



Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

WYTYCZNE DO OPRACOWANIA KONCEPCJI ARCHITEKTONICZNEJ I PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO DLA INWESTYCJI OBEJMUJĄCEJ :

BUDOWĘ BUDYNKU/ÓW KOMUNALNEGO MIESZKALNEGO, WIELORODZINNEGO, PODPIWNICZONEGO USYTUOWANEGO NA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 5/11 ARKUSZ 15 OBRĘB 06 (ŻEGRZE) Z DOJAZDEM DO DROGI PUBLICZNEJ ZLOKALIZOWANEJ NA CZĘŚCI DZIAŁKI NR 5/11 ARKUSZ 15 OBRĘB 06 (ZEGRZE) PRZY UL. UNII LUBELSKIEJ NR 4 W POZNANIU.

Zatwierdzam:.....

Data:.....

Wytyczne do opracowania koncepcji architektonicznej i programu funkcjonalno – użytkowego dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego podpiwniczonego przy ul. Unii Lubelskiej nr 4 w Poznaniu

Wspólny Słownik Zamówień (CPV):

71.22.00.00-6 – Usługi projektowania architektonicznego

71.24.80.00-8 – Nadzór nad projektem i dokumentacją

Wytyczne opracował:

Dział Inwestycji Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

na podstawie danych otrzymanych z Działu Lokali Mieszkalnych i Działu Lokali Użytkowych

Spis treści:

- I. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA – s. 3
- II. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE WIELKOŚĆ OBIEKTU LUB ZAKRESU ROBÓT BUDOWLANYCH – s. 7
- III. WYMAGANIA DODATKOWE ZAMAWIAJĄCEGO DO UWZGLĘDNIENIA PRZY REALIZACJI – s. 9

I. PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie kompletnej wielobranżowej koncepcji architektonicznej i programu funkcjonalno-użytkowego wraz z wyceną planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych dla budowy budynku lub zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, podpiwniczonych z podziemną halą garażową wraz z niezbędną techniczną infrastrukturą towarzyszącą, drogami wewnętrznymi i miejscami postojowymi, kanalizacją deszczową i małą architekturą, sieciami i przyłączami wodociągowymi, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, z dojściem i wyjazdem poprzez drogę wewnętrzną na ulicę Unii Lubelskiej na nieruchomości położonej w Poznaniu - część działki o numerze ewidencyjnym 5/11 arkusz 15.

Realizacja przedmiotu zamówienia obejmuje w szczególności:

1. Uzyskanie mapy zasadniczej (w razie zaistnienia takiej konieczności) – Zamawiający prześle mapę którą dysponuje z 24-08-2018 r.,
2. Wykonanie badań gruntowo-wodnych terenu przyszłej inwestycji dla potrzeb posadowienia obiektu, w razie konieczności opracowanie dokumentacji geologiczno –inżynierskiej,
3. Uzyskanie zaleceń konserwatorskich konserwatora zabytków,
4. Sporządzenie inwentaryzacji zieleni (Zamawiający wymaga wprowadzenia do PFU zapisu o konieczności pozostawienia cennych przyrodniczo istniejących nasadzeń),
5. Zebranie danych dotyczących zanieczyszczeń atmosfery do analizy ochrony powietrza oraz przygotowanie/uzyskanie raportów, opinii lub ekspertyz z zakresu ochrony środowiska (o ile okażą się niezbędne),
6. Wykonanie pomiarów ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości (o ile okażą się niezbędne),
7. Opracowanie kompletnej wielobranżowej koncepcji architektonicznej, obejmującej w szczególności:
 - A) Koncepcję zagospodarowania terenu inwestycji wraz z całą niezbędną infrastrukturą potrzebną do prawidłowego funkcjonowania budynku/ów (drogi, parkingi, mała architektura, plac zabaw, zielen z ujęciem wody do jej podlewania itp.). Koncepcja obejmować powinna między innymi planszę zbiorczą sieci i przyłączy.
 - B) Koncepcję budynku (struktura, rozkład, wizualizacja wstępna inwestycji)
 - C) Informację o podstawowych rozwiązaniach architektoniczno-budowlanych określających formę budynku, oraz zestawienie ilości i powierzchni lokali użytkowych z podziałem w zależności od ich struktury,
 - D) Analizę nasłonecznienia lokali i przesłaniania budynku,
 - E) Informację o rodzaju układu konstrukcyjnego budynku i rozwiązań konstrukcyjno - materiałowych, jego podstawowych elementach, w szczególności przegrodach zewnętrznych, w tym oknach i drzwiach, z podaniem ich właściwości termicznych,
 - F) Charakterystykę energetyczną przegród budynku biorącą pod uwagę termoizolacyjność (należy podać współczynniki K dla przegród). Projekt musi uwzględniać wymagania w zakresie oszczędności energii i izolacyjności cieplnej obowiązujące od 01 stycznia 2021 r.,

