**WYTYCZNE DO WYKONANIA KONCEPCJI I DOKUMENTACJI**

**ZESPOŁU BUDYNKÓW MIESZKALNYCH W OPOLU PRZY UL. ŻWIROWEJ.**

**I. Ogólne informacje do zaprojektowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych z miejscami parkingowymi oraz infrastrukturą techniczną.**

1. Stan istniejący terenu inwestycji – działki częściowo są zabudowane budynkiem mieszkalnym wolnostojącym i budynkiem gospodarczym, przeznaczonymi do rozbiórki.

2. Dane liczbowe – budynki należy zaprojektować tak, aby w maksymalnym stopniu wykorzystać teren pod inwestycję o łącznej powierzchni ok. 19.000,00 m² pod zabudowę mieszkaniową, zlokalizowany na działkach 5/13, 5/59, 5/60, am. 85 obręb Nowa Wieś Królewska w Opolu.

3. Struktura mieszkań i standard wykończenia mieszkań.

Wymagania dotyczące projektowanych budynków:

Lokale mieszkalne o powierzchni ~35 m2 (30%), ~55 m2 (60%), ~70 m2 (10%). Mieszkania przeznaczone są na cele mieszkalne. 5% mieszkań ~ 35 m2 należy zaprojektować wg standardów dla osób niepełnosprawnych. Należy zaprojektować je w sposób zapewniający optymalne wykorzystanie powierzchni użytkowej. Lokale powinny być zaprojektowane w jednolitym standardzie wykończenia dostosowanym do funkcji pomieszczeń. Wykończenie: zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Projektując budynki należy pamiętać o standardach energetycznych, w celu zmniejszenia wskaźnika EP należy przewidzieć alternatywne źródło ciepła na potrzeby oświetlenia zewnętrznego, części wspólnych lub ewentualnie podgrzewanie c.w.u.

4. Wyposażenie budynków i lokali mieszkalnych

* Wejścia do budynków z wiatrołapami i daszkami zewnętrznymi.
* Domofon cyfrowy z możliwością otwierania kodem i czytnikiem RFID .
* Ściany na klatkach schodowych – lamperia do wysokości 1,3m.
* Drzwi zewnętrzne do klatek schodowych, aluminiowe z bezpieczna szybą i samozamykaczem.
* Okna uchylno-rozwieralne i drzwi balkonowe rozwieralne.
* Parapety zewnętrzne i wszelkie obróbki blacharskie z blachy powlekanej.
* Tynk zewnętrzny silikonowy.
* Klatki schodowe doświetlone oknami.
* Rynny i rury spustowe z PCV.
* Barierki zewnętrzne ze stali nierdzewnej.
* Winda przystosowana dla osób niepełnosprawnych wg wytycznych z BGK.
* Drzwi do lokali antywłamaniowe, drzwi wewnętrzne płycinowe.
* Wszystkie liczniki zlokalizowane na korytarzach w szachtach z szybką. Liczniki z możliwością radiowego odczytu.
* Komórki lokatorskie dedykowane do każdego lokalu mieszkalnego.
* Wyposażenia i wykończenie lokali mieszkalnych:

*łazienka* – umywalka i prysznic z baterią, miska ustępowa wolnostojąca (sanitariaty należy zaprojektować w taki sposób aby był swobodny dostęp do odpływów, syfonów i przyłączy), posadzka i ściany - płytki ceramiczne (kafle łatwe do utrzymania w czystości);

*kuchnia* – zlewozmywak z baterią , kuchenka elektryczna, posadzka – płytki ceramiczne, ściany otynkowane i pomalowane na biało,

*pozostałe pomieszczenia* - ściany otynkowane i pomalowane na biało, podłoga panele klasy min. C4.

5. Konstrukcja i technologia budynku

Budynki zaprojektowane w technologii mieszanej. Ściany zewnętrzne dwuwarstwowe – warstwa konstrukcyjna od wewnątrz, bloczki ceramiczne, warstwa termoizolacyjna, tynk silikonowy barwiony. Fundamenty żelbetowe. Stropy gęstożebrowe. Ściany i ścianki działowe wewnętrzne, cegła lub bloczki ceramiczne. Ściany oddzielające odrębne mieszkania pełne o grubości nie mniejszej niż 25 cm.

