

Wytyczne do projektowania

Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej dla zadania pn.:
**„Budowa zespołu wielorodzinnych budynków mieszkaniowych
wraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w ramach
tworzenia osiedla Ogrodowego w Stalowej Woli.”**



Stalowa Wola, październik 2021r.

I. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowej i uzyskanie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę dla zadania pn.: „**Budowa zespołu wielorodzinnych budynków mieszkaniowych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w ramach tworzenia osiedla Ogrodowego w Stalowej Woli**” oraz pełnienie nadzoru autorskiego.

Inwestycja zlokalizowana zostanie na działce nr ewid. 1078/1 obręb 1 Charzewice w jednostce ewidencyjnej 181801_1 Stalowa Wola.

II. Zakres opracowania projektowo – kosztorysowego obejmuje w szczególności:

- uzyskanie map do celów projektowych niezbędnych do opracowania dokumentacji technicznej,
- wykonanie badań podłoża gruntowego;
- uwzględnienie istniejącej infrastruktury wraz z ewentualną inwentaryzacją (także zieleni) w stopniu umożliwiającym realizację przedmiotu zamówienia oraz niezbędnych ekspertyz i ocen technicznych,
- szczegółowe sprawdzenie w terenie warunków wykonania zamówienia,
- sporządzenie wielobranżowych projektów budowlanych budynków wielorodzinnych oraz przyłączy wraz z niezbędnymi opiniami i uzgodnieniami umożliwiającymi uzyskanie przez Zamawiającego pozwolenia na budowę/zgłoszeń, opracowanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.) i spełniających wymagania Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 z późn. zm.),
- sporządzenie projektów wykonawczych uzupełniających i uszczegóławiających projekty budowlane. Projekty te muszą uwzględniać wymagania określone w § 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 1129 z późn. zm.),
- sporządzenie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, przez które należy rozumieć opracowania zawierające w szczególności zbiory wymagań niezbędnych do określenia standardu i jakości wykonania robót w zakresie sposobu wykonania robót budowlanych, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót. Specyfikacje muszą uwzględniać wymagania określone w §13 i 14 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 29 czerwca 2021 r. 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. 1169).
- sporządzenie przedmiarów robót, przez które należy rozumieć opracowania zawierające zestawienie przewidywanych do wykonania robót w kolejności technologicznej ich wykonania lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek robót podstawowych oraz wskazaniem podstaw do ustalenia cen jednostkowych robót lub jednostkowych nakładów rzeczowych. Przedmiary muszą uwzględniać wymagania określone w § od 6 do 10 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury

- z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej), specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 1129 z późn. zm.),
- sporządzenie kosztorysów inwestorskich opracowanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 roku w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczenia planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym (Dz. U. nr 130 z 2004 r., poz. 1389 z późn. zm.),
 - sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ),
 - uzyskanie warunków przyłączenia do sieci,
 - przygotowanie wniosków o udzielenie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych oraz uzyskanie tych odstępstw, jeżeli będą wymagane,
 - uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (jeśli będzie wymagana),
 - sporządzenie charakterystyki energetycznej budynków,
 - opracowanie katalogu „standardów wykończenia” pozwalającego na wybór docelowym użytkownikom lokali mieszkalnych elementów wykończenia wnętrz oraz wyposażenia zawartych w zakresie opracowania, przy czym każdy z tych elementów powinien być dostępny w nie mniej niż 5 wariantach oraz każdy wariant powinien stanowić alternatywę w obrębie jednej „półki cenowej” dla danego elementu.

