacha stalowa ocynkowa powlekana gr. 0,7
- komunikacja serwisowa na dachu
- odprowadzenie wody na zewnątrz
- w obliczeniach nośności dachu przewidzieć montaż urządzeń obsługujących budynek.

#### **Wykończenie mieszkań – w stanie tzn. „pod klucz”**

- wykończenie ścian w pomieszczeniach -wykonanie gładzi; 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, z kwaterami rozwieralno – uchylnymi (max. 2 kwatery) z nawietrzakami higrosterowanymi. O podwyższonym współczynniku izolacyjności akustycznej
- 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/loggia – bez wykończenia warstw posadzki, z przekładką isokorb, balkony/loggia ostatnich kondygnacji zadane. Balkony usytuować w sposób umożliwiający swobodne użytkowanie z zachowaniem strefy prywatności lokatorów. Balkony wyposażone w gniazdo i oświetlenie.
- 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 obudowa systemowa, z baterią wannową z korkiem, a w mieszkaniu dla osoby np kabina prysznicowa z baterią prysznicową i odwodnieniem liniowym,
- w kuchni i aneksach kuchennych zaprojektować zlewozmywak nabladowy, chromoniklowany jednokomorowy z ociekaczem z baterią oraz kuchenkę elektryczną z płytą ceramiczną i piekarnikiem
- domofon i tablice elektryczne i teletechniczne zaprojektować w przedpokoju jako podtynkowe, gniazda RTV/tel/internet zaprojektować we wszystkich pokojach

### **Wykończenie budynków:**

- garaż podziemny – posadzka betonowa utwardzona, wraz z kompletnym oznakowaniem, brama garażowa ocieplona, akustyczna, o cichym trybie pracy, sterowana elektronicznie (np. pilot i smartfon). Sufit i ściany w garażu wykończone w sposób estetyczny. Garaż wyposażony w 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
- klatki schodowe wraz z komunikacją o reprezentacyjnym standardzie wykończenia, szerokość min. 1,80 m  
Powinny być estetyczne, komfortowe oraz przyjazne lokatorom (np. fototapety, tynki deklaracyjne strukturalne, płytki elastyczne). Posadzki części wspólnych wykończyć materiałami antypoślizgowymi, odpornymi na ścieranie i uszkodzenia oraz łatwymi w utrzymaniu czystości. Oświetlenie w częściach wspólnych na czujki ruchu
- okna PCV na klatkach schodowych rozwieralne – 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
- pomieszczenia techniczne, wózkownia/rowerownia – podłogi płytki gres z cokolikiem, ściany zabezpieczyć przed uszkodzeniami do 1,5 m, sufity szpachlowane i malowane, drzwi stalowe pełne,
- przewidzieć w wiatrołapie lub na klatce schodowej miejsca na skrzynki pocztowe podtynkowe, zgodne z wymogami UE, oznakowane numerami oraz tablice informacyjne korkowe
- balustrady klatek schodowych stalowe malowane proszkowo
- klatki schodowe, wózkownia/rowerownia bez grzejników i gniazdek elektrycznych



### **Elewacja budynków:**

- elewacje w charakterze dopasowanym do otaczającego terenu i istniejących budynków (materiał na elewację; tynk, płyta elewacyjna, imitacja deski. Kolorystyka: grafit, szarości, biel. Dodatkowo w najbardziej wyeksponowanym miejscu na elewacji jednego z budynków 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, posiadanym numerze oraz zarządcy

### **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 – instalacja grzejnikowa
- 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)
- 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 obudowa glazurą / obudowa systemowa, baterię wannową z korkiem, kabinę prysznicową z baterią prysznicową w mieszkaniu dla osoby nsp,

### **Instalacje wewnętrzne elektryczne i niskoprądowe:**

- budynki wyposażać w przeciwpożarowy wyłącznik prądu
- każdy budynek wyposażać w instalację fotowoltaiczną wraz z magazynami energii
- w budynkach 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 w osobnym pomieszczeniu
- 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, w garażu 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.

#### **Zagospodarowanie terenu (preferowane rozwiązania NBS „Natured based solution”):**

- elementy małej architektury - z materiałów trwałych, wandaloodpornych i bezpiecznych (zniszczenie, ew. kradzież)
- oświetlenie terenu należy dopasować do budynku oraz jego otoczenia (lampy sterowane zegarem astronomicznym o odpowiedniej barwie światła)
- miejsca postojowe ażurowe/kostka brukowa, ponumerowane. Miejsca postojowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych kostka brukowa wraz z oznakowaniem pionowym i poziomym
- miejsca postojowe przystosowane do ładowania samochodów elektrycznych
- zieleń – zachowanie maksymalnej możliwej ilości istniejącego drzewostanu, do projektu 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. Wokół wiaty należy przewidzieć posadzenie drzew lub krzewów. Dopuszcza się lokalizację śmietnika w budynkach
- wokół budynków przewidzieć drenaże obwodowe
- przyłącza wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej
- systemowe ogrodzenie terenu
- szlaban wjazdowy
- wiaty rowerowe
- miejsce na paczkomat
- plac zabaw z miejscem rekreacji dla nsp (preferowane rozwiązania współczesne np. w nurcie „nie plac zabaw”)
- zbiorniki na wodę deszczową
- rozwiązania systemu małej retencji w ramach odwodnienia placów oraz części budynków (np. ogrody deszczowe,)

#### **Dostosowanie części budynków do pełnienia funkcji miejsc doraźnego schronienia (MDS) wg projektu tzn. „Ustawy Schronowej” tj. min.:**

- konstrukcja podziemnej części budynków – garaże podziemne – dodatkowo wzmocniona
- brama garażowa wzmocniona, szczelna
- w każdym garażu przewidzieć węzeł sanitarny
- wydzielenie w garażach pomieszczenia na cel ochronny
- zaprojektowanie niezależnych instalacji w garażu
- każdy garaż wyposażać w urządzenie kontrolno – pomiarowe do wykrywania i pomiaru tlenu oraz dwutlenku węgla, temperatury, wilgotności powietrza jak również w radioodbiornik
- garaże wyposażone w dodatkową wentylację grawitacyjną lub mechaniczną na wypadek awarii
- spełnienie wymagań zwartych w przepisach towarzyszących do „Ustawy Schronowej” w uzgodnieniu z Menadżerem Projektu i Zamawiającym

**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.**