

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

Dot. zamierzenia inwestycyjnego pn.:

ZAPROJEKTOWANIE I WYBUDOWANIE BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO Z GARAŻEM PODZIEMNYM I CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ W PARTERZE (ŻŁOBEK), NA I PIĘTRZE (BIURA DYREKCJI MIEJSKIEJ BIBLIOTEKI PUBLICZNEJ). WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU I PRACAMI TOWARZYSZĄCYMI W TYM ROZBIÓRKĄ BUDYNKU BIUROWEGO TYPU LIPSK.

Adres:

ul.Kossutha 7 w Katowicach, dz. nr 58/14, 59/7 k.m. 43
oraz 10/2, 3/11 k.m. 44, obręb Śródmieście - Załęże

Zamawiający:

**KATOWICKIE TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.
UL. KRASIŃSKIEGO 14
40-019 KATOWICE**

Oznaczenia przedmiotu zamówienia wg Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):

45.11.00.00-1 Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych;
roboty ziemne
45.20.00.00-9 Roboty w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów
budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej
45.21.13.40-4 Roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego
71.22.00.00-6 Usługi projektowania architektonicznego
45.10.00.00-8 Przygotowanie terenu pod budowę
45.23.00.00-8 Roboty budowlane w zakresie budowy rurociągów, linii
komunikacyjnych i elektroenergetycznych
45.23.31.20-6 Roboty w zakresie budowy dróg
77.21.14.00-6 Usługi wycinania drzew
77.21.16.00-8 Sadzenie drzew
45.11.12.91-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu

Opracowanie:

mgr inż. arch. Mariusz Hyliński
mgr inż. arch. Agnieszka Kwiatek

Data:

Grudzień 2021

SPIS TREŚCI:

I. Część opisowa

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia
 - 1.1. Zakres rzeczowy
 - 1.2. Lokalizacja
2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia
 - 2.1 Uwarunkowania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi
 - 2.2 Uwarunkowania w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
 - 2.3 Uwarunkowania geologiczne
 - 2.4 Uwarunkowania związane z istniejącą szatą roślinną
 - 2.5 Infrastruktura istniejąca
 - 2.6 Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia
 - 2.6.1. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe
 - 2.6.2 Przewidywane powierzchnie
3. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych
 - 3.1 Warunki dotyczące zagospodarowania terenu
 - 3.1.1 Wymagany standard zagospodarowania terenu
 - 3.1.2 Dostęp do drogi publicznej, drogi, ciągi piesze
 - 3.1.3 Wymagana ilość miejsc parkingowych
 - 3.1.4 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
 - 3.1.5 Zieleń - wycinka, nasadzenia
 - 3.1.6 Elementy małej architektury
 - 3.1.7 Miejsca gromadzenia odpadów stałych / altany śmietnikowe
 - 3.1.8 Plac zabaw
 - 3.1.9 Tarasy terenowe i ogrodzenia
 - 3.1.10 System monitoringu części wspólnych i ogólnodostępnych
 - 3.2 Warunki dotyczące rozwiązań architektonicznych
 - 3.2.1 Program użytkowy wraz ze wskaźnikami powierzchniowymi i określeniem wielkości możliwych przekroczeń
 - 3.2.2 Wytyczne architektoniczne dotyczące rozwiązań projektowych oraz robót wykończeniowych wewnętrznych i zewnętrznych
 - 3.2.2.1 Elementy zewnętrzne
 - 3.2.2.1.1 Izolacje przeciwwilgociowe
 - 3.2.2.1.2 Elewacje
 - 3.2.2.1.3 Dach
 - 3.2.2.1.4 Balkony / zadaszenia
 - 3.2.2.1.5 Dylatacje
 - 3.2.2.1.6 Zjazd do garażu podziemnego
 - 3.2.2.1.7 Bramy
 - 3.2.2.1.8 Okna / ślusarka
 - 3.2.2.1.9 Parapety zewnętrzne
 - 3.2.2.1.10 Balustrady zewnętrzne, przepierzenia między balkonami
 - 3.2.2.2 Pomieszczenia ogólnodostępne
 - 3.2.2.2.1 Wymagania ogólne
 - 3.2.2.2.2 Pomieszczenia ogólnodostępne, komunikacja, pomieszczenia gospodarcze oraz techniczne
 - 3.2.2.2.3 Drzwi wewnętrzne

- 3.2.2.2.4 Kontrola dostępu
- 3.2.2.2.5 Dźwigi osobowe
- 3.2.2.2.6 Wyposażenie pomieszczeń wspólnych
- 3.2.2.2.7 Garaże
- 3.2.2.2.8 Balustrady wewnętrzne

3.2.2.3 Mieszkania

- 3.2.2.3.1 Wymagania ogólne
- 3.2.2.3.2 Drzwi
- 3.2.2.3.3 Ścianki działowe
- 3.2.2.3.4 Posadzki / podłogi
- 3.2.2.3.5 Parapety wewnętrzne

3.3 Warunki dotyczące rozwiązań konstrukcyjnych

3.4 Warunki dotyczące rozwiązań instalacyjnych

- 3.4.1 Wytyczne instalacyjne dotyczące lokali mieszkalnych

3.5 Wymagania projektowe dotyczące poszczególnych pomieszczeń mieszkalnych

- 3.5.1 Przedpokój
- 3.5.2 Kuchnia
- 3.5.3 Pokój dzienny
- 3.5.4 Łazienka w standardowym mieszkaniu
- 3.5.5 Łazienka dla osoby niepełnosprawnej
- 3.5.6 Wc
- 3.5.7 Garderoba
- 3.5.8 Sypialnia

3.6 Wymagania dotyczące żłobka

- 3.6.1 Wymagania ogólne
- 3.6.2 Minimalne dane powierzchniowe
- 3.6.3 Dodatkowe wymogi instalacyjne:
- 3.6.4 Wybrane elementy i materiały wykończeniowe wewnętrzne
- 3.6.5 Wyposażenie

3.7 Wymagania dotyczące pomieszczeń biurowych

- 3.7.1 Wymagania funkcjonalne i powierzchniowe pomieszczeń biurowych
- 3.7.2 Dodatkowe wymogi instalacyjne:
- 3.7.3 Wybrane elementy i materiały wykończeniowe wewnętrzne
- 3.7.4 Wyposażenie

4 Warunki odbioru prac projektowych

5. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

II. Część informacyjna

1. Podstawy formalno-prawne
2. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

III. Załączniki do PFU

I CZĘŚĆ OPISOWA:**1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia****1.1 Zakres rzeczowy**

Przedmiotem zamówienia jest realizacja inwestycji w miejscu wyburzenia istniejącego budynku biurowego, przygotowanie terenu pod budowę oraz zaprojektowanie i budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego składającego się z trzech oddzielnych od siebie segmentów a, b, c z garażem podziemnym i częścią usługową w parterze (żłobek) oraz na I piętrze (biura dykcji Miejskiej Biblioteki Publicznej) wraz z budową wewnętrznego układu komunikacyjnego z miejscami postojowymi naziemnymi, dojazdami i dojazdami do budynku, urządzeniem terenu wokół budynku (mała architektura), budową przyłączy i instalacji zewnętrznych, przebudową istniejących sieci kolidujących z inwestycją, przy ul. Kossutha 7 w Katowicach.

W zakresie zamówienia jest również wykonanie wizualizacji, uzyskanie niezbędnych decyzji i opinii w tym decyzji pozwolenia na budowę oraz pozwolenia na użytkowanie oraz pełnienie nadzoru autorskiego jak również powykonawcze pomiary wszystkich powierzchni w budynku oraz na zewnątrz, sieci i przyłączy, sporządzone i zaparafowane przez uprawnionego geodetę.

1.2 Lokalizacja

Teren objęty planowaną inwestycją położony jest w Katowicach, przy ul. Kossutha na działkach nr dz. nr 58/14, 59/7, k.m.43 oraz 10/2, 3/11 k.m. 44, obręb Śródmieście – Załęże.

Łączna powierzchnia terenu inwestycji to ok 6400m².

Dla przedmiotowego założenia została wydana decyzja o warunkach zabudowy (**LODWZ – 0046/2021**) z dnia 29.03.2021r.

Zamawiający – Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. oświadcza, że jest właścicielem (nr dz. nr 58/14, 59/7, k.m.43 oraz 10/2, k.m. 44), bądź użytkownikiem wieczystym (3/11 k.m. 44) nieruchomości i posiada prawo do dysponowania nią na cele budowlane. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzone są księgi wieczyste o numerach:

- KA1K/00149171/7,
- KA1K/00075638/9.

2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Nieruchomość gruntowa znajduje się po wschodniej stronie ulicy Kossutha, na działkach nr dz. nr 58/14, 10/2, 59/7, 3/11. Na działce 58/14 zlokalizowany jest obecnie nieużytkowany budynek biurowy typu Lipsk wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przeznaczony do rozbiórki.

(Decyzja RBDEC – 0808/2018 a dnia 29.06.2018 r., zgłoszenie prac rozbiórkowych z dnia 25.09.2020)

W ramach rozbiórki, Wykonawca winien przejąć obowiązki kierownika rozbiórki i na własny koszt usunąć wszystkie ruchomości znajdujące się w pomieszczeniach w budynku.

Budynek ten jest jednym z trzech identycznych budynków po tej stronie ulicy. Dwa pozostałe są użytkowane zgodnie ze swoim przeznaczeniem. W północnej części inwestycji znajduje się utwardzony plac parkingowy z pasem zieleni nieurządzonej.

Od wschodniej strony teren inwestycji sąsiaduje z niezagospodarowanym obszarem zielonym, porośniętym częściowo drzewami i krzewami.

2.1 Uwarunkowania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi

Prace rozbiórkowe istniejącego budynku biurowego należy prowadzić z zachowaniem warunków wynikających z rozporządzenia Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz. U. z 2004 r. Nr 71, poz. 649) i zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 14 października 2005 r. w sprawie zasad bezpieczeństwa i higieny pracy przy zabezpieczaniu i usuwaniu wyrobów zawierających azbest oraz programu szkolenia w zakresie bezpiecznego użytkowania takich wyrobów (Dz.U. z 2005 r. Nr 216, poz. 1824.)

Budowa budynku mieszkalnego oraz prace z nią związane nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko.

2.2 Uwarunkowania w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Teren realizacji inwestycji nie podlega ochronie w świetle przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2.3 Uwarunkowania geologiczne

Wg informacji zawartej w Warunkach Zabudowy, przedmiotowy teren leży poza terenem górniczym w rozumieniu art. 6 ust.1 pkt 15 ustawy z dnia 09.czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze.

Przed opracowaniem projektu budowlanego Wykonawca winien wykonać niezbędne badania geologiczne dla terenu inwestycji, a w razie konieczności opracować dokumentację geologiczno-inżynierską z określeniem geotechnicznych warunków posadowienia obiektów.

Budynek należy zaprojektować jako podpiwniczony, z lokalizacją garażu podziemnego oraz pomieszczeń technicznych na kondygnacji -1.

2.4 Uwarunkowania związane z istniejącą szatą roślinną

W dużej części działka jest zagospodarowana - zabudowana budynkiem z powierzchnią utwardzoną (chodniki, parking). Zieleń obejmuje krzewy, trawniki oraz zieleń wysoką zlokalizowaną głównie od strony północnej i wschodniej.

Wykonawca zobowiązany będzie do sporządzenia inwentaryzacji zieleni oraz uzyskania wszelkich koniecznych uzgodnień i decyzji w zakresie zagospodarowania / wycinki zieleni w imieniu Zamawiającego zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody.

2.5 Infrastruktura istniejąca

W ulicy Kossutha zlokalizowane są sieci:

- kanalizacji sanitarnej
- kanalizacji deszczowej
- wodociągowa
- teletechniczna
- energetyczna
- ciepłownicza

2.6 Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

2.6.1. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Przedmiotem inwestycji, poza pracami rozbiórkowymi, jest zaprojektowanie i budowa budynku mieszkalno-usługowego, wielorodzinnego z jedną kondygnacją podziemną, przeznaczoną na garaż wielostanowiskowy. Kondygnacja podziemna winna być dopasowana do kształtu działki z większym obrysem niż kondygnacje naziemne.

Część usługowa – kondygnacja parteru – przeznaczona na żłobek 3 oddziałowy oraz 1 piętro – przeznaczone na biura Dyrekcji Miejskiej Biblioteki Publicznej, wyższe kondygnacje przeznaczone na mieszkania dedykowane w dużej mierze dużym rodzinom.

Planowana inwestycja przewiduje ok. 75 lokali mieszkalnych oraz ok. 170 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, obliczanych wg poniższego klucza:

A) dla lokali usługowych:

- 3 mp / 100m² powierzchni usługowej (biurowej)
- 0,05 mp / 1 dziecko w żłobku

B) dla lokali mieszkalnych:

- 1.25 mp / mieszkanie M1, M2
- 2 mp / mieszkanie M3

- 2,5 mp / mieszkanie M4, M5

2.6.2 Przewidywane powierzchnie

- powierzchnia terenu inwestycji ok 6400 m²
- powierzchnia biologicznie czynna min 25%
- powierzchnia zabudowy 1250-1350 m²
- powierzchnia użytkowa mieszkań ok 5600 m² (szczegółowe wymagania wg pkt. 3.2.1)
- powierzchnia parkingu podziemnego ok 3300-3400 m²
- powierzchnia usługowa (żłobek oraz biura) ok 1600 m²

3. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych

3.1 Warunki dotyczące zagospodarowania terenu

Projektowane zagospodarowanie terenu należy dostosować do istniejącego ukształtowania działki. Dla kondygnacji garażowej należy zapewnić obudowaną i zadaszoną rampę zjazdową z oznakowaniem, oraz, w razie konieczności, odpowiednią sygnalizację świetlną.

