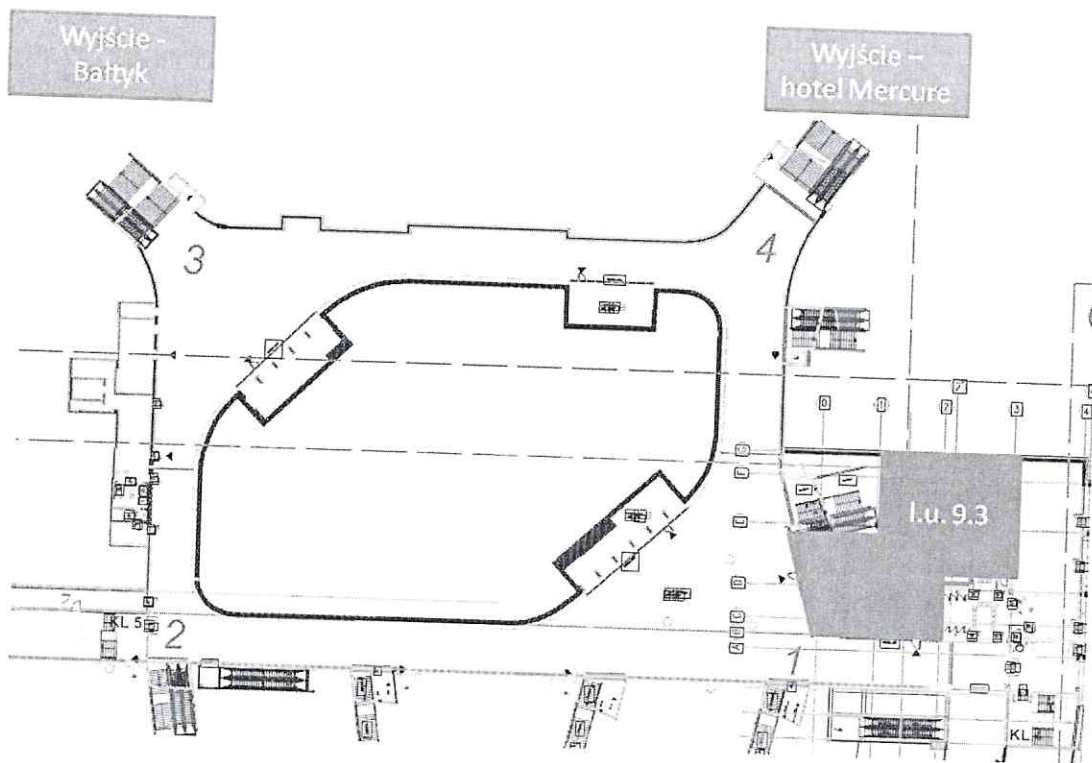


Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

**WYTYCZNE
DO OPRACOWANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ
NA ZAARANŻOWANIE POWIERZCHNI 512,20 m²
STANOWIĄCEJ LOKAL UŻYTKOWY 9.3.
Z PRZEZNACZENIEM NA MNIEJSZE LOKALE UŻYTKOWE,
ZLOKALIZOWANEJ W PRZEJŚCIU PODZIEMNYM NA POZIOMIE „-1”
POD RONDEM KAPONIERA W POZNANIU**



**DYREKTOR
ds. Technicznych**

Zatwierdzam:

Karol Przybyszewski

Data:

POZnań*

Iwona Gryśka Robaszkiewicz

Mariusz May

I. Robaszkiewicz
specjalista

M. May
**główny specjalista
INSPEKTOR NADZÓRU
upr. kon.-bud. 429187/Pw**

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.

ul. Matejki 57, 60-770 Poznań

tel. +48 61 869 48 00 | fax +48 61 869 48 09

obsługa.klienta@zkzl.poznan.pl | zkzl.poznan.pl

NIP 209 00 02 942 | Regon 302538131

KRS 0000483352 | Kapitał zakładowy: 87 802 000,00 zł

Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

Wydział VIII Gospodarczy KRS

Handwritten marks and signatures at the bottom right of the page.

Wytyczne projektowe do dokumentacji na zaaranżowanie powierzchni 512,20 m² na lokale użytkowe w przejściu podziemnym pod rondem Kaponiera w Poznaniu

Przedmiot zamówienia:

Przedmiotem zamówienia realizowanego w trybie zamówienia publicznego przez Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Sp. z o.o. (zwany dalej Zamawiającym), jest:

**opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlanej i wykonawczej (projektowej i kosztorysowej)
na zaaranżowanie powierzchni 512,20 m² stanowiącej lokal użytkowy 9.3.
z przeznaczeniem na mniejsze lokale użytkowe,
zlokalizowanej w przejściu podziemnym na poziomie „-1”
pod rondem Kaponiera w Poznaniu**

Zamawiający:

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.
ul. Matejki 57
60-770 Poznań

