**Załącznik nr 7 do SWZ**

**Wytyczne projektowe**

**Usługi projektowej dotyczącej *„Wykonania dokumentacji projektowej w postaci koncepcji architektoniczno–budowlanej wraz z analizą rzeczowo – finansową oraz uzyskaniem decyzji o Warunkach Zabudowy dla inwestycji w Gminie Biała Piska”.***

§ 1

1. Opis zadania: wykonanie koncepcji architektoniczno-budowlanej dwóch budynków, po minimum 15 lokali mieszkalnych każdy, o łącznym min. PUM 1 440 m2 (wraz z lokalami przeznaczonymi dla rodzin wielodzietnych, osób starszych oraz osób z niepełnosprawnościami - w ilości wyznaczonej przez Zleceniodawcę), w formie budynków wielorodzinnych o wysokości do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym, wraz z analizą rzeczowo – finansową oraz uzyskaniem decyzji o Warunkach Zabudowy, na działkach o nr 214/13, 247/4, przy ul. Sportowej w Gminie Biała Piska, obręb Biała Piska, o łącznej pow. 13 150 m2.

Link do kompozycji mapowej:

<https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?locale=pl&gui=new&sessionID=6914032>

ID działki: 281601\_4.0001.214/13, 281601\_4.0001.247/4

2. Koncepcja obejmować będzie:

- Przygotowanie analizy chłonności działki wraz z wyborem kształtu i lokalizacji brył budynków, określeniem PUM budynków oraz wstępnej lokalizacji infrastruktury (do akceptacji Zamawiającego),

- Przygotowanie i złożenie wniosku o wydanie decyzji o Warunkach Zabudowy,

- Uzyskanie decyzji o Warunkach Zabudowy,

- Koncepcja projektu zagospodarowania terenu, retencji wód opadowych, wraz z rozplanowaniem miejsc postojowych i placem zabaw,

- Koncepcja architektoniczna budynku/ów (umożliwiająca późniejsze wykonanie, na jej podstawie, projektu architektoniczno-budowlanego do pozwolenia na budowę),

- Analiza rzeczowo - finansowa (wg. wzoru udostępnionego online przez Zleceniodawcę),

- Zapewnienia lub warunki techniczne dostawy mediów oraz dostępu do drogi publicznej,

- Opis proponowanych rozwiązań projektowych architektonicznych i budowlanych oraz branży sanitarnej i elektrycznej z uwzględnieniem analizy rzeczowo - finansowej różnych rozwiązań technicznych w celu optymalizacji kosztów budowy oraz późniejszej eksploatacji budynku/ów,

- Kompletnie uzupełniona Karta Weryfikacji Projektu (udostępniona online przez Zleceniodawcę).

3. Analiza rzeczowo - finansowa obejmować będzie:

- Określenie szacunkowego kosztu przyłączy poszczególnych sieci,

- Określenie szacunkowego kosztu branży budowlanej wraz z analizą proponowanych rozwiązań konstrukcyjnych wpływających na optymalizację kosztów,

- Określenie szacunkowego kosztu branży sanitarnej wraz z analizą proponowanych rozwiązań technicznych wpływających na optymalizację kosztów z podziałem na poszczególne media (wodno – kanalizacyjne, grzewcze, wentylację itd.),

- Określenie szacunkowego kosztu branży elektrycznej wraz z analizą proponowanych rozwiązań technicznych wpływających na optymalizację kosztów,

- Określenie szacunkowego kosztu branży drogowej (zjazdów z dróg publicznych, dojść do budynku/ów i parkingów),

- Określenie szacunkowego kosztu wykonania zieleni i nasadzeń wokół budynku/ów,

- Podsumowanie szacunkowego kosztu całkowitego wartości inwestycji wraz z nadzorem autorskim.

Analizę rzeczowo - finansową należy przygotować wg wzoru analizy kosztów załącznika nr 2 do umowy.

§ 2.

1. Zamawiający oczekuje, że projekt nowego/ych budynku/ów będzie przewidywał rozwiązania techniczne proekologiczne, takie jak m.in.:

panele słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła z wymiennikami ciepła, retencja i rozwiązania ograniczające zużycie wody oraz energooszczędne źródła światła, zapewniające na etapie eksploatacji budynku zmniejszone zużycie energii i wody. Powyższe rozwiązania należy zastosować przy uwzględnieniu możliwości realizacji ich wykonania przy założeniu, że zlokalizowane zostaną w przestrzeni projektowanej inwestycji.

2. Zleceniobiorca wykona powierzone prace z dołożeniem należytej staranności, w sposób zgodny z ustaleniami. Przygotowana koncepcja powinna uwzględniać przepisy obowiązującego prawa, które odnoszą się do rodzaju planowanej inwestycji, a także przepisy 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 Dopłat. (Dz.U.2019.457 z dnia 2019.03.08).

