**Załącznik nr 7 do SWZ**

**Wytyczne projektowe**

**Usługi projektowej dotyczącej *„Opracowanie projektu budowlanego wraz z analizą rzeczowo-finansową dla zadania pn. “Budowa budynku wielorodzinnego w Nowym Dworze Gdańskim”.***

§ 1

1. Opis zadania:**Opracowanie projektu budowlanego wraz z analizą rzeczowo-finansową dla zadania pn. “Budowa budynku wielorodzinnego w Nowym Dworze Gdańskim”** na działce gruntu wydzielonej z części działek o numerach geodezyjnych 604/7, 602/4, 605/2 i 604/6 (w zakresie w jakim obejmuje je projekt koncepcyjny), o pow. łącznej ok. 2900 m2, obręb 2, Miasto Nowy Dwór Gdański, przy ul. Generała Tadeusza Kościuszki dla minimum 16 lokali mieszkalnych, o szacowanej PUM min. 894 m2 (wraz z lokalami przeznaczonymi dla rodzin wielodzietnych, osób starszych oraz z niepełnosprawnościami - w ilości wyznaczonej przez Zleceniodawcę) w formie budynku wielorodzinnego czterokondygnacyjnego. Przedmiotowe działki położone są w strefie planistycznej zabudowy mieszkaniowej mieszanej T-13; nie są objęte ochroną konserwatorską. Budynki sąsiadujące to budynek infrastrukturalny oraz budynki wielorodzinne o zwartej zabudowie w kształcie prostokąta, trzykondygnacyjne: 1. budynek wielorodzinny nr 4A – 20 lokali mieszkalnych; 2. budynek wielorodzinny nr 4B – 24 lokale mieszkalne.

Dla Inwestycji obowiązuje Uchwała Nr 259/XL/98 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 3 kwietnia 1998 r. w sprawie Miejscowego Zagospodarowania Przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański. Link do uchwały: <http://mpzp.igeomap.pl/doc/ndg/03.pdf>

Działka ma pośredni dostęp do drogi publicznej przez działki 602/1, 601/5, 604/6 przez istniejący zjazd z ul. Kościuszki.

Układ komunikacyjny zostanie oparty o istniejące drogi na działkach 601/5, 602/1 i 648/3 oraz o wydzielone nowe działki z działek nr 602/2 i 605.

Działka nr 604/7 to działka budowlana, uzbrojona. Na etapie koncepcji, w zakresie mediów, otrzymano:

* oświadczenie w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej - Energa Operator S.A. Oddział w Olsztynie
* zapewnienie możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej - Centralny Wodociąg Żuławski Sp. z o.o.
* zaświadczenie o możliwości podłączenia do kanalizacji sanitarnej - “Szop” Sp. z o.o.
* oświadczenie o możliwości przyłączenia do sieci gazowej - PSG Sp. z o.o. Gazownia w Malborku
* zaświadczenie Gminy Nowy Dwór Gdański o dostępie inwestycji do drogi publicznej - ul. Kościuszki

Link do kompozycji mapowej:

<https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?locale=pl&gui=new&sessionID=6914335>

ID działek: 221002\_4.0002.604/7, 221002\_4.0002.602/4, 221002\_4.0002.605/2, 221002\_4.0002.604/6

Link do portalu mapowego gminy:

<https://nowydworgdanski.e-mapa.net/>

2. Dokumentacja projektowa obejmować będzie **projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno – budowlanego z wizualizacjami wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz wszelkich zgód, opinii, uzgodnień oraz innych dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia Inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wymaganych m.in. dla potwierdzenia zgodności z regułą DNSH, a także projekt techniczny wszystkich branż wraz z kosztorysami na podstawie analizy rzeczowo - finansowej, w tym:**

1. Wykonanie mapy do celów projektowych.
2. Wykonanie 3 szkiców zmian projektowych w stosunku do projektu koncepcyjnego, jeśli Wykonawca wykaże potrzebę takich zmian - do akceptacji przez Zamawiającego.
3. Wykonanie analizy rzeczowo-finansowej, dla zaproponowanych przez Wykonawcę zmian względem projektu koncepcyjnego, w postaci zestawienia opisowego / rysunkowego wybranych technologii wykonania obiektu wraz z zestawieniem szacowanych kosztów oraz potencjalnych korzyści i ryzyk wynikających z ewentualnego zastosowania danej technologii, pozwalającej na wybór optymalnej technologii wykonania obiektu oraz jego eksploatacji w zakresie wyczerpującym treść Zal.\_nr\_1\_do\_ramowego\_wzoru\_Umowy\_kredytu oraz zawierającej m.in.:

