

## 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, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą zewnętrzną zlokalizowanych przy ul. Św. Wojciecha / Myśliwskiej w Gliwicach”.**
2. Adres: **Teren planowanej inwestycji położony przy ul. Św. Wojciecha / Myśliwskiej w Gliwicach - dz. nr: 539/3 obręb Szobiszowice**
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:  
**Anna Podstawek**
7. Zatwierdzenie:



## **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 306, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą zewnętrzną, zlokalizowanych przy ul. Św. Wojciecha / Myśliwskiej w Gliwicach**”. Koncepcję należy zaprojektować w sposób umożliwiający jej dalsze wykorzystanie w przypadku uzyskania negatywnej decyzji lokalizacyjnej poprzez dostosowanie jej do wymagań zawartych w obowiązującym mpzp. Projektant przedstawi w formie graficznej i opisowej, sposób w jaki należy wprowadzić zmiany do koncepcji aby spełniała ona założenia mpzp.

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).

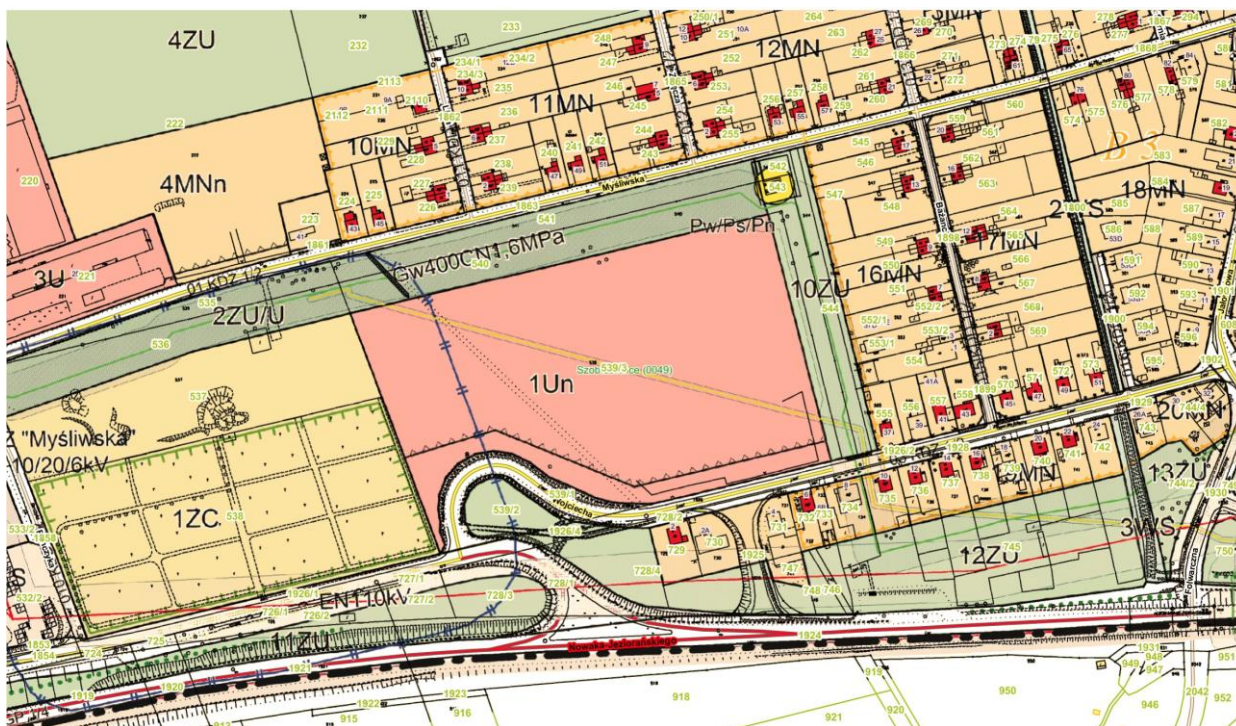
Przy projektowaniu należy uwzględnić, że przedsięwzięcie nie będzie wyrządzać poważnych szkód dla celów środowiskowych o których mowa w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 art. 19 ust. 3 lit. D. Dodatkowo przyszły projekt realizowany na podstawie wykonanej koncepcji będzie musiał spełniać wymogi zawarte w podręczniku DNSH oraz zawarte na stronie Banku Gospodarstwa Krajowego.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na działce nr 539/3 stanowiącej własność Gminy Gliwice przy ul. św. Wojciecha / Myśliwskiej w Gliwicach o łącznej powierzchni wynoszącej: **41 471,00 m<sup>2</sup>**

