

## Wstępne wytyczne do projektowania

**Opracowanie dokumentacji projektowej i przetargowej wraz z pełnieniem nadzoru autorskiego w zakresie budowy budynku komunalnego przy ul. Korkowej, w ramach zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa budynków komunalnych przy ul. Korkowej i ul. Włókienniczej”.**

Przedmiot niniejszego zamówienia obejmuje wykonanie kompletnej dokumentacji projektowo-przetargowej dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscami parkingowymi podziemnymi i naziemnymi, usługami (handel, biura, usługi nieuciążliwe) oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 28/4, 28/5, 96, 84 (w części), 85 (w części), 86, 6/2, 6/4, 4/13 (w części) z obrębu 3-07-16 położonych przy ul. Korkowej 119/123 i ul. Króla Maciusia w Warszawie oraz pod wjazdy i infrastrukturę na dz. ew. nr 30/18, 30/19, 30/21, 30/22, 4/13 (w części), 30/3, 30/20 z obrębu 3-07-16.

### **I. Ogólne informacje do zaprojektowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscami parkingowymi, usługami oraz infrastrukturą techniczną.**

1. **Stan istniejący działki** - nr ewid. 28/4 i 28/5 to płaski teren o powierzchni 0,19 ha zabudowany budynkiem usługowym z dojazdami.
2. **Zagospodarowanie terenu:**
  - a) podjazdy, parkingi, chodniki, drogi, zieleń,
  - b) na terenie działki należy przewidzieć zieleń rekreacyjną, należy przewidzieć nasadzenia drzew bądź krzewów,
  - c) pomieszczenie na kontenery do selektywnej zbiórki odpadów,
  - d) przyłącza elektryczne, teletechniczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i lokalny węzeł cieplny na warunkach gestorów sieci.
3. **Drogi:**
  - a) zjazd publiczny istniejący z ul. Króla Maciusia,
  - b) przebudowa ulicy bn. (działka nr ewid. 95) z nowymi miejscami parkingowymi na obecnym chodniku oraz przebudową chodnika,
  - c) nowy wjazd do garaży od strony ul. Króla Maciusia.
4. **Dane liczbowe – wskaźniki:**
  - a) ustala się maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu planowanej inwestycji do 0,19,
  - b) powierzchnia biologiczna czynna terenu inwestycji minimum 25%,
  - c) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku wzdłuż ul. Króla Maciusia do 15 m,
  - d) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki do 22 m,

- e) geometria dachu – dach płaski lub spadzisty o kącie nachylenia połaci dachu od  $0^0$  do  $10^0$ , maksymalna wysokość głównej kalenicy dachu budynku do 22 m (zgodnie z wymaganiami decyzji o warunkach zabudowy).
5. **Struktura mieszkań i standard wykończenia mieszkań.**
- A. **Wymagania dotyczące projektowanego budynku:**
- budynek mieszkalny wielorodzinny, podpiwniczony (z garażem podziemnym), liczba kondygnacji nadziemnych do 6,
  - zakładana ilość lokali mieszkalnych: 60 lokali, komórki lokatorskie, (jedna komórka na jeden lokal mieszkalny),
  - miejsca parkingowe w podziemiu budynku,
  - dostęp do mieszkań z klatek schodowych wewnętrznych, klatki schodowe wewnętrzne od poziomu piwnic do maszynowni dźwigów, dźwigi przy klatkach schodowych (ilość i wyposażenie zgodnie z wymaganiami technicznymi),
  - węzeł cieplny c.o./c.w.u.
- B. **Zakładana ilość lokali mieszkalnych to 60 lokali w tym:**
- mieszkania 1 pokojowe – 23 lokale o pow. użytkowej ok.  $25\text{ m}^2$ , w tym pow. mieszkalnej ok.  $15\text{ m}^2$ ,
  - mieszkania 1 pokojowe – 21 lokali o pow. użytkowej ok.  $30\text{ m}^2$ , w tym pow. mieszkalnej co najmniej  $20\text{ m}^2$ ,
  - mieszkania 2 pokojowe – 7 lokali o pow. użytkowej ok.  $37\text{ m}^2$ ,
  - mieszkania 3 pokojowe – 7 lokali o pow. użytkowej ok.  $47\text{ m}^2$ ,
  - mieszkania 4 pokojowe – 2 lokale o pow. użytkowej ok.  $60\text{ m}^2$ .
- C. **Standard lokali mieszkalnych.**  
Mieszkania przeznaczone są na cele mieszkalne z możliwością zasilenia mieszkaniowego zasobu gminy niestanowiącego lokali socjalnych. Należy zaprojektować je w sposób zapewniający optymalne wykorzystanie powierzchni użytkowej. Lokale powinny być zaprojektowane w jednolitym standardzie wykończenia dostosowanym do funkcji pomieszczeń.
- D. **Wykończenie:** zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z ustaleniami z Zamawiającym.
- E. **Należy zaprojektować na parterze powierzchnie dla:**
- Biblioteki – ok.  $150 - 170\text{ m}^2$ ,
  - Wawerskiego Centrum Kultury – ok.  $250 - 280\text{ m}^2$ ,
  - Straży Miejskiej – ok.  $150 - 160\text{ m}^2$ ,
  - Poczty Polskiej – ok.  $130 - 150\text{ m}^2$ .
6. **Konstrukcja i wykonanie:**
- a) forma i standard wykończenia powinny uwzględniać sposób przeznaczenia obiektu. Użyte materiały wykończeniowe powinny cechować się dużą trwałością użytkową,
- b) elementy konstrukcyjne, nośne (słupy, podciąg, wsporniki, ławy) zaprojektowane w taki sposób aby nie ograniczały możliwości adaptacyjnych mieszkań,
- c) bryła budynku prosta i zwarta, zakłada się rzut budynku w kształcie prostokąta, 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, oszczędność energii i izolacyjność cieplna: dostosowane do wymogów dla budynków

