**Wytyczne do projektowania**

Koncepcję architektoniczno – urbanistyczną w I etapie oraz dokumentację projektową w II etapie należy wykonać zgodnie z zapisami decyzji o warunkach zabudowy określonymi w decyzji nr 211/2021 z dnia 30.08.2021r., rozporządzeniem 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 (Dz.U. z 2019 r. poz. 457), obowiązującymi przepisami, normami oraz zasadami wiedzy technicznej, dokumentacją geotechniczną określająca wstępne warunki gruntowo-wodne terenu.

Teren objęty zamówieniem położony jest w obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomych województwa łódzkiego pod nr rej.: 189-XI-35 z dnia 23.02.1962 oraz 23.02.2004 r. pod nazwą „Dzielnica starego miasta”.

1. **Wymagania ogólne**

Zamawiający wymaga, aby dokumentacja projektowa będąca przedmiotem zamówienia spełniała wymagania w zakresie:

* 1. Zgodności z obowiązującymi przepisami prawa miejscowego, obowiązującymi przepisami związanymi z projektowaniem obiektów budowlanych oraz wymaganiami stawianymi budynkom i urządzeniom budowlanym;
	2. Opisu materiałów i urządzeń w dokumentacji projektowej parametrami technicznymi bez podawania znaków towarowych i producentów;
	3. Założeń projektowych i wymagań technicznych opisanych niżej, w szczególności:
		1. zachowania wymaganej powierzchni i układu mieszkań,
		2. zachowania wymaganych proporcji ilościowych dla poszczególnych typów mieszkań,
		3. zapewnienia efektywnego wykorzystania działki polegającego na dążeniu do uzyskania maksymalnej ilości mieszkań przy zachowania ustalonych przez Zamawiającego wymagań w szczególności w odniesieniu do proporcji ilościowych dla poszczególnych typów mieszkań i ich powierzchni oraz ograniczeń postawionych w decyzji o warunkach zabudowy;
		4. kierowania się zasadą efektywnego wykorzystania powierzchni polegającą na dążeniu do maksymalizacji stosunku powierzchni użytkowej mieszkań do powierzchni całkowitej budynku;
	4. Zastosowania racjonalnych rozwiązań prowadzących do optymalizacji kosztów budowy
	i eksploatacji zabudowy przy jednoczesnym zachowaniu wysokich właściwości wizualnych, funkcjonalnych i technicznych budynków;
	5. Zapewnienia terminu gwarancji do zakończenia robót budowlanych wykonanych na podstawie opracowanej dokumentacji;
	6. Zapewnienia wszystkich części składowych poszczególnych projektów;
	7. Uzyskania pozytywnej opinii Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi dla koncepcji architektoniczno-urbanistycznej oraz zatwierdzenia koncepcji przez Zamawiającego;
	8. Wykonawca przedstawi w koncepcji rozwiązania w zakresie możliwości wykorzystania alternatywnych źródeł energii;
	9. Izolacje cieplne oraz zaopatrzenie w energię powinny być zaprojektowane w taki sposób, aby uzyskać współczynnik EP zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.poz.1065);
	10. Pozostałych wymagań niniejszego opisu.
1. **Szczegółowe wytyczne dla poszczególnych zadań wchodzących w skład przedmiotu zamówienia**
	1. Zadanie 1 - Opracowanie koncepcji zabudowy, uwzględniającej przeznaczenie zaznaczonych na załączniku istniejących budynków do rozbiórki oraz budowę nowego budynku/ budynków mieszkalnych wielorodzinnych (ewentualnie lokale użytkowe w parterze budynku). Koncepcja powinny spełniać wymagania, w tym szczególności w zakresie:
		1. wymaganej powierzchni i układu mieszkań;
		2. zachowania wymaganych proporcji ilościowych dla poszczególnych typów mieszkań;
		3. zapewnienia efektywnego wykorzystania działki polegającego na dążeniu do uzyskania maksymalnej ilości mieszkań przy zachowaniu ustalonych przez Zamawiającego wymagań, w szczególności w odniesieniu do proporcji ilościowych dla poszczególnych typów mieszkań i ich powierzchni oraz ograniczeń postawionych w decyzji o warunkach zabudowy;
		4. kierowania się zasadą efektywnego wykorzystania powierzchni polegającą na dążeniu do maksymalizacji stosunku powierzchni użytkowej mieszkań do powierzchni całkowitej budynku;

Koncepcja obejmować będzie w szczególności:

* + - 1. inwentaryzacje budynków dla potrzeb projektowych, ekspertyzy techniczne;
			2. nową zabudowę zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy nr 211/2021 z dnia 30.08.2021r.;
			3. infrastrukturę techniczną oraz zagospodarowaniem terenu (w tym naniesienie nowego/nowych budynku/budynków, elementów małej architektury, dróg, parkingów itp.);
			4. wszelkie konieczne opracowania i uzgodnienia wynikające ze specyfiki opracowywanej koncepcji, w tym uzgodnienia dotyczące rozwiązań przeciwpożarowych;

Uzyskanie pozytywnego stanowiska Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi.

