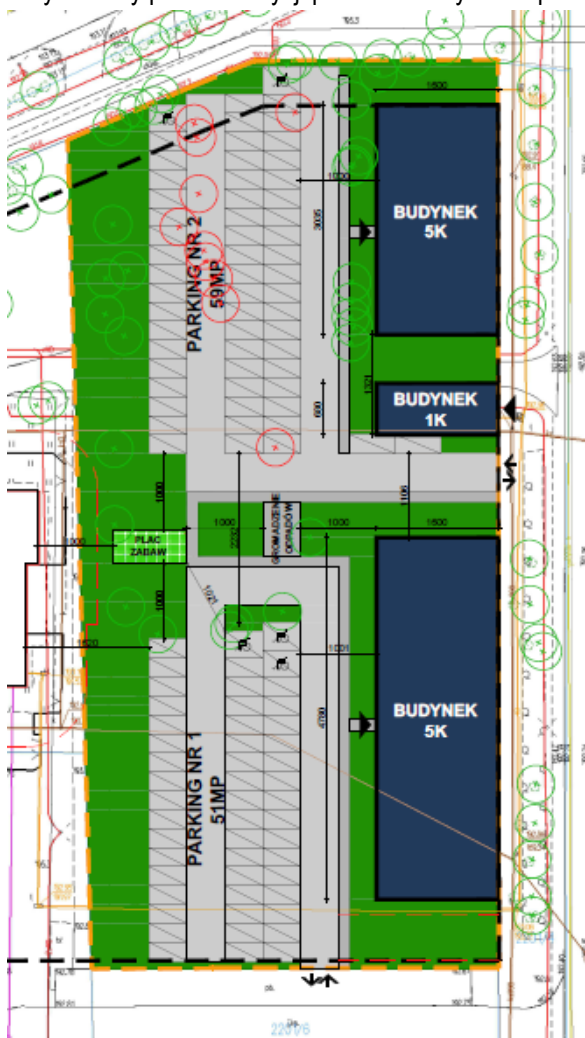




ZAŁĄCZNIK 3 – WYTYCZNE PROJEKTOWE

1. Opis terenu przeznaczony pod budowę określono w Załączniku 2 oraz Załączniku 2A oraz Załączniku 2B oraz Załączniku 2C.
2. Program Inwestycji stanowi optymalną, nowoczesną i energooszczędną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (z możliwością najmu długoterminowego) wraz z uzupełniającą zabudową usługową. Zamawiający zakłada budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych pięciokondygnacyjnych na planie prostokąta oraz parterowego pawilonu usługowego, dwóch parkingów terenowych, placu zabaw oraz wiaty śmietnikowej. Plac zabaw powinien być zlokalizowany w zachodniej części nieruchomości w obrębie zieleni wysokiej.
3. Parkingi terenowe do 120 miejsc postojowych optymalnie zlokalizowane od okien i granic z działką sąsiednią. Parkingi powinny być niezależne i posiadać odrębne zjazdy. Należy zaprojektować dwa zjazdy na nieruchomość. Pierwszy z ul. Rzepakowej, drugi z wewnętrznej drogi (o ile będzie to technicznie i formalnie możliwe). Przykładowy plan Inwestycji przedstawia rysunek poniżej:



4. Układ budynków – korytarzowy w linii północ - południe z mieszkaniami zorientowanymi na wschód i na zachód zapewniające optymalne nasłonecznienie mieszkań. Projekt powinien minimalizować klatki schodowe oraz szyby windowe. Powyższe założenia należy zrealizować o ile będą technicznie i formalnie możliwe.
5. Zakłada się zaprojektowanie 95-100 sztuk mieszkań jedno i dwupokojowych. Średnia powierzchnia mieszkań nie powinna przekraczać 52m². Zakłada się łączną powierzchnię użytkową mieszkań na poziomie około 4700m²