- kosztorysy przyłączy poszczególnych sieci,

- kosztorys branży budowlanej wraz z analizą proponowanych rozwiązań konstrukcyjnych wpływających na optymalizację kosztów,

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

- kosztorys branży elektrycznej i teletechnicznej wraz z analizą proponowanych rozwiązań wpływających na optymalizację kosztów,

- kosztorys branży drogowej (zjazdów z dróg publicznych, dojść do budynku i parkingów, itd.),

- kosztorys prac wykończeniowych zgodnych z “informacją o standardzie wykończenia”

- kosztorys wykonania zieleni, małej architektury i nasadzeń wokół budynku,

- podsumowanie kosztorysu całkowitej wartości inwestycji wraz z nadzorem autorskim.

Poszczególne analizy, wykonane na podstawie wytycznych projektowych, powinny zawierać porównanie różnych technologii konstrukcyjnych, budowlanych i energetycznych (dostępność, czas wykonania, wynikające z nich korzyści oraz ryzyka, itd.) oraz ich szacowanych kosztów (zakupu oraz eksploatacji).

1. Wykonanie projektu architektoniczno-budowlanego do pozwolenia na budowę na podstawie projektu koncepcyjnego, przy założeniu spełnienia wymogów MPZP i założeń wytycznych projektowych. Wszystkie decyzje projektowe należy uzgodnić z Zamawiającym na etapie prac projektowych.
2. Wykonanie projektu zagospodarowania terenu (PZT) na podstawie projektu koncepcyjnego, przewidującego drenaż opaskowy wokół budynków, retencję wód opadowych, system odzyskiwania i zagospodarowania wody deszczowej, z zachowaniem lokalizacji układu komunikacji wewnętrznej na terenie działki, w tym zjazdu i zaplanowanych miejsc postojowych, placu zabaw oraz zaprojektowanie urządzenia terenów rekreacyjnych, małej architektury całego terenu, a także jego oświetlenia i monitoringu kluczowych stref zagospodarowania (plac zabaw, wjazd z dróg publicznych, wejścia do budynków - z założeniem punktu zbiorczego sygnału z kamer z zapisem obrazu z kamer oraz ew. możliwością podpięcia do systemu monitoringu firm zewnętrznych), projekt wycinek/nasadzeń drzewostanu, jeśli jest taka konieczność - przy założeniu spełnienia wymogów MPZP.
3. Wykonanie projektu technicznego wszystkich branż wymaganych dla prawidłowego wykonania oraz funkcjonowania obiektu.
4. Przygotowanie dokumentacji, a także uzyskanie wszelkich zgód, opinii, uzgodnień oraz innych dokumentów niezbędnych dla przeprowadzenia Inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wymaganych m.in. dla potwierdzenia zgodności z regułą DNSH - zasady nieczynienia znaczącej szkody środowisku (do no significant harm), która na poszczególnych etapach inwestycji wymaga m.in.:

1. Etap przygotowania inwestycji:

− Wyniki badań geotechnicznych gruntów,

− Analiza ryzyk wynikających ze zmian klimatu,

− Jeśli wymagane w oparciu o przepisy krajowe: ocena oddziaływania na środowisko lub analiza ryzyka degradacji środowiska związana z utrzymaniem jakości wody,

− Dokument wydawany przez urząd gminy lub miasta, poświadczający, że grunt spełnia wymagania z zakresu ochrony bioróżnorodności.

2. Etap projektowania:

− Charakterystyka energetyczna budynku,

− Jakościowe i ilościowe zestawienie materiałowe (w tym zestawienie materiałów wykończeniowych zgodnie z załącznikiem “informacja o standardzie wykończenia”),

− Analiza dotycząca wpisywania się w gospodarkę o obiegu zamkniętym (możliwości w zakresie demontażu obiektu lub dostosowania budynków zgodnie z ISO 20887),

− Przedmiar robót z podziałem na rodzaje wyrobów, ich ilości i masę.