- G) Oświadczenia na temat wskaźnika EP dla budynku – sprawdzenie czy przyjęte założenia pozwolą uzyskać wymaganą przepisami wartość,
 - H) Zestawienie powierzchni i kubatury zgodnie z **PN-ISO 9836:1997**.
8. Przygotowanie programu funkcjonalno – użytkowego dla przyszłej inwestycji zgodnego z obowiązującymi przepisami i wymaganiami postawionymi przez Zamawiającego wraz z wyceną planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych.
 9. Przygotowanie wytycznych projektowych niezbędnych do opracowania układu drogowego zewnętrznego niezbędnego do obsługi inwestycji (1 KDW) obejmującego między innymi zjazd na drogę publiczną oraz chodnik.
 10. Sporządzenie analizy kosztowo - czasowej dla 3 technologii wykonania obiektu opracowanej na podstawie zatwierdzonej koncepcji, wraz z analizą kosztów utrzymania i eksploatacji obiektu wykonanego w danym wariantcie.

Wyżej wymienione opracowania bezwzględnie podlegają zaakceptowaniu przez Zamawiającego pod kątem zgodności z SIWZ i wymaganiami Zamawiającego.

Do weryfikacji poszczególnych etapów przez Zamawiającego lub podmiot przez niego wskazany Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć Zamawiającemu dokumentację kompletną po 1 egz. w wersji drukowanej - papierowej oraz 1 egz. w wersji elektronicznej – pliki pdf + wykonywalne (np. doc, dwg 2012,dxf, xls, ath). Wprowadzane przez Wykonawcę zmiany skutkują ponownym przekazaniem dokumentacji jak wyżej. Po zatwierdzeniu etapu do Zamawiającego należy dostarczyć dokumentację w ilości wymaganej umową z zachowaniem terminów określonych w umowie.

Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - będzie przekazane Wykonawcy.

Przy realizacji przedmiotu niniejszego zamówienia należy uwzględnić wymagania określone w:

1. Zapisach obowiązującego Miejscowego Planie Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulicy Unii Lubelskiej uchwalonego uchwałą Rady Miasta Poznania nr XI/156/VIII/2019 z dnia 2019-05-14 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Rocznik 2019, poz. 5226 z dnia 2019-05-28. Tereny objęte wytycznymi dotyczą zabudowy określonej w mpzp symbolami 3 MW/U i 1 KDW w ramach działki 5/11.
2. Przepisach obowiązującego prawa określającego oraz normach związanych z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego, w szczególności:
 - Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, 1309, 1524, 1696, 1712, 1815),
 - Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2018 poz. 1945 z późn. zmianami),
 - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 266, 730),

Wytyczne do opracowania koncepcji architektonicznej i programu funkcjonalno – użytkowego dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego podpiwniczonego przy ul. Unii Lubelskiej nr 4 w Poznaniu

- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 725, 730, 1309),
- Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U 2019 poz. 1696),
- Ustawa z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1020, 1540, 2529, z 2019 r. poz. 1309, 1622),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 w sprawie w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1129),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2019 poz. 1065),
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 22 września 2015 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 z późn. zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 04 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopląt (Dz. U. 2019 poz. 457),
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa I Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. 2012 poz. 463)
- Uchwała Rady Miasta Poznania Nr LXV/1039/VI/18/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 08-04-2014 w sprawie dobrych praktyk pn. "Poznań przyjazny ptakom i nietoperzom",
- Inne przepisy związane z wyżej wymienionymi ustawami lub wynikające ze specyfiki inwestycji,
- Obowiązujące na terytorium Polski Normy, dyrektywy U.E. itp.,

Przepisy i wytyczne miejscowe opublikowane na <http://www.poznan.pl/mim/main/przestrzen-publiczna,p,3842,48988.html> a w szczególności:

- Katalog mebli miejskich.
- Standardy dostępności dla miasta Poznania dla osób z niepełnosprawnościami.
- Elementy infrastruktury. Wytyczne kolorystyczne.
- System informacji miejskiej.
- Nawierzchnie chodników - wytyczne kierunkowe.
- Wytyczne do projektowania, ochrony oraz pielęgnacji zieleni przyulicznej.
- Infrastruktura rowerowa – wytyczne.
- Szyldy na budynkach.

Wytyczne do opracowania koncepcji architektonicznej i programu funkcjonalno – użytkowego dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego podpiwniczonego przy ul. Unii Lubelskiej nr 4 w Poznaniu

3. Zasadach wiedzy techniczno-budowlanej,
4. Standardach ochrony gatunkowej ptaków i nietoperzy w miejskiej przestrzeni architektonicznej (projekt 2019).
5. Wymaganiach Zamawiającego opisanymi w niniejszym dokumencie, Umowie oraz IWZ wraz z załącznikami.

Wykonawca zobowiązany jest do weryfikacji aktualności podanych w wytycznych przepisów oraz do stosowania przepisów aktualnych w trakcie wykonywania zamawianej dokumentacji.

Etapy wykonania dokumentacji i jej zatwierdzania przez Zamawiającego

1. Koncepcja zagospodarowania terenu wraz z koncepcją budynków,
2. Program funkcjonalno - użytkowy opracowany na podstawie zatwierdzonej koncepcji wraz z wyceną planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych,
3. Część kosztowa – analiza kosztowo - czasowa dla 3 technologii wykonania obiektu opracowana na podstawie zatwierdzonej koncepcji.

II. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakresu robót budowlanych.

Dane projektowanej inwestycji:

Dane projektowanej inwestycji	
Powierzchnia terenu inwestycji	7470 m ² dla terenu inwestycji + 1 KDW do ul. Unii Lubelskiej
Przewidywana liczba miejsc postojowych naziemnych i podziemnych	Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny + usługi
Wymagana ilość kondygnacji naziemnych	Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania

Sugerowana przez Zamawiającego struktura ilościowa lokali do wybudowania w budynkach:

Rodzaj lokali	Ilość	Powierzchnia	Ilość osób, jaką należy przyjąć do obliczeń zapotrzebowania na media
Całość	min. 230 lokali	od 30 m ² do ok. 65 m ²	Razem: ok. 810 osób
Lokal użytkowy	zgodnie z mpzp i wytycznymi DLU		Oczekiwana powierzchnia poszczególnych typów lokali: <ul style="list-style-type: none">▪ placówka oświatowa ~300 m²▪ lokal gastronomiczny ~200 m²▪ lokal gastronomiczny ~100 m²▪ lokal handlowy ~100 m²▪ 3 lokale biurowe ~70 m²▪ lokale handlowe od 50 do 100 m² (dostosowane pod ewentualną działalność gastronomiczną)
Mieszkania 1p+k (ak)	ok. 25 % - 30% ilości wszystkich lokali	ok. 30-35 m ²	1, 5 osoby
Mieszkania 2 p+k(ak)	ok. 40 % ilości wszystkich lokali	ok. 45-50 m ²	3, 5 osoby
Mieszkania 3 p+k (ak)	ok. 30% - 35 % ilości wszystkich lokali	ok. 55-65 m ²	5 osób

Zamawiający preferuje mieszkania o powierzchni zbliżonej do dolnej granicy metrażu.