Należy zapewnić drogę pożarową, łatwy dostęp do wejść i klatek schodowych oraz miejsc postojowych. Należy przewidzieć miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych oraz miejsca przygotowane do montażu stacji do ładowania samochodów elektrycznych.

3.1.1 Wymagany standard zagospodarowania terenu

Wymagany standard zagospodarowania terenu należy dostosować do wymogów obowiązujących w decyzji o warunkach zabudowy, przepisach Prawa Budowlanego oraz wytycznych Zamawiającego.

3.1.2 Dostęp do drogi publicznej, drogi, ciągi piesze

Projektowaną inwestycję należy skomunikować z ulicą Kossutha poprzez budowę dwóch zjazdów na teren działki. Prace związane z infrastrukturą techniczną należy realizować w oparciu o wytyczne i uzgodnienia oraz wszelkie wyjaśnienia je uściślające na etapie projektowania i pod warunkiem uzgodnienia przedmiotowego projektu wykonanego w oparciu o obowiązujące przepisy, w Miejskim Zarządzie Ulic i Mostów w Katowicach.

Przewidywana powierzchnia dróg i chodników to ok 3400 m². Nawierzchnia z kostki betonowej gr 8 cm zróżnicowanej kształtem i kolorem, nawierzchnia asfaltowa lub beton drogowy, krawężniki betonowe. Należy zaprojektować odpowiednią nośność nawierzchni w zależności od jej charakteru i przeznaczenia.

Ciągi komunikacyjne przeznaczone wyłącznie do ruchu pieszego należy projektować z kostki betonowej zróżnicowanej kształtem i kolorem lub płyt betonowych. Zagospodarowanie wód opadowych wg wytycznych Katowickich Wodociągów S.A. w obrębie własnej działki nie zakłócając stosunków wodnych na gruntach sąsiednich z możliwością odprowadzenia nadmiaru wód deszczowych do kolektora deszczowego ø 1400mm w ul.Kossutha. Wokół budynku stosować opaskę żwirową.

3.1.3 Wymagana ilość miejsc parkingowych

Należy przewidzieć łącznie ok 170 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Należy przyjąć:

- 1,25 stanowiska postojowego przypadającego na mieszkania typu M1 i M2
- 2,00 stanowiska postojowe przypadające na mieszkania typu M3
- 2,50 stanowiska postojowe przypadające na mieszkanie typu M4
- 3,00 stanowiska postojowe przypadające na 100m² powierzchni użytkowej lokali usługowych (biurowej)
- 0,05mp / 1 dziecko uczęszczające do przedszkola / żłobka

Należy przewidzieć oraz odpowiednio oznakować miejsca postojowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych oraz miejsca przygotowane do montażu stacji do ładowania samochodów elektrycznych.

Na parkingach terenowych należy zróżnicować i ponumerować miejsca postojowe za pomocą zróżnicowania nawierzchni (inny rodzaj lub kolorystyka kostki), opcjonalnie po uzyskaniu zgody inwestora wydzielenie za pomocą malowania oznaczeń farbą do betonu. Zaleca się miejsca postojowe z kraty betonowej ażurowej. Na działce nr 3/11 należy urządzić parking terenowy z kontrolą dostępu (należy przewidzieć szlaban otwierany z użyciem „pilota” i modułu gsm).

Należy przewidzieć lokalizację zieleni wysokiej i niskiej w strukturę parkingów terenowych w celu uniknięcia tzw. wyspy ciepła oraz uatrakcyjnienia przestrzeni.

3.1.4 Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Projektowane przyłącza i instalacje zewnętrzne:

- elektryczne
- ciepłownicze
- wodociągowe
- kanalizacji sanitarnej
- kanalizacji deszczowej
- teletechniczne
- telewizji naziemnej
- oświetlenie terenu z samoczynnym sterowaniem

Dostawa wody zgodnie z wytycznymi Katowickich Wodociągów S.A. z wodociągu \varnothing 160mm PE w ul.Kossutha wg zapewnienia nr **WWT/509/2020/SDS/AM z dnia 07.05.2020r.** – Katowickie Wodociągi.

Dostawa energii elektrycznej zgodnie z pismem Tauron Dystrybucja „zapewnienie zasilania w energię elektryczną” **TD/OGL/OMP/2021-03-15/000006 z dnia 15.03.2021r.**

Odprowadzenie ścieków sanitarnych zgodnie z pismem Katowickich Wodociągów S.A. do kanalizacji sanitarnej \varnothing 800 w ul.Kossutha : wg zapewnienia nr **WWT/509/2020/SDS/AM z dnia 07.05.2020r.** – Katowickie Wodociągi

Zagospodarowanie wód opadowych wg wytycznych Katowickich Wodociągów S.A. we własnym zakresie w obrębie własnej działki nie zakłócając stosunków wodnych na gruntach sąsiednich z możliwością odprowadzenia nadmiaru wód deszczowych do kolektora deszczowego \varnothing 1400mm w ul.Kossutha poprzez odcinek kanalizacji deszczowej \varnothing 315mm, potwierdzając, że przepustowość tego odcinka będzie wystarczająca, z zastosowaniem retencji i kryzy odcinkowej \varnothing 100mm. w oparciu o warunki nr **WWT/510/2020/SDS/PM z dnia 28.05.2020r.**

Dostawa ciepła zgodnie z informacją o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej i zapewnienia dostawy ciepła wydaną przez Tauron Ciepło S.A. wg zapewnienia nr **RH/W933/PMa-MGu/bN/20050 – Tauron Ciepło z dn. 05.07.2020**

Obowiązkiem Wykonawcy będzie ewentualne zaktualizowanie zapewnień oraz uzyskanie warunków technicznych od dysponentów mediów, również dla przebudowy kolidującej infrastruktury a także poniesienia wszelkich kosztów związanych z wykonaniem przekładek i uzyskaniem wymaganych uzgodnień i decyzji.

3.1.5 Zieleń - wycinka, nasadzenia

Powierzchnia biologicznie czynna to min 25% terenu inwestycji.

Teren należy urządzić zielenią niską, średniowysoką i wysoką. Roślinność dopasować do aktualnych warunków gruntowo wodnych z uwzględnieniem wymagań roślin co do nasłonecznienia, żyzności gleby oraz wilgotności podłoża gruntowego.

Trawniki wysiewane lub z rolki. Projekt zieleni wykonać z uwzględnieniem wymaganych nasadzeń będących jednym z wymogów pozwolenia na wycinkę istniejących drzew. Należy unikać nasadzeń zieleni wysokiej na istniejących i projektowanych sieciach i przyłączach. Należy zaprojektować i wykonać system nawodnienia automatycznego terenów zielonych z wykorzystaniem wód opadowych pochodzących z terenu inwestycji.

Zgodnie ze strategią KTBS oraz Miasta Katowice należy zadbać o bogate nasadzenia (nie tylko te wymagane decyzją o wycinkę) zarówno zieleni wysokiej jak i niskiej oraz likwidację tzw. wysp ciepła (należy wpieść możliwie dużą ilość zieleni, w tym drzew, pomiędzy stanowiska postojowe na parkingu terenowym). Należy zapewnić możliwie dużą powierzchnię ażurową (np. stanowiska postojowe) w celu umożliwienia naturalnego wsiąkania wód opadowych w teren oraz zmaksymalizowania powierzchni zielonych.

3.1.6 Elementy małej architektury

W skład elementów małej architektury wchodzi:

- ławki (drewniane z oparciem)
- kosze na śmieci (przy placu zabaw, na terenie rekreacyjnym oraz przy chodnikach)
- stojaki na rowery / wiaty na rowery
- ogrodzenia
- murki oporowe
- oświetlenie terenu

Elementy małej architektury stosować jednego producenta i jednej serii po uzyskaniu zgody Inwestora. Stosować elementy z materiałów trwałych, prezentujących wysokie walory estetyczne oraz jakościowe. Należy stosować elementy zagospodarowania z materiałów trwałych i odpornych na zniszczenie. W miejscach rekreacyjnych (plac zabaw, ławeczki itp.) należy przewidzieć zagospodarowanie zielenią o wysokich walorach estetycznych, zarówno niską jak i wysoką.

3.1.7 Miejsca gromadzenia odpadów stałych

Wielkość pomieszczeń do gromadzenia odpadów należy dostosować do ilości oraz wielkości pojemników na odpady z uwzględnieniem segregacji oraz ich okresowego opróżniania. Należy przewidzieć wydzielone miejsce lub pomieszczenie przeznaczone na okresowe składowanie odpadów wielkogabarytowych. Należy przewidzieć swobodny dojazd służb porządkowych w miejsce gromadzenia odpadów w celu ich wywozu. Pomieszczenie/pomieszczenia gromadzenia odpadów należy lokalizować na kondygnacji parteru z bezpośrednim dostępem z zewnątrz.

Do miejsca gromadzenia odpadów wewnątrz budynku należy zapewnić dostęp z zewnątrz za pomocą drzwi o szerokości zezwalającej na swobodne opróżnianie pojemników przez odpowiednie służby. Wejście to powinno być zadaszone zgodnie z wymaganiami Warunków Technicznych. Drzwi wejściowe należy wyposażać w rygiel magnetyczny z kontrolą dostępu. Pomieszczenie wyposażać w odbojniki na ścianach wewnętrznych i na zewnętrznych zapobiegające obiciom ścian oraz elewacji. Ściany oraz posadzki pomieszczeń na odpady zmywalne, pomieszczenie wyposażone w punkt czerpalny wody i kratkę ściekową z zaworem antyzapachowym.

Dopuszczamy możliwość lokalizacji wiaty śmietnikowej na zewnątrz budynku i możliwość stosowania pojemników półpodziemnych.

Należy przewidzieć niezależne lub wydzielone miejsca gromadzenia odpadów dla lokali użytkowych.

3.1.8 Plac zabaw

Należy stosować elementy tego samego producenta zwracając szczególną uwagę na wymagane strefy bezpieczeństwa dla poszczególnych urządzeń oraz sposób zakotwienia elementów zabawowych. Strefy bezpieczeństwa nie mogą zachodzić na siebie.

Wszystkie urządzenia atestowane. Należy projektować urządzenia przeznaczone dla zróżnicowanych grup wiekowych dzieci. Należy stosować elementy z materiałów trwałych i odpornych na zniszczenie. Zestawy zabawowe i urządzenia drewniane, zróżnicowane.

Nawierzchnia placu zabaw wylewana z granulatu gumowego, o parametrach uwzględniających wymagane strefy bezpieczeństwa zastosowanych urządzeń. Nawierzchnia odporna na promieniowanie UV, odporna na odkształcenia, o wysokiej odporności na ścieranie. Kolorystykę należy uzgodnić z Inwestorem.

Poza urządzeniami zabawowymi należy przewidzieć – wyгородzenie placu zabaw ogrodzeniem o wysokości min. 1,2m. z furtką zamykaną na klucz, ławeczki, kosze na śmieci oraz regulamin placu zabaw. Należy przekazać Inwestorowi Dziennik Obiektu. (Dziennik Ustaw z 2003 r. Nr 120, poz. 1134 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego). Na całej powierzchni placu zabaw nie dopuszcza się wystających elementów betonowych, kamiennych itp. stanowiących zagrożenie dla użytkowników, w tym krawężników betonowych. Obrzeża betonowe dopuszcza się jedynie jako element oddzielający teren zielony placu zabaw od pozostałego terenu działki. Obrzeża betonowe stosować jako „zatopione” – zrównane z sąsiadującymi terenami zielonymi.

W ramach terenu placu zabaw i placu rekreacyjnego należy zlokalizować ławki z oparciem oraz kosze na śmieci.

3.1.9 Tarasy terenowe i ogrodzenia

Tarasy terenowe przeznaczone dla żłobka wykończyć z materiałów antypoślizgowych i bezpiecznych, dobrej jakości.

Należy przewidzieć wydzielony oraz ogrodzony teren przyległy do pomieszczeń żłobka, z bezpośrednim połączeniem z sal żłobkowych przeznaczonych dla dzieci. Ogrodzenia stalowe, malowane proszkowo lub ocynkowane, o wysokości ok. 1,5m. Dokładny przebieg ogrodzeń należy uzgodnić z Inwestorem.

3.1.10 System monitoringu części wspólnych i ogólnodostępnych

Należy wyposażać inwestycję w kompletny system monitoringu wewnętrznego i zewnętrznego z rejestratorem i przekazem sygnału.

Należy przewidzieć kamery w garażu podziemnym, komunikacji ogólnej, przy wejściach do budynku, przy wejściach do wind oraz w windach. Ich dokładną lokalizację, ilość oraz pozostałe szczegóły należy uzgodnić z Inwestorem na etapie projektu technicznego.

3.2 Warunki dotyczące rozwiązań architektonicznych

Realizowana inwestycja dla Katowickiego TBS winna być zgodna z niniejszym programem funkcjonalno użytkowym, przepisami prawa oraz wiedzy technicznej oraz wydanymi warunkami zabudowy.

Planowa inwestycja, na którą otrzymano decyzję o warunkach zabudowy, składa się z budynku 3 segmentowego (segmenty oddylatowane od siebie), z garażem podziemnym (1 poziom) i częścią usługową w parterze i na 1 piętrze. Środkowy segment niższy (7 kondygnacyjny, wycofany względem łańcucha ścian segmentów skrajnych), boczne wyższe (10 kondygnacyjne o szerokości 12-13m). Łączna szerokość budynku to 68-72m. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej to 32-35m dla segmentów skrajnych oraz 23-25m dla segmentu środkowego. Nieprzekraczalną linią zabudowy określono w odległości 10m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul.Kossutha. Przewiduje się wysokość pomieszczeń kondygnacji usługowych min.3 m w świetle. Należy ponadto przewidzieć przestrzeń sufitu podwieszonego w celu bezkolizyjnego przeprowadzenia instalacji. Sufit rastrowy.

