

WYTYCZNE DO PROJEKTOWANIA

Dotyczące opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zadania: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Józefowskiej w Radomiu”.

I. Stan prawny i opis terenu istniejącego przeznaczzonego pod inwestycję:

Teren przeznaczony pod lokalizację przedmiotowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, obejmuje działki nr ew.: 184/8 o pow. 1222 m² i 184/77 o pow. 4179 m² o powierzchni łącznej 5401 m² (obręb 0260-Józefów, arkusz 205) stanowiące własność RTBS „Administrator” Sp. z o.o. Teren objęty niniejszym zamówieniem zlokalizowany jest w Radomiu, w obszarze dzielnicy Michałów, przy ul. Józefowskiej około 125 m od skrzyżowania z ulicą Piastowską. Powierzchnia nieruchomości przeznaczona bezpośrednio pod planowane przedsięwzięcie, obejmująca w/w działki wynosi 5401 m².

Przedmiotowy teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

Stan istniejący zagospodarowania terenu inwestycji:

- zgodnie z ewidencją gruntów są to tereny niezabudowane rekreacyjno-wypoczynkowe (BZ),
- teren inwestycji przylega do pasa drogowego drogi publicznej kategorii gminnej – ul. Józefowskiej.
- teren inwestycji jest nieznacznie uzbrojony - możliwa konieczność likwidacji lub przełożenia części sieci uzbrojenia podziemnego.
- teren inwestycji jest częściowo zadrzewiony - istniejąca zieleń w miarę możliwości do zachowania i pielęgnacji.

Teren inwestycji sąsiaduje ze kompleksem garaży oraz z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 5 kondygnacyjną.

II. Dokumenty udostępnione przez Zamawiającego:

1. Opinia geotechniczna i dokumentacja badań podłoża gruntowego. (tylko dla budynku B1)
2. Informacja o możliwości dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla projektowanej inwestycji z Wodociągów Miejskich w Radomiu.
3. Informacja o możliwości odprowadzenia wód opadowych z terenu planowanej inwestycji z Wodociągów Miejskich w Radomiu.
4. Informacja o możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej z Radomskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej RADPEC S.A. w Radomiu.
5. Informacja o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej z PGE Dystrybucja S.A..
6. Prawomocna Decyzja Nr 79/2024 o warunkach zabudowy wydana dla niniejszego terenu inwestycyjnego.

III. Zakres prac projektowych do zrealizowania w ramach przedmiotowego zamówienia:

1. Budowa nowego budynku mieszkalnego, wielorodzinnego wraz z niezbędnymi przyłączami i sieciami w uwzględnieniu wymogów określonych przez gestorów mediów, tj. instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, sieci ciepłowniczej, sieci energetycznej oraz sieci teletechnicznych i światłowodowej.

Zakładane parametry obiektu:

Budynek mieszkalny wielorodzinny należy zaprojektować jako IV kondygnacyjny, dwu klatkowy, niepodpiwniczony z dachem płaskim,

- przewidywana powierzchnia zabudowy - ok. 800 m²,
- przewidywana powierzchnia użytkowa - ok. 2000 m²,
- przewidywana wysokość budynku - max. 15,5 m,
- kubatura – 9 800 m³

Preferowana konstrukcja i technologia wykonania obiektu:

Budynek należy zaprojektować w konstrukcji tradycyjnej. Elementy budynku takie jak słupy, stropy, schody, balkony, szyby windowe, należy zaprojektować jako żelbetowe monolityczne wykonywane na budowie, ściany konstrukcyjne i ścianki działowe jako murowane.

Zakładana struktura lokali mieszkalnych:

M-2 – 12 sztuk – powierzchnia lokalu do 35 m²,

M-3 – 20 sztuk – powierzchnia lokalu do 53 m²,

M-4 – 8 sztuk - powierzchnia lokalu 60 m².

Łączna ilość lokali mieszkalnych - 40.