zajmowanych przez władze publiczne oraz będących ich własnością obowiązujących po 1 stycznia 2019 r. ujętych w treści Działu X Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## **II. Ogólne wytyczne do dokumentacji**

1. Przyjęcie koncepcji przez Zamawiającego stanowić będzie podstawę do projektowania.
2. Opracowania będące przedmiotem zamówienia, należy wykonać kompleksowo, zgodnie z wiedzą techniczną oraz obowiązującymi przepisami i normami.
3. Dokumentacja projektowa musi bazować na najnowszych rozwiązaniach technicznych. Musi być wykonana z wykorzystaniem rozwiązań opierających się o zasady poszanowania energii i ekologii.
4. Wykonawca zobowiązany jest do pozyskania i weryfikacji wszystkich danych niezbędnych do prawidłowego zaprojektowania przedmiotu zamówienia.
5. 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.
6. Zabrania się umieszczania w dokumentacji projektowo-przetargowej określeń odnoszących się do konkretnych produktów czy producentów. Wykonawca wykona wszystkie potrzebne pomiary, badania i oceny (ekspertyzy) niezbędne do określenia zakresu dokumentacji projektowo-przetargowej. Wszystkie pomiary, badania i oceny będą przeprowadzone zgodnie z wymaganiami obowiązujących norm. W przypadku, gdy normy nie obejmują jakiegokolwiek badania, stosować można wytyczne krajowe, albo inne procedury, zaakceptowane przez Zamawiającego.
7. Informuje się, że dla wskazanej inwestycji nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stan istniejący: działki nr ewid. 28/4 i 28/5 o powierzchni 0,19 ha przeznaczona pod inwestycję to płaski teren zabudowany budynkiem usługowym z dojazdami.

## **III. Zakres dokumentacji projektowej do wykonania.**

1. **Inwentaryzacja istniejącego budynku usługowego (w 6 egz.),**  
Należy wykonać inwentaryzację istniejącej zieleni wraz z inwentaryzacją budowlaną. Inwentaryzacja powinna zawierać część opisową, rysunkową oraz fotograficzną. Na planie sytuacyjnym należy zaznaczyć i opisać zinwentaryzowane obiekty. Należy przedstawić ocenę ich stanu. W inwentaryzacji zieleni należy określić wielkości koron, wysokości, obwody pni drzew, waloryzacje oraz ocenę stanu zachowania.
2. **Projekt rozbiórki istniejącego budynku usługowego (w 6 egz.),**  
Wykonawca dokumentacji projektowej uzyska decyzję pozwolenia na rozbiórkę.
3. **Dokumentacja geotechniczna (w 3 egz.),**

Należy wykonać badania w ilościach i głębokościach zgodnych z odpowiednimi normami i prawem budowlanym. Zgodnie z „Rozporządzeniem ministra transportu, budownictwa i gospodarki morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. 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 Opinię Geotechniczną, Dokumentację badań podłoża gruntowego, Projekt geotechniczny, Dokumentację geologiczną inżynierską. Dokumentacja powinna składać się z części opisowej i graficznej z przedstawieniem lokalizacji punktów badawczych jak i charakterystycznych przekroi geotechnicznych. W opracowaniu szczególny nacisk należy położyć na określenie oddziaływania wody gruntowej wraz z prognozą wahań jej poziomu i ciśnienia.