3. Zamawiający przedstawi szczegółowe oczekiwania podczas pierwszego spotkania online, po podpisaniu umowy. Spotkanie odbędzie się przy udziale Gminy.

4. Przed przystąpieniem do wykonania właściwych prac nad koncepcją Wykonawca przedstawi trzy zróżnicowane warianty szkiców koncepcji.

5. Po przedstawieniu trzech wariantów szkicu koncepcji Zleceniodawca dokona wyboru wersji koncepcji, dla której oczekuje wykonania pozostałych elementów zlecenia.

§ 3.

1. Analiza potrzeb mieszkaniowych w kontekście SIM KZN-Warmia i Mazury

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Analiza potrzeb mieszkaniowych w kontekście SIM KZN-Warmia i Mazury** | | |
| 1 | Szacowana planowana liczba mieszkań (lokali):  Liczba lokali mieszkalnych, o których mowa w kryterium "Adresowanie nowych mieszkań do osób wychowujących dzieci":  Liczba lokali mieszkalnych adresowana do osób starszych:  Liczba lokali mieszkalnych, o których mowa w kryterium „Adresowanie mieszkań do rodzin z dzieckiem posiadającym zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”:  Powierzchnia lokali mieszkalnych, o których mowa w kryterium „Adresowanie mieszkań do rodzin z dzieckiem posiadającym zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”:  Liczba lokali mieszkalnych, o których mowa w kryterium „Adresowanie mieszkań do rodzin z dzieckiem posiadającym orzeczenie o niepełnosprawności, a w przypadku dzieci od 16. do 18. roku życia – orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych":  Liczba lokali mieszkalnych, o których mowa w kryterium "Rotacyjność zasobów (tzw. „łańcuch przeprowadzek”)"  powierzchnia mieszkań od …. do…. :  przewidywane ogrzewanie :  planowane odnawialne źródła energii:  czy przewidywana jest partycypacja najemców  maksymalny przewidywany % partycypacji jw.  Ilość etapów (ze wskazaniem ilości mieszkań): | 30  15  3  2  2  2  2  kotłownia własna/pompy ciepła  instalacja fotowoltaiczna dachowa  tak / nie  nie do oszacowania na tym etapie  2 etapy (2x15 mieszkań) |
|  | | |
| 2 | Wycena nieruchomości (czy jest operat szacunkowy)  Termin ważności operatu szacunkowego: | ~~tak~~ / nie  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | Numer księgi wieczystej działki | OL1P/00013215/8 |
|  | Tytuł prawny do działki | własność Gminy |
|  | Numer identyfikacyjny działki | Dz. 214/13 - 281601\_4.0001.214/13  Dz. 247/4 - 281601\_4.0001.247/4 |
|  | Powierzchnia działki | 1,315 ha |
|  | Rodzaj użytku działki | PS IV, W IV |
|  | Przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz numer uchwały/decyzji jeśli jest. | brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, planowane przeprowadzenie postępowania i wydanie decyzji |
| **Dostęp do drogi publicznej i infrastruktury (odległość od granicy działki)**  ok. 100 m | | |
|  | ~~Utwardzona~~ / gruntowa ~~droga publiczna~~  Woda  Kanalizacja  Prąd  Gaz  Internet / światłowód | ~~tak / nie~~ (wymaga urządzenia-obecnie łąka)  ~~tak~~ / nie (do zaprojektowania)  ~~tak~~ / nie (do zaprojektowania)  ~~tak~~ / nie (do zaprojektowania)  ~~tak~~ / nie (brak sieci)  ~~tak~~ / nie |

1. Wytyczne do prac projektowych do dokumentacji projektowej koncepcji architektoniczno – budowlanej wraz z analizą rzeczowo – finansową.

2.1 Proponowane typy lokali pod kątem zapotrzebowania przyszłych mieszkańców wg wytycznych Gminy z Analizy potrzeb mieszkaniowych w kontekście SIM KZN-Warmia i Mazury:

- wszystkie mieszkania z salonem i aneksem kuchennym i balkonem lub ogródkiem,

- jak najwięcej mieszkań z przewiewem, dwustronnych,

- komórki lokatorskie na kondygnacjach,

- wielkości poszczególnych mieszkań zostaną szacunkowo podane na pierwszym spotkaniu z Gminą (38-80m2 - dopuszcza się zwiększenie powierzchni mieszkań dla rodzin wielodzietnych).