Wysokość wyższych kondygnacji (mieszkalnych) to ok. 260 cm w świetle.

3.2.1 Program użytkowy wraz ze wskaźnikami powierzchniowymi i określeniem wielkości możliwych przekroczeń

Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych należy obliczać w stanie wykończonym.

Na kondygnacji podziemnej (-1) należy przewidzieć garaż wielostanowiskowy dla ok. 110 samochodów osobowych, pomieszczenia techniczne oraz dużą rowerownię, wyposażoną w stojaki oraz wieszaki na rowery, dodatkowo należy przewidzieć dodatkowe wieszaki naścienne, składane, przy stanowiskach postojowych przylegających do ścian. (Wieszaki stalowe, czarne, na 3 rowery, max. obciążenie 50kg.)

W parterze należy przewidzieć żłobek 3 oddziałowy na 90 dzieci o powierzchni ok. 700 m², miejsca gromadzenia odpadów dla całego budynku, komunikację ogólną, na 2 kondygnacji naziemnej biura dyrekcji Miejskiej Biblioteki Publicznej o powierzchni ok. 850-900 m² w miarę możliwości z niezależnym wejściem przeznaczonym tylko dla dyrekcji.

Pozostałe kondygnacje należy przeznaczyć na funkcje mieszkalne o strukturze:

mieszkania 2 pokojowe – ok. 13 % o powierzchni 45-55 m²

mieszkania 3 pokojowe – ok. 48 % o powierzchni 55-75 m²

mieszkania 4 pokojowe – ok. 31 % o powierzchni 75-90 m²

mieszkania 5 pokojowe – ok. 8 % o powierzchni 90-125 m²

Należy przewidzieć min. 3 mieszkania dla osoby niepełnosprawnej oraz rozwiązania techniczne zapewniające dostęp do budynku dla osób niepełnosprawnych, bez konieczności stosowania zewnętrznych windy czy platform schodowych.

Dopuszcza się wahania powyższych wartości w zakresie +/- 5%

Odstępstwo od niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego dopuszczalne jest jedynie za pisemną zgodą Inwestora.

3.2.2 Wytyczne architektoniczne dotyczące rozwiązań projektowych oraz robót wykończeniowych wewnętrznych i zewnętrznych

Prace projektowe oraz realizacyjne powinny być prowadzone z uwzględnieniem wytycznych zawartych w Rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć z wykorzystaniem finansowego wsparcia Funduszu Dopląt (Poz. 457) oraz ustawie z dn. 8 grudnia 2006r o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz.U. z 2018r. poz. 2321).

Inwestycja, na etapie projektowania oraz realizacji, powinna posiadać wszystkie opinie i uzgodnienia oraz być z nimi zgodna w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, higieniczno-sanitarnym, bezpieczeństwa i higieny pracy.

Przyjęte rozwiązania architektoniczne i materiałowe powinny uwzględniać rachunek efektywności ekonomicznej inwestycji obejmujący koszty realizacji oraz eksploatacji budynku i jego otoczenia. Rozwiązania architektoniczne i materiałowe winny uwzględniać rachunek efektywności ekonomicznej inwestycji, obejmujący koszty budowy oraz eksploatacji budynku jak również zapisy zawarte w decyzji o warunkach zabudowy oraz niniejszym PFU.

Użyte materiały i detale architektoniczne winny zagwarantować trwałość i estetykę.

Dobór urządzeń przeciwpożarowych i innych urządzeń służących bezpieczeństwu pożarowemu, dostosowany do wymagań wynikających z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej i przyjętych scenariuszy pożarowych, z podstawową charakterystyką tych.

Pomieszczenia mieszkalne, biurowe oraz żłobka należy zaprojektować i wybudować w standardzie „pod klucz”.

Przez „standard pod klucz” rozumie się wykonanie w obiekcie co najmniej prac obejmujących:

- montaż ścian działowych,
- montaż drzwi wejściowych oraz wewnętrznych,
- montaż okien z parapetami,
- wykonanie wszystkich instalacji (elektrycznej, grzewczej wraz z grzejnikami, wodno-kanalizacyjnej z białym montażem, wentylacyjnej),
- wykonanie wylewek, montaż paneli podłogowych, wykończenie płytkami ceramicznymi / gresowymi, montaż listew wykończeniowych,
- otynkowane ścian i sufitów, wykończenie ich tynkami przygotowanymi do malowania wraz z dwukrotnym pomalowaniem farbą akrylową w kolorze białym,
- wykończenie ścian i posadzek pomieszczeń higieniczno-sanitarnych płytkami ceramicznymi / gresowymi o parametrach określonych w PFU wraz z białym montażem bez konieczności umeblowania lokalu.

3.2.2.1 Elementy zewnętrzne

Budynek ma mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, a w przypadku jeśli jest wymagana droga pożarowa - spełniającej wymagania dróg pożarowych w zakresie odległości, nośności i innych określonych prawem parametrów.

Budynek ma spełniać wymagania w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej zgodne z Warunkami Technicznymi. Należy przewidzieć tablicę podświetlonego numeru policyjnego na zewnątrz budynku wg standardów oraz wytycznych KTBS, analogiczne jak na innych realizacjach tego Inwestora.

Przy głównych wejściach do budynku należy przewidzieć uchwyty na flagi. Uchwyty ze stali nierdzewnej – lokalizacja do ustalenia z Inwestorem. Strefa wejściowa oświetlona i zadaszona z urządzeniami odwadniającymi, zapobiegającymi oblodzeniu. Wycieraczki wewnętrzne i zewnętrzne z możliwością ich okresowego czyszczenia.

3.2.2.1.1 Izolacje przeciwwilgociowe

Fundamentowe (przeciwwodne, folia kubełkowa) dostosować do panujących warunków gruntowo-wodnych.

3.2.2.1.2 Elewacje

Ocieplenie: wełna / styropian zapewniające odpowiednie parametry termiczne.

Wykończenie: preferowane płyty elewacyjne, w parterach fasady szklane. Na kondygnacjach usługowych dopuszcza się zastosowanie wyprawy tynkarskiej strukturą, kształtem i kolorem dającym efekt naturalnego kamienia.

Na kondygnacjach mieszkalnych dopuszcza się wyprawę tynkarską z podziałami imitującymi płyty elewacyjne.

Należy stosować materiały o podwyższonej jakości oraz zwiększonej odporności na zabrudzenia, pleśń czy grzyby. Kolory jasne, stonowane z akcentami kolorystycznymi, do uzgodnienia z Inwestorem na etapie projektowania.

3.2.2.1.3 Dach

Forma, nachylenie oraz pokrycie zgodnie z wytycznymi decyzji o warunkach zabudowy.

Należy zadbać o wysoką jakość i szczelność pokrycia dachowego oraz spadki zapewniające bezpieczny spływ wody, zgodnie z wymaganiami producenta systemu pokrycia dachowego. W przypadku dachów płaskich wpusty podgrzewane, niezależnie sterowane, wyposażone w łapacze liści. Preferowane pokrycie z membrany dachowej.

Piony deszczowe wewnętrzne niskoszumowe. Rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie, opierzenia z blachy tytanowo-cynkowej lub stalowej powlekanej.

Stropodachy zielone nad garażem należy odpowiednio zabezpieczyć membraną hydroizolacyjną przeciwozrzną wraz z pozostałymi warstwami zgodnie z wytycznymi producenta systemu dachów odwróconych. Należy dobrać odpowiednie parametry systemu w zależności od nawierzchni (dach zielony, przejazd, droga pożarowa). Należy umożliwić naturalny odpływ wód opadowych oraz ich retencję.

Pokrycie dachowe ma umożliwić montaż paneli fotowoltaicznych i agregatów zewnętrznych klimatyzacji.

3.2.2.1.4 Balkony / zadaszenia

Każdy lokal mieszkalny powinien posiadać balkon, loggie lub taras. Minimalna szerokość balkonu to 1,4m.

Balkony żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane na łącznikach termicznych.

Wymagane są zadaszenia nad nieprzykrytymi balkonami. Dopuszcza się daszki systemowe szklane, z pokryciem z blachy tytanowo-cynkowej lub daszki żelbetowe prefabrykowane na łącznikach termicznych, po uzgodnieniu z Inwestorem. Należy wykonać odwodnienie balkonów w systemie zamkniętym np. typ rynna, rura spustowa.

Zadaszenia nad wejściami do budynku żelbetowe, prefabrykowane na łącznikach termicznych lub monolityczne, ewentualnie w lekkiej konstrukcji wykończonej blachą tytanowo-cynkową lub szklane ze szkleniem bezpiecznym z szyby podwójnej, hartowanej, klejonej.

Zadaszenia nad wejściami do miejsca gromadzenia odpadów wg wymagań WT.

Niedopuszczalne są zadaszenia z poliwęglanu.

3.2.2.1.5 Dylatacje

Należy stosować rozwiązania systemowe.

3.2.2.1.6 Zjazd do garażu podziemnego

Przy wjeździe / wjazdach do garażu i w miejscach gdzie to konieczne należy przewidzieć odwodnienia liniowe. Wjazd do garażu podziemnego jeżeli będzie wychodził poza obrys budynku musi być zadaszony, rampa zjazdowa ryflowana.

Zaleca się aby przewidzieć włączenie zjazdu w bryłę budynku aby uzyskać jego zadaszenie oraz ściany oraz wyposażać w urządzenia przechwytyjące wodę opadową i po roztopach śniegu. W razie konieczności wjazd do garażu wyposażać w odpowiednią sygnalizację świetlną i oznakowanie. Zjazd do garażu wykonać w konstrukcji monolitycznej żelbetowej z wykończeniem z ryflowaniem poprzecznym. Dopuszcza się nawierzchnię zjazdu z kostki brukowej z podniesieniem co drugiego rzędu o 2 cm i zastosowanie kostki o chropowatej nawierzchni oraz zadaszenie zjazdu.

3.2.2.1.7 Bramy

Bramy garażowe segmentowe przemysłowe z modułem gsm, z napędem elektrycznym oraz z czujnikiem i hamulcem bezpieczeństwa uniemożliwiającym opadnięcie skrzydła oraz przypadkowe przygnięcie. Bramy przemysłowe, segmentowe, izolowane termicznie. Najazd w bramie wjazdowej należy zabezpieczyć kątownikami ocynkowanymi. Bramy otwierane automatycznie pilotem z możliwością awaryjnego otwierania ręcznego. Ilość pilotów 1 szt. na stanowisko postojowe plus dodatkowe piloty dla administracji. W przypadku awarii bramy otwieranie z przekładnią łańcuchową. System otwierania o przedłużonej ilości cykli otwarć i zamknięć.

3.2.2.1.8 Okna / ślusarka

Okna i drzwi balkonowe w mieszkaniach wykonane z profili z wysokoudarowego PCV (min. pięciokomorowe). Zestawy trzyszybowe. Okucia obwiedniowe z regulacją docisku (trzy płaszczyzny regulacji). Uszczelki przylgowe wciskane z EPDM, montowane w skrzydle i ościeżnicy. Drzwi balkonowe z blokadą obrotu klamki. Wszystkie skrzydła wyposażone w system mikrowentylacji, co najmniej jedno skrzydło w pomieszczeniu uchylne.

Okna należy wyposażać w nawiewniki okienne higrosterowalne z filtrami antysmogowymi (wg wymagań). Kolor nawiewników dobrany do kolorystyki okna.

Izolacyjność akustyczna Ra2 zgodna z prawem budowlanym i warunkami technicznymi nie mniejsza niż 32dB.

W mieszkaniach przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach okna balkonowe z obniżonym progiem oraz okna z obniżonymi klamkami.

Okna portefenetre zabezpieczone balustradami zewnętrznymi o konstrukcji i nośności zapewniającej skuteczną ochronę przed wypadnięciem osób. Wielkość prześwitów między elementami balustrady oraz między balustradą a ramą okienną nie może być większa niż 12cm.

W przypadku okien w lokalach mieszkalnych **nie dopuszcza** się stosowania kwater nieotwieralnych.

W przypadku okien w lokalach usługowych / na kl.schodowych należy przewidzieć sposób mycia ślusarki od wewnątrz budynku lub z zewnątrz, bez konieczności korzystania ze windy lub innych urządzeń dźwigowych.

Przy oknach należy przewidzieć profile przyokienne z pcv w kolorze okna. Szerokość korytka 6mm, profile tracone z siatką z włókna szklanego.

Świetliki / okna oddymiające / klapy dymowe

Konstrukcja nośna świetlików aluminiowa, szklenie bezpieczne z możliwością wyjścia na dach (należy przewidzieć schody lub klamry). Profile aluminiowe lakierowane proszkowo.

Okna oddymiające o powierzchni czynnej wymaganej przepisami, spełniającej warunki przeciwpożarowe. Okna uruchamiane automatycznie za pomocą sygnału z czujek dymu, manualnie – ręcznie przez operatora za pomocą przycisku oddymiania RPO. Klapy / okna dymowe z możliwością przewietrzania. W miejscach gdy nie są wymagane okna oddymiające, a architekt nie przewiduje stosowania dodatkowych świetlików, należy przewidzieć wyjście / wyjścia na dach za pomocą izolowanych wyłazów systemowych o wymiarach min.80x80cm. wraz z drabiną. Należy przewidzieć wyjście na dach z każdego niezależnego segmentu.

Ślusarka drzwiowa

Drzwi wejściowe do budynku o szerokości min 120cm z możliwością zastosowania drzwi dwuskrzydłowych o szerokości skrzydła min 100cm w świetle. Należy stosować drzwi systemowe, ślusarka aluminiowa, profile lakierowane malowane proszkowo. Drzwi zewnętrzne wyposażone w elektrozamek, samozamykacz z funkcją pozostawienia drzwi w pozycji otwartej, zamek baryłkowy, wkładkę patentową okucia klamka-pochwył oraz zapadkę przypodłogową. Drzwi z zabezpieczeniem przed możliwością ich ściągnięcia przez osoby niepowołane. Szklenie szybami bezpiecznymi. Wyposażenie w odbojnik zapobiegający obijaniu się klamki o ścianę, w miejscach gdzie to konieczne. Górna krawędź klamki na wysokości max 110cm, szklane drzwi zewnętrzne i wewnętrzne należy oznaczyć kontrastowym elementem.