Mieszkania należy zaprojektować w sposób zapewniający optymalne wykorzystanie powierzchni użytkowej. Sześć mieszkań zlokalizowanych na parterze budynku musi być w pełni dostosowanych dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich.

Zakładany standard wykończenia lokali mieszkalnych:

Wszystkie lokale mieszkalne zaprojektowane zostaną w jednolitym standardzie wykończenia dostosowanym do funkcji pomieszczeń, w tym m.in.:

- Pomieszczenia suche (pokoje, kuchnie korytarz)
- ściany i sufity otynkowane tynkiem gipsowym, dwukrotne szpachlowane i malowane,
Pomieszczenia mokre (łazienki, wc)
- ściany i sufity tynk cementowo-wapienny kat. III. Ściany do wysokości sufitu obłożone płytkami ceramicznymi, sufit malowany.
Pomieszczenia komórek lokatorskich.
- Ściany i sufity tynk gipsowy, całość malowana
- posadzki: w kuchni, łazience, komórki lokatorskie gress, w pozostałych pomieszczeniach panele podłogowe klasy AC4
- balkony – w systemie tarasów wentylowanych

- wszystkie lokale wyposażone w instalacje wentylacyjną grawitacyjną, wodną (ciepłej i zimnej wody użytkowej), kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, elektryczną, niskoprądowe teletechniczne (w tym m.in. RTV, domofon, internet).
- wszystkie mieszkania muszą posiadać odrębne opomiarowanie mediów (liczniki zlokalizowane na klatkach schodowych w szachtach instalacyjnych).
- wszystkie lokale wyposażone w urządzenia minimum takie jak: grzejniki c.o., ustęp, wanna/natrysk, umywalka, zlewozmywak, kuchenka elektryczna wolnostojąca z płytą indukcyjną i piekarnikiem.

Na każdej kondygnacji należy zapewnić komórki lokatorskie, po jednej dla każdego lokalu mieszkalnego.

Mieszkania wyposażone w balkony.

W każdej klatce należy zaprojektować dźwig windowy.

W przypadku zastosowania schodów przed wejściami do klatek schodowych należy zaprojektować również pochylnie przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, całość zaprojektować z drobnych elementów galanterii betonowej. Budynek wyposażony w niezbędne urządzenia przeciwpożarowe, w tym w szczególności: obudowa klatek schodowych, awaryjne oświetlenie ewakuacyjne, przeciwpożarowy wyłącznik prądu, hydranty zewnętrzne, itp.

Budynek wyposażony w instalację odgromową.

2. Wewnętrzny układ komunikacyjny (drogi, w tym pożarowa, chodniki), miejsca parkingowe (minimum po jednym stanowisku na każde mieszkanie), itp. Do wszystkich stanowisk postojowych należy doprowadzić kanały na przewody i kable elektryczne umożliwiające w przyszłości zainstalowanie punktów ładowania pojazdów elektrycznych na każdym stanowisku postojowym (wypełnienie wymogów ustawy o elektromobilności). Miejsca parkingowe wyposażyć w składane blokady parkingowe z zamkiem na klucz ocynkowane (np. motyl 60 cm).
3. Zjazdy od strony ul. Józefowskiej.
4. Nowy plac zabaw dla dzieci o nawierzchni bezpiecznej (piaskowa, trawiasta) - w zależności od uwarunkowań terenowych. Plac ogrodzony (furtka i brama wjazdowa).
5. Wiata śmietnikowa - zadaszona, zamykana, osiatkowana przeciw ptakom i oświetlona. Pojemniki umożliwiające segregację odpadów.
6. Oświetlenie terenu wyposażone w oprawy energooszczędne typu LED.
7. Monitoring wizyjny terenu zewnętrznego (tj. wiata śmietnikowej, wejść do klatek schodowych i miejsc parkingowych i placu zabaw) oraz obiektu (tj. wiatrołapy i klatki schodowe na każdym piętrze) z rejestratorem i dyskiem o pojemności umożliwiającej przechowywanie danych minimum 21 dni.
8. Ewentualna likwidacja lub przełożenie sieci kolidujących z przedmiotową inwestycją.
9. Inwentaryzacji zieleni z oceną stanu fizjologicznego będącego podstawą przebudowy składu gatunkowego drzew (ewentualna wycinka drzew istniejących) oraz projekt nowych nasadzeń drzew i krzewów oraz pielęgnacji zieleni istniejącej.