* 1. Zadanie 2 - Opracowanie kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej zabudowy nieruchomości, uwzględniającej przeznaczenie poszczególnych budynków do rozbiórki oraz budowy budynku / budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną (przyłącza do sieci, w tym węzeł cieplny) stanowiącego całość opracowania wymaganą do załączenia do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi oraz pozwoleniu na budowę i do uzyskania tych decyzji oraz do realizacji inwestycji;
1. **Założenia do projektowania**
	1. Zamawiający wymaga zapewnienia przez projektanta efektywnego wykorzystania działki polegającego na dążeniu podczas projektowania do uzyskania maksymalnej ilości mieszkań przy zachowaniu wymagań Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi oraz Zamawiającego oraz ograniczeń postawionych w zapisach decyzji o warunkach zabudowy.
	2. Zamawiający wymaga, aby przy projektowaniu budynków kierować się zasadą efektywnego wykorzystania powierzchni polegającą na dążeniu do maksymalizacji stosunku powierzchni użytkowej mieszkań do powierzchni użytkowej budynku.
	3. Zakładana struktura mieszkań

Zamawiający oczekuje zaprojektowania lokali mieszkalnych o następującej powierzchni
i proporcjach ilościowych:

* + 1. mieszkania jednopokojowe (powierzchni 30-35 m2) w ilości około 10-15 % ilości wszystkich mieszkań,
		2. mieszkania dwupokojowe (powierzchni 35-50 m2) w ilości około 70 – 80 % ilości wszystkich mieszkań,
		3. mieszkania trzypokojowe (powierzchni 50 – 65 m2) w ilości około 10-15 % ilości wszystkich mieszkań;

W uzasadnionych przypadkach, Zamawiający może wyrazić zgodę na zmianę proporcji ilościowych dla poszczególnych typów mieszkań oraz na zmianę ich powierzchni.

* 1. Zamawiający zastrzega sobie możliwość odstąpienia lub zmiany przywołanych w Specyfikacji Warunków Zamówienia założeń projektowych oraz wymagań technicznych w szczególnie uzasadnionych przypadkach polegających na stwierdzeniu na etapie realizacji projektu braku możliwości wykonania dokumentacji projektowej w zgodzie z tymi założeniami, wymaganiami oraz obowiązującymi przepisami czego Zamawiający nie mógł przewidzieć przed zleceniem prac projektowych.
	2. Komunikacja ogólna w budynkach
		1. komunikacja pionowa w budynkach będzie odbywać się przez klatki schodowe oraz windy;
		2. wejścia do mieszkań bezpośrednio z klatki schodowej lub z korytarza połączonego z klatką schodową;
		3. dostęp do komórek lokatorskich z klatek schodowych lub korytarzy połączonych z klatką schodową;
	3. Mieszkania
		1. mieszkania bez pokojów przechodnich,
		2. dopuszczalne pokoje z aneksami kuchennymi,
		3. wentylacja grawitacyjna w łazience, toalecie i kuchni, nawiew powietrza przez nawietrzaki okienne,
		4. Liczniki zużycia energii elektrycznej oddzielnie dla każdego mieszkania w zamykanych na klucz szafkach zlokalizowanych na klatkach schodowych, na parterach budynków (w uzgodnieniu z zakładem energetycznym),
		5. Doprowadzenie instalacji telekomunikacyjnej do każdego mieszkania i rozprowadzenie po mieszkaniu zgodnie z odpowiednimi przepisami,
		6. Należy przewidzieć mieszkania z możliwością przystosowania dla osób niepełnosprawnych.
	4. Miejsca parkingowe

Zapewnienie miejsc parkingowych w minimalnej ilości zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy nr 211/2021 z dnia 30.08.2021r