3. Etap robót budowlanych:

− Audyt przedrozbiórkowy (jeśli projekt budowlany tego wymaga),

− Wykaz odpadów i Plan segregacji odpadów,

− Wykaz działań skutecznie zapobiegających emisji hałasu, kurzu i zanieczyszczeń,

− Deklaracje właściwości użytkowych lub krajowe deklaracje właściwości użytkowych lub inne dokumenty potwierdzające posiadanie wymaganych właściwości przez wyroby budowlane (dla wyrobów związanych z wodą lub zawierających substancje niebezpieczne).

4. Oddanie do użytkowania:

− Świadectwo charakterystyki energetycznej.

1. Opracowanie kart mieszkań z rzutem instalacji posadzkowych i instrukcją użytkowania lokalu.

3. Wymagania dotyczące sposobu opracowania dokumentacji budowlanej.

3.1 Projekt budowlany:

* Dokumentację należy opracować zgodnie z obowiązującymi normami i rozporządzeniami, wymienionymi w niniejszej dokumentacji, na podstawie projektu koncepcyjnego oraz wybranego szkicu (spośród 3 przedstawionych przez Wykonawcę szkiców rozwiązań zmian wzgl. projektu koncepcyjnego, jeśli Wykonawca wykaże potrzebę takich zmian), w wybranej przez Zamawiającego, na podstawie opracowanej przez Wykonawcę analizy rzeczowo - finansowej, technologii wykonania obiektu i jego obsługi.
* Nie wyszczególnienie jakichkolwiek aktów prawnych, nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku ich stosowania.
* Projekt budowlany winien być opracowany zgodnie z przepisami budowlanymi oraz:
  + Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
  + Warunkami technicznymi dostawy mediów, zapewnieniami i uzgodnieniami,
  + Innymi opracowaniami załączonymi do niniejszego opracowania oraz wskazanymi przez Zamawiającego.
* Projekt budowlany winien spełniać przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 11 września 2020 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 z późn. zm.).
* Projekt budowlany należy opracować w sposób kompletny, przedstawić Zamawiającemu do akceptacji, a następnie, po uzyskaniu akceptacji i przyjęciu projektu przez Zamawiającego - złożyć 3 egz. Projektu budowlanego wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę w Starostwie Powiatowym w Nowym Mieście. Zamawiający preferuje cyfrową wymianę korespondencji z organami administracji architektoniczno - budowlanej.
* Do obowiązków Wykonawcy należy również skuteczne przeprowadzenie procedury uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, w tym uszczegółowienie i uzupełnienie projektu zgodnie z uwagami lub wymaganiami instytucji i urzędów uczestniczących w procedurze uzyskania pozwolenia na budowę.
* Wszystkie opracowania projektowe należy sporządzić i przekazać Zamawiającemu w wersji papierowej w tym 1 egzemplarz do użytku Zamawiającego (pozostałe egzemplarze, po akceptacji Zamawiającego Wykonawca złoży do odpowiednich organów administracji celem uzyskania poszczególnych opinii, uzgodnień, decyzji, itd.) oraz dodatkowo należy sporządzić i przekazać Zamawiającemu w wersji elektronicznej na nośniku USB - kompletną dokumentację, w postaci plików .pdf podpisanych elektronicznie oraz w postaci plików edytowalnych w formacie w jakim powstały lub innym formacie możliwym do odczytu przez Zamawiającego, wskazanym przez Zamawiającego.

3.2 Projekt techniczny:

* Projekt techniczny należy opracować zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno - użytkowego.
* Stopień szczegółowości projektu technicznego należy przyjąć w odniesieniu do możliwości jednoznacznego określenia cech i parametrów powstającego obiektu w kontekście:
  + możliwości uzgodnienia wszystkich przyjętych rozwiązań z Zamawiającym i uzyskania jego akceptacji,
  + możliwości prawidłowego zrealizowania obiektu zgodnie z dokumentacją,
* Projekt techniczny należy sporządzić i przekazać Zamawiającemu w wersji papierowej w 1 egzemplarzu (nie wliczając egzemplarzy wymaganych przez organy administracji do uzyskania poszczególnych opinii, uzgodnień, decyzji, itd.) oraz dodatkowo należy sporządzić i przekazać Zamawiającemu w wersji elektronicznej na nośniku USB. Kompletną dokumentację należy przekazać w postaci plików .pdf podpisanych elektronicznie oraz w postaci plików edytowalnych w formacie w jakim powstały lub innym formacie możliwym do odczytu przez Zamawiającego, wskazanym przez Zamawiającego.
* Przekazany projekt, jeśli będzie on wykonany w technologii BIM, należy przekazać także w postaci modelu elektronicznego modelowania danych budowlanych, będącego podstawą do zarządzania i utrzymania obiektu w trakcie jego eksploatacji.