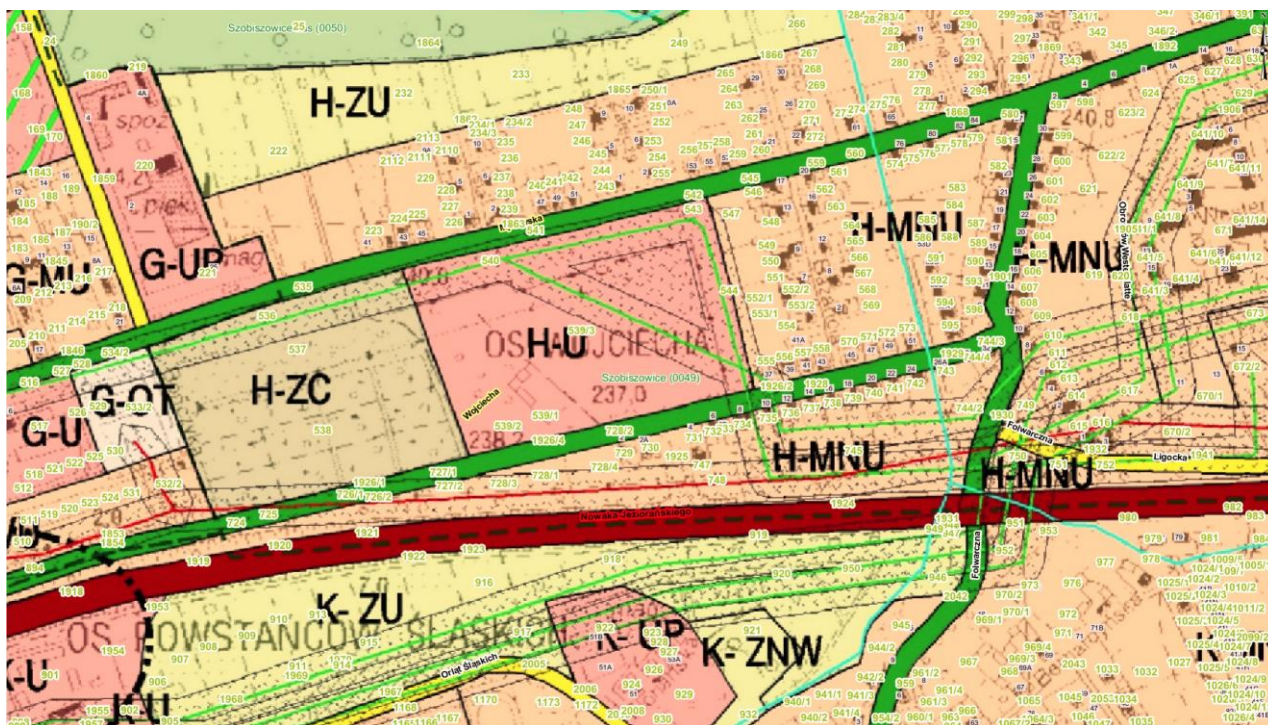




Niniejsza działka objęta jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Gliwice dla terenu obejmującego dzielnicę Żerniki Zachód II (uchwała nr XXXVII/1091/2010 z dnia 15 lipca 2010 r.) zgodnie z którym działka położona jest na terenie oznaczonym symbolem: 1Un – Tereny usług różnych. Przeznaczeniem podstawowym dla tego terenu są usługi różne. **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.**



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.







**Uwaga 1:** Zamawiający planuje ewentualne włączenie do zadania sąsiadujących działek nr. 540 oraz 541. W związku z zaistniałą sytuacją Projektant przeanalizuje i zaopiniuje na etapie koncepcji poofertowej, czy działki te będą optymalne do wykorzystania dla przyszłej inwestycji.



W trakcie wykonywania koncepcji należy mieć na uwadze obowiązującą strefę sanitarną od strony istniejącego cmentarza oraz przebiegającą naziemną sieć ciepowniczą dla której projektant zaprojektuje nowoczesne, estetyczne i rozbieralne zakrycie w uzgodnieniu z Menadżerem Projektu oraz PEC Gliwice. Dodatkowo w trakcie projektowania budynków na działce należy uwzględnić trasę przebiegu rowu „Myśliwskiego”. Do zadań Biura Projektowego będzie również należało uzyskanie wszelkich niezbędnych załączników wynikających z obowiązującej ustawy z dnia 05 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz towarzyszących.

Ze względu na lokalizację działki inwestycyjnej w pobliżu drogi krajowej DK88 projektant w koncepcji uwzględni wstępne rozwiązania akustyczne umożliwiające komfortowe warunki dla przyszłych mieszkańców.