W/w dokumentację projektowo-kosztorysową należy opracować w oparciu o będącą w posiadaniu zamawiającego WZK. Dokumentacja projektowa powinna również uwzględniać

opracowanie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, nie ujętych w wytycznych, a koniecznych do realizacji zaprojektowanych obiektów.

Dokumentację, o której mowa powyżej należy **sporządzić w 2 etapach:**

1) ETAP I: Opracowanie ostatecznej koncepcji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w skład której wejdzie:

- koncepcja zagospodarowania terenu wraz z opisem technicznym (w tym m.in. lokalizacja budynku mieszkalnego, sieci i przyłączy, układ ciągów komunikacyjnych, zjazdów, miejsc postojowych, placu zabaw, wiaty śmietnikowej, lokalizacja innych istotnych obiektów, przekroje przez nawierzchnie: komunikacyjne, układ oświetlenia terenu i rozmieszczenia kamer).

- koncepcja budynku mieszkalnego zawierająca opis techniczny, rzut kondygnacji parteru, kondygnacji powtarzalnej i dachu, charakterystyczne przekroje (poprzeczny i podłużny), elewacje budynku i szczegóły architektoniczne.

W/w koncepcję należy przedłożyć zamawiającemu w 3 egz. w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej.

2) ETAP II: Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej, w skład której wchodzi:

a) Projekt zagospodarowania terenu - 6 egz.

b) Projekt architektoniczno-budowlany - 6 egz.

c) Projekty techniczne (dla wszystkich branż) - 6 egz.

d) Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru w/w robót budowlanych (dla wszystkich branż) - 2 egz.

e) Kosztorysy inwestorskie (dla wszystkich branż) - 2 egz.

f) Przedmiary robót (dla wszystkich branż) - 2 egz.

g) Informacja dot. bezpieczeństwa i ochrony zdrowia - 6 egz.

h) Scenariusz pożarowy - 3 egz.

i) Dokumentacja geotechniczna - 3 egz.

j) Wizualizacje 2D i 3D - łącznie 4 plansze.

k) Projekt wykończenia klatek schodowych i części wspólnych wraz z projektem ułożenia płytek oraz wizualizacje wykończenia wnętrz w lokalach mieszkalnych- 3 egz.

IV. Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje:

1. Opracowanie aktualnej mapy do celów projektowych. Zakres mapy winien obejmować zarówno teren objęty opracowaniem jak i tereny niezbędne do uwzględnienia, wynikające z konieczności zaprojektowania infrastruktury technicznej na podstawie uzyskanych warunków technicznych od gestorów sieci.
2. Uzyskanie warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, deszczowej, elektroenergetycznej (z uwzględnieniem również wymogów ustawy o elektromobilności) i centralnego ogrzewania dla potrzeb realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.
3. Opracowanie ostatecznej koncepcji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w ramach pierwszego etapu prac projektowych.

Zamawiający zastrzega sobie możliwość wniesienia uwag i propozycji zmian do w/w koncepcji (w terminie do 14 dni roboczych od dnia jej otrzymania), które Wykonawca zobowiązany będzie uwzględnić przy opracowaniu dokumentacji projektowo-kosztorysowej w trakcie spotkań roboczych.