* 1. Pomieszczenia przynależne:
		1. dla każdego z mieszkań należy zaprojektować pomieszczenie przynależne (komórkę lokatorską),
		2. pomieszczenia przynależne, w miarę możliwości należy usytuować na każdej kondygnacji,
		3. zamawiający dopuszcza pomieszczenia przynależne o powierzchni użytkowej ok. 3,00 m2,
		4. wentylacja grawitacyjna w pomieszczeniach przynależnych.
	2. Pomieszczenia techniczne i gospodarcze:
		1. w budynkach należy przewidzieć odpowiednią ilość pomieszczeń technicznych
		i gospodarczych (wózkownie, pomieszczenia węzła cieplnego itp.).
		2. wentylacja grawitacyjna w pomieszczeniach, w których jest niezbędna.
	3. Zagospodarowanie terenu
		1. miejsca gromadzenia odpadów stałych (śmietnik) zlokalizowany w miejsc umożliwiającym ich usuwanie przez wyspecjalizowane firmy,
		2. trzepak,
		3. plac zabaw (w miarę możliwości),
		4. trakty komunikacyjne zapewniające dojście do wszystkich budynków, spełnienie przepisów przeciwpożarowych, podjazdy do klatek schodowych umożliwiające dostęp na parter budynku dla osób niepełnosprawnych.
	4. Infrastruktura techniczna
		1. instalacja oświetlenia zewnętrznego,
		2. przyłącze do sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej,
		3. przyłącze cieplne.
	5. Lokale usługowe
		1. w parterze budynków usytuowanych od ulicy Wojska Polskiego można zaprojektować lokale usługowe o powierzchniach od 35 m2 do 60 m2 z możliwością ich połączenia,
		2. każdy lokal powinien być wyposażony w niezbędne pomieszczenie sanitarne (zgodnie z obowiązującymi przepisami).
1. **Wymagania techniczne.**
	1. Konstrukcja
		1. fundamenty (płyta lub ławy, stopy fundamentowe) – żelbetowe o wymiarach wynikających z obliczeń statycznych,
		2. ściany nośne i działowe nadziemia z bloczków silikatowych o podwyższonym współczynniku akustycznym (R'A153 dB ) lub innego materiału – po uzgodnieniu z Zamawiającym,