3.3 Przedmiar robót oraz specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót:

* Przedmiary robót oraz specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót należy opracować zgodnie z przepisami Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dn. 20.12.2021 r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U 29.12.2021 poz. 2454 z późn. zm).
* Stopień szczegółowości przedmiarów oraz specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót należy przyjąć w odniesieniu do możliwości prawidłowej oceny ilościowej i jakościowej poszczególnych grup robót.
* Specyfikacje powinny zawierać zbiory wymagań, które są niezbędne do określenia standardów i jakości wykonania robót w zakresie sposobu wykonania robót, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót. Specyfikacje mają składać się ze specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót podstawowych, rodzajów robót przyjętych wg przyjętej systematyki lub grup robót.
* Specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót należy dodatkowo sporządzić i przekazać Zamawiającemu w wersji elektronicznej na nośniku USB. Kompletną dokumentację należy przekazać w plikach .pdf podpisanych elektronicznie oraz w plikach edytowalnych w formacie w jakim powstały lub innym edytowalnym formacie możliwym do odczytu przez Zamawiającego, wskazanym przez Zamawiającego.

3.4 Analiza rzeczowo - finansowa:

* Analizę należy przygotować jako Harmonogram rzeczowo-finansowy inwestycji opracowany zgodnie ze wzorem “Zał.\_nr\_1\_do\_ramowego\_wzoru\_Umowy\_kredytu” do umowy.

3.5 Informacja bezpieczeństwa i ochrony zdrowia:

* Informację dotyczącą Bezpieczeństwa i ochrony zdrowia należy opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia - z dnia 23 czerwca 2003 r. [(Dz.U. Nr 120, poz. 1126)](https://sip.legalis.pl/document-view.seam?documentId=mfrxilruguytemzqgq2q) z późn. zm.
* Informację BIOZ należy dodatkowo sporządzić i przekazać Zamawiającemu w wersji elektronicznej na nośniku USB. Kompletną dokumentację należy przekazać w plikach .pdf podpisanych elektronicznie oraz w plikach edytowalnych w formacie w jakim powstały lub innym edytowalnym formacie możliwym do odczytu przez Zamawiającego, wskazanym przez Zamawiającego.

§ 2.

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

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

2. Zleceniobiorca wykona powierzone prace z dołożeniem należytej staranności, w sposób zgodny z ustaleniami. Przygotowany projekt budowlany powinien uwzględniać przepisy obowiązującego prawa, które odnoszą się do rodzaju planowanej inwestycji, a także przepisy Rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju, z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat. (Dz.U.2019.457 z dnia 2019.03.08).

3. Zamawiający przedstawi szczegółowe oczekiwania podczas pierwszego spotkania online, po podpisaniu umowy.

§ 3.