2.2. Zagospodarowanie terenu:

• chodniki projektować tak, aby nie było konieczności realizacji pochylni lub innych urządzeń przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych,

• miejsce/a gromadzenia odpadów bytowych z lokali o pow. wystarczającej na segregację odpadów zgodnie z przepisami krajowymi i gminnymi przy uwzględnieniu potencjalnej liczby mieszkańców/użytkowników i harmonogramu wywozu – należy przeprowadzić wstępną symulację/obliczenia,

• miejsce/a gromadzenia odpadów bytowych zabezpieczone przed dostępem osób trzecich i zwierząt,

• plac zabaw ogrodzony, jeśli to możliwe unikać lokalizowania na placu zabaw elementów uzbrojenia terenu (studnie, słupy, itd.),

• jeśli to możliwe dla lokali na parterze zaplanować ogródki z wygrodzeniem,

• monitoring kluczowych stref zagospodarowania (plac zabaw, wjazd z dróg publicznych, wejścia do budynków); wytyczna do proj. budowlanego: założyć punkt zbiorczy sygnału z kamer z zapisem obrazu z kamer oraz ew. możliwością podpięcia do systemu monitoringu firm zewnętrznych,

• stojaki na rowery,

• teren ogrodzony, bez szlabanu i kontroli dostępu.

**Budynki:**

• wejście główne do budynków projektować tak, aby nie było konieczności realizacji pochylni lub innych urządzeń przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych,

• wszystkie media dostarczane do lokali (prąd, ciepło, woda) powinny zostać niezależnie opomiarowane,

• należy przewidzieć, zgodne z przepisami i wymaganiami gestorów, pomieszczenia techniczne lub wygrodzone przestrzenie w częściach wspólnych budynków na montaż opomiarowania – opomiarowanie nie powinno znajdować się w lokalach,

• lokale projektować jako posiadające balkon, taras lub ogródek. Dla lokali na parterze tarasy z utwardzoną nawierzchnią. W lokalach dla niepełnosprawnych wyjście bezprogowe, na nawierzchnię utwardzoną,

• elewacje – technologia lekka-mokra, dopuszczalne zróżnicowanie barw i struktur tynku elewacyjnego. Ew. inne rozwiązania elewacyjne (systemowe) powinny stanowić nie więcej niż 10% elewacji - jako akcent wyróżniający,

• balkony projektować jako wykończone, zabezpieczone przed warunkami atmosferycznymi – np. hydroizolacja i gres,

• biegi schodowe i spoczniki międzypiętrowe – oddylatowane od konstrukcji budynku,

• stolarka okienna: PVC, spełniająca wymagania Warunków Technicznych,

Okna balkonowe: jedna kwatera rozwieralno-uchylna, pozostałe kwatery stałe, zakaz montowania nawiewników wentylacyjnych w kwaterach stałych,

• stolarka drzwiowa:

- drzwi wejściowe do budynków wyposażone w domofon,

- drzwi do lokali w klasie antywłamaniowości min. RC2, odporność ogniowa wg obowiązujących przepisów p-poż,

- drzwi wewnątrz lokali: do łazienek i WC z otworami nawiewnymi lub podcięciem zapewniającym normatywny nawiew powietrza,

- w drzwiach o odporności ogniowej nie projektować kratek nawiewnych – stosować kratki transferowe w ścianach.

Wykończenie wnętrz do stanu „pod klucz” w zależności od wyboru projektowanej technologii.

**Części wspólne: komórki lokatorskie, wózkownia, rowerownia, pomieszczenie techniczne, pom. porządkowo - gospodarcze.**

* posadzki klatek schodowych, korytarzy, biegi i spoczniki (trakty części wspólnych) wykończone nawierzchnią zgodną z wymaganiami przepisów co do faktury i antypoślizgowości (np. terakota, żywica),
* ściany tynkowane i szpachlowane całopowierzchniowo,
* ściany do wys. 1,5 m od poziomu posadzki zabezpieczone materiałem wykończeniowym zabezpieczającym przed ponadnormatywnym zużyciem (np. lamperia, glazura),
* ściany pow. 1,5 m i sufity malowane dwukrotnie

**Mieszkania przygotowane pod klucz - wykończenie wnętrza:**

* ściany i sufity tynkowane, wygładzone i malowane dwukrotnie na biało,
* gres na podłogach / panel / wykładzina,
* kuchnia z białym montażem (zlew, kuchenka elektr., piekarnik) i fartuchem z płytek ceramicznych,
* łazienka z białym montażem i osprzętem, płytkami ceramicznymi lub/i gresem