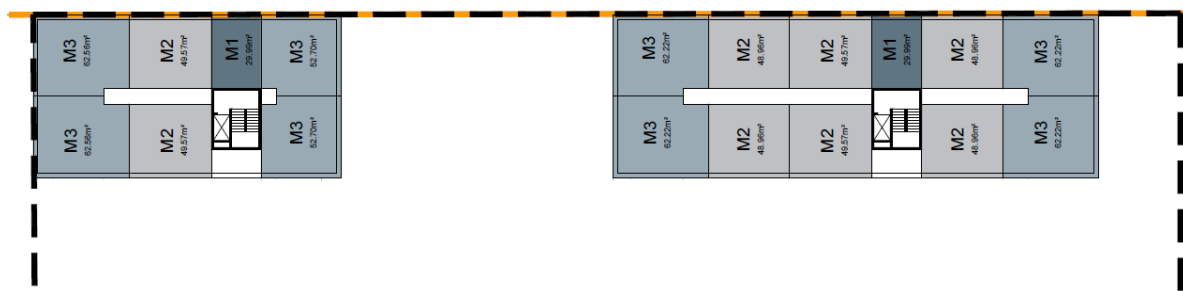
(PUM+PUU) oraz nie więcej niż 120 miejsc postojowych. Wskaźnik rozrządu – P.U.M / P.U.C >70%. Powierzchnie liczone wg PN-ISO 9836:1997

6. W budynkach należy przewidzieć funkcję mieszkalną, dopuszcza się zaprojektowanie lokalu usługowego na terenie lub na poziomie parteru jednego z budynków. Po wykonaniu i zatwierdzeniu projektu koncepcyjnego Zamawiający wskaże przeznaczenie pomieszczeń usługowych (sklep, przedszkole itp.). Przewidywana powierzchnia usług ok. 100m²
7. Budynki powinny mieć dach płaski oraz balkony dla części lokali mieszkalnych.
8. Projekty przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i gazowej (lub ciepłowniczej) należy wykonać na podstawie warunków technicznych przyłączenia uzyskanych od właścicieli sieci.
9. Proponowana struktura lokali w Inwestycji:
 - a. Mieszkania 1 pokojowe o powierzchni mieszkalnej ok 18-25m² każde, stanowiące ok. 20% lokali;
 - b. Mieszkania 2-3 pokojowe o powierzchni mieszkalnej ok 26-45m² każde, stanowiące ok. 60% lokali;
 - c. Mieszkania 3 pokojowe i więcej o powierzchni mieszkalnej ok 45-65m² każde, stanowiące ok. 20% lokali;

UWAGA: Powierzchnia mieszkalna = powierzchnia pokoi

UWAGA: Charakterystyka i struktura lokali mieszkalnych zgodnie z projektem koncepcyjnym opracowanym w **Etapie I – dopuszcza się zmianę wyżej określonych założeń, niemniej wymagane są uzgodnienia rozwiązań z Zamawiającym.**

Przykładowy rozkład mieszkań



10. Założenia ogólne do budynku i funkcjonalne do mieszkań.
 - a. wysokość mieszkań od wierzchu szlichty do sufitu z tynkiem min. 2,60 - 2,65 m
 - b. bez pogrubień miejscowych na ścianach międzylokalowych i wewnętrznych
 - c. okna przy drzwiach balkonowych z parapetem na wys. ok. 85 cm,
 - d. w przedpokoju miejsce na szafę wnękową,
 - e. szerokości biegów klatki schodowej z rezerwą min. 5 cm w stosunku do warunków technicznych I P.POŻ.
 - f. usytuowanie budynku od granic uwzględniające wszelakie wymogi warunków technicznych.
 - g. do każdego mieszkania przynależna komórka lokatorska – mogą być na piętrach,
 - h. lokale na parterze z ogródkami przydomowymi (zalecane), lokale na piętrach z balkonem
11. Wykończenie lokali mieszkalnych
 - a. Stan deweloperski – standard ustalony zostanie na Etapie nr I
12. Wykończenie przestrzeni wspólnych
 - a. Stan w pełni wykończony – standard ustalony zostanie na Etapie nr I
13. Rozwiązania konstrukcyjno- budowlane
 - a. Konstrukcja tradycyjna – murowana lub płytowo-słupowa posadowienie na ławach i stopach lub płycie fundamentowej, możliwy jest scenariusz realizacji inwestycji w konstrukcji prefabrykowanej.
 - b. Stropy między lokalowe żelbetowe gr. do 22 cm, balkony gr. do 16cm



