



ZAŁĄCZNIK 3 – WYTYCZNE PROJEKTOWE

1. Opis terenu przeznaczony pod budowę określono w Załączniku 2.
2. Program Inwestycji stanowi optymalną, nowoczesną i energooszczędną zabudowę magazynowo produkcyjną wraz z uzupełniającą zabudową oraz infrastrukturą techniczną. Zamawiający zakłada budowę dwóch hal z zapleczem biurowym, parkingów terenowych, wiat śmietnikowych budynków zaplecza technicznego. Zakładany jest możliwy podział hali pod najemców, gdzie moduł magazynowo produkcyjny to około 1500m² a część biurowa około 100m². Pierwsza hala o powierzchni zabudowy około 8000m² (Obiekt A), druga około 19000 m² (Obiekt B).



3. Powyższa koncepcja, została wybrana w celu uzyskania maksymalizacji zapisów otrzymanych warunków zabudowy (Załącznik 2B) oraz Decyzji Środowiskowej (Załącznik 2H) i nie jest obligatoryjnym układem przestrzennym inwestycji.
4. Wjazdy

Obiekt A	Obiekt B
Na każdy z modułów magazynowych wymagany jest wjazd z poziomu zero.	Na każdy z modułów magazynowych wymagany jest wjazd z poziomu zero



oraz co najmniej jeden dok rozładunkowy dla pojazdów typu TIR.
--

5. Dopuszczalne jest lokalizowanie zaplecza biurowego na piętrze (forma antresoli) o ile będzie to zasadne z punktu widzenia ekonomiki rozwiązań.
6. Projekt powinien minimalizować złożoność elewacji oraz konstrukcji nośnej, w ramach możliwości zachowując jedność bryły hali magazynowej z biurami. Projekt powinien minimalizować klatki schodowe. Powyższe założenia należy zrealizować o ile będą technicznie i formalnie możliwe.
7. Miejsca postojowe oraz wiaty śmietnikowe powinny być zaplanowane w taki sposób, aby były rozmieszczone w bezpośrednim sąsiedztwie zapleczy biurowych.
8. Należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów typu TIR, oraz samochodów osobowych.
9. Budynki powinny mieć dach płaski, rozmieszczenie central urządzeń, świetlików powinno umożliwiać ich obsługę w sposób możliwie prosty, oraz umożliwić łatwe odśnieżanie połaci.
10. Projekty przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i gazowej (lub ciepłowniczej) należy wykonać na podstawie warunków technicznych przyłączenia uzyskanych od właścicieli sieci.
11. Ze względu na występowanie w tym rejonie silnych porywów wiatru należy unikać projektowania dużych elementów przeszkleń okien biurowych.
12. W projekcie należy przewidzieć wytyczne dla instalacji fotowoltaicznej.
13. W projekcie należy uzyskać rozwiązania energooszczędne.
14. W projekcie należy przewidzieć wytyczne dla projektu BMS – zakres automatyki szczegółowo zostanie określony zostanie w projekcie wykonawczym
15. W projekcie należy przewidzieć stacje ładowania samochodów elektrycznych (stacje AC oraz stacje DC)
16. Wykończenie lokali biurowych
 - a. Stan deweloperski – standard ustalony zostanie na Etapie nr I
17. Wykończenie przestrzeni wspólnych
 - a. Stan w pełni wykończony – standard ustalony zostanie na Etapie nr I – rodzaj wykończenia określony na rzutach i tabelarycznie
18. Wstępne propozycje rozwiązań konstrukcyjno- budowlane

	Obiekt A	Obiekt B
a)	Konstrukcja ramowa, żelbetowa lub stalowa, w częściach biurowych dopuszczalna konstrukcja tradycyjna, lub mieszana gdzie strop nośny oparty jest na wspornikach słupów nośnych głównego ustroju konstrukcyjnego hali.	
b)	Stropy między kondygnacyjne wykonane z płyt strunobetonowych typu HC lub żelbetowe, gęstożebrowe.	