**Instalacje sanitarne:**

* projektować opomiarowanie lokali ze zdalnym odczytem,
* opomiarowanie oraz zawory odcinające lokalizować w częściach wspólnych (korytarzach),
* należy przeprowadzić analizę opłacalności nakładów inwestycyjnych i eksploatacyjnych dla różnych źródeł c.o., c.w.u – np. pompy ciepła, kotłownia gazowa budynkowa, indywidualne lokalowe piece dwufunkcyjne, itd.,
* ze względów akustycznych zabronione wkuwanie instalacji ks, z.w.u, c.w.u., c.o. w ściany wygradzające lokale mieszkalne,
* podejścia pod przybory w aneksach kuchennych wykonywać natynkowo,
* podejścia pod grzejniki na ścianach wygradzających lokale i na elementach żelbetowych projektować jako wyprowadzenie z dołu z posadzki,
* dla lokali z ogródkami przewidzieć w elewacji kran zasilony w z.w.u. (lub/i zasilony ze zbiornika przy opcji zbiorników na deszczówkę) w aneksie kuchennym z możliwością odcięcia na okres zimowy,
* dla kanalizacji sanitarnej zachowywać spływ grawitacyjny, wszystkie rozwiązania wspomagające (mechaniczne, pompy, itd.) wymagają zgody Inwestora,
* ogrzewanie części wspólnych rozliczane będzie na podstawie różnicy między ciepłomierzem budynkowym a sumą zużycia na ciepłomierzach lokalowych,
* Instalacja wentylacji w zależności od wyboru technologii:

• preferowana wentylacja grawitacyjna zbiorcza, nawiew przez nawiewniki okienne lub ścienne, wyciąg wspólnymi pionami - dobór po ustaleniu źródła ogrzewania,

• instalacje okapów kuchennych projektować jako zbiorcze z klapami zwrotnymi w lokalach mieszkalnych, okapy wyposażone w indywidualny wentylator,

• w przypadku c.o. i c.w.u. z indywidualnych dwufunkcyjnych pieców gazowych należy doprowadzić instalację wentylacji zgodności z przepisami

- Instalacje elektryczne:

1. instalacja dla cz. wspólnych budynku: oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, wejścia uruchamiane czujkami ruchu, strefy odgrodzone drzwiami na osobnych obwodach np. korytarze do komórek lokatorskich;

2. instalacja elektryczna mieszkań: tablice mieszkaniowe natynkowe instalowane w przedpokoju w miejscu nie kolidującym z drzwiami i grzejnikami, zgodnie z przepisami,

- Instalacje teletechniczne:

• instalacje teletechniczne projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami,

• należy przewidzieć w budynkach Centralny Punkt Dystrybucyjny do którego doprowadzony będzie sygnał operatorów zewnętrznych oraz okablowanie od anten DVB-T, SAT na dachu z kanalizacją technologiczną poza budynek dla wprowadzenia infrastruktury operatora,

• w lokalach natynkowa lokalowa tablica teletechniczna dla doprowadzenia z Centralnego Punktu Dystrybucyjnego RTV kablowej, RTV-SAT, światłowodów, przewodów UTP – wg warunków technicznych,

• w lokalach zestaw gniazd RTV, RTV-SAT, UTP (+ poza na gniazda zasilające jak w cz. elektrycznej) z okablowaniem z lokalowych tablic teletechnicznych,

• światłowody w lokalach zakończone w lokalowych tablicach teletechnicznych,

• instalacja domofonowa zakończona unifonem w przedpokoju koło drzwi wejściowych do lokalu.

**Wykończenie do stanu „pod klucz” (koniecznie zgodnie z wymogami zawartymi w § 15 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 roku z późniejszymi zmianami) - Uwaga: rodzaj wykończenia dobiera Projektant:**

1. Ściany oraz sufity pomalowane na biało.

2. Podłogi w kuchni, w łazienkach i w pokojach wyłożone nawierzchniami trwałymi.

3. Łazienki wyposażone w wannę lub brodzik lub kabinę natryskową z brodzikiem, umywalkę i sedes typu kompakt z osprzętem.

4. W łazienkach ściany wyłożone glazurą, miejscowe hydroizolacje powierzchni poziomych i pionowych.

5. Kuchnia lub aneks kuchenny wyposażony w czteropalnikową kuchenkę elektryczną z piekarnikiem, wolnostojąca lub do zabudowy.

6. W kuchni pas ochronny na ścianie nad zlewozmywakiem wyłożony glazurą lub opcjonalnie może zostać wykonana zabudowa stojąca kuchni, a także obudowany zlewozmywak.

7. Minimum 2 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 131 m2 powinny spełniać wymogi w zakresie dostępności i przystosowania dla osób niepełnosprawnych określone w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608 i 2351), w tym wymogi dotyczące przystosowania pomieszczenia higieniczno sanitarnego, o których mowa w § 86 tego rozporządzenia.