3.2.2.1.9 Parapety zewnętrzne

Parapety zewnętrzne z blachy tytanowo-cynkowej lub ocynkowanej powlekanej, kolorystyka zgodna z kolorem ślusarski / stolarki. Parapety wysunięte poza lico ściany min 4 cm.

Parapety przy wyjściach na balkony / tarasy z blachy nierdzewnej ryflowanej. Montaż wzmocniony profilami podparapetowymi.

3.2.2.1.10 Balustrady zewnętrzne, przepierzenia między balkonami

Balustrady przy schodach głównych:

Wysokość oraz wypełnienie płaszczyzn pionowych zapewniające skuteczną ochronę przed wypadnięciem osób. Prześwity balustrady wg wymagań obowiązujących przepisów. Balustrady projektować o konstrukcji zapobiegającej wspinaniu się po niej dzieci.

Balustrady ze stali nierdzewnej lub ocynkowanej malowanej proszkowo z wypełnieniem z elementów stalowych, szklanych lub innych. Materiał z którego wykonane są balustrady oraz wypełnienie powinien być trwały, odporny na uszkodzenia oraz estetyczny. Wszystkie ostre elementy balustrady należy wyoblić.

Balustrady techniczne:

(np. przy schodach technicznych na dach) stalowe, ocynkowane lub systemowe aluminiowe.

Balustrady zewnętrzne:

Balustrady balkonowe / portefenetre wg dokumentacji projektowej.

Wysokość oraz wypełnienie płaszczyzn pionowych zapewniające skuteczną ochronę przed wypadnięciem osób. Prześwity balustrady wg wymagań obowiązujących przepisów. Balustrady o konstrukcji zapobiegającej wspinaniu się po niej dzieci.

Balustrady wykonane ze stali nierdzewnej lub ocynkowanej malowanej proszkowo z wypełnieniem z elementów pełnych np. płyt włóknowo cementowych, szklanych matowych lub innych. Materiał powinien być trwały, odporny na uszkodzenia oraz estetyczny. Wszystkie ostre elementy balustrady należy wyoblić.

Inne rozwiązania balustrad dopuszczalne pod warunkiem uzyskania zgody Zamawiającego.

Przepierzenia między balkonami:

Przepierzenia systemowe lub jako wyrób indywidualny, pełne, nieprzezierne, na pełną wysokość wygrodenia. Kolorystyka oraz zastosowany materiał do uzgodnienia.

3.2.2.2 Pomieszczenia ogólnodostępne

3.2.2.2.1 Wymagania ogólne

Należy zapewnić dostępność dla osób niepełnosprawnych projektując przed i po wejściu do budynku pustą przestrzeń dla pola manewru wózka min 1,5x1,5m poza polem otwierania skrzydła drzwiowego.

Należy przewidzieć toaletę dla gospodarza / ekipy sprzątającej oraz pomieszczenie porządkowe ze zlewem gospodarczym i złączką do węża z ciepłą wodą lub podgrzewaczem elektrycznym.

Należy przewidzieć pomieszczenie na wózki dostępne z komunikacji ogólnej wewnątrz budynku oraz rowerownię wyposażoną w stojaki / wieszaki na rowery (dostęp od wewnątrz lub zewnątrz budynku).

Pomieszczenia przynależne - komórki lokatorskie (dla każdego mieszkania) w miarę możliwości lokalizować jako pom. gospodarcze / garderoby wewnątrz lokali mieszkalnych. W wyjątkowych przypadkach, dla lokali, w których nie jest możliwe zlokalizowanie takiego pomieszczenia wewnątrz mieszkania, należy przewidzieć takie pomieszczenie dostępne z klatki schodowej na kondygnacji mieszkalnej, w piwnicy lub w odrębnej strefie w budynku zawierającej pomieszczenia gospodarcze.

Należy dbać o funkcjonalność pomieszczeń, unikać kolizji drzwi, kształt pomieszczeń, oświetlenie naturalne powinny umożliwiać optymalną aranżację pomieszczeń wg zasad ergonomii.

W pomieszczeniach z wpustami podłogowymi należy stosować kratki ściekowe nierdzewne z zaworami antyzapachowymi.

3.2.2.2.2 Pomieszczenia ogólnodostępne, komunikacja, pomieszczenia gospodarcze oraz techniczne

Pomieszczenia techniczne i gospodarcze należy izolować termicznie i akustycznie od pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Ściany i sufity w pomieszczeniach mokrych wykończone tynkami cementowo-wapiennymi wraz z folią w płynie oraz systemem taśm wtapianych w izolację w narożach ścian i posadzek.

W pozostałych tynki gipsowe nakładane maszynowo. Wykończenie farbą emulsyjną malowaną dwukrotnie. W pomieszczeniach klatek schodowych i korytarzy powierzchnie ścian zmywalne, łatwe do utrzymania w czystości (zaleca się płytki ceramiczne lub gresowe, odporne na ścieranie). Należy stosować płytki z tej samej partii produkcyjnej, oznaczone tym samym symbolem odcienia.

W przypadku narożników wypukłych stosować listwy aluminiowe lub docięcie płytek do kąta 45stopni.

W pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, tam gdzie to konieczne (wymiennikownia, wc gospodarza, pom porządkowe), stosować płytki ceramiczne lub gresowe na ścianach do wysokości min 2 metry.

W pomieszczeniach wymiennikowni należy zastosować dodatkowe systemy wygłuszające (ścianki, sufity akustyczne odporne na wilgoć) aby poprawić komfort akustyczny mieszkań zlokalizowanych w pobliżu.

Posadzki w częściach ogólnodostępnych i gospodarczych z płytek gresowych, antypoślizgowych. Cokoły na wysokość min 8 cm. Należy stosować płytki z tej samej partii produkcyjnej, oznaczone tym samym symbolem odcienia. W przypadku narożników stosować listwy aluminiowe lub docięcie płytek do kąta 45stopni. Spoinowanie zaprawą w kolorze zbliżonym do koloru płytek, o dużej odporności na pleśń i grzyby, z niską absorpcją wody.

Należy uwzględnić we wszystkich połączeniach dylatacyjnych oraz na połączeniach różnych materiałów podłogowych wykończenie metalowymi listwami systemowymi.

W pomieszczeniach garażowych, technicznych posadzka betonowa (niepyląca) zatarta na gładko, z odwodnieniem oraz odpowiednim oznaczeniem i numeracją miejsc postojowych.

Schody wewnętrzne prefabrykowane „surowe” lub monolityczne wykończone płytkami gresowymi antypoślizgowymi z wyróżnieniem kolorystycznym krawędzi wszystkich stopni.

W miarę potrzeb, w przestrzeniach ogólnodostępnych należy zastosować sufity podwieszane w celu ukrycia instalacji prowadzonych pod stropem. Sufity rastrowe lub z płyt gipsowo-kartonowych z swobodnym dostępem rewizyjnym do urządzeń.

W pomieszczeniach nieogrzewanych znajdujących się przy / pod lokalami mieszkalnymi należy przewidzieć dodatkową izolację termiczną na ścianach i stropie aby zminimalizować wychładzanie się mieszkań sąsiadujących z tymi pomieszczeniami.

3.2.2.3 Drzwi wewnętrzne

Drzwi wewnętrzne na korytarzach jedno lub dwuskrzydłowe, systemowe, ślusarka aluminiowa, profile lakierowane malowane proszkowo. Drzwi wyposażone w samozamykacz z funkcją blokowania drzwi w pozycji otwartej oraz odbojnicami zapobiegającymi obijaniu się klamek o ściany. Szklenie szybami bezpiecznymi.

Szerokości oraz kierunki otwierania drzwi, odporność pożarowa z uwzględnieniem warunków pożarowych obiektu, zapewniające odpowiednią ewakuację. Zabezpieczenie przed ściągnięciem drzwi przez osoby niepowołane. W miejscach gdzie to konieczne wyposażenie w odbojnik zapobiegający obijaniu się klamki o ścianę.

Drzwi do pomieszczeń gospodarczych / technicznych:

Wymagania ogniowe wg dokumentacji projektowej oraz odpowiednich przepisów.

Drzwi stalowe pełne, wyposażone w zamek oraz samozamykacz. Drzwi zewnętrzne do pomieszczeń technicznych projektować jako „ciepłe”.

3.2.2.4 Kontrola dostępu

Należy przewidzieć instalację domofonową oraz kontrolę dostępu za pomocą breloków zbliżeniowych do drzwi wejściowych do budynku, do pomieszczeń gospodarczych (komórki lokatorskie) oraz pomieszczeń takich jak wózkownie i rowerownie, śmietniki.

Na każde mieszkanie należy przewidzieć **3 szt.** breloków zbliżeniowych oraz **3 par.** kluczy do mieszkań i drzwi wejściowych do budynku.

Należy przewidzieć pełny monitoring w budynku oraz na terenie przyległym. Ilość kamer, ich lokalizację oraz pozostałe szczegóły należy uzgodnić z Inwestorem na etapie projektu technicznego.

Dodatkowo należy przewidzieć kamery wewnątrz kabin dźwigowych oraz przed drzwiami do windy.

Parking terenowy zlokalizowany na działce nr 3/11 należy wyposażać w szlaban (należy przewidzieć szlaban otwierany z użyciem „pilota” i modułu gsm).

3.2.2.2.5 Dźwigi osobowe

Dźwigi osobowe dostępne z każdego niezależnego segmentu, przystosowane do przewozu mebli, chorych na noszach i osób niepełnosprawnych. Wewnątrz kabiny należy przewidzieć kamery.

Drzwi dźwigu otwierane automatycznie, system oparty na czujnikach zapobiegających zamykaniu drzwi przed kontaktem z osobą lub przedmiotem.

W kabinie naprzeciwko drzwi lustro na wysokości 30-90cm (dolna krawędź) oraz 190cm (górną).

Tablice przyzywowe wewnętrzne i zewnętrzne należy montować na wysokości 80-110cm, w odległości min 50cm od krawędzi ścian. Przyciski zaopatrzone w oznaczenia dotykowe (wypukłe cyfry oraz symbole oraz alfabet Braille'a). Powiadomienia głosowe wewnątrz kabiny i na zewnątrz. Wnętrze kabiny oraz drzwi ze stali nierdzewnej szczotkowanej lub inne, po uzyskaniu zgody Inwestora. Wybór producenta dźwigu należy bezwzględnie skonsultować z Inwestorem w celu uwzględnienia kosztów serwisów gwarancyjnych i podpisania umowy na serwis i konserwację dźwigów.

3.2.2.2.6 Wyposażenie pomieszczeń wspólnych

W pomieszczeniu rowerowni należy przewidzieć monitoring oraz haki do montowania rowerów. Należy projektować pomieszczenie w taki sposób, aby zmieścić możliwie jak największą ilość rowerów (wymagane minimum to 2 rowery na mieszkanie).

Pomieszczenie wg gospodarza wyposażać w miskę ustępową oraz umywalkę. Pomieszczenie zamykane na klucz oraz odrębnie opomiarowane wspólnie z pomieszczeniem porządkowym.

W pomieszczeniu porządkowym należy zamontować zlew gospodarczy, kran ze złączką do węża oraz wpust podłogowy kanalizacyjny ze stali nierdzewnej z zaworem antyzapachowym oraz wyposażać pomieszczenie w gniazdko elektryczne.

Wyposażenie pomieszczenia wymiennikowni wg wytycznych dostawcy ciepła.

Pomieszczenia należy wyposażać w gaśnice (rodzaj, waga oraz usytuowanie wg wytycznych rzeczoznawcy ds. ppoż.).

Wszystkie pomieszczenia gospodarcze powinny posiadać oświetlenie elektryczne.

W pomieszczeniu wiatrołapu należy przewidzieć montaż skrzynek pocztowych w odpowiedniej ilości oraz przeszklonej, zamykanej na kluczyk tablicy ogłoszeń o minimalnych wymiarach 100x70cm. Wysokości montażowe z zachowaniem parametrów określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie oddawczych skrzynek pocztowych.

W pomieszczeniu wiatrołapu oraz na zewnątrz budynku przewidzieć montaż wycieraczek w warstwach posadzkowych, z możliwością ich czyszczenia.

Drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych z oznaczeniem numeracji mieszkania na drzwiach lub obok.

Należy przewidzieć oznaczenie pięter (malowane lub przestrzenne) na każdej kondygnacji.

Ogrzewanie w częściach wspólnych, w miejscach gdzie jest ono niezbędne, przewidzieć jako centralne, zasilane z wymiennikowni i osobno opomiarowane. Nie dopuszcza się stosowania grzejników i nawiewnic elektrycznych.

3.2.2.2.7 Garaże

Garaż znajdujący się w budynku powinien mieć ściany i strop zapewniające wymaganą izolację akustyczną, termiczną oraz szczelność uniemożliwiającą przenikanie spalin lub oparów paliwa do sąsiednich pomieszczeń, przeznaczonych na pobyt ludzi, usytuowanych obok lub nad garażem.

W części garażowej odwodnienia punktowe lub liniowe z zachowaniem odpowiednich spadków - wpusty odwodnienia posadzki garażu żeliwne o wymaganej nośności, posadzka garażu ze spadkami

do elementów odwodnienia. Posadzkę garażu zaprojektować w poziomie ok. 2 cm poniżej poziomu posadzki w klatkach schodowych.