4. Opracowanie dodatkowej lub szczegółowej dokumentacji geotechnicznej, jeśli zachodzi taka potrzeba.
5. Opracowanie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, w zakresie umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na budowę.
6. Projekty techniczne (dla wszystkich branż) z czytelnym podziałem na branże, tj.: konstrukcyjno-budowlaną, sanitarną, elektryczną, drogową, zieleniarską, małą architekturę, w tym również:
 - projekty wszystkich przyłączy do sieci zewnętrznych,
 - projekt węzła cieplnego,
 - projekt bezpieczeństwa pożarowego budynku z podziałem na strefy
 - inwentaryzację dendrologiczną (zawierająca m.in. dane o obwodach pni drzew, rozpiętości koron, wysokości drzew,
 - projekt wycinki i nasadzeń drzew i krzewów, który będzie stanowił załącznik do wniosku o zgodę na wycinkę do Urzędu Marszałkowskiego.
7. Uzyskanie wszelkich niezbędnych uzgodnień oraz sprawdzeń w zakresie wymaganym prawem i obowiązującymi przepisami, w tym m.in. Sanepid, ZUD, MZDiK, p.poż., itp..
8. Opracowanie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych dla poszczególnych branż.
9. Opracowanie informacji o bezpieczeństwie i ochronie zdrowia (bioz).
10. Opracowanie scenariusza pożarowego.
11. Opracowanie przedmiarów robót w programie kosztorysowym umożliwiającym odczytanie przez program Norma, w podziale zgodnym z podziałami dotyczącymi obiektów i infrastruktury technicznej.
12. Opracowanie kosztorysów inwestorskich w układzie takim samym jak przedmiary robót.
13. Opracowanie wizualizacji 2D. Należy wykonać 1 sztywną planszę formatu min. 70x100 cm zawierającą rzut wizualizacyjny budynku mieszkalnego i zagospodarowania terenu (z opisem).
14. Opracowanie wizualizacji 3D. Należy wykonać 3 sztywne plansze formatu min. 70x100 cm przedstawiające z różnych stron zaprojektowany budynek mieszkalny i zagospodarowanie terenu, itp.
15. Kompletną dokumentację należy przekazać w formie papierowej w teczkach z pismem w języku polskim oraz dodatkowo w wersji elektronicznej na nośniku CD-ROM lub przenośnej pamięci zewnętrznej (pendrive) z podziałem zastosowanym w wersji papierowej dokumentacji:
 - rysunki winny być zapisane w formacie *.dwg i *.pdf,
 - specyfikacje techniczne należy zapisać w formatach *.doc i *.pdf,
 - kosztorysy inwestorskie i przedmiary robót należy zapisać w formatach *.ath i *.pdf
 - wszystkie dokumenty uzgadniające, decyzje, opinie itd. należy zeskanować, zapisać i załączyć do dokumentacji przekazywanej na nośniku CD-ROM lub przenośnej pamięci zewnętrznej (pendrive) w formacie *.pdf.

16. Złożenie w imieniu Zamawiającego wniosku o uzyskania pozwolenia na budowę do Wydziału Architektury Urzędu Miejskiego w Radomiu wraz z uzyskaniem jej prawomocności. Zamawiający zaleca złożenie wniosku o uzyskanie pozwolenia na budowę, po opracowaniu i przyjęciu przez Zamawiającego w II etapie projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego.

V Wymagania ogólne

1. Dokumentacja projektowa winna być zgodna z obowiązującymi przepisami prawa, w tym techniczno-budowlanymi i obowiązującymi normami na dzień jej odbioru.
2. Dokumentacja projektowa winna bazować na najnowszych rozwiązaniach technicznych, z wykorzystaniem rozwiązań opierających się na zasadach poszanowania energii i ekologii.
3. Przedmiotowy obiekt należy zaprojektować stosując się m.in. do:
 - Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zmianami),
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225),
 - Rozporządzenie 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 w wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszy Dopłat. Uwaga: Zamawiający zamierza ubiegać się o dofinansowanie na realizację budynku TBS-u ze środków Banku Gospodarstwa Krajowego.
 - Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 poz. 1679),
 - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2454),
 - Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U z 2021 r. poz. 2458),
 - Ustawa z dnia 2 grudnia 2021 r. 11 stycznia 2018 r. - o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 875 z późn. zmianami),oraz do innych przepisów odrębnych, w tym techniczno-budowlanych, polskich norm i zasady wiedzy technicznej.
4. Wykonawca wykona przedmiot zamówienia z materiałów własnych, w tym w ramach ceny ofertowej uwzględni również wszelkie koszty niezbędnych uzgodnień, decyzji, itp.
5. Wykonawca zapewni międzybranżową koordynację przyjętych rozwiązań w dokumentacji projektowej tak, aby rozwiązania przyjęte dla jednej branży nie