Opcjonalny zakres, zgodnie z ofertą Wykonawcy:

- zestaw wizualizacji fotorealistycznych (rozdzielczość 300 dpi) przedstawiających :
 - o ogólny widok osiedla z lotu ptaka – trzy sztuki, każda z innej perspektywy,
 - o ogólny widok osiedla z perspektywy człowieka – trzy sztuki, każda przedstawiająca inną część osiedla w możliwie dużym zakresie,
 - o wnętrza projektowanych budynków wielorodzinnych – cztery sztuki, każda przedstawiająca inny lokal lub pomieszczenie (w pełni wykończone i wyposażone);
 - film fotorealistyczny (min. 1080p, 30 kl/s) przedstawiający całość osiedla w ujęciu z lotu ptaka, najbardziej charakterystyczne elementy zagospodarowania z perspektywy człowieka oraz przedstawienie wnętrza budynków wielorodzinnych poprzez zaprezentowanie wszystkich projektowanych typów mieszkań oraz części wspólnych (w pełni wykończonych i wyposażonych), w zakresie prezentowania całości osiedla film nie może być krótszy niż 150 sekund;
 - wirtualny spacer umożliwiający płynną prezentację osiedla oraz wnętrza budynków (w pełni wykończonych i wyposażonych) w trybie interaktywnym, w formie przedstawiającej zastosowane materiały oraz możliwej do umieszczenia na stronie internetowej.
1. Dokumentacja projektowa i kosztorysowa winna być sporządzona w sposób umożliwiający podział zamierzenia na dwa etapy zgodnie z załącznikami graficznymi stanowiącym załączniki nr 2.1 i 2.2 do Wytycznych do projektowania. Całość inwestycji powinna w możliwie dużym stopniu wzorować się na koncepcji architektoniczno-urbanistycznej stanowiącej załącznik nr 1 do Wytycznych do projektowania.
 2. W zakresie inwestycji należy uwzględnić w szczególności poniższe elementy:
 - osiem wielorodzinnych budynków mieszkalnych,

- drogi wewnętrzne wraz z miejscami postojowymi,
- piesze i rowerowe ciągi komunikacyjne,
- miejsca gromadzenia odpadów,
- miejsca rekreacji, w tym plac zabaw,
- obiekty małej architektury tj. ławki, stojaki na rowery, kosze na śmieci, tablice ogłoszeń, trzepaki i inne niezbędne lub wskazane dla dobrego funkcjonowania osiedla mieszkaniowego,
- tablice informacyjne na budynkach wskazującą, że źródłem finansowania przedsięwzięcia jest Fundusz Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego zasilany środkami budżetu Państwa,
- logotyp przygotowany dla Osiedla Ogrodowego,
- zieleni urządzoną,
- oświetlenie terenu,
- wiaty nad miejscami postojowymi z panelami fotowoltaicznymi,
- panele fotowoltaiczne montowane na dachach poszczególnych budynków wielorodzinnych wraz z instalacją np. magazynem energii umożliwiającym racjonalne wykorzystanie zgromadzonej energii,
- monitoring wizyjny,
- wszelkie niezbędne przyłącza do sieci i infrastrukturę techniczną,
- usunięcie kolizji, w tym skablowanie napowietrznej sieci elektroenergetycznej,

III. Wytyczne projektowe

1. Wielorodzinne budynki mieszkaniowe:

Projekt winien być opracowany na podstawie:

- koncepcji architektoniczno-urbanistycznej,
- założeń techniczno-ekonomicznych inwestycji (Załącznik nr 3 do Wytycznych do projektowania).

Przy projektowaniu należy dążyć do zapewnienia możliwie wysokiej jakości, funkcjonalności i komfortu przy jednoczesnym zachowaniu racjonalności wydatkowania środków na etapie realizacji oraz eksploatacji obiektów.

Zamawiający dopuszcza korektę zaproponowanego układu lokali mieszkalnych (między innymi w oparciu o wyniki ankiety przeprowadzonej wśród mieszkańców, a także prowadzonego naboru na najem lokali mieszkalnych).

Projekt powinien przewidywać stan pod klucz części wspólnych uwzględniając Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynków oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat), a w odniesieniu do lokali mieszkaniowych – stan deweloperski z zastrzeżeniem wykończenia zgodnie z Ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. 2006 Nr 251 poz. 1844).