Należy zainstalować separator olejów i substancji ropopochodnych z powierzchni garażu podziemnego. Posadzka przemysłowa, bezpyłowa, zatarta na gładko. Wydzielenie stanowisk oraz oznaczenia (numeracja) miejsc postojowych malowane farbą w kontrastowym kolorze.

W garażu należy zapewnić monitoring oraz czujniki CO i LPG.

Należy zabezpieczyć elementy instalacji oraz elementy konstrukcyjne (słupy) przed uszkodzeniem przez poruszające się pojazdy oraz zapewnić odpowiednie oznakowanie informacyjne oraz ochronne. Instalacje w garażu należy prowadzić w sposób uporządkowany i estetyczny. Skrzynki hydrantów w garażu osadzić w sposób bezpieczny (np.: podtynkowo). Zaleca się ocieplenie stropu garażu warstwą izolacji termicznej w celu uniknięcia jego ogrzewania i konieczności montażu grzejników. Klatki schodowe należy wydzielić termicznie od przestrzeni garażu.

3.2.2.2.8 Balustrady wewnętrzne

Balustrady przy schodach głównych:

Wysokość oraz wypełnienie płaszczyzn pionowych zapewniające skuteczną ochronę przed wypadnięciem osób. Prześwity balustrady wg wymagań obowiązujących przepisów. Balustrady projektować o konstrukcji zapobiegającej wspinaniu się po niej dzieci.

Balustrady ze stali nierdzewnej lub ocynkowanej malowanej proszkowo z wypełnieniem z elementów stalowych, szklanych lub innych. Materiał z którego wykonane są balustrady oraz wypełnienie powinien być trwały, odporny na uszkodzenia oraz estetyczny.

Wszystkie ostre elementy balustrady należy wyoblić.

Balustrady techniczne:

(np. przy schodach technicznych na dach) stalowe, ocynkowane.

3.2.2.3 Mieszkania

3.2.2.3.1 Wymagania ogólne

Wysokość pomieszczeń lokali mieszkalnych w stanie wykończonym to min. 2,60m.

Należy zadbać o dobrą izolacyjność akustyczną mieszkań oraz ocieplenie pomieszczeń nieogrzewanych (pom. technicznych, garaży, wiatrołapów) stykających się z pomieszczeniami mieszkalnymi, jak również pomieszczeń usługowych oraz mieszkań. Urządzenia techniczne (szafy elektryczne, teletechniczne, licznikowe) należy lokalizować w pobliżu strefy wejściowej w sposób umożliwiający montaż szafy o dł. min 80cm i głębokości 60cm. Należy unikać przechodnich pomieszczeń.

W miarę możliwości aneks kuchenny lokalizować z uwzględnieniem możliwości jego późniejszego wydzielenia jako odrębnego pomieszczenia (dostęp do okna). Kuchnie należy projektować z uwzględnieniem zasad ergonomii (należy zachować prawidłową kolejność urządzeń – lodówka, zlewozmywak z możliwością podłączenia zmywarki, kuchenka).

Należy zapewnić minimalną powierzchnię dużego pokoju (bez części kuchennej) 16m².

W pomieszczeniach sypialnych zapewnić miejsce na:

w pokoju 1 osobowym – łóżko 90x200cm, szafę min 60x120cm, biurko 60x120cm, w pokoju 2 osobowym – łóżko min. 160x200cm, szafę min 60x120cm. W łazience należy przewidzieć miejsce pod montaż pralki o wymiarach 60x60cm. W łazienkach należy przewidzieć taką powierzchnię oraz aranżację pomieszczenia, aby w trakcie realizacji była możliwość podjęcia decyzji montażu wanny lub kabiny prysznicowej.

Piony kanalizacyjne należy prowadzić w sposób niewidoczny po wykończeniu (w posadzkach lub bruzdach). Nie dopuszcza się półek czy cokołów przy posadzkach w celu ukrycia instalacji kanalizacji.

Należy projektować możliwie małą ilość pionów kanalizacyjnych.

Dokładną kolorystykę oraz rodzaj wyposażenia wewnątrz należy uzgodnić z Inwestorem na etapie realizacji.

Należy przewidzieć przynajmniej trzy mieszkania dostosowane dla osoby niepełnosprawnej poruszającej się na wózku inwalidzkim wraz z wszystkimi udogodnieniami.

Należy dbać o funkcjonalność pomieszczeń, unikać kolizji drzwi, kształt, oświetlenie naturalne powinny umożliwiać optymalną aranżację pomieszczeń wg zasad ergonomii.

Dla mieszkań 3 i więcej pokojowych, niezależnie od wc w łazience, należy wydzielić odrębne pomieszczenie wc. a 4 i 5 pokojowych dwie łazienki

W pokojach i przedpokoju należy przewidzieć miejsce na szafy głębokości 60cm.

3.2.2.3.2 Drzwi

Drzwi wejściowe do mieszkań:

Drzwi wejściowe do mieszkań stalowe, jednoskrzydłowe, o izolacyjności akustycznej min.45dB. Odporność pożarowa wg wymagań dokumentacji projektowej. Odporność na włamanie min RC2.

Drzwi wyposażone w wizjer panoramiczny, dwa zamki atestowane i wkładkę bębenkową. Na drzwiach lub w ich okolicy oznaczenie nr mieszkania. Ościeżnice stalowe z kompletem regulowanych zawiasów, bolcami antywyważeniowymi oraz uszczelkami przylgowymi.

Uwaga: docelowa wkładka montowana będzie w obecności najemcy z jednoczesnym przekazaniem 3 kompletów. kluczy.

Drzwi wewnętrzne w mieszkaniach:

Drzwi wewnętrzne płytowe, ościeżnica regulowana MDF w kolorze drzwi.

Drzwi podcięte 2 cm powyżej poziomu podłogi. W przypadku stosowania drzwi ze szkleniem – szkło matowe. Kolorystyka do uzgodnienia z Inwestorem.

Drzwi łazienkowe wyposażone w otwory / podcięcie o powierzchni min 0,022m².

3.2.2.3.3 Ścianki działowe

Ściany działowe murowane lub z płyt gipsowo kartonowych na konstrukcji systemowej z wypełnieniem wełną mineralną. W pomieszczeniach mokrych należy stosować materiał wodoodporny. W przypadku stosowania ścian w lekkiej konstrukcji w kuchniach w miejscach montażu szafek należy przewidzieć wzmocnienie konstrukcji np. poprzez zastosowanie płyt osb.

Tynki w strefach mokrych cementowo wapienne, w pozostałych pomieszczeniach gipsowe, nakładane maszynowo, pomalowane dwukrotnie farba emulsyjną w kolorze białym.

Ściany i posadzki pomieszczeń mokrych należy zabezpieczyć dodatkowo folią w płynie stosując wszystkie elementy systemu (taśmy klejane itp.). do wysokości min. 2,0m

Wykończenie ścian łazienek oraz pomieszczenia wc - płytkowanie wszystkich ścian do wysokości ościeżnicy.

Stosować płytki ceramiczne lub gresowe, odporne na ścieranie (klasa ścieralności PEI min.4, antypoślizgowość min. R11). Należy stosować płytki z tej samej partii produkcyjnej, oznaczone tym samym symbolem odcienia. W przypadku narożników stosować listwy aluminiowe lub docięcie płytek do kąta 45stopni. Spoinowanie zaprawą w kolorze zbliżonym do koloru płytek, o dużej odporności na pleśń i grzyby, z niską absorbcją wody.

3.2.2.3.4 Posadzki / podłogi

Płytki gresowe / ceramiczne stosować w pomieszczeniach kuchni, w przedpokojach, łazienkach, wc. Należy stosować cokoły z płytek wys. min. 8cm, wykończone od góry listwą aluminiową.

Płytki ceramiczne lub gresowe, odporne na ścieranie. Płytki antypoślizgowe (min R11). Spoinowanie zaprawą w kolorze zbliżonym do koloru płytek, o dużej odporności na pleśń i grzyby, z niską absorbcją wody. Należy stosować płytki z tej samej partii produkcyjnej, oznaczone tym samym symbolem odcienia.

Posadzki w pomieszczeniach mieszkalnych oraz garderobach z paneli podłogowych o klasie ścieralności min AC4 oraz trudnozapalnych. Montaż bezklejowy na pianie polipropylenowej oraz na folii PE. Listwy

przypodłogowe z tworzywa lub drewniane w kolorze paneli. Dokładną kolorystykę należy uzgodnić z Projektantem i z Inwestorem.

Należy stosować podłogi „pływające”.

Należy uwzględnić na połączeniach różnych materiałów podłogowych wykończenie metalowymi listwami systemowymi.

3.2.2.3.5 Parapety wewnętrzne

Parapety wewnętrzne z białego lub szarego konglomeratu gr. min 2 cm, o w miarę jednolitej fakturze.

3.3 Warunki dotyczące rozwiązań konstrukcyjnych

Konstrukcja budynku powinna być indywidualnie projektowana dla danej lokalizacji z uwzględnieniem warunków podłoża gruntowego, poziomu wód gruntowych oraz występowania szkód górniczych.

W przypadkach nie wymagających stosowania płyty fundamentowej dopuszcza się ławy, stopy żelbetowe. Ściany nośne kondygnacji naziemnych żelbetowe monolityczne lub murowane.

Belki, podciąg, wieńce monolityczne lub prefabrykowane. Stropy i schody wewnętrzne żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane. Szachty dźwigowe żelbetowe monolityczne oddylatowane od lokali mieszkalnych.

Ściany wewnętrzne międzylokalowe lub oddzielające klatkę schodową lub pomieszczenia gospodarcze i techniczne od mieszkania – żelbetowe lub murowane silikatowe lub ceramiczne o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

Ściany wewnętrzne działowe w lokalach mieszkalnych murowane lub z płyt gipsowo-kartonowych na konstrukcji systemowej z wypełnieniem wełną mineralną. W pomieszczeniach mokrych należy stosować materiał wodoodporny.

Obudowy pionów instalacyjnych na korytarzach murowane, z bloczków silikatowych lub z cegły.

W rozwiązaniach technicznych przyjętych na etapie projektowania i realizacji należy dążyć do eliminacji mostków termicznych.

3.4 Warunki dotyczące rozwiązań instalacyjnych

Do budynku zostaną wykonane nowe przyłącza: kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, deszczowej, sieci ciepłowniczej, elektroenergetycznej, teletechnicznej, zaopatrzenia w wodę do celów zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi w toku dalszego postępowania oraz zgodnie z wymogami przepisów prawa.

Budynek wyposażony będzie w następujące instalacje:

- wodno-kanalizacyjną,
- wodną p.poż,
- grzewczą zasilaną z sieci ciepłowniczej,
- niezależnej wentylacji mechanicznej mieszkań, lokali usługowych oraz pozostałych pomieszczeń,
- instalacja klimatyzacji dla żłobka i biur,
- wentylacji pożarowej – oddymiającej,
- kanalizacji deszczowej,
- elektroenergetyczną,
- odgromową,
- słaboprądową w tym TV Azart , domofonową oraz dzwonek,
- telekomunikacyjną,
- monitoring wewnętrzny oraz zewnętrzny.

Wentylacja w garażach zgodna z obowiązującymi przepisami wraz z systemem ciągłej kontroli CO i LPG.

Oświetlenie w częściach wspólnych uruchamiane za pomocą czujek ruchu. Oświetlenie ewakuacyjne zgodne z przepisami p.poż. Należy stosować oszczędne oświetlenie zewnętrzne, klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych za pomocą opraw ledowych z czujnikami zmierzchowo-ruchowymi oraz zabezpieczeniem energii biernej.

Liczniki elektryczne montować w pomieszczeniach technicznych (zgrupowane) lub przy mieszkaniach na klatce schodowej z dostępem z zewnątrz.

Instalacja odgromowa wg wymagań.

Należy wykonać pełne opomiarowanie energii elektrycznej, zimnej wody, energii cieplnej (ogrzewanie i ciepła woda) dla każdego lokalu oraz pomieszczeń technicznych (jeśli dotyczy). Szachty z licznikami lokalizować w pobliżu lokali mieszkalnych z dostępem z klatki schodowej w zamykanych na klucz skrzynkach (stalowych nierdzewnych lub ze stali malowanej proszkowo). Zaleca się grupowanie drzwiczek rewizyjnych w zespoły i ujednolicenie ich pod kątem wymiarów, kolorystyki i zastosowanych materiałów.

Przewody instalacji ciepłej i zimnej wody, cyrkulacji i c.o. z trwałą izolacją termiczną. Należy wykonać zawory bezpieczeństwa na sieci c.o., c.w.u. i wody zimnej oraz przewidzieć klapy zwrotne na instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Trasy przewodów powinny być zinwentaryzowane i naniesione w dokumentacji technicznej powykonawczej. Przewody w brzdach powinny być prowadzone w otulinie (izolacji cieplnej). Armatura na przewodach powinna być zamocowana do przegród lub konstrukcji wsporczych przy użyciu odpowiednich wsporników, uchwytów lub innych trwałych podparć zgodnie z projektem technicznym. Przybory i urządzenia łączone z instalacją kanalizacyjną należy wyposażać w indywidualne zamknięcia wodne (syfony). Wysokość jego winna gwarantować niemożność wysysania wody z syfonu podczas spływania wody z innych przyborów.

W miarę możliwości należy ograniczyć ogrzewanie pomieszczeń niemieszkalnych np. garażu, pomieszczeń technicznych, poprzez zastosowanie wystarczającej warstwy izolacyjności termicznej.

Przewody zasilające windy, centrale klap dymowych i termoregulatory winny zostać zastosowane jako niepalne zgodnie z zaleceniami Straży Pożarnej.

Grzejniki należy wyposażać w automatyczne odpowietrzniki.

Cichobieżne wentylatory oraz tłumiki na instalacji wentylacji mechanicznej.