**4. Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna budynku komunalnego przy ul. Korkowej (w 3 egz.),**

Projekt koncepcyjny powinien obejmować: ogólną koncepcję architektoniczną, konstrukcyjną, ogólną koncepcję drogową, koncepcję wszystkich instalacji wewnętrznych, ogólną koncepcję przyłączy, podziemnej infrastruktury technicznej, przekładek i usunięcia kolizji, zasilania placu budowy. Projekt musi zawierać rzuty, przekroje i część opisową.

**5. Projekt budowlany wraz z informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (w 6 egz.),**

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 2012 r. poz. 462 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 funkcjonalno-użytkowego (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 późn. zm.) i Ustawa Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1332.). W dokumentacji powinny pojawić się wszystkie proj. branżowe i opracowania tj. projekt zagospodarowania terenu, projekt architektury, projekt konstrukcji, projekt instalacji sanitarnych, projekt instalacji elektrycznych, projekt instalacji teletechnicznych. W projekcie zagospodarowania terenu powinien pojawić się projekt zieleni wraz z gospodarką drzewostanem, 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: określenie granic działki lub terenu, usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, sieci uzbrojenia terenu, sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich, projekt architektoniczno-budowlany – zawierający opis techniczny oraz część rysunkową, określającą funkcję, formę i konstrukcję obiektu budowlanego, jego charakterystykę energetyczną i ekologiczną oraz proponowane, niezbędne rozwiązania techniczne, a także materiałowe, ukazujące

zasady nawiązania do otoczenia, a w stosunku do obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego, również opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, wytyczne do sporządzenia informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, scenariusze bezpieczeństwa pożarowego. Projekt budowlany podlega akceptacji Zamawiającego. Zaakceptowany projekt budowlany stanowi będzie podstawę do złożenia wniosków o pozwolenie na budowę. Projektant odpowiada za pozyskanie pozwoleń na budowę, w tym kompletność wniosków, 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 decyzję administracyjną, Projektant niezwłocznie wniesie odpowiednie poprawki. Niezwłocznie po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na budowę Projektant przekaże Zamawiającemu oryginały tych decyzji.

#### **6. Projekty wykonawcze: (w 6 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 dokumentację z rzeczoznawcami. W dokumentacji należy wykonać wyliczenie wartości  $1m^2$  powierzchni użytkowej lokali a także należy wykonać obliczenie współczynników  $E_p$  i  $E_k$  - 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 konstrukcji, projekt instalacji sanitarnych, projekt instalacji elektrycznych, projekt instalacji teletechnicznych. Zakres dokumentacji wykonawczej powinien być wykonany w oparciu o dokumentację 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 drobnych form architektonicznych, w razie konieczności 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, zadaszania itp.

Projekty wykonawcze instalacji sanitarnych powinny obejmować: instalacje wod-kan, c.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 z opomiarowaniem poboru ciepła każdego lokalu, zasilane z wymiennika w węźle cieplnym usytuowanym w piwnicy budynku, instalacje kanalizacji, zimna woda do celów gospodarczych, zimna woda do celów p.poż, ciepła woda użytkowa, węzeł cieplny dla celów co i cw oraz wentylacji, instalacje wentylacji grawitacyjnej lub mechanicznej, instalacje kanalizacji deszczowej lub sposobu odprowadzenia do gruntu, projekty instalacji przeciwpożarowych wodnych w razie potrzeby, projekt węzła cieplnego wraz z technologią,

Projekty instalacji elektroenergetycznych obejmujące: projekty rozdzielni głównej i rozdzielni oddziałowych, instalacje siły, instalacje oświetlenia ogólnego, instalacje oświetlenia dozоровego, instalacje oświetlenia bezpieczeństwa, instalacje oświetlenia ewakuacyjnego i oświetlenia miejscowego, instalacje oświetlenia zewnętrznego, znaków i automatyki, projekty wykonawcze instalacji teletechnicznych tj. instalacji dzwonekowej, 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, c.w.o., deszczówki, c.o., energetyczne, teletechniczne 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.

7. **Przedmiary robót (w 6 egz.),** 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. Nr 242 poz. 1622 z późn. 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.
8. **Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót (STWiOR) (w 6 egz.),** 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.

9. **Kosztorysy inwestorskie (w 6 egz.)**, 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. Nr 242 poz. 1622 z późn. zm.). Kosztorys inwestorski, będzie stanowił podstawę określenia wartości zamówienia na roboty budowlane. Należy go wykonać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczenia planowanych kosztów prac projektowanych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r. poz. 1129).

KIEROWNIK ZESPOŁU  
ds. budowy obiektów kultury

*Dariusz Jaźwiński*