2. Drogi wewnętrzne i miejsca postojowe:

- drogi wewnętrzne powinny być wykonane jako asfaltowe z wyłączeniem dróg pożarowych,
- miejsca postojowe niezadaszone powinny być wykonane jako częściowo ażurowe (z wyjątkiem miejsc dla osób niepełnosprawnych),

3. **Ciągi piesze i rowerowe:**

- nawierzchnie wykonane z drobnowymiarowych elementów betonowych,

4. **Miejsca gromadzenia odpadów:**

- lokalizacja i rodzaj miejsc gromadzenia odpadów winny być uzgodnione z Miejskim Zakładem Komunalnym w Stalowej Woli, należy przewidzieć segregację odpadów w możliwie szerokim spektrum, w uzgodnieniu z Miejskim Zakładem Komunalnym w Stalowej Woli, należy przewidzieć miejsce składowania odpadów wielkogabarytowych.

5. **Miejsca rekreacji:**

- kombinacja urządzeń zabawowych powinna pozwalać na korzystanie z placu zabaw przez osoby w wieku od 1 do 15 lat,
- na placu zabaw winno znaleźć się przynajmniej jedno urządzenie pozwalające na korzystanie z niego przez osoby z niepełnosprawnościami,
- należy przewidzieć urządzenia do uprawiania sportu tj. elementy siłowni plenerowych, urządzenia do street workout,

6. **Obiekty małej architektury:**

- należy dążyć do ujednolicenia stylu wszystkich projektowanych obiektów małej architektury w ramach całego osiedla

7. **Zieleń urządzona:**

- wykonać inwentaryzację istniejącej zieleni,
- wykonać projekt gospodarki drzewostanem obejmujący analizę kolizji pomiędzy istniejącą zielenią a projektowanym zagospodarowaniem, mający na celu optymalizację skali usunięć,
- w ramach dokumentacji wykonawczej wykonać projekt zabezpieczenia zieleni na placu budowy.
- wykonać projekt nasadzeń kompensacyjnych, będący składową wniosku o decyzję administracyjną zezwalającą na usunięcie drzew,
- doboru gatunkowego dokonać wg następujących dyspozycji:
 - dobór gatunkowy dostosować do warunków świetlnych,
 - dobór gatunkowy dostosować do warunków siedliskowych,
 - w bezpośrednim sąsiedztwie ulic, miejsc postojowych, ciągów pieszych i rowerowych, parkingów rowerowych nie wprowadzać gatunków drzew o kruchym drewnie, intensywnie śmiejących i intensywnie brudzących, unikać gatunków silnie alergizujących,
- wykonać m.in. szczegółową specyfikację projektowanego materiału szkółkarskiego (typ uprawy, forma okazu, wysokość umieszczenia korony,

obwód pnia, średnica bryły, minimalna ilość pędów szkieletowych i inne zapisy opisujące oczekiwaną jakość materiału).

- projekty ogrodów deszczowych na terenie osiedla

8. Oświetlenie terenu:

- przeprowadzić analizę równomierności oświetlenia terenu, dążyć do możliwie niskiego naświetlania okien budynków wielorodzinnych,

9. Monitoring wizyjny:

- monitoring wizyjny powinien obejmować możliwie dużą część terenu, charakteryzując się wysoką jakością i niezawodnością, przy jednoczesnym zachowaniu możliwie niskich nakładów finansowych wykonania i eksploatacji instalacji,
- parametry instalacji i urządzeń uzgodnić z wydziałem Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego w Urzędzie Miasta Stalowej Woli.

10. Standardy ochrony środowiska:

- połączenie technologii służących oszczędzaniu energii z technologiami pozyskiwania energii odnawialnej,
- wydajne zagospodarowanie energii i użycie źródeł odnawialnych (np. fotowoltaika),
- zastosowanie rozwiązań prowadzących do obniżenia kosztów bieżącej eksploatacji budynku.

IV. Aktualne uwarunkowania

Działka nr ewid. 1078/1 obręb 1 położona jest na osiedlu Charzewice w Stalowej Woli. Nieruchomość uprawiana rolniczo, w nieznacznej części stanowiąca nieużytek. Na nieruchomości rośnie kilka drzew, które wymagają inwentaryzacji i analizy możliwości ich wkomponowania w proponowane zagospodarowanie terenu.

Inwestycja położona jest w obrębie obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Charzewice II (Załącznik nr 4 do Wytucznych do projektowania). Wszelkie rozwiązania muszą być zgodne z ustaleniami MPZP dla tej inwestycji.