W pomieszczeniu na odpadki (śmietnik) oraz w wymiennikowni wentylacja mechaniczna, w pomieszczeniach przedsionków p.poż., pom. gospodarczych i technicznych przewiduje się wentylację grawitacyjną oraz grawitacyjną wspomaganą mechanicznie. W pomieszczeniach biurowych należy przewidzieć klimatyzację oraz odrębny układ klimatyzacji dla pom. serwera w części biurowej. Przewody wentylacyjne izolowane akustycznie.

W celu dostępu do instalacji (czyszczenie, konserwacja) należy zapewnić otwory rewizyjne.

Dodatkowo należy zaprojektować wszelkie inne instalacje niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu, których potrzeba wynika z przepisów prawa i zasad wiedzy technicznej w tym także zewnętrzne

Należy przewidzieć urządzenia z kompensacją mocy biernej.

3.4.1 Wytyczne instalacyjne dotyczące lokali mieszkalnych

Dla mieszkań należy przewidzieć zawór umożliwiający okresowe zamknięcie przewodów wodnych przez lokatora w przypadku np. dłuższego wyjazdu.

Podejścia do przyborów w łazienkach powinny być prowadzone w grubości warstw podłogowych bez konieczności bruzdowania stropu czy budowy cokolików.

W miejscach zabudowy meblowej (np. w kuchni) dopuszcza się prowadzenie instalacji wod-kan po ścianach żelbetowych. Przewody w mieszkaniach z rur PP lub PEX prowadzone w grubości warstw podłogowych. Instalacja z wymuszonym obiegiem c.w. w pionach. Przewody instalacji muszą mieć twardą izolację termiczną.

Należy zadbać o lokalizację pomieszczeń higieniczno-sanitarnych oraz kuchni blisko głównych pionów aby uniknąć konieczności stosowania cyrkulacji wewnątrz mieszkań.

Piony kanalizacji sanitarnej niskosumowe.

Lokale w pełni opomiarowane w indywidualne liczniki zużycia mediów dla każdego lokalu. Liczniki zainstalować w szachtach na klatkach schodowych, z dostępem z przestrzeni ogólnodostępnych z możliwością odczytu zdalnego.

Liczniki ciepła montować w szachtach instalacyjnych na korytarzach indywidualnie dla każdego lokalu mieszkalnego z zaworami odcinającymi na zasilaniu i powrocie. Przewody w lokalach z rur PEX prowadzone w grubości warstw posadzkowych.

Grzejniki w pokojach płytowe, stalowe z zaworami termostatycznymi, wyposażone w głowice termostatyczne, w łazienkach drabinkowe z dodatkową grzałką elektryczną, z możliwością podłączenia do instalacji elektrycznej w celu umożliwienia korzystania z grzejnika poza sezonem grzewczym. W szczególnych przypadkach, po uprzednim uzgodnieniu, Inwestor zezwala stosowanie ogrzewania podłogowego (wodnego) na wylewkach anhydrytowych.

Instalacje wentylacyjne hybrydowe lub mechaniczne wykonać z przewodów z blachy stalowej ocynkowanej typu Spiro z kształtkami z fabrycznie zamontowanymi uszczelkami z epdm. Wszystkie przewody zaizolować termicznie i akustycznie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W kuchniach przewidzieć dodatkowy przewód wentylacyjny do podłączenia okapów kuchennych, wyposażony w klapę zwrotną oraz regulatory stałego wydatku. Miejsca w których wymagane jest dłuższe przejście poziome kanału wentylacyjnego do pionu należy osłonić sufitem podwieszonym z płyt gipsowo-kartonowych. Wysokości wpięć i kratek powinny uwzględniać stosowanie sufitów podwieszanych w miejscach gdzie jest to konieczne. W mieszkaniach wentylacja mechaniczna oparta na nawiewnikach i wywiewnikach higrosterowanych.

Instalacje elektryczne w mieszkaniach prowadzone podtynkowo.

Tablice mieszkaniowe elektryczne i teletechniczne w miarę możliwości wbudowane (nie mogą pogarszać izolacyjności akustycznej przegrody), zlokalizowane w przedpokojach w pobliżu drzwi wejściowych, najkorzystniej nad drzwiami wejściowymi z wyjątkiem lokalu dla niepełnosprawnych.. W szafach RACK na panelach krosowych wyposażonych w złącza typu SC zakończone będą kable instalacyjne, drugi koniec kabli zakończony będzie na złączach SC/APC w skrzynkach mieszkaniowych teletechnicznych.

W mieszkaniach w pokoju dziennym zamontowane będzie gniazdo końcowe RJ45. Okablowanie od skrzynki teletechnicznej mieszkaniowej do gniazd będzie wykonane podtynkowo kablem skrętkowym i doprowadzony światłowód wielomodowy. W skrzynkach teletechnicznych mieszkaniowych podwójne gniazdko elektryczne.

W pomieszczeniach mokrych gniazda i oprawy hermetyczne. Należy wydzielić osobne obwody elektryczne zasilające urządzenia AGD (pralka, zmywarka, lodówka). Przyłącze siłowe dla piekarnika i płyty grzewczej.

W pokoju dziennym należy zapewnić przewodowy dostęp do sygnału RTV i Internetu.

W przedpokoju umieścić domofon cyfrowy przy drzwiach wejściowych do mieszkania oraz instalację dzwonek (przycisk dzwonek umieścić na zewnątrz przy drzwiach wejściowych do danego lokalu mieszkalnego).

3.5 Wymagania projektowe dotyczące poszczególnych pomieszczeń mieszkalnych

3.5.1 Przedpokój

- minimum 1 punkt świetlny sufitowy (ilość punktów dobrać do kształtu przedpokoju, wymagane oświetlenie min. 150 lx) z łącznikiem schodowym jeśli zajdzie taka potrzeba
- tablice mieszkaniowe elektryczna i teletechniczna
- domofon
- instalacja dzwonekowa
- gniazdko elektryczne podwójne

3.5.2 Kuchnia

- minimum 1 punkt świetlny sufitowy (ilość punktów dobrać do kształtu pomieszczenia, wymagane oświetlenie min. 200 lx)
- gniazdko elektryczne nad blatem min 2x2 szt.
- gniazdko do połączenia lodówki
- możliwość podłączania okapu do pionu wentylacyjnego (gniazdko podwójne na odpowiedniej wysokości) Przewidzieć wentylację dla okapu kuchennego z klapą zwrotną i regulatorem przepływu.
- do wyboru najemcy płyta kuchenna lub kuchenka czteropalmikowa z piekarnikiem (gniazdo trójfazowe na odpowiedniej wysokości)
- syfon zlewozmywaka z możliwością podłączenia zmywarki do naczyń (przewidzieć również gniazdko do zmywarki oraz osobne podejście wody)
- zlewozmywak dwukomorowy z przelewem, min 80x60cm z baterią zlewozmywakową
- zaślepione podłączania wodno -kanalizacyjne

3.5.3 Pokój dzienny

- jeden lub dwa punkty oświetleniowe sufitowe – wymagane oświetlenie min. 150 lx
- gniazdko rtv- SAT i RJ 45 internet, gniazdko elektryczne podwójne
- gniazdko elektryczne w optymalnej ilości – min. 3 podwójne (roz rozmieszczenie i ilość dostosowane do kształtu oraz wielkości pomieszczenia)
- należy zapewnić wyjście na balkon/ loggię z pokoju dziennego

3.5.4 Łazienka w standardowym mieszkaniu

- zawór czepalny zimnej wody do pralki automatycznej oraz podejście odpływowe z syfonem podtynkowym oraz gniazdko
- miska ustępowa
- umywalka o szerokości min 55cm z otworem przelewowym
- wanna akrylowa o długości min. 150cm (obmurowana lub obudowana obudową systemową) albo kabina prysznicowa z brodzikiem akrylowym o szerokości min. 80x80cm lub prostokątna o długości min 1,20cm (dokładne wyposażenie do decyzji najemcy w trakcie realizacji)
- baterie umywalkowa, wannowa / prysznicowa
- gniazdko elektryczne (do pralki, gniazdko podwójne przy umywalce)
- możliwość montażu kinkietu nad lustrem (włącznik kinkietu przy lustrze)
- łazienkowy grzejnik drabinkowy z zaworem termostatycznym zasilany z instalacji centralnego ogrzewania z grzałką elektryczną, umożliwiającą korzystanie z grzejnika przez cały rok, uwaga: usytuowanie grzejnika z dala od kratki wentylacyjnej
- oświetlenie sufitowe min. 250 lx

3.5.5 Łazienka dla osoby niepełnosprawnej

- wymiary pomieszczenia dostosowane dla osoby poruszającej się na wózku (przestrzeń manewrowa wózka inwalidzkiego min. 1,5x1,5m)
- możliwość podpięcia pralki (przewidzieć gniazdko, odpływ) / dopuszcza się w tych mieszkaniach umiejscowienie pralki w kuchniach

- miska ustępowa dla osoby niepełnosprawnej
- umywalka z otworem przelewowym dostosowana dla osoby niepełnosprawnej
- oporęczowanie
- prysznic z siedziskiem i oporęczowaniem
- odwodnienie liniowe
- baterie umywalkowa, prysznicowa
- gniazdka (do pralki, gniazdko podwójne przy umywalce)
- możliwość montażu kinkietu nad lustrem (włącznik kinkietu przy lustrze)
- łazienkowy grzejnik drabinkowy z zaworem termostatycznym zasilany z instalacji centralnego ogrzewania z grzałką elektryczną, umożliwiającą korzystanie z grzejnika przez cały rok, **uwaga:** usytuowanie grzejnika z dala od kratki wentylacyjnej
- oświetlenie sufitowe min. 250 lx

3.5.6 Wc

- umywalka z otworem przelewowym
- miska ustępowa
- bateria umywalkowa
- punkt oświetlenia sufitowego min. 250 lx
- gniazdko

3.5.7 Garderoba

- punkt oświetleniowy sufitowy – min. 120 lx
- gniazdko elektryczne podwójne

3.5.8 Sypialnia

- gniazdko elektryczne podwójne minimum 3 szt.
- oświetlenie sufitowe min. 150 lx

UWAGA:

W pomieszczeniach sanitarnych stosować wyposażenie jednego producenta i jednej serii.

3.6 Wymagania dotyczące żłobka

3.6.1 Wymagania ogólne

Zwraca się uwagę na takie kształtowanie pomieszczeń żłobka, aby w razie konieczności ograniczenia oddziały do 1 lub 2 grup, była możliwość przeznaczenia i adaptacji reszty pomieszczeń na niezależny lokal / lokale usługowe z dostępem od strony ulicy.

W zakresie inwestycji planowany jest trzyoddziałowy żłobek przeznaczony dla 90 dzieci (łącznie 3 grupy po 30 dzieci) z niezależnym wejściem.

Zakłada się pobyt dzieci w żłobku powyżej 6 godzin.

Z sali żłobkowej należy zapewnić możliwość bezpośredniego wyjścia na teren przyległy do żłobka wyposażony w urządzenia do zabawy. Teren ten powinien być niedostępny dla osób postronnych.

Układ funkcjonalny powinien zapewnić czytelność podziału przestrzeni na część dostępną dla osób z zewnątrz oraz część dostępną dla pracowników przedszkola oraz dzieci.

Na etapie projektu budowlanego należy szczegółowo przeanalizować zasady i możliwości ewakuacji pod kątem ochrony przeciwpożarowej.

Schemat funkcjonalny powinien zostać dostosowany do obowiązujących przepisów m.in. higieniczno-sanitarnych (kwestie przesłaniania, zacieniania, oświetlenia naturalnego pomieszczeń, zaplecza kuchennego).

Sale zajęć należy lokalizować od strony jak najbardziej nasłonecznionej i z bezpośrednimi wyjściami na zewnątrz. Niemowlętom należy zapewnić, w miarę możliwości, leżakowanie na świeżym powietrzu, np. na tarasie.

Sale dydaktyczne zaprojektować z własnymi węzłami sanitarnymi (podłoga i ściany do wys. min.2-2,1 m z płytek gresowych, łatwych do utrzymania czystości, odpornych na działanie środków dezynfekcyjnych oraz nietoksycznych).

Wykończenie pomieszczeń przewidzieć z materiałów według wymogów i obowiązujących norm.

3.6.2 Minimalne dane powierzchniowe:

- 240 m2 sale (3 sale po 80m2 z możliwością podziału na mniejsze)
- 48 m2 łazienki (po min.16m2 każda)
- 25 m2 szatnia
- 14 m2 wózkownia
- 90 m2 3 kuchnie podręczne plus zmywalnie
- 30 m2 pokój socjalny plus szatnie dla personelu
- 10 m2 łazienka dla personelu plus WC
- 6 m2 WC dla niepełnosprawnych
- 18 m2 pokój kierownika
- 14 m2 pokój intendent
- 12 m2 pomieszczenie gospodarcze
- 12 m2 pomieszczenie dla konserwatora
- 8 m2 magazyn środków czystości
- 9 m2 pralnia plus suszarnia
- 40 m2 kuchnia ogólna
- 6 m2 magazyn produktów suchych
- 5 m2 magazyn warzyw
- 4 m2 obieralnia warzyw
- 80 m2 hol wejściowy

3.6.3 Dodatkowe wymagania instalacyjne:

Instalacja internetowa i monitoringu kamerowego w salach dydaktycznych, monitoring zewnętrzny zintegrowany z instalacją napadu i włamania. Serwer wraz z centralnym monitorem w pomieszczeniu dyrektorskim.

Należy zaprojektować system komunikacji głosowej (bezpieczeństwa), o odpowiednim poziomie głośności i czytelności dźwięku, umożliwiający przekazywanie komunikatów dźwiękowych w sytuacjach awaryjnych do wszystkich pokoi dydaktycznych.