c)	Rozstaw maksymalny słupów wsporczych na powierzchni magazynowej ok. 6- 10m	Rozstaw maksymalny słupów wsporczych na powierzchni magazynowej ok. 10m
d)	Posadzka hali wykonana w technologii betonowej zacierana na gładko.	
e)	Minimalna klasa nośności posadzki 5 tony/m ²	Minimalna klasa nośności posadzki 5 tony/m ²
f)	Ściany między lokalowe gr. 25 cm murowanej na pełne spoiny z pustaka akustycznego ceramicznego, cegły sylikatowej akustycznej lub pustaka betonowego akustycznego	
g)	Ściany osłonowe wykonane w technologii płyt warstwowych	
h)	Tynki gipsowe maszynowe kat. III malowane farbą emulsyjną	
i)	Podłoża pod posadzki w częściach biurowych (szlichta cementowa zbrojona siatkami zgrzewanymi, folia, styropian).	
j)	Dach – poszycie z płyt blaszanych z izolacją, bądź system płyt warstwowych, hydroizolacja wykonana w technologii membrany np.: PVC, EPDM, TPO, HDPE.	
k)	Pomieszczenia techniczno– obsługowe wykończone „pod klucz”	
l)	Barierki (ślusarka) schodów stalowe malowane proszkowo z pochwytem stalowym o masie stali do 16 kg/m ² . Barierki mocowane do policzków biegów schodowych.	
m)	Stolarka okienna z PCV lub aluminium w kolorze tożsamym do elewacji. Parapety okienne zewnętrzne z blachy powlekanej. Okna wyłącznie od wysokości 85 w górę bez naświetli typu FIX od posadzki. Jeżeli to możliwe uniknąć konieczności stosowania nawietrzaków (w przypadku zastosowania tylko nawietrzaki zwykłe – nie akustyczne i nie higrosterowalne).	
n)	Piony z urządzeniami pomiarowymi na korytarzach z drzwiczkami metalowymi malowanymi proszkowo- bez odporności ogniowej	
o)	Możliwość opomiarowania każdego z modułów z osobna	
p)	Szachty techniczne przystosowane pod rozbudowę tj. projektowane z zapasem powierzchni przekroju w stosunku do zaplanowanych instalacji o około 20%	
r)	Ogrodzenie - wysokość łączna przęseł ogrodzenia– wysokość do 180 cm. Ślusarka ogrodzenia ocynkowana . (może być typowa panelowa)	
s)	Wpusty dachowe, wpusty przy hali w strefie wjazdu z poziomu zero oraz dokach- podgrzewane	
t)	Wysokość hali do 12m	

19. Instalacje sanitarne

a. Instalacje wewnętrzne wod.-kan. z instalacją ciepłej wody użytkowej:

- i. Dla każdego modułu biurowego oraz strefy magazynowo produkcyjnej 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 modułu biurowego oraz strefy magazynowo produkcyjnej 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, izolowane termicznie i z konieczną armaturą.
 - vi. Grzejniki konwektorowe z zaworami i głowicami.
 - c. Instalacja gazowa- brak.
 - d. Piony kanalizacji sanitarnej
 - i. Rury PCV z pełnym uzbrojeniem: dla pionów sąsiadujących z biurami PCV bezszumowe.
 - e. Piony kanalizacji deszczowe (instalacja podciśnieniowa)
 - i. Rury z PCV z rewizjami, trójnikami i wpustami
 - f. Wentylacja grawitacyjna w części biurowej lub mechaniczna
 - g. Wentylacja hali mechaniczna.
 - h. Rozmieszczenie central wentylacyjnych umożliwiające obsługę techniczną bez konieczności stosowania dźwigów/ podnośników. Montaż na dachu lub wyprowadzenia na dach elementów obsługi takich jak np. wymienne filtry.
 - i. Należy unikać konieczności montażu zestawu hydroforowego
20. Instalacje elektryczne
- a. Rozdzielnia biurowa 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 biurowym gniazdo teletechniczne tel/Internet.
 - c. Instalacje niskoprądowe – wewnętrzna linie zasilające z tablic głównych do poszczególnych biur:
 - i. Instalacja telefoniczna doprowadzona jednym przewodem do każdego lokalu,
 - ii. Instalacja Internetu, światłowód,
 - iii. Instalacja domofonowa, okablowanie przystosowane do zainstalowania wideofonów.
 - iv. Instalacja telewizji przemysłowej – monitoring maks. dwie kamery w na wejściu do budynków oraz maks. osiem na terenie.



- v. Instalacja dzwonekowa
 - d. Oświetlenie zewnętrzne oraz oświetlenie podstawowe awaryjne i ewakuacyjne klatek schodowych, ciągów komunikacyjnych (np. korytarzy) z niezbędnymi wyłącznikami zmiernymi, czasowymi lub ruchowymi.
 - e. Osprzęt domofonowy produkcji polskiej.
 - f. Instalacja odgromowa.
 - g. Instalacje elektryczne, teletechniczne należy wykonać z materiałów i urządzeń produkcji polskiej lub standardowo i cenowo porównywalnych.
 - h. Każda hala będzie wyposażona w BMS
21. UWAGA: Pozostałe wytyczne techniczne Wykonawca uzgodni z Zamawiającym w ramach opracowania Etapu I. W celu uniknięcia wątpliwości dopuszcza się zmian ww. wytycznych w uzgodnieniu z Zamawiającym w ramach prac projektowych.
22. Budynek lub budynki powinny być zaprojektowane w sposób zapewniający uzyskanie maksymalnej powierzchni użytkowej przy zachowaniu walorów użytkowych i eksploatacyjnych oraz wymogów MPZP/WZ.
23. 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.
24. 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.
25. W dokumentacji projektowej należy zwracać uwagę na wykorzystanie materiałów dobrej jakości.
26. Zamawiający będzie wymagał funkcjonalnych rozwiązań wewnątrz.
27. Projektant powinien uwzględnić jako główny cel uzyskanie optymalnej powierzchni magazynowo usługowej i biurowej przy jednoczesnym zachowaniu wymogów MPZP/WZ
28. Projekt powinien być indywidualny, tworzący bezpieczne otoczenie, funkcjonalny, z wykorzystaniem wyrobów dopuszczonych do obrotu, zapewniający niskie koszty eksploatacji.
29. Wykonawca jest zobowiązany do pozyskania we własnym zakresie i na własny koszt wszystkich niezbędnych wytycznych Zamawiającego

.....

.....

.....

(nazwa i adres Oferenta)