Zamawiający informuje, że ilość 230 lokali mieszkalnych to minimalna ilość wymagana przez Zamawiającego. Obowiązkiem Wykonawcy jest maksymalne wykorzystanie terenu inwestycji pod kątem wybudowania jak największej możliwej ilości lokali mieszkalnych z uwzględnieniem preferowanej przez Zamawiającego struktury lokali. W celu realizacji tego wymogu Wykonawca zobowiązany jest dokonać analizy możliwości wykorzystania terenu Inwestycji i przedstawić Zamawiającemu w sporządzanych założeniach do koncepcji rozwiązania w szczególności, co do ilości budynków (jeden lub więcej), ilości lokali mieszkalnych oraz odpowiedniego rozkładu pomieszczeń.

Struktura mieszkań:

1. Mieszkania 1p +k – mieszkanie jednopokojowe z osobną kuchnią z oknem,
2. Mieszkania 2p+k (ak) – dwupokojowe mieszkanie z osobną kuchnią z oknem, Zamawiający dopuszcza zastosowanie aneksu kuchennego max. w 20% lokali, dla mieszkań tych należy przewidzieć:
 - Minimalna powierzchnia poszczególnych pokoi:
Pokój 1 - 10,0 m²
Pokój 2 - 16, 0 m²
 - Maksymalna łączna powierzchnia pokoi – 30, 0 m².
3. Mieszkania 3 p +k (ak) – trzypokojowe mieszkanie z osobną kuchnią z oknem, Zamawiający dopuszcza zastosowanie aneksu kuchennego max. w 20% lokali, dla mieszkań tych należy przewidzieć:
 - Minimalna powierzchnia poszczególnych pokoi:
Pokój 1 - 10,0 m²
Pokój 2 – 10,0 m²
Pokój 3 - 16, 0 m²
 - Maksymalna łączna powierzchnia pokoi – 42,0 m².

Powierzchnia użytkowa mieszkalna jest rozumiana, jako powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu mieszkalnym, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Za powierzchnię użytkową mieszkania nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, pralni, suszarni, wózkowni oraz pomieszczeń przynależnych (zgodnie z ustawą z 21 czerwca 2001 r – o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy).

Powierzchnia użytkowa mieszkań w odniesieniu do budynku stanowi sumę powierzchni użytkowych wszystkich mieszkań.

Zamawiający wymaga, aby stosunek powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego do powierzchni podstawowej zawierał się w granicach od 1, 60 do 1, 66 czyli aby spełniona była zasada:

$$1, 60 < a/b \leq 1, 66$$

gdzie:

a – powierzchnia użytkowa mieszkalna

b – powierzchnia użytkowa podstawowa

III. Wymagania dodatkowe Zamawiającego do uwzględnienia przy realizacji.

Przy wykonywaniu przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić następujące dodatkowe wymagania Zamawiającego:

1. W ramach realizacji przedmiotu zamówienia projektant zobowiązany jest do maksymalnego wykorzystania chłonności terenu zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zamawiający przewiduje możliwość zrealizowania minimum 230 lokali mieszkalnych plus lokalu/lokali usługowego/yh w parterze.
2. W ramach koncepcji wszystkie mieszkania na parterze lub 1 piętrze budynku przewidzieć należy, jako całkowicie dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Lokale na wyższych kondygnacjach powinny umożliwiać dostosowanie lokali do potrzeb osób starszych (lub niepełnosprawnych). Zamawiający wymaga zaprojektowania dźwigów osobowych do obsługi wszystkich kondygnacji w tym podziemnej/yh. Jeden dźwig w każdym pionie komunikacyjnym musi być dostosowany do przewozu mebli, chorych na noszach i osób niepełnosprawnych o parametrach określonych w przywołanych przepisach.
3. Zamawiający wymaga zaprojektowania w koncepcji ogrodzonego placu zabaw dla dzieci z nawierzchnią bezpieczną uwzględniającą możliwe wysokości upadku wynikające z zaprojektowanych zabawek (wykluczony piasek). Ogrodzenie placu systemowe o wysokości 110 do 120 cm z bezpiecznym zakończeniem i furtką o szerokości przejścia 90 cm w świetle (furtka musi być wyposażona w zamek rolkowy i obustronną stałą gałkę).
4. W jednym z wejść do budynku lub w podpiwniczeniu należy zaprojektować pomieszczenie administracyjne dla gospodarza budynku wyposażone minimum w opomiarowane ujęcie wody, zlew dla obsługi budynku i jego otoczenia, kratkę ściekową, wentylację. Pomieszczenie administracyjne musi być wyposażone w węzeł sanitarny, zlew gospodarczy oraz umożliwiać przechowywanie sprzętu do utrzymywania czystości i spełniać rolę magazynu środków służących temu celowi. Należy przewidzieć odrębne olicznikowanie