Instalacja sieci komputerowej / strukturalnej

Instalacja podstawowa zapewniająca wymianę danych między urządzeniami komputerowymi i elektronicznymi personelu, dostępu do sieci zewnętrznej, umożliwiającą współdzielenie urządzeń biurowych jak plotery, drukarki laserowe itp., umożliwiającą obsługę systemów instalacyjnych i kontroli dostępu do pomieszczeń obsługi.

Ze względu na charakter obiektu i obowiązujące przepisy należy zainstalować instalację przywoławczą za pomocą domofonów w każdej sali dla dzieci.

Należy zaprojektować i wykonać system wykrywania pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Grzejniki osłonięte zabezpieczające przed bezpośrednim kontaktem z elementem grzejnym. Instalacja elektryczna musi być zabezpieczona przed dostępem dzieci.

Pomieszczenia żłobka należy wyposażyć w klimatyzację.

3.6.4 Wybrane elementy i materiały wykończeniowe wewnętrzne:

- **Stolarka drzwiowa wewnętrzna** - drzwi do pomieszczeń reprezentacyjnych płytowe laminowane lub fornirowane o odpowiedniej klasie estetycznej i trwałości. Drzwi do pomieszczeń biurowych i innych, poza sanitarnymi, płytowe laminowane lub fornirowane. Tam gdzie wynika to z przepisów p.poż. stosować drzwi o odpowiednich wymaganiach p.poż. Wszystkie drzwi do pomieszczeń mokrych lub o intensywnie zmywanej posadzce aluminiowe, systemowe. Okucia ze stali szlachetnej do stosowania w intensywnie użytkowanych obiektach publicznych, o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.
- **Ślusarka zewnętrzna / przegrody przeszkłone wewnętrzne** - w salach dla dzieci zapewnić min. 50% okien otwieranych oraz bezpośrednie wyjście na teren otwarty, umożliwiające leżakowanie dzieci w wózkach na dworze i wyjścia na place zabaw. Wewnętrzne przegrody przeszkłone powinny być jednolite z rozwiązaniami elewacyjnymi i jednorodne dla całego obiektu, systemowe wg ofert markowych producentów, o klasie dla obiektów użyteczności publicznej.
- **Posadzki** - w pomieszczeniach ogólnodostępnych oraz w pomieszczeniach zapleczy sanitarnych, technologicznych lub gospodarczych - okładziny ceramiczne typu gres lub okładzina PVC do zastosowań obiektowych. W pomieszczeniach biurowych - PVC do zastosowań obiektowych lub gres. W salach dla dzieci wykładziny z tworzyw sztucznych do zastosowań obiektowych o odpowiedniej odporności na uszkodzenia mechaniczne, posiadające odpowiednie atesty oraz o odpowiednich parametrach akustycznych. Posadzki wykonać jako pływające.
- **Sufity podwieszone wewnętrzne** - w reprezentacyjnych pomieszczeniach stosować sufity podwieszone gipsowe, gładkie lub modułowe o podwyższonych parametrach estetycznych. W pomieszczeniach o podwyższonej wilgotności stosować sufity modułowe na podwieszeniu systemowym, odporne na działanie wilgoci. Stosowanie sufitów podwieszonych nie może ograniczyć dostępu do instalacji i urządzeń technicznych wymagających bieżącej obsługi.
- **Okładziny ścienne, parapety** - we wszystkich pomieszczeniach sanitarnych i technologicznych wymagających ścian zmywalnych stosować okładziny z ceramiki ściennej do wymaganej wysokości min 2,1m. W pomieszczeniach ogólnodostępnych, gdzie ściany narażone są na zabrudzenie stosować materiały estetyczne, odporne na zmywanie. Powierzchnie ścian należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi.
- **Powłoki malarskie ścienne** - w reprezentacyjnych pomieszczeniach stosować okładziny lub malowanie specjalistycznymi farbami wykończeniowymi odpornymi na zabrudzenia i szorowanie. We wszystkich pomieszczeniach o zwiększonej wilgotności stosować specjalistyczne farby do pomieszczeń mokrych.

3.6.5 Wyposażenie

Strefa żłobka powinna być wyposażona we wszystkie elementy niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zgodnie z założeniami programu funkcjonalnego, w ilości wynikającej ze struktury zatrudnienia oraz liczby i wieku dzieci. Wszystkie urządzenia powinny mieć atesty i certyfikaty oraz dopuszczenia do użytkowania w obiektach użyteczności publicznej (żłobek).

Pomieszczenia ogólne będą wyposażone **przez operatora żłobka** w: siedziska, meble biurowe, techniczne i socjalne w ilości stosownej do struktury zatrudnienia. Odpowiednie wyposażenie sal zajęć, pomieszczeń sanitarnych, porządkowych, szatniowych stosownie do ilości i wieku uczęszczających dzieci. W zakresie Wykonawcy należy zastosować m.in. osłony chroniące grzejniki.

Wszystkie elementy wyposażenia o zwiększonej odporności na zniszczenie

- **armatura łazienkowa:** armatura w pomieszczeniach sanitarnych dla dzieci: ceramiczne miski ustępowe dla dzieci o zmniejszonych wymiarach, ceramiczne umywalki, umiejscowienie miski ustępowej i umywalki jest dostosowane do wzrostu dzieci, baterie umywalkowe z mieszaczem, stojące z zaworem sprężynowym czasowym, z płytką maskującą i sitkiem nieruchomym. Należy zapewnić brodzik z natryskiem lub inne urządzenie do mycia ciała dziecka.

W pomieszczeniach sanitarnych służbowych: baterie umywalkowe z mieszaczem, stojące z zaworem sprężynowym czasowym, z płytką maskującą i sitkiem nieruchomym. Miski ustępowe i umywalki ceramiczne. W pomieszczeniach sanitarnych dla niepełnosprawnych zestawy specjalistycznych

poręczy ściennych umywalkowych, sedesowych, natryskowych oraz specjalistyczna armatura dla niepełnosprawnych.

W zakresie operatora żłobka jest wyposażenie pomieszczeń sanitarnych w lustra, pojemnik na mydło w płynie, szczotki i papier toaletowy, przewijak itp. oraz w profesjonalne suszarki do rąk. Wszystkie elementy wandaloodporne. Należy zapewnić liczbę nocników odpowiadającą liczbie dzieci, których poziom rozwoju umożliwia korzystanie przez nie z nocnika (nocniki myte i dezynfekowane oraz przechowywane w sposób zabezpieczony przed dostępem dzieci).

– **kabiny sanitarne:** w pomieszczeniach WC elementy kabin sanitarnych prefabrykowanych z wysokociśnieniowej płyty wiórowej HPL w obiekcie z kształtowników aluminiowych anodowanych lub lakierowanych proszkowo.

– **inne:** Budynek i pomieszczenia wyposażać w systemowe wycieraczki, odboje, zabezpieczenia grzejników, zamknięcia otworów rewizyjnych itp.

– **informacja wizualna** - numery administracyjne w strefie wejściowej budynku wg standardów oraz wytycznych KTBS, podświetlane gabloty informacyjne, tablice informacyjne główne, inne piktogramy, tabliczki BHP itp. Wykonać wszelkie wynikające z przepisów szczególnych tablice informacyjne, znamionowe, ostrzegawcze, kierunkowe itp.

3.7 Wymagania dotyczące pomieszczeń biurowych

W zakresie inwestycji, na I piętrze obiektu, planowana jest nowa siedziba dyrekcji MBP w Katowicach, obejmująca pomieszczenia biurowe dla 46 pracowników wraz z pomieszczeniami pomocniczymi oraz, w miarę możliwości z niezależnym wejściem z zewnątrz.

Schemat funkcjonalny pomieszczeń należy dostosować do obowiązujących przepisów m.in. higieniczno-sanitarnych.

3.7.1 Wymagania funkcjonalne i powierzchniowe pomieszczeń biurowych

Wykaz pomieszczeń w nowej siedzibie dyrekcji MBP w Katowicach:

1. Sekretariat – 1 osoba 25-30m²
2. Dyrektor (wejście przez sekretariat) – 1 osoba 20-25m²
3. Zastępca Dyrektora (wejście przez sekretariat) – 1 osoba 20m²
4. Główny Księgowy – 1 osoba 20m²
5. Dział Finansowo-Księgowy – 4 osoby 45-50m²
6. Kasa – 1 osoba 20m²
7. - Dział Spraw Osobowych i Socjalnych – 2 osoby
- Radca Prawny – 1 osoba (zadaniowy czas pracy)
(jedno pomieszczenie 30m²)
8. Dział Obsługi Sieci i Kontroli Zbiorów – 4 osoby 45-50m²
9. Dział Metodyki, Analiz i Promocji – 5 osób 50m²
10. Dział Gromadzenia i Opracowania Zbiorów – 7 osób oraz przestrzeń na książki 70m²
(zakupy, dary opracowywane i rozdzielane na 35 filii bibliotecznych)
11. - Kierownik Działu Gromadzenia i Opracowania Zbiorów – 1 osoba
- Samodzielne Stanowisko ds. bibliografii miasta – 1 osoba
(jedno pomieszczenie 20m²)
12. - Dział Administracyjno-Gospodarczy – 4 osoby
- Samodzielne stanowisko ds. p.poż. – 1 osoba (zadaniowy czas pracy)
- Samodzielne stanowisko ds. BHP – 1 osoba (zadaniowy czas pracy)
(jedno pomieszczenie 50m²)
13. - Dział Informatyczny – 3 osoby
- Bibliotekarz Systemowy – 1 osoba

(jedno pomieszczenie 40m²)

14. Serwerownia 20m²
15. Pracownia Plastyczna – 2 osoby 45-50m²
16. Magazyn 50-60m²
17. Warsztat – 3 osoby (rotacyjnie) – 20m²
18. Pokój gospodarczy – 1 osoba 10m²
19. Składnica akt – 70-80m²

Suma: 670-715m²

Ponadto należy przewidzieć:

- sanitariaty (damski, męski oraz dla osoby niepełnosprawnej)
- pomieszczenie porządkowe
- pokój socjalny
- komunikację pionową i poziomą

3.7.2 Dodatkowe wymogi instalacyjne:

Pomieszczenia pracy biurowej należy wyposażyć w klimatyzację.

3.7.3 Wybrane elementy i materiały wykończeniowe wewnętrzne:

Pomieszczenia dyrekcji należy wykończyć w standardzie „pod klucz”

– **Stolarka drzwiowa wewnętrzna** - drzwi do pomieszczeń płytowe laminowane lub fornirowane o odpowiedniej klasie estetycznej i trwałości. Tam gdzie wynika to z przepisów p.poż. stosować drzwi o odpowiednich wymaganiach p.poż. Wszystkie drzwi do pomieszczeń mokrych lub o intensywnie zmywanej posadzce aluminiowe, systemowe. Okucia ze stali szlachetnej do stosowania w intensywnie użytkowanych obiektach publicznych, o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

– **Ślusarka zewnętrzna / przegrody przeszklone wewnętrzne** - Wewnętrzne przegrody przeszklone powinny być jednolite z rozwiązaniami elewacyjnymi i jednorodne dla całego obiektu, systemowe wg ofert markowych producentów, o klasie dla obiektów użyteczności publicznej.

– **Posadzki** - w pomieszczeniach ogólnodostępnych oraz w pomieszczeniach zapleczy sanitarnych, technologicznych lub gospodarczych - okładziny ceramiczne typu gres lub okładzina PVC do zastosowań obiektowych. W pomieszczeniach biurowych - PVC do zastosowań obiektowych lub wykładziny z tworzyw sztucznych do zastosowań obiektowych o odpowiedniej odporności na uszkodzenia mechaniczne, posiadające odpowiednie atesty oraz o odpowiednich parametrach akustycznych. Posadzki wykonać jako pływające.

– **Sufity podwieszone** - w reprezentacyjnych pomieszczeniach stosować sufity podwieszone gipsowe, gładkie lub modułowe o podwyższonych parametrach estetycznych. W pomieszczeniach o podwyższonej wilgotności stosować sufity modułowe na podwieszeniu systemowym, odporne na działanie wilgoci. Stosowanie sufitów podwieszonych nie może ograniczyć dostępu do instalacji i urządzeń technicznych wymagających bieżącej obsługi.

– **Okładziny ścienne, parapety** - we wszystkich pomieszczeniach sanitarnych i technologicznych wymagających ścian zmywalnych stosować okładziny z ceramiki ściennej do wymaganej wysokości min 2,0-2,1m. W pomieszczeniach ogólnodostępnych, gdzie ściany narażone są na zabrudzenie stosować materiały estetyczne, odporne na zmywanie. Powierzchnie ścian należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi.

– **Powłoki malarskie ścienne** - w reprezentacyjnych pomieszczeniach stosować okładziny lub malowanie specjalistycznymi farbami wykończeniowymi odpornymi na zabrudzenia i szorowanie. We wszystkich pomieszczeniach o zwiększonej wilgotności stosować specjalistyczne farby do pomieszczeń mokrych. Kolorystykę uzgodnić na budowie.

3.7.4 Wyposażenie

Kondygnacja biurowa powinna być wyposażona we wszystkie elementy niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zgodnie z założeniami programu funkcjonalnego, w ilości wynikającej ze struktury zatrudnienia oraz liczby użytkowników. Wszystkie urządzenia powinny mieć atesty i certyfikaty oraz dopuszczenia do użytkowania w obiektach użyteczności publicznej.

Wszystkie elementy wyposażenia o podwyższonej odporności na zniszczenie.

– **armatura łazienkowa:** armatura w pomieszczeniach sanitarnych: ceramiczne miski ustępowe wieszane na stelażach, ceramiczne umywalki, baterie umywalkowe z mieszaczem, stojące z zaworem sprężynowym czasowym, z płytką maskującą i sitkiem nieruchomym.