* + 1. stropy żelbetowe monolityczne, wylewane na budowie lub prefabrykowane, z płyt kanałowych,
		2. schody żelbetowe, prefabrykowane lub monolityczne, wylewane na budowie,
		3. więźba dachowa drewniana,
		4. pokrycie dachowe z blachy lub inne- po uzgodnieniu z WUOZ oraz z Zamawiającym,
		5. zastosowanie specjalnych łączników do płyt balkonowych służących do izolacji termicznej na styku pomiędzy płytą balkonu a konstrukcją budynku możliwe do zastosowania po uprzednim otrzymaniu akceptacji dla rozwiązania przez Zamawiającego.
	1. Architektura
		1. okna PVC rozwierno-uchylne z okleiną po stronie zewnętrznej imitującą drewno, z metalowymi okuciami, nawiewnikami w ilości zapewniającej określoną przepisami wymianę powietrza,
		2. drzwi wejściowe na klatki schodowe stalowe, przeszklone, z kontrolą dostępu
		i samozamykaczem,
		3. elewacja w technologii bezspoinowego systemu ociepleń (BSO) z izolacją termiczną ze styropianu. Zamawiający dopuszcza zastosowanie izolacji termicznej ścian zewnętrznych z wełny mineralnej tylko w przypadku, kiedy jej zastosowanie będzie wymagane ze względu na wymóg spełnienia obowiązujących przepisów. Wyprawa elewacyjna z tynku przeznaczonego do stosowania w miejscach narażonych na porastanie glonów, mchów
		i grzybów. Do wysokości I piętra ściana frontowa powinna być zaprojektowana jako trójwarstwowa z warstwą elewacyjną z materiału odpornego na uszkodzenia,
		4. drzwi do pomieszczeń technicznych płytowe, stalowe, bez przeszkleń, malowane proszkowo, o klasie odporności pożarowej zgodnej z obowiązującymi przepisami,
		5. drzwi wejściowe do mieszkań: - antywłamaniowe klasy C, z wizjerem, okleiną drewnopodobną oraz oznaczeniem numeracji mieszkania, bez portali drzwiowych i innych elementów dekoracyjnych,
		6. w strefach wejściowych do budynku, na klatkach schodowych oraz w korytarzach posadzki gresowe z cokolikami. W pomieszczeniach technicznych, gospodarczych oraz komórkach lokatorskich posadzki gresowe,
		7. posadzki w pokojach wykończone panelami podłogowymi o ścieralności AC5. Posadzki w korytarzach, łazienkach oraz kuchniach wykończone terrakotą. Posadzki balkonów wykończone płytkami gresowymi, mrozoodpornymi,
		8. w strefach wejściowych do budynku, korytarzach budynku oraz na klatkach schodowych ściany i sufity wykończone tynkiem gipsowym twardym, malowanym,
		9. w pomieszczeniach technicznych, gospodarczych oraz przynależnych ściany i sufity wykończone tynkiem cementowo-wapiennym kat. III, białkowanym,
		10. ściany i sufity w mieszkaniach wykończone tynkiem gipsowym, malowanym dwukrotnie w kolorze białym za wyjątkiem ścian łazienek wykończonych tynkiem cementowo-wapiennym kat. III stanowiącym podkład dla okładzin z płytek ceramicznych. Ściany w łazienkach z okładziną z płytek ceramicznych do wysokości drzwi,
		11. w łazience izolacja przeciwwodna na posadzce i ścianach,
		12. konstrukcja balustrad balkonowych z profili stalowych ocynkowanych i malowanych proszkowo z pionowymi słupkami (wypełnienie), elementy kotwiące balustrady ze stali nierdzewnej, chyba, że Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi uzgodni inne,
		13. balustrady schodowe wewnętrzne z profili stalowych malowanych proszkowo,
		14. powierzchnia balkonów nie większa niż 6% powierzchni użytkowej mieszkania dla lokali dwu i więcej pokojowych oraz nie większa niż 8% powierzchni użytkowej mieszkania dla lokali jednopokojowych. Wyjścia na balkony z pokoju dziennego,
		15. parapety wewnętrzne PCV, zewnętrzne z blachy, chyba że WUOZ uzgodni inne,
		16. przed wejściami do budynku należy przewidzieć wycieraczki wbudowane w powierzchnię chodnika (podłoża). W wiatrołapie należy przewidzieć skrzynki na listy,
		17. należy uwzględnić uchwyty na flagi montowane do ściany elewacyjnej budynku oraz tablice z oznaczeniem numeru budynku. W strefach połączenia ściany elewacyjnej z elementami konstrukcyjnymi i ozdobnymi zadaszeń budynku należy zaprojektować zabezpieczenia chroniące przed gniazdowaniem ptaków (kolce),
		18. wyłazy dachowe z materiału o odpowiedniej odporności ogniowej.
	2. Wewnętrzna instalacja wod. – kan.
		1. instalacja wodociągowa z rur polipropylenowych i kształtek systemowych łączonych przez zgrzewanie oraz z kształtek przejściowych z końcówkami gwintowanymi na podejścia do armatury gwintowanej o zmniejszonej rozszerzalności cieplnej α=0,035 mm/mK; zimna woda z rur PN 10, ciepła woda z rur PN 20;
		2. wodomierze zimnej wody należy przewidzieć jako wyposażenie mieszkaniowych stacji wymiennikowych c.w.u., c.o. z zaworami odcinającymi kulowymi;
		3. podejścia do pralek automatycznych i spłuczek ustępowych wyposażyć w kulowe zawory czerpalne ze złączką do węża;