- c. Ściany działowe w mieszkaniach grubości 12, 9 lub 6,5cm z cegły ceramicznej, K3, DZ-220, PD1, PD2, pustak betonowy. Obudowa kanałów wentylacji grawitacyjnej gr.12 cm.
- d. Ściany między lokalowe gr. 25 cm murowanej na pełne spoiny z pustaka akustycznego ceramicznego lub pustaka betonowego akustycznego gr. 18 cm
- e. Ściany osłonowe grub. 19 cm
- f. Tynki gipsowe maszynowe kat. III malowane farbą emulsyjną.
- g. Podłoża pod posadzki:
 - i. szlichta cementowa zbrojona siatkami zgrzewanymi,
 - ii. folia,
 - iii. styropian
- h. Parapety wewnętrzne konglomerat
- i. Drzwi wejściowe do wszystkich mieszkań - antywłamaniowe, zamkiem górnym, wizjerem, z ościeżnicą w kolorze drzwi, z progiem. EI30
- j. Klatki schodowe /schody, podesty/ i korytarze /hole/ - gres, ze wstawkami dwukolorowymi, z cokołami wys. 10 – 15 cm w kolorze jasnym (ułożenie np. w „CARO”), ściany - tynk gipsowy kat.III, bez okładzin na ścianach, malowane farbą emulsyjną, bez lamperii.
- k. Balkony, loggie, - konstrukcja żelbetowa wylewana pocieniona gr. do 16 cm, płytki mrozoodporne (tzw. gres techniczny), z cokołami, w kolorze uzgodnionym z Zamawiającym. Izolacja balkonów z 1 warstwy, a loggii z 2 warstw papy termozgrzewalnej lub powłokowa. Obróbki z blachy. Odwodnienie bezpośrednio z posadzki na zewnątrz, bez wpustów montowanych w płaszczyźnie balkonu lub loggi oraz odwodnienia liniowego typu aco drain. Dopuszcza się zmianę rozwiązań np.. Na system łączników balkonowych typu „isocorb”.
- l. Tarasy – termoizolacja, izolacja bitumiczna (2 x papa termozgrzewalna), szlichta i uszczelnienie zespolone (tj. szlam elastyczny, płytki gresowe, na kleju typu flex). Odwodnienie na zewnątrz. Odwodnienie jak wyżej.
- m. Dach – 2 x papa termozgrzewalna na szlichte spadkowej. Izolacja termiczna pod szlichtą
- n. Izolacja termiczna ścian zewnętrznych grub. 20 cm na głębokość 1,20 m poniżej powierzchni terenu.
- o. Pomieszczenia techniczno – obsługowe wykończone „pod klucz”
- p. Windy – szachty windowe o parametrach wymiarowych umożliwiających montaż co najmniej dwóch typów wind bez maszynowni, np. kone, schindler.
- q. Bariery (ślusarka) schodów stalowe malowane proszkowo z pochwytem drewnianym o masie stali do 16 kg/m2. Bariery mocowane do policzków biegów schodowych.
- r. Bariery (ślusarka) balkonów i tarasów - stalowe ocynkowane o masie całkowitej do 16 kg/m2 (na podstawie KNR 2-02 / 1209/02), wypełnienie wg ustaleń z Zamawiającym. Bariery montowane do czoła balkonu lub tarasu.
- s. Przeszklenia przegród balkonowych i zadaszeń: nieprzeźroczyste, bezpieczne, np. szkło klejone nieprzeziernie
- t. Stolarka okienna z PCV w kolorze białym. Parapety okienne zewnętrzne z blachy powlekanej. Okna wyłącznie od wysokości 85 w górę bez naświetli typu FIX od posadzki. Drzwi balkonowe pojedyncze. Jeżeli to możliwe uniknąć konieczności stosowania nawietrzaków (w przypadku zastosowania tylko nawietrzaki zwykłe – nie akustyczne i nie higrosterowalne)
- u. Stolarka okienna na klatkach schodowych z PCV. Okna przy drzwiach balkonowych z parapetem na wys. ok. 85 cm,
- v. Piony z urządzeniami pomiarowymi na korytarzach z drzwiczkami metalowymi malowanymi proszkowo-bez odporności ogniowej.
- w. Rynny i rury spustowe zewnętrzne z blachy stalowej powlekanej.