1. Potrzeby mieszkaniowe w kontekście SIM KZN-Warmia i Mazury:

| **Analiza potrzeb mieszkaniowych w Nowym Dworze Gdańskim dla SIM KZN-Warmia i Mazury** | | |
| --- | --- | --- |
| 1 | Szacowana planowana liczba mieszkań (lokali):  Liczba lokali mieszkalnych, o których mowa w kryterium "Adresowanie nowych mieszkań do osób wychowujących dzieci":  Liczba lokali mieszkalnych adresowana do osób starszych:  Liczba lokali mieszkalnych, o których mowa w kryterium „Adresowanie mieszkań do rodzin z dzieckiem posiadającym zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”:  Powierzchnia lokali mieszkalnych, o których mowa w kryterium „Adresowanie mieszkań do rodzin z dzieckiem posiadającym zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”:  Liczba lokali mieszkalnych, o których mowa w kryterium „Adresowanie mieszkań do rodzin z dzieckiem posiadającym orzeczenie o niepełnosprawności, a w przypadku dzieci od 16. do 18. roku życia – orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych":  przewidywane ogrzewanie:  planowane odnawialne źródła energii:  czy przewidywana jest partycypacja najemców  maksymalny przewidywany % partycypacji jw.  Ilość etapów (ze wskazaniem ilości mieszkań): | min. 16  1  -  -  1  kotłownia własna/pompy ciepła/gaz  instalacja fotowoltaiczna dachowa  tak / ~~nie~~  nie do oszacowania na tym etapie  1 etap (min. 16 mieszkań) |
|  | | |
| 2 | Wycena nieruchomości (czy jest operat szacunkowy)  Termin ważności operatu szacunkowego: | nie  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | Numer księgi wieczystej działki | GD2M/00063075/1 |
|  | Tytuł prawny do działki | własność Gminy |
|  | Numer identyfikacyjny działki | 221002\_4.0002.604/7,  (infrastruktura: 221002\_4.0002.602/4, 221002\_4.0002.605/2) |
|  | Powierzchnia działki | 0,1239 ha (wydz. z 0,5265ha 604/7) + 0,08ha (wydz. z 602/4 i 605/2) + 0,08ha (na dz. gminy 604/6) |
|  | Rodzaj użytku działki | B (dz. 604/7) |
|  | Przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz numer uchwały/decyzji jeśli jest. | mpzp - T13, Uchwała Nr 259/XL/98 Rady Miejskiej w Nowym Dworze Gdańskim z dnia 3 kwietnia 1998 r. w sprawie Miejscowego Zagospodarowania Przestrzennego miasta Nowy Dwór Gdański.  zabudowa mieszana |
| **Dostęp do drogi publicznej i infrastruktury (odległość od granicy działki)** ok. 100 m | | |
|  | Utwardzona / ~~gruntowa~~ droga publiczna  Woda  Kanalizacja  Prąd  Gaz  Internet / światłowód | tak / ~~nie~~ (wymaga ustalenia służebności - Gmina)  tak / ~~nie~~ (do zaprojektowania)  tak / ~~nie~~ (do zaprojektowania)  tak / ~~nie~~ (do zaprojektowania)  tak / ~~nie~~ (do zaprojektowania)  tak / ~~nie~~ (do zaprojektowania) |

2. Wytyczne do prac projektowych do dokumentacji projektowej projektu architektoniczno – budowlanego wraz z analizą rzeczowo – finansową.

2.1 Lokale zostały zaprojektowane w projekcie koncepcyjnym, pod kątem zapotrzebowania przyszłych mieszkańców, wg wytycznych Gminy z Analizy potrzeb mieszkaniowych w kontekście SIM KZN-Warmia i Mazury:

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

- jak najwięcej mieszkań z przewiewem, dwustronnych,

- komórki lokatorskie na kondygnacjach,

- wielkości poszczególnych mieszkań wynosi od 44,9m2 do 64,8m2.

2.2. Zagospodarowanie terenu:

• planowaną budowę obiektu, należy zaprojektować w poszanowaniu istniejącej struktury, tkanki zabudowy, istniejącej zieleni i innych,

• w projekcie należy zastosować rozwiązania i materiały zapewniające wysoki standard jakościowy oraz wieloletnią, optymalną eksploatację instalacji i pomieszczeń bez konieczności dokonywania większych napraw i remontów, biorąc pod uwagę ponoszone przez Zamawiającego koszty eksploatacyjne w okresie do 15 lat,

• zaprojektowane urządzenia powinny posiadać parametry zapewniające jak najwyższą jakość i możliwie najniższe koszty eksploatacji,

• wykonawca zobowiązany jest do stosowania w rozwiązaniach projektowych wyrobów (materiałów, urządzeń i instalacji) budowlanych dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, oraz ze względu na lokalizację i funkcję obiektu – najwyższej jakości materiałów budowlanych i estetycznych,

• obiekt, w zakresie dostępności należy dostosować do potrzeb osób o szczególnych potrzebach / niepełnosprawnych,

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

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

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

• stosować rozwiązania dotyczące systemów zagospodarowania wód opadowych np. retencja powierzchniowa wód opadowych z dachu budynku i ciągów pieszych, magazynowanie wód opadowych, ogrody deszczowe, nawierzchnie przepuszczalne.

• dla lokali na parterze zaplanowano ogródki nieutwardzone z wygrodzeniem,

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

• stojaki na rowery projektować w strefie wejścia do budynku,

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

• teren nieogrodzony, bez szlabanu i bez kontroli dostępu.