Na terenie przeznaczonym pod inwestycję zlokalizowana jest linia średniego napięcia kolidująca z projektowanym zagospodarowaniem terenu stanowiąca własność PKP Energetyka.

V. Opis wymagań w stosunku do przedmiotu zamówienia

Wszystkie wyroby i materiały budowlane zastosowane do budowy obiektu powinny spełniać wymogi bezpieczeństwa i higieniczne oraz posiadać wszelkie wymagane polskim prawem atesty i certyfikaty.

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowej i kosztorysowej w zakresie obejmującym wszystkie czynności umożliwiające i mające na

celu uzyskanie przez Zamawiającego pozwolenia na budowę Inwestycji, wybór Wykonawcy Inwestycji oraz pełnienie nadzoru autorskiego.

2. Projekt winien uwzględniać kompleksowe wyposażenie obiektu (elementy stałe wyposażenie zgodne z 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 Dopląt, Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. 2006 Nr 251 poz. 1844).
3. Zakres określony w niniejszych Wytycznych nie zwalnia projektanta od wykonania tych wszystkich czynności, które - choć nie wymienione - są niezbędne do prawidłowego wykonania Projektu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a dokumentacja projektowa będzie wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.
4. Wykonawca zobligowany jest na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym zaproponowane do zaprojektowania materiały i technologie, w tym wybór ostatecznej wersji elewacji budynków w zakresie ich tektoniki oraz materiałów elewacyjnych.
5. Uzgodnienia
 - Uzgodnienia i warunki techniczne uzyskane w toku prac projektowych, w zakresie wszystkich podłączeń do mediów jak i prawidłowego skomunikowania nieruchomości z drogą powiatową ul. Ogrodową oraz obsługi ppoż.,
 - Decyzja administracyjna dotycząca wycinki lub przesadzeń drzew,
 - Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z dokumentacją towarzyszącą (jeżeli jest wymagana),
 - Pozwolenia wodno-prawne wraz z dokumentacją towarzyszącą (jeżeli są wymagane),
 - Uzgodnienia dotyczące usunięcia kolizji,
 - Uzgodnienia ZUDP lub inne wymagane zgodnie z przepisami wraz z opracowaniami towarzyszącymi,
 - Inne niezbędne opracowania, decyzje i opinie w tym np. odstępstwa.

6. Wymagania dotyczące Projektu Wykonawczego

Wielobranżowy projekt wykonawczy konieczny i niezbędny do prawidłowej realizacji inwestycji, który stanowić będzie podstawę do realizacji budowy oraz do przeprowadzenia postępowania przetargowego na wykonawstwo robót budowlanych dla dwóch etapów budowy osiedla Ogrodowego. Projekt wykonawczy powinien zawierać wszelkie rozwiązania pozwalające na prawidłowe złożenie ofert przez potencjalnych wykonawców i wykonanie robót, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie oraz późniejszą bezkolizyjną eksploatację obiektów.

Projektant zobowiązany jest do odpowiedzi i wyjaśnień do Projektu Wykonawczego na etapie postępowania o wyłonienie wykonawcy robót.

6.1. Projekt wykonawczy w branży architektonicznej w tym m. in.:

- przedmiot opracowania;