a) forma i standard wykończenia powinny uwzględniać sposób przeznaczenia obiektu. Użyte materiały wykończeniowe powinny cechować się dużą trwałością użytkową,

b) elementy konstrukcyjne, nośne (słupy, podciągi, wsporniki, ławy) zaprojektowane w taki sposób, aby nie ograniczały możliwości adaptacyjnych mieszkań,

c) bryła budynku prosta i zwarta, kolorystyka budynku powinna nawiązywać do otoczenia i uwzględniać wymagania decyzji o warunkach zabudowy,

d) w przypadku zastosowania schodów przed wejściem do klatek schodowych należy zaprojektować również pochylnie przeznaczone dla osób niepełnosprawnych,

e) konstrukcja ścian tradycyjna murowana lub z elementami prefabrykowanymi

Dokumentacja projektowa musi bazować na najnowszych rozwiązaniach technicznych. Musi być wykonana z wykorzystaniem rozwiązań opierających się o zasady poszanowania energii i ekologii.

Wykonawca zobowiązany jest do pozyskania i weryfikacji wszystkich danych niezbędnych do prawidłowego zaprojektowania przedmiotu zamówienia.

Wykonawca zobowiązany jest na bieżąco uwzględniać w dokumentacji projektowo - przetargowej zmiany w przepisach i zasadach wiedzy technicznej.

Prace projektowe należy wykonać w zakresie niezbędnym do realizacji ww. zadania, a Wykonawca złoży oświadczenie o wykonaniu i przekazaniu dokumentacji w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć oraz spełniać obowiązujące przepisy Prawa Budowlanego, przepisy techniczno-budowlane, przepisy powiązane i normy.

Należy zaprojektować zastosowanie takich nowoczesnych materiałów do wykonania obiektów budowlanych i urządzeń, które spełniają wymagania obowiązujących przepisów oraz są zgodne z wymaganiami norm i z zasadami wiedzy technicznej.

**II. Wytyczne z miejscowego planu zagospodarowania:**

**MN** – przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej niskiej z urządzeniami towarzyszącymi,

1. przeznaczenie dopuszczalne – budynki mieszkalne z usługami nieuciążliwymi wbudowanymi, o pow. użytkowej nie przekraczającej 30% pow. użytkowej mieszkań,
2. wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, wielkość kubatury należy dostosować do skali zabudowy dominującej w otoczeniu,
3. zaleca się stosowanie dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci głównych,
4. dopuszcza się zabudowę i nawierzchnię utwardzone do 40% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynna (trawnik, kwietniki, ogrody),
5. dopuszcza się intensyfikację zabudowy poprzez wtórny podział działek, przy zapewnieniu dojazdu do każdej działki, minimalna szerokość frontu działki – 18m,
6. dla budynków mieszkalno-usługowych ustala się obowiązek wydzielenia, w granicach własności działek, odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przyjmując minimum 3 stanowiska na 100m2 pow. Użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska.

**MN/U** – przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej niskiej , z usługami nieuciążliwymi oraz urządzeniami technicznymi,

1. przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja budynków mieszkalno-usługowych oraz wolnostojących budynków usługowych,
2. wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym,
3. dopuszcza się zabudowę i nawierzchnię utwardzone do 60% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako biologicznie czynna (trawnik, kwietniki, ogrody),
4. dla funkcji usługowych ustala się obowiązek wydzielenia, w granicach własności działek, odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przyjmując minimum 4 stanowiska na 100 m2 pow. Użytkowej lub na 10 zatrudnionych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska.

**III. Wytyczne 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 Dopłat

**IV. 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**

lokal mieszkalny musi być wyposażone w :

1) wannę lub kabinę natryskową – w łazience,

2) umywalkę – w łazience,

3) miskę ustępową – w łazience lub wydzielonym ustępie,

4) zlewozmywak,

5) czteropaleniskową kuchenkę gazową lub na inne paliwo, lub równoważną użytkowo kuchenkę elektryczną