**2.3** Budynki:

• w projekcie należy zastosować rozwiązania i materiały zapewniające wysoki standard jakościowy oraz wieloletnią, optymalną eksploatację instalacji i pomieszczeń bez konieczności dokonywania większych napraw i remontów, biorąc pod uwagę ponoszone przez Zamawiającego koszty eksploatacyjne w okresie do 15 lat,

• zaprojektowane urządzenia powinny posiadać parametry zapewniające jak najwyższą jakość i możliwie najniższe koszty eksploatacji,

• wykonawca zobowiązany jest do stosowania w rozwiązaniach projektowych wyrobów (materiałów, urządzeń i instalacji) budowlanych dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, oraz ze względu na lokalizację i funkcję obiektu – najwyższej jakości materiałów budowlanych i estetycznych,

• należy przyjąć standard pomieszczeń uwzględniający warunki wymienione w niniejszych wytycznych, przy szczególnym uwzględnieniu parametrów dopuszczających stosowanie danych materiałów bądź urządzeń w odpowiednio zaprojektowanych warunkach użytkowania - ostateczne ustalenie standardu wykończenia i wyposażenia pomieszczeń zostanie ustalone na etapie projektowania w ramach bezpośrednich uzgodnień z Zamawiającym,

• planowaną budowę obiektu, należy zaprojektować w konstrukcji trwałej, odpornej na czynniki atmosferyczne - dostosowanej do rodzaju i funkcji obiektu. Elementy konstrukcyjne nie mogą mieć rozpiętości większej niż 12,5 mb,

• obiekt, w zakresie dostępności należy dostosować do potrzeb osób o szczególnych potrzebach / niepełnosprawnych,

• przy projektowaniu konstrukcji należy uwzględnić wszelkie uwarunkowania gwarantujące jej prawidłową pracę, brak przekroczenia stanów granicznych nośności i użytkowania, w szczególności brak występowania pęknięć, osiadań oraz innych zjawisk mogących wpłynąć na jakość użytkowania budynku, a parametry zastosowanych wyrobów nie mogą być gorsze niż przyjęte w projekcie koncepcyjnym i w założeniach PFU. Zamawiającący dopuszcza technologię wykonania: drewnianą lub tradycyjno prefabrykowaną dla elementów o parametrach nie gorszych niż założone w projekcie koncepcyjnym i niniejszymi wytycznymi projektowymi,

• w projekcie budowlanym należy uwzględnić wszystkie obciążenia konstrukcji jakie będą występowały, przy czym Zamawiający nie dopuszcza zaliczenia obciążeń od instalacji technologicznych oraz urządzeń stałych takich jak np. kanały i centralne wentylacyjne, oprawy oświetleniowe, stałe urządzenia akustyczne, elektroakustyczne, montowane do konstrukcji itp. - do wartości obciążenia użytkowego. Obciążenia te powinny zostać obliczone jako obciążenia technologiczne z pozostawieniem pełnej wartości normowego obciążenia użytkowego do dyspozycji użytkownika. Jeśli Wykonawca zachowuje rozwiązania techniczne i funkcjonalne projektu koncepcyjnego, nie zwalnia go to z uwzględnienia obciążeń na całość obiektu,

• 1 klatka wejściowa oraz 1 winda w budynku, winda osobowa o nośności 1000 kg, przystosowane do przewozu mebli, chorych na noszach i osób niepełnosprawnych (winda wyposażona w monitoring wizyjny),

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

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

• lokale zaprojektowano jako posiadające balkon lub ogródek dla lokali na parterze; w lokalach dla niepełnosprawnych wyjście bezprogowe, na nawierzchnię utwardzoną,

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

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

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

• stolarka okienna: PVC, spełniająca wymagania Warunków Technicznych,

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

• stolarka drzwiowa:

- drzwi wejściowe do budynków wyposażone w domofon,

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

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

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

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

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

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

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

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

**Instalacje sanitarne:**

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

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

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

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

- Instalacje elektryczne:

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

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

- Instalacje teletechniczne:

• instalacje teletechniczne projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami,

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

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

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

• światłowody w lokalach zakończone w lokalowych tablicach teletechnicznych,

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

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

1. Ściany oraz sufity pomalowane na biało.

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

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

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

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

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

7. Minimum 1 lokal mieszkalny o powierzchni 44,9 m2 powinien spełniać wymogi w zakresie dostępności i przystosowania dla osób niepełnosprawnych określone w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608 i 2351), w tym wymogi dotyczące przystosowania pomieszczenia higieniczno sanitarnego, o których mowa w § 86 tego rozporządzenia.

załącznik do wytycznych projektowych:

* koncepcja gmina Nowy Dwór Gdański.zip
* informacja o standardzie wykończenia.pdf
* zestawienie powierzchni - wzór.docx