W pomieszczeniach sanitarnych dla niepełnosprawnych zestawy specjalistycznych poręczy ściennych umywalkowych, sedesowych, natryskowych oraz specjalistyczna armatura dla niepełnosprawnych. Pomieszczenia sanitarne winny być wyposażone w lustra, pojemnik na mydło w płynie, szczotki i papier toaletowy, przewijak itp. oraz w profesjonalne suszarki do rąk. Wszystkie elementy wandaloodporne.

– **kabiny sanitarne:** w pomieszczeniach WC elementy kabin sanitarnych prefabrykowanych z wysokociśnieniowej płyty wiórowej HPL w obęjmie z kształtowników aluminiowych anodowanych lub lakierowanych proszkowo.

– **inne:** Budynek i pomieszczenia wyposażyć w systemowe wycieraczki, odboje, wieszaki, kosze, zamknięcia otworów rewizyjnych itp.

– **informacja wizualna** - numery administracyjne w strefie wejściowej budynku wg standardów oraz wytycznych KTBS, podświetlane gabloty informacyjne, tablice informacyjne główne, inne piktogramy, tabliczki BHP itp. Wykonać wszelkie wynikające z przepisów szczególnych tablice informacyjne, znamionowe, ostrzegawcze, kierunkowe itp.

4. Warunki odbioru prac projektowych

W trakcie realizacji Inwestycji, Wykonawca zapewni sprawowanie nadzoru autorskiego przez uprawnionych projektantów, który będzie realizowany stosownie do potrzeb do końca realizacji zadania inwestycyjnego.

4.1 Etapowanie prac projektowych zatwierdzanych przez Zamawiającego:

W ramach wykonywanych opracowań projektowych należy przewidzieć:

- a) uzyskanie dokumentów formalnych oraz opracowań przedprojektowych: -
 - w razie konieczności wykonanie dodatkowych (uzupełniających) badań gruntowo-wodnych i uzyskanie ich wyników dla potrzeb posadowienia budynku lub dróg w docelowej lokalizacji
 - uzyskanie docelowych warunków technicznych przyłączenia obiektu do poszczególnych sieci
 - uzyskanie docelowych warunków obsługi komunikacyjnej
 - uzyskanie mapy do celów projektowych dla potrzeb inwestycji -w tym dla docelowych tras przyłączy
 - uzyskanie mapy ewidencyjnej gruntów i wypisów z rejestru gruntów
 - inwentaryzacja zieleni

4.1.1 ETAP I obejmuje opracowanie koncepcji poprzetargowej (3 egz.) dla celów uzgodnienia rozwiązań projektowych uwzględniających PFU, wytyczne Zamawiającego oraz dla celów pozyskania zapewnień i warunków technicznych dostawy oraz odbioru mediów.

Koncepcja winna zawierać:

- plan zagospodarowania działki wraz z bilansem terenu,

- schemat funkcjonalno-użytkowy projektowanych kondygnacji, wraz z rzutami i wstępnymi rozwiązaniami instalacyjnymi (główne szachty instalacyjne w mieszkaniach i na korytarzach),
- przekroje pionowe,
- podstawowe dane techniczne w kontekście zastosowanych dyspozycji konstrukcyjnych, architektonicznych, opis rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych,
- wizualizacje bryły budynku z otaczającym terenem, z każdej strony.
- w przypadku konieczności wystąpienia o odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych należy wykazać je na etapie opracowania koncepcji.

4.1.2 ETAP II obejmuje opracowanie **projektu budowlanego**, zgodnego z obowiązującym w chwili składania projektu prawem, zawierającego: projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny wraz z informacją BIOZ oraz uzyskanie wymaganych przepisami niezbędnych sprawdzeń, uzgodnień i zatwierdzeń wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Zakres etapu drugiego obejmuje ponadto:

- opracowanie dokumentacji geotechnicznej w niezbędnym dla wykonania projektu zakresie – opinii geotechnicznej, dokumentacji badań podłoża gruntowego lub w razie konieczności dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
- sporządzenie mapy do celów projektowych,
- wykonanie inwentaryzacji istniejącej zieleni, oraz uzyskanie w imieniu Zamawiającego decyzji zezwalającej na wycinkę drzew, wykonanie projektu nasadzeń zastępczych,

Złożenie wniosku o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę musi być bezwzględnie poprzedzone uzyskaniem pisemnej akceptacji Zamawiającego dla wykonanej dokumentacji projektowej.

4.1.3. ETAP III obejmuje wykonanie wszystkich projektów **technicznych - wykonawczych** obejmujących między innymi:

- projekt zagospodarowania i ukształtowania terenu wraz z elementami małej architektury, oświetleniem zewnętrznym terenu oraz projektem zieleni,
- projekty sieci i przyłączy infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu, odpowiednio do wymagań wynikających z przepisów oraz uzgodnień z gestorami sieci,
- projekt architektoniczno-budowlany z wymaganymi prawem opiniami i uzgodnieniami,
- projekty detali architektoniczno - budowlanych,
- projekty rozwiązań wykończenia i ewentualnego wyposażenia części wspólnych,
- projekt drogowy wraz z projektem stałej organizacji ruchu z opiniami i uzgodnieniami (jeśli jest konieczny),
- projekt konstrukcyjny,
- projekt wod.-kan.,
- projekt wentylacji i klimatyzacji,
- projekt centralnego ogrzewania,
- projekt instalacji elektrycznej w pełnym zakresie, zawierający rozwiązania pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych,
- projekt teletechniczny zawierający: projekt instalacji domofonowej, projekt instalacji RTV, SAT, projekt instalacji internetowej światłowodowej, projekt instalacji monitoringu, projekt instalacji telefonicznej,
- projekty systemów p.poż. i innych, jeżeli z warunków ochrony ppoż. wynika konieczność ich zaprojektowania i wykonania,
- projekty oświetlenia ewakuacyjnego i awaryjnego,
- projekt przyłączy, wraz z ich uzgodnieniem,
- specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót,
- wykonanie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego.

4.1.4 ETAP IV obejmuje pełnienie nadzoru autorskiego

Nadzór autorski będzie sprawowany przez Wykonawcę stosownie do potrzeb do końca realizacji zadania inwestycyjnego, zgodnie zapisami w SWZ.

4.1.5 ETAP V obejmuje realizację inwestycji

Do Zleceniobiorcy należy:

- wykonanie i utrzymanie na swój koszt zabezpieczenia terenu budowy,
- wykonanie i utrzymanie na swój koszt mediów na potrzeby budowy tj. energia elektryczna, woda, itp;
- zorganizowanie i utrzymanie na swój koszt zaplecza na potrzeby budowy,
- całodobowy nadzór nad mieniem na terenie prac,
- zapewnienie właściwych warunków bezpieczeństwa z bezwzględnym ograniczeniem dostępu osób trzecich,
- utrzymywanie terenu prac w czasie realizacji robót w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych oraz usuwanie i właściwe składowanie wszelkich urządzeń pomocniczych i zbędnych materiałów, odpadów i śmieci oraz niepotrzebnych urządzeń prowizorycznych;
- uporządkowanie terenu prac po zakończeniu robót,
- oznakowanie miejsca prowadzenia prac tablicami informacyjnymi.

Przekładki sieci zasilających istniejące budynki zaprojektować w sposób pozwalający na ich niezależne wykonanie od pozostałych prac budowlanych tak by zapewnić ciągłość użytkowania sąsiadujących budynków. Doprowadzenie wody, energii elektrycznej i ogrodzenie na placu budowy wykonawca budynku zapewni we własnym zakresie. Prace ziemne zaprojektować w miarę możliwości bilansując masy ziemne. Dopuszcza się wywóz nadmiaru gruntu. Humus zdjęty z terenów przewidzieć do wykorzystania. Należy wykonać inwentaryzację zieleni i wystąpić o wycinkę lub zgodę na przesadzenie zieleni kolidującej z inwestycją o ile wystąpi taka konieczność.

4.2 Wytyczne do projektowania:

Przyjęte rozwiązania architektoniczne i materiałowe powinny uwzględniać rachunek efektywności ekonomicznej inwestycji obejmujący koszty budowy i eksploatacji budynków oraz wymagań banku finansującego. Użyte materiały i detale architektoniczne winny zapewniać trwałość i estetykę.

Odnawialne źródła energii - należy przewidzieć wykorzystanie tzw. alternatywnych źródeł energii - w zakresie paneli fotowoltaicznych. Należy dokładnie obliczyć moc zamówioną celem doboru odpowiedniej taryfy u dostawcy energii i uzyskaną z OZE. Należy zaprojektować tyle obwodów aby dla części wspólnych zastosować taryfę G11, a w lokalach użytkowych taryfa C11

W dokumentacji projektowej należy zwracać uwagę na wykorzystanie materiałów dobrej jakości.

Zamawiający będzie wymagał funkcjonalnych rozwiązań wewnątrz.

Projektant powinien uwzględnić jako główny cel uzyskanie maksymalnej powierzchni mieszkalnej przy jednoczesnym zachowaniu wymogów decyzji o warunkach zabudowy i wymagań Zamawiającego.

Projekt powinien być indywidualny, tworzący bezpieczne otoczenie, funkcjonalny, z wykorzystaniem wyrobów dopuszczonych do obrotu oraz zapewniający w miarę możliwości niskie koszty eksploatacji.

Wykonawca jest zobowiązany do pozyskania we własnym zakresie i na własny koszt wszystkich niezbędnych danych wyjściowych do projektowania, w tym np. map, warunków technicznych podłączenia mediów, map, ekspertyz oraz do uzyskania niezbędnych opinii i uzgodnień rzeczoznawcy w szczególności związanych z wymaganiami sanitarno-higienicznymi, ochroną przeciwpożarową, bezpieczeństwem i higieną pracy oraz innymi instytucjami w zakresie niezbędnym do wykonania przedmiotu umowy.

Wykonawca dostarczy dokumentację powykonawczą w formie papierowej oraz elektronicznej w formatach pdf i dwg, z naniesionymi w trakcie budowy zmianami.

Z chwilą przekazania ww. opracowań przez Wykonawcę na Zamawiającego przechodzi ich własność. Zamawiający zastrzega sobie możliwość cyklicznych spotkań z Wykonawcą, w celu uszczegółowienia uzgodnień i monitorowania postępu prac projektowych. Wszelkie uzgodnienia muszą mieć formę pisemną.

Wykonawca zobowiązany jest do opracowania przedmiotu umowy w sposób umożliwiający złożenie przez Zamawiającego wniosku o udzielenie finansowego wsparcia ze środków Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego na zasadach określonych w:

- 1) Ustawie z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 2321 z późn.zm.).
- 2) 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 (Dz.U. 2019r. poz. 457).

W przypadku wystąpienia błędu projektowego Wykonawca opracuje, bez prawa do odrębnego wynagrodzenia, rozwiązanie zamienne usuwające ujawniony błąd projektowy w terminie nie dłuższym niż **5 dni** roboczych od daty powiadomienia go przez Zamawiającego (pisemnie lub mailem lub faksem) o ujawnieniu błędu projektowego.

Wykonawca nie może odmówić poprawienia lub ponownego wykonania dokumentacji projektowej, jeżeli przyczyny wad lub braków leżały po jego stronie bez względu na koszt jaki Wykonawca zmuszony jest ponieść z tego tytułu.

5. Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

Szczegółowe warunki wykonania i odbioru robót budowlanych należy określić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w Specyfikacjach Technicznych Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych sporządzonych na podstawie projektów technicznych oraz warunków umowy.

II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. Podstawy formalno-prawne

Teren objęty inwestycją stanowi:

- działki nr 58/14, 10/2, 59/7 jest własnością Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
- działka nr 3/11 jest w użytkowaniu wieczystym Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

2. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

- Ustawa Prawo Budowlane oraz przepisami wykonawczymi
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- Przepisy dotyczące dróg publicznych
- Przepisy dotyczące ochrony środowiska
- Przepisami dotyczące dróg publicznych, ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy
- Decyzje administracyjne, przepisami prawa miejscowego
- Umowa o prace projektowe / o wykonanie robót budowlanych
- Umowy i warunki techniczne dostawców mediów i gestorów sieci
- Z zasadami wiedzy technicznej, zasadami ergonomii.
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 2 kwietnia 2004r. w sprawie sposobów i warunków bezpiecznego użytkowania i usuwania wyrobów zawierających azbest (Dz. U. z 2004 r. Nr 71, poz. 649) i zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 14 października 2005 r. w sprawie zasad bezpieczeństwa i higieny pracy przy zabezpieczaniu i usuwaniu wyrobów zawierających azbest oraz programu szkolenia w zakresie bezpiecznego użytkowania takich wyrobów (Dz.U. z 2005 r. Nr 216, poz. 1824.)
- Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu dopłat (Poz. 457) oraz ustawie z dn. 8 grudnia 2006r o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz.U. z 2018r. poz. 2321).

III. ZAŁĄCZNIKI DO PFU

1. Analiza możliwości zagospodarowania działki stanowiąca załącznik do decyzji o warunkach zabudowy
2. WD.4421.51.2018/2020.AS-4524 Miejskiego Zarządu Ulic i Mostów w Katowicach z dn.24.06.2020r; WD.445.581.2018/2020.KM-4424/UM
3. Dostawa wody wg zapewnienia nr WWT/509/2020/SDS/AM z dnia 07.05.2020r. – Katowickie Wodociągi. Odprowadzenie ścieków sanitarnych wg zapewnienia nr WWT/509/2020/SDS/AM z dnia 7.05.2020r. – Katowickie Wodociągi
4. Dostawa energii elektrycznej zgodnie z pismem Tauron Dystrybucja „zapewnienie zasilania w energię elektryczną” TD/OGL/OMP/2021-03-15/000006 z dnia 15.03.2021r.
5. Odprowadzenie wód deszczowych wg zapewnienia WWT/510/2020/SDS/PM z dnia 28.05.2020r. – Katowickie Wodociągi
6. Informacja o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej i zapewnienia dostawy ciepła Tauron Ciepło S.A. RH/W933/PMa-MGu/bN/20050