**V. Zakres dokumentacji projektowej do wykonania.**

1. Dokumentacja badań podłoża gruntowego (w 4 egz.), Należy wykonać badania w ilościach i głębokościach zgodnych z odpowiednimi normami i prawem budowlanym. Zgodnie z „Rozporządzeniem ministra transportu, budownictwa i gospodarki morskiej w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych” należy dokonać ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia i dokonać określenia kategorii geotechnicznej obiektów. Stosownie do określonej kategorii należy wykonać niezbędne opracowania i pozyskać wymagane uzgodnienia i decyzje, w tym w szczególności Opinie Geotechniczną, dokumentacje badań podłoża gruntowego, projekt geotechniczny, Dokumentacje geologiczną inżynierską. Dokumentacja powinna składać się z części opisowej i graficznej z przedstawieniem lokalizacji punktów badawczych jak i charakterystycznych przekroi geotechnicznych.
2. **Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna** budynków mieszkalnych przy ul. Żwirowej **(**w pdf, doc., cad. oraz w 3 egz. papierowych), Projekt koncepcyjny powinien obejmować: ogólną koncepcję architektoniczną, konstrukcyjną, ogólną koncepcję drogową, koncepcję wszystkich instalacji wewnętrznych, ogólną koncepcję przyłączy. Projekt musi zawierać rzuty, przekroje i część opisową. Zamawiający wymaga przedstawienia trzech wstępnych koncepcji (Ilość budynków i ich układ w przestrzeni, kolorystyka).
3. **Projekt budowlany** wraz z informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia **(**w wersji elektronicznej pdf, doc., cad. oraz w 5 egz. papierowych). Projekt budowlany w oparciu o Koncepcję, zostanie sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1935 z późn. zm.), a także zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalnoużytkowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1129) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1126 z pózn. zm.) i Ustawa Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz.1202.).

Zaakceptowany przez Zamawiającego projekt budowlany stanowić będzie podstawę do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę. Projektant odpowiada za pozyskanie pozwolenia na budowę, w tym kompletność wniosku, udzielanie właściwym organom informacji i wyjaśnień niezbędnych dla pozyskania opinii, uzgodnień oraz decyzji administracyjnych. W przypadku konieczności dokonania uzupełnień bądź zmian w dokumentacji projektowej na żądanie organu administracyjnego wydającego właściwą decyzje, Projektant niezwłocznie wniesie odpowiednie poprawki. Niezwłocznie po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na budowę Projektant przekaże Zamawiającemu oryginały tych decyzji.

**W dokumentacji powinny pojawić się wszystkie proj. branżowe i opracowania tj:**

1. **projekt zagospodarowania terenu,**

W projekcie zagospodarowania terenu powinien pojawić się projekt zieleni wraz z placem zabaw oraz ogrodzeniem, projekt powinien składać się z części opisowej oraz rysunkowej sporządzonej na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, a także obejmujący: wyraźne określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu (również drenażu), sposób odprowadzania ścieków, układ komunikacyjny, układ zieleni ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,

1. **projekt sieci i przyłączy wod-kan,**
2. **projekt sanitarny i deszczowy,**
3. **projekt przyłącza energetycznego wraz z oświetleniem terenu,**
4. **projekt architektury,**
5. **projekt konstrukcji,**

projekt architektonicznobudowlany – zawierający opis techniczny (z dokładnym opisem powierzchni) oraz część rysunkową, określającą funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną oraz proponowane, niezbędne rozwiązania techniczne, a także materiałowe, również opis dostępności dla osób niepełnosprawnych,

1. **projekt instalacji sanitarnych wewnętrznych,**
2. **projekt instalacji elektrycznych,**
3. **projekt instalacji teletechnicznych,**
4. **projekt drogowy z projektem zjazdów z posesji** (projektem organizacji ruchu, na parkingach należy uwzględnić co najmniej 2 miejsca do ładowania aut elektrycznych),
5. **Projekty wykonawcze:** (w 5 egz.), Projekty wykonawcze sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1129). Podstawę opracowania Projektu Wykonawczego stanowi zaakceptowany Projekt Budowlany oraz uwagi i wytyczne Zamawiającego. Projekty Wykonawcze powinny uzupełniać i uszczegóławiać projekt budowlany w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do prawidłowego wykonania robót budowlanych. W przypadku wprowadzania zmian istotnych, innych niż w zatwierdzonym projekcie budowlanym, Wykonawca ma obowiązek ponownie uzgodnić dokumentacje z rzeczoznawcami.

Należy także wykonać obliczenie współczynników Ep i Ek - **projektowaną charakterystykę energetyczną** budynku opracowaną zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. z 2015 r. poz. 376) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. z 2015 r. poz. 376).