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



Teren inwestycji należy zagospodarować:

- budynkami mieszkalnymi, powtarzalnymi (w miarę możliwości), wielorodzinnymi wraz z garażami podziemnymi o minimalnej ilości mieszkań 306
- 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
- wiatą rowerową dla minimum 40 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

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 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 306, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą zewnętrzną, zlokalizowanych przy ul. Św. Wojciecha / Myśliwskiej w Gliwicach”** Dokumentacja będąca przedmiotem zamówienia powinna być wykonana zgodnie z obowiązującymi polskimi normami i przepisami prawa. Koncepcję należy zaprojektować w sposób umożliwiający jej dalsze wykorzystanie w przypadku uzyskania negatywnej decyzji lokalizacyjnej poprzez dostosowanie jej do wymagań zawartych w obowiązującym mpzp. Projektant przedstawi w formie graficznej i opisowej, sposób w jaki należy wprowadzić zmiany do koncepcji aby spełniała ona założenia mpzp.

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 ustalenie 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. Skan mapy pogładowej działek inwestycyjnych
2. Uchwała nr XXXVII/1091/2010 z dnia 15 lipca 2010 r. Rady Miejskiej w Gliwicach w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gliwice dla terenu obejmującego dzielnicę Żerniki Zachód II.
3. Zapewnienie przyłączenia do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej,
4. Zapewnienie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych
5. Zapewnienie podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej
6. Zapewnienie dostawy energii elektrycznej
7. Inwentaryzacja zieleni
8. Opinia geotechniczna
9. 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 SWZ. Koncepcję należy zaprojektować w sposób umożliwiający jej dalsze wykorzystanie w przypadku uzyskania negatywnej decyzji lokalizacyjnej poprzez dostosowanie jej do wymagań zawartych w obowiązującym mpzp**

**2. Opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej (poofertowej) 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. Projektant przedstawi w formie graficznej i opisowej, sposób w jaki należy wprowadzić zmiany do koncepcji aby spełniała ona założenia mpzp.**

**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 i przekazanych 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

- **konceptja 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 306**. 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. 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, 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 oraz spełniające wymagania zawarte w Rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 04 marca 2019 t. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku. Dodatkowo w budynkach zaprojektować miejsca na wózkownię/rowerownię zlokalizowane na parterze 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

**2Pm i 2Pd** – 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 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%            | 48           | do 36,00 m <sup>2</sup>         | 1 728,00 m <sup>2</sup>            |
| 2   | <b>2Pm</b>    | ≈ 33%            | 102          | do 45,00 m <sup>2</sup>         | 4 590,00 m <sup>2</sup>            |
| 3   | <b>2Pd</b>    | ≈ 32%            | 96           | do 55,00 m <sup>2</sup>         | 5 280,00 m <sup>2</sup>            |
| 4   | <b>3P</b>     | ≈ 19%            | 60           | do 65,00 m <sup>2</sup>         | 3 900,00 m <sup>2</sup>            |
|     | <b>Razem:</b> | <b>100%</b>      | <b>306</b>   |                                 | <b>15 498,00 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 (szerokość korytarzy min. 1,6 mb)

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

Na kondygnacjach powtarzalnych budynków należy zaprojektować:

- mieszkania lokatorskie
- komunikację wewnętrzną (szerokość korytarzy min. 1,6 mb)

##### **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 o odpowiedniej szerokości, łazienki przystosowane dla potrzeb osoby nsp

- mieszkania zlokalizowane na parterze wyposażone w rolety zewnętrzne
- 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 z glazurą, 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**

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

- dach płaski pokryty membraną / folią dachową
- stropodach – np. płyty filigran
- obróbki blacharskie zewnętrzne – blacha stalowa ocynkowa powlekana gr. 0,5
- komunikacja serwisowa na dachu
- odprowadzenie wody na zewnątrz
- w obliczeniach nośności dachu przewidzieć montaż paneli fotowoltaicznych

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

- wykończenie ścian w pomieszczeniach - 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, biała, z kwaterami rozwieralno – uchylnymi (max. 2 kwatery) z nawietrzakami higrosterowanymi, okna parteru wyposażone w rolety zewnętrzne
- 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 – bez wykończenia warstw posadzki, z przekładką isokorb, balkony ostatnich kondygnacji zadaszone. 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 umywalkowe z korkiem, wanna obudowana z glazurą, z baterią wannową z korkiem, a w mieszkaniu dla osoby nsp 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
- klatka schodowa wraz z komunikacją o reprezentacyjnym standardzie wykończenia. 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 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,
- 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 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, płytki elewacyjne, 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 antygraffiti. 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 obudowana z glazurą, 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
- zielen – 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)
- wiaty 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 przyszłej inwestycji 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.**