- x. Ogrodzenie - wysokość łączna przesł ogrodzenia – wysokość do 180 cm. Ślusarka ogrodzenia ocynkowana. (może być typowa panelowa)
- y. Elewacja w technologii lekko mokrej na styropianie 20 cm – tynk mineralny malowany. Udział powierzchni innych np. cegła licówka, klinkier, gres (łącznie z okładziną kamienną oraz elementami d.f.a.) do 3% łącznej powierzchni elewacji) – głównie parter przy wejściu głównym do budynku.
- z. Wpusty dachowe, wpusty na płycie garażu i tarasach - podgrzewane.

14. Instalacje sanitarne

- a. Instalacje wewnętrzne wod.-kan. z instalacją ciepłej wody użytkowej
 - i. Dla każdego lokalu wodomierz ciepłej i zimnej wody z dostępem z zewnątrz lokalu – szacht na klatce, wraz ze zdalnym odczytem).
 - ii. Montaż rur pod posadzką w peszlu od głównego pionu zasilającego do podejść.
 - iii. Kształtki i łączniki tej samej firmy co rury.
 - iv. Piony wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji.
 - v. Montaż pionów wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w wydzielonych szachtach z zaworami odcinającymi i wodomierzami dla każdego lokalu.
 - vi. Materiał – tworzywo sztuczne.
- b. Instalacja centralnego ogrzewania z kotłownią gazową (lub węzłem cieplnym) zlokalizowaną w budynku
 - i. Dla każdego lokalu ciepłomierz zlokalizowany w szachcie na klatce, wraz ze zdalnym odczytem.
 - ii. Montaż rur pod posadzką od pionu bez szafki rozdzielaczowej.
 - iii. Rury z tworzywa sztucznego w peszlu.
 - iv. Niezbędne łączniki i kształtki tej samej firmy, co rury.
 - v. Piony instalacji C.O. - montaż pionów z rur stalowych czarnych bez szwów lub z tworzywa sztucznego z odejściem i zaworami i ciepłomierzami dla każdego mieszkania, izolowane termicznie i konieczną armaturą.
 - vi. Grzejniki konwektorowe z zaworami i głowicami. W łazienkach grzejniki drabinkowe (inwestycyjne) z możliwością podłączenia grzałki elektrycznej.
- c. W przypadku kotłowni na ostatniej kondygnacji:
 - i. Izolacja akustyczna kotłowni z wełny mineralnej + tynk (nie systemowa)
 - ii. Podłoga pływająca z amortyzatorami gumowymi
- d. Instalacja gazowa w lokalach mieszkalnych - brak.
- e. Piony kanalizacji sanitarnej
 - i. Rury PCV z pełnym uzbrojeniem: dla pionów sąsiadujących z pokojami PCV bezszumowe.
- f. Piony kanalizacji deszczowej
 - i. Rury z PCV z rewizjami, trójnikami i wpustami
- g. Wentylacja grawitacyjna lub mechaniczna (rodzaj wentylacji uzależniony od optymalizacji powierzchni mieszkalnych)
- h. Wentylacja lokali mieszkalnych:
 - i. Grawitacyjna – pustaki ceramiczne 19x19 cm lub rury SPIRO fi 150 – może być zbiorcza.
 - ii. W kuchni dodatkowy przewód wentylacyjny do podłączenia okapu – zalecany zbiorczy z klapami zwrotnymi.
 - iii. Obmurowanie szachów wentylacyjnych dostosowane do ilości kominków na kondygnacji.
- i. Należy unikać konieczności montażu zestawu hydroforowego