W dokumentacji powinny pojawić się wszystkie **proj. branżowe i opracowania tj. projekt zagospodarowania terenu, projekt architektury, projekt drogowy, projekt konstrukcji, projekt instalacji sanitarnych, projekt instalacji elektrycznych, projekt instalacji teletechnicznych, inwentaryzację dendrologiczną wraz z projektem zieleni uwzględniający nasadzenia zastępcze**. Zakres dokumentacji wykonawczej powinien być wykonany w oparciu o dokumentacje budowlaną z szczegółowym opracowaniem wszystkich branż wraz z detalami. Wszystkie projekty branżowe powinny być spójne i skoordynowane przez Projektanta wiodącego. Projekty zagospodarowania terenu powinien zawierać projekt zieleni, projekt placu zabaw, ewentualnie projekt ogrodzenia. Projekty wykonawcze architektury poszczególnych obiektów powinny obejmować co najmniej rzuty, przekroje i elewacje, wykazy stolarki, wykończenia, itp., projekt detali architektonicznych, projekt technologii podstawowej (wiodącej) w zamierzeniu budowlanym, projekty wykonawcze konstrukcji obejmujące: projekt zabezpieczeń wykopów (w razie potrzeby), projekty konstrukcyjne fundamentów, projekty elementów konstrukcji podstawowej oraz innych elementów nośnych i przekryć, projekty samodzielnych elementów konstrukcji jak: schody, zadaszenia itp. Projekty wykonawcze instalacji sanitarnych powinny obejmować: instalacje wod - kan, .c.w.u., (zimna woda do celów gospodarczych, zimna woda do celów p.poż, ciepła woda użytkowa), sposób rozprowadzenia do lokali umożliwiający pomiar wody ciepłej i zimnej z zewnątrz (szachty od strony korytarzy), instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody, lokalną kotłownie z węzłem c.o. i c.w., instalacje kanalizacji, instalacje wentylacji grawitacyjnej lub mechanicznej, instalacje kanalizacji deszczowej, projekty instalacji przeciwpożarowych wodnych w razie potrzeby. Projekty instalacji elektroenergetycznych obejmujące: projekty rozdzielni głównej i rozdzielni oddziałowych, instalacje siły, instalacje oświetlenia ogólnego, instalacje oświetlenia bezpieczeństwa, instalacje oświetlenia ewakuacyjnego i oświetlenia miejscowego, instalacje oświetlenia zewnętrznego, znaków i automatyki, projekty wykonawcze instalacji teletechnicznych tj. instalacji dzwonkowej, instalacji domofonów, instalacja infrastruktury do podłączenia internetu i telewizji w pomieszczeniach mieszkalnych i usługowych, przyłącze teletechniczne dla operatorów mediów. Instalacje elektroenergetyczne i teletechniczne w zakresie niezbędnym dla prawidłowego funkcjonowania budynku zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Projekty sieci i przyłączy (w zakresie budowy, przebudowy, kolizji): wod-kan, gazowa, deszczowa, energetyczna, teletechniczna itp.

Projekty drogowe dla dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszych, dokumentację dotyczącą bilansu wód opadowych, w tym (informację o sposobie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, obliczenia ilości wody przypadającej na powierzchnię płaską muszą uwzględniać warunki infiltracji podłoża gruntowego, a nie tylko rodzaj powierzchni terenu), projekty zabezpieczeń antykorozyjnych, antywibracyjnych, projekty montażu urządzeń i/lub ich podłączenia do sieci instalacji, projekty makroniwelacji i gospodarki masami ziemnymi lub dotyczące sposobu wykonania robót ziemnych, zbiorczy plan uzbrojenia terenu itp.

1. **Przedmiary robót** (w pdf i ath. w 1 egz. papierowym.), zostaną sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1129), z uwzględnieniem takiego podziału zakresu rzeczowego, który umożliwi ustalenie rodzaju i kosztów poszczególnych środków trwałych w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1864 z pózn. zm.). Przedmiary robót będą zawierać zestawienie przewidzianych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych wynikających z dokumentacji projektowej.
2. **Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót** (STWiOR) ( pdf i doc. w 2 egz. papierowych), zostaną sporządzone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1129). Zabrania się umieszczania w STWiOR określeń odnoszących się do konkretnych produktów czy producentów, dostawców czy usługodawców. Nie można dokonywać opisu przedmiotu zamówienia w sposób, który ograniczałby konkurencję i zamykał rynki zamówień.
3. **Kosztorysy inwestorskie** (w pdf i ath. w 1 egz. papierowym), zostaną sporządzone w układzie branżowym jako oddzielne opracowanie dla poszczególnych rodzajów robót, uwzględniające taki podział zakresu rzeczowego, który umożliwi ustalenie rodzaju i kosztów poszczególnych środków trwałych w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych ( Dz. U. z 2016 r. poz. 1864 z pózn. zm.). Kosztorys inwestorski, będzie stanowił podstawę określenia wartości zamówienia na roboty budowlane. Należy go wykonać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra RZP-II-WI/13/DZP-1/2018 Infrastruktury w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczenia planowanych kosztów prac projektowanych. W dokumentacji należy wykonać **wyliczenie wartości 1m2** powierzchni użytkowej lokali.