		4. umywalki, zlewozmywaki wyposażyć w stojące baterie jednouchwytowe, wanny – w ścienne baterie jednouchwytowe ze słuchawką natryskową mocowaną na ścianie;
		5. przed bateriami mini-filtry z kurkiem odcinającym kątowym;
		6. kanalizacja sanitarna z rur PCV i kształtek na połączenia kielichowa uszczelnione pierścieniami gumowymi;
		7. piony kanalizacyjne wyposażyć w rewizje oraz wyprowadzić nad dach rurami wywiewnymi;
		8. wyposażenie sanitarne standardowe:
			1. umywalki z baterią i półpostumentem;
			2. zlewozmywak 2-komorowy z blachy stalowej nierdzewnej do montażu na szafkach, z baterią (bez szafki);
			3. wanny blaszane białe z baterią i wylewką prysznicową lub brodziki prysznicowe (w mieszkaniach przystosowanych dla osób niepełnosprawnych z kabiną prysznicową);
			4. miski ustępowe kompaktowe;
	3. Wewnętrzna instalacja c.o.
		1. dla każdego z lokali należy zaprojektować indywidualny węzeł mieszkaniowy (ogrzewanie i przygotowanie c.w.u.);
		2. pełen hydrauliczny priorytet przygotowania ciepłej wody realizowany przez 3-drogowy zawór przełączająco-regulacyjny;
		3. grzejniki stalowe płytowe (jedno i dwupłytowe) z zaworem termostatycznym,
		z połączeniem dolnym – kolor biały, w łazienkach grzejniki drabinkowe z zaworem termostatycznym – kolor biały;
		4. przy grzejnikach zastosować zawory odcinające;
		5. instalacje w mieszkaniach wykonać z rur polipropylenowych i kształtek systemowych łączonych przez zgrzewanie oraz z kształtek przejściowych z końcówkami gwintowanymi na podejścia do urządzeń, o max. parametrach pracy 90º i 0,6 MPa o zmniejszonej rozszerzalności cieplnej α=0,035 mm/mK;
		6. piony wyposażyć w mostek cyrkulacyjny, pod pionem zastosować regulator różnicy ciśnień;
		7. rury zaizolować – otulina z polipropylenu spienionego, w piwnicach i w węzłach cieplnych z płaszczem PVC.
	4. Wewnętrzna instalacja elektryczna, telefoniczna, RTV (teletechniczna) i przywoławcza.
		1. wewnętrzne instalacje elektryczne, telewizyjne, telefoniczne i przywoławcze należy zaprojektować zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami oraz z warunkami wydanymi przez PGE;
		2. liczniki elektryczne zlokalizować na parterze lub w wiatrołapie każdej z klatek schodowych oraz układy pomiarowe należy uzgodnić z PGE;
		3. wyposażenie w urządzenia – kuchnie indukcyjne z piekarnikami elektrycznymi;
		4. w kuchniach przewidzieć odrębne obwody elektryczne do kuchni indukcyjnych
		i piekarników elektrycznych;
		5. instalację RTV (kablowa Hfc, światłowodowa FTTH, budynkowa telewizji naziemnej i satelitarnej) dostosować do odbioru telewizji cyfrowej, z możliwością współpracy z kilkoma operatorami oraz cyfrowej naziemnej;
		6. oświetlenie LED klatek schodowych z czujnikiem ruchu;
	5. Przyłącze wodociągowe.
		1. przyłącze zaprojektować zgodnie z warunkami wydanymi przez PWiK,
		2. wodomierz główny wyposażyć w zawory lub zasuwy odcinające, za zestawem urządzenie zabezpieczające przed wtórnym zanieczyszczeniem wody,
	6. Przyłącze kanalizacji sanitarnej
		1. przyłącze zaprojektować zgodnie z warunkami wydanymi przez PWiK,
		2. ścieki odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej nie mogą przekraczać dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczeń,
	7. Odprowadzenie ścieków deszczowych – przyłącze kanalizacji deszczowej.
		1. ścieki deszczowe odprowadzić do kanału deszczowego zgodnie z warunkami wydanymi przez PWiK,
		2. rozwiązanie techniczne kanalizacji deszczowej powinno wynikać z obliczeń ilości odprowadzanych ścieków z dachów, parkingów i pozostałych powierzchni
	8. Oświetlenie terenu.
		1. słupy oświetlające teren i miejsca postojowe typu parkowego z oprawami LED,
		2. wzór słupów oświetleniowych należy uzgodnić z WUOZ,
		3. obwód oświetlenia wyprowadzić z tablicy administracyjnej usytuowanej wewnątrz budynku.
	9. Kanalizacja teletechniczna

Należy zaprojektować kanalizację teletechniczną na terenie nieruchomości z włączeniem do budynków (miejsce projektowanych szaf rock).

* 1. Węzły cieplne
		1. wymogi dotyczące węzłów cieplnych zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci ciepłowniczej wydanymi przez MZGK,
		2. lokalizacja węzłów cieplnych – zgodnie z koncepcją projektową.
	2. Drogi
		1. wjazd od ul. Wojska Polskiego,
		2. nawierzchnia dróg i chodników - zgodnie z uzgodnieniami z Zamawiającym
		3. liczba miejsc postojowych – zgodnie z obowiązującymi przepisami
	3. Elementy małej architektury

W projekcie (kosztorysie inwestorskim, przedmiarze robót) należy przewidzieć na terenie nieruchomości:

* + 1. ławki,
		2. ogrodzony plac zabaw,
		3. miejsce gromadzenia odpadów stałych
		4. obrotowe kosze na śmieci,
		5. pojemniki na piasek do utrzymania zimowego dróg i chodników,
		6. tereny zielone należy zagospodarować poprzez rozprowadzenie warstwy ziemi urodzajnej oraz zasianie trawy.