15. Instalacje elektryczne

- a. Rozdzielnia mieszkaniowa natynkowa, skrzynka bezpiecznikowa z drzwiczkami wyposażona w trójfazowy wyłącznik ochronny – różnicowoprądowy IN = 25/0,03A i jeden maksymalnie dwa wyłączniki 1 fazowy In 25/0,03A, oraz nadmiarowe wyłączniki instalacyjne. Bez zabezpieczeń selektywnych.
- b. W każdym pomieszczeniu mieszkalnym gniazdo teletechniczne TV i tel/Internet.
- c. Instalacje niskoprądowe – wewnętrzna linie zasilające z tablic głównych do poszczególnych mieszkań:



- i. Instalacja telefoniczna doprowadzona jednym przewodem do każdego lokalu,
 - ii. Instalacja internetu,
 - iii. Instalacja telewizyjna - możliwość podłączenia dostawcy TVK
 - iv. Instalacja domofonowa, okablowanie przystosowane do zainstalowania wideofonów.
 - v. Instalacja telewizji naziemnej i satelitarnej.
 - vi. Instalacja telewizji przemysłowej – monitoring maks. dwie kamery w na wejściu do budynków oraz maks. osiem na terenie.
 - vii. Instalacja dzwonekowa
 - d. Instalacja elektryczna kotłowni gazowej.
 - e. Oświetlenie zewnętrzne oraz oświetlenie podstawowe awaryjne i ewakuacyjne klatek schodowych, ciągów komunikacyjnych (np. korytarzy) z niezbędnymi wyłącznikami zmierzchowymi, czasowymi lub ruchowymi.
 - f. Osprzęt domofonowy produkcji polskiej.
 - g. Instalacja odgromowa.
 - h. Instalacje elektryczne, teletechniczne należy wykonać z materiałów i urządzeń produkcji polskiej lub standardowo i cenowo porównywalnych.
16. UWAGA: Pozostałe wytyczne techniczne Wykonawca uzgodni z Zamawiającym w ramach opracowania Etapu I. W celu uniknięcia wątpliwości dopuszcza się zmianę ww. wytycznych w uzgodnieniu z Zamawiającym w ramach prac projektowych.
17. Budynek lub budynki powinny być zaprojektowane w sposób zapewniający uzyskanie maksymalnej powierzchni mieszkalnej przy zachowaniu struktury lokali oraz wymogów MPZP.
18. Odnawialne źródła energii - należy przewidzieć wykorzystanie tzw. alternatywnych źródeł energii (pompy ciepła, kolektory słoneczne itp.) do ogrzania budynku i przygotowania wody użytkowej oraz ogniwa fotowoltaiczne do uzyskania energii elektrycznej na potrzeby własne (np. oświetlenie terenu). Instalacja alternatywnych źródeł energii oraz energii konwencjonalnej musi zostać tak zaprojektowana, aby w razie potrzeby powyższe źródła energii wzajemnie się uzupełniały i aby odbywało się to bezobsługowo.
19. Należy zapewnić możliwość użytkowania projektowanego obiektu przez osoby niepełnosprawne, dotyczy zarówno budynku lub budynków jak i terenu. Wejście na teren obiektu z poziomu dojścia i dojazdu do budynku powinno umożliwiać przejazd wózkiem inwalidzkim.
20. W dokumentacji projektowej należy zwracać uwagę na wykorzystanie materiałów dobrej jakości.
21. Zamawiający będzie wymagał funkcjonalnych rozwiązań wewnątrz.
22. Projektant powinien uwzględnić jako główny cel uzyskanie optymalnej powierzchni mieszkalnej przy jednoczesnym zachowaniu wymogów MPZP
23. Projekt powinien być indywidualny, tworzący bezpieczne otoczenie, funkcjonalny, z wykorzystaniem wyrobów dopuszczonych do obrotu, zapewniający niskie koszty eksploatacji.
24. Wykonawca jest zobowiązany do pozyskania we własnym zakresie i na własny koszt wszystkich niezbędnych wytycznych Zamawiającego

.....
.....
.....

(nazwa i adres Oferenta)