mediów. Oświetlenie zgodne z przepisami w postaci energooszczędnych plafonów. Należy zapewnić skuteczną wentylację grawitacyjną lub wspomaganą.

5. Zaleca się na parterze budynków przy pionach komunikacyjnych zlokalizować wózkarnię – rowerownię. Lokal/e użytkowy/e musi/szą posiadać dogodny dostęp najlepiej od frontu lub szczytu budynku z zapewnieniem w miarę możliwości przed lokalem terenu pod tzw. ogródek.
6. Podpiwniczenie budynku należy wykorzystać na pomieszczenia składowe dla lokatorów oraz miejsca postojowe. Dopuszcza się zlokalizowanie o ile zajdzie taka konieczność również np. zbiornika p.poż. i innych urządzeń niezbędnych do prawidłowej eksploatacji. Należy wykorzystać w możliwie maksymalny sposób istniejącą różnicę poziomów terenu.
7. Zamawiający wymaga zaprojektowania wolnostojących zamykanych i zadaszonych śmietników na kontenery/pojemniki do czasowego składowania odpadów w ilości zgodnej z przepisami uwzględniającymi segregację odpadów (odpady zmieszane, odpady biodegradowalne, papier, szkło, tworzywa sztuczne – wymagane jest dostosowanie ich ilości do przepisów obowiązujących w trakcie realizacji inwestycji jeżeli zostaną opublikowane w trakcie prac projektowych) - dopuszcza się zaprojektowanie wiat śmietnikowych systemowych z przesłoną optyczną do wysokości 150 cm z prześwitem od dołu o wysokości 15 cm. Ilość niezbędnych kontenerów należy obliczyć uwzględniając ilość mieszkańców oraz potrzeby lokalu użytkowego i częstotliwość wywozu w tym rejonie. W programie funkcjonalno-użytkowym należy przewidzieć dostarczenie przez wykonawcę robót budowlanych ilość kluczy dostosowaną do ilości mieszkań i lokali użytkowych z dodatkiem + 5 szt. do części wspólnych i administracyjnych oraz umieścić uwagę, że do 3 kompletów kluczy do lokali mieszkalnych i użytkowych należy dołączyć klucze do części wspólnych oraz śmietników. Wszystkie śmietniki na terenie projektowanej zabudowy muszą być wyposażone w taki sam zamek.
8. PFU musi przewidywać wykonanie w ramach procedury „zaprojektuj i wybuduj” czasową organizację ruchu, na czas prowadzenia robót w pasie drogowym, oraz docelową, stałą organizację ruchu.
9. Wymagane jest maksymalne zagospodarowanie wód opadowych na terenie działki z ewentualnym odprowadzeniem ich nadmiaru do zbiornika retencyjnego zapewniającego retencję dla całego obszaru inwestycji (należy przewidzieć wykorzystanie wód np. do podlewania zieleni lub odprowadzenie ich nadmiaru do sieci z uwzględnieniem dopuszczalnych wielkości zrzutów), placu zabaw, dróg wewnętrznych, chodników itp.

Zamawiający wymaga na każdym etapie projektu posiadania przez Wykonawcę licencji oprogramowania służącego do wykonania wszystkich części opracowania. Zamawiający zastrzega sobie prawo weryfikacji tych licencji na każdym etapie wykonywania prac.