- charakterystyka projektowanego obiektu oraz jego lokalizacja;
 - wykaz projektów;
 - stosowane materiały i standard wykonawstwa;
 - charakterystyka przyjętych rozwiązań;
- 6.2. Przedmiar robót dla każdego z Etapów.
- 6.3. Kosztorys inwestorski dla każdego z Etapów.
- 6.4. Specyfikacje techniczne i materiałowe wykonania i odbioru robót, karty katalogowe oraz inne materiały uszczegóławiające w sposób jednoznaczny przedmiot oferty.
- 6.5. Część rysunkowa w skali zgodnej z normami
- Rzuty fundamentów,
 - Rzuty wszystkich kondygnacji,
 - Rzuty dachu,
 - Przekroje poprzeczne i podłużne,
 - Wszystkie elewacje,
 - Niezbędne detale, przekroje w zakresie i skali adekwatnej do celu opracowania.
 - Detale wykończeń m.in.: rysunki pozwalające na przedstawienie charakterystycznych rozwiązań izolacji i wykończenia elewacji,
 - Wykaz stolarki okiennej,
 - Wykaz stolarki drzwiowej, zewnętrznej i wewnętrznej,
 - Wykaz elementów ślusarskich wewnętrznych i zewnętrznych w tym m. in. balustrady, drabinki, daszki, wycieraczki, pokrywy, inne,
- 6.7. Projekt Wykonawczy Branży Konstrukcyjnej w tym m. in.:
- Projekt prac ziemnych wraz z projektem odwodnienia,
 - Kompletny Projekt konstrukcyjny podziemia i poszczególnych kondygnacji budynków wielorodzinnych.
- 6.8. Projekt Wykonawczy Branży Drogowej w tym m. in.:
- Projekt drogowy nawierzchni jezdnych i ciągów pieszych dla całego zakresu projektu wraz z projektem docelowej organizacji ruchu na terenie wraz z oznakowaniem miejsc parkingowych oraz ze zjazdami z drogi powiatowej z niezbędnymi uzgodnieniami,
- 6.9. Projekty Wykonawcze w Branży Sanitarnej w tym m. in.:
- Projekt instalacji c.o., c.w.u.,
 - Projekt instalacji gazowej,
 - Projekt kotłowni,
 - Projekt instalacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej w tym m. in. wody użytkowej, projekt węzła przyłączeniowego instalacji wodnej hydrofornią, itp.;
 - Projekt kanalizacji deszczowej i sanitarnej na terenie obiektu (wraz z ew. zbiornikami retencyjnymi, przepompowniami, separatorami, itp.);
 - Karty katalogowe wszystkich zaprojektowanych urządzeń.
- 6.10. Projekty wykonawcze w Branży Elektrycznej w tym m. in.:
- Projekt instalacji elektrycznej
 - Projekt instalacji elektrycznej - oświetleniowej wewnętrznej i zewnętrznej (w tym m. in. oświetlenia klatek schodowych, terenu, itp.),
- 6.11. Projekt wnętrz w tym m. in.:
- Proponowane wykończenia wewnętrzne klatek schodowych, i innych reprezentacyjnych elementów budynków - rysunki ścian, podłóg, sufitów w skali 1:50.

- Projekty wykonawcze wystroju wnętrza powierzchni wspólnych (w tym m. in. rozwinięcia ścian oraz rzuty podłóg i sufitów, niezbędne przekroje w miejscach charakterystycznych)
- Projekty łazienek i toalet wraz z rozmieszczeniem przyborów,
- Projekt oznakowania zewnętrznego i wewnętrznego w tym m. in. numeracja i oznakowanie drzwi, pięter i klatek schodowych z uwzględnieniem opracowanego logotypu charakteryzującego Osiedle Ogrodowe.
- specyfikacja wykończenia pomieszczeń wspólnych;

6.12. Projekt zieleni.

6.13 Projekty przyłączy z wymaganymi uzgodnieniami:

- Projekt przyłącza wody z odcinkami sieci,
- Projekt przyłącza kanalizacyjnego z odcinkami sieci,
- Projekt przyłącza energetycznego z odcinkami sieci,
- Projekt kanalizacji teletechnicznej oraz monitoringu wizyjnego,
- Projekty przełożenia sieci kolidujących z Inwestycją,
- Rozbudowa sieci.

Oznaczenie przedmiotu zamówienia według Wspólnego Słownika Zamówień CPV:

71.22.22.22-6 Usługi projektowania architektonicznego,

71.24.00.00-2 Usługi architektoniczne, inżynierskie i planowania

71.32.00.00-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

Załączniki:

1. koncepcja architektoniczno - urbanistyczna,
- 2.1. I Etap Inwestycji
- 2.2. II Etap Inwestycji
3. Założenia techniczno – ekonomiczne Inwestycji
4. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Charzewice II
5. Opinia geotechniczna wstępnego rozpoznania warunków geotechnicznych i hydrogeologicznych
6. Warunki przyłączenia.
7. Warunki na przebudowę sieci elektroenergetycznej