wykluczały rozwiązań przyjętych w innej branży lub przyjęte rozwiązania nie kolidowały między sobą.

6. Zastosowane w dokumentacji projektowo-kosztorysowej materiały i urządzenia winny być opisane zgodnie z wymogami ustawy Prawo zamówień publicznych (nie należy stosować nazw producentów).
7. Dokumentacja projektowa winna zawierać i opisywać rozwiązania technologiczne i materiałowe w sposób jednoznaczny za pomocą dokładnych i zrozumiałych określeń z wyłączeniem wszelkich opisów i nazw producentów.
8. W opracowanej dokumentacji nie mogą być wskazane znaki towarowe, patenty, pochodzenie oraz sformułowania mogące utrudnić uczciwą konkurencję, chyba że jest to uzasadnione specyfiką przedmiotu zamówienia.
W przypadku wskazania znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, które charakteryzują materiały lub rozwiązania technologiczne, a Wykonawca nie może opisać ich w wystarczająco precyzyjny i zrozumiały sposób, należy dopisać „lub równoważny” i wskazać w dokumentacji kryteria (parametry) do oceny równoważności.
9. Przekazanie Zamawiającemu opracowanej dokumentacji projektowej nastąpi wraz z oryginałami i odpisami dokonanych koniecznych uzgodnień, oryginałami decyzji administracyjnych, map oraz innych źródłowych dokumentów umożliwiających odtworzenie dokumentacji, w tym pliki źródłowe z programu projektowego. Przekazana dokumentacja będzie zawierać również:
 - pisemne oświadczenie Wykonawcy (autorów projektu), że nie istnieją żadne wady dokumentacji, a dostarczona dokumentacja projektowa jest wykonana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami, normami oraz jest kompletna i pełna dla celu, któremu ma służyć.
 - wykaz opracowań. Wykonawca zobowiązany jest uzyskać w imieniu Zamawiającego niezbędne decyzje administracyjne, warunki techniczne oraz wszelkie niezbędne uzgodnienia dokumentacji projektowej. Zamawiający udzieli Wykonawcy pełnomocnictwa do występowania w jego imieniu w tym zakresie.
10. Przy projektowaniu należy rozważyć możliwość zastosowania odnawialnych źródeł energii (OZE).
11. Przy projektowaniu należy uwzględniać zasadę racjonalności kosztów inwestycji oraz kosztów utrzymania i eksploatacji obiektu i terenu.

VI. Wytyczne dotyczące szaty roślinnej, jej struktury przestrzennej i gatunkowej

1. Jednym z elementów opracowania projektowego objętym zamówieniem jest inwentaryzacja dendrologiczna, której częścią winna być również ocena stanu zdrowotnego drzew. Uwzględnić należy możliwość cięcia redukcyjno-hodowlanego drzewostanu.
2. W przypadku roślin kwalifikujących się do wycinki z powodu złej kondycji zdrowotnej bądź kolizji z elementami zagospodarowania parku Wykonawca zobowiązany jest przygotować komplet dokumentów niezbędnych do uzyskania pozwolenia na wycinkę drzew.
3. Projekt nasadzeń nowych roślin winien uwzględniać analizę jakości obecnego składu gatunkowego drzew oraz wprowadzenie nowych gatunków zwiększających bioróżnorodność