Lokalizacja inwestycji:

Poznań, Rondo Kaponiera

Wspólny Słownik Zamówień (CPV):

71.22.00.00-6 – Usługi projektowania architektonicznego

Wytyczne projektowe opracował:

Dział Inwestycji Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.
Iwona Gryska-Robaszkiewicz, Mariusz May

Wytyczne projektowe do dokumentacji na zaaranżowanie powierzchni 512,20 m² na lokale użytkowe w przejściu podziemnym pod rondem Kaponiera w Poznaniu

Spis treści:

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia:
 - 1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu oraz zakres robót budowlanych;
 - 1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia;
2. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia, zwłaszcza wymagania w zakresie:
 - 2.1. architektury i konstrukcji;
 - 2.2. instalacji sanitarnej wodnej i kanalizacyjnej;
 - 2.3. instalacji elektrycznej i teletechnicznej;
 - 2.4. instalacji centralnego ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji;
 - 2.5. wizualizacji.

CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji technicznej wielobranżowej budowlanej i wykonawczej (projektowej i kosztorysowej) na zaaranżowanie powierzchni 512,20 m² z przeznaczeniem na lokale użytkowe zlokalizowanej w przejściu podziemnym na poziomie „-1” pod rondem Kaponiera w Poznaniu.

Lokal ma kształt nieregularny, wewnątrz znajduje się 13 słupów konstrukcyjnych, z których 4 w sposób zauważalny dzieli przestrzeń wnętrza. Wejście główne do lokalu mieści się w pobliżu wyjścia (schody ruchome „góra-dół” oraz schody zwykłe dwubiegowe) na perony przystanku tramwajowego przy hotelu Merkury.

Wysokość konstrukcyjna lokalu wynosi 317 cm, z czego: warstwy posadzki: 14 cm, wysokość lokalu od podsadzki do sufitu podwieszanego: 250 cm, przestrzeń ponad sufitem podwieszonym: 45 cm, izolacja termiczna wewnętrzna płyty stropowej: 8 cm. Rzędna posadzki: 78,840, rzędna płyty: 78,700.

Sufit podwieszany: aluminiowy rastrowy z profili U, kolor RAL 9006, komórki 75x75cm, wysokość 50mm.

W ramach zadania należy zaprojektować podział istniejącego lokalu na mniejsze lokale użytkowe, które w maksymalnym stopniu wykorzystają ww. dużą powierzchnię. Lokale powstałe w wyniku podziału muszą mieć zapewnioną: dobrą komunikację (dobry dostęp z wejścia głównego), dostęp do wszystkich mediów (rozprowadzenie instalacji), będą optymalnej wielkości do indywidualnego urządzenia wnętrza przez przyszłych najemców. Lokale w ramach możliwości technicznych mają być przeznaczone na gastronomię i być zaprojektowane w sposób umożliwiający wyposażenie ich o ile będzie to możliwe w kuchnię z pełnym ciągiem technologicznym (dopuszcza się część lokali tzw. małej gastronomii). Dopuszczalne jest usytuowanie w przestrzeni powstałej w wyniku podziałów, stoisk do sprzedaży typu „open”.

Zamawiający dysponuje pełną dokumentacją projektową powykonawczą dla inwestycji pn. „Przebudowa Węzła Komunikacyjnego Rondo Kaponiera w Poznaniu”, którą udostępni Wykonawcy w celu realizacji projektu.

Wytyczne projektowe do dokumentacji na zaaranżowanie powierzchni 512,20 m² na lokale użytkowe w przejściu podziemnym pod rondem Kaponiera w Poznaniu

Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia:

- a. **Wykonanie koncepcji** zgodnie z wytycznymi opisanymi w niniejszym dokumencie i przedstawienie jej do akceptacji Zamawiającemu;
Zamawiający wymaga przedstawienia kilku (minimum 3) wariantów podziału lokalu. Wybrany zostanie jeden wariant i po zaakceptowaniu zostanie przyjęty do realizacji projektów branżowych.
- b. **Wykonanie pełnobranżowej dokumentacji projektowej budowlanej i wykonawczej zawierającej w szczególności następujące elementy składowe:**
- projekt architektoniczny,
 - projekt wewnętrznej instalacji sanitarnej wodnej i kanalizacyjnej,
 - projekt wewnętrznej instalacji elektrycznej i teletechnicznej,
 - projekt rozprowadzenia instalacji wentylacji i klimatyzacji,
 - projekt podłączenia okapów do wentylacji przeznaczonej na ten cel,
 - kosztorysy inwestorskie,
 - przedmiary robót,
 - specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB),
 - wizualizację.

Wykonawca musi zapewnić sprawdzenie projektów pod względem ich zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności.

- c. **Uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji:** jeżeli będzie wymagana - Decyzji pozwolenia na budowę oraz pozwoleń i uzgodnień branżowych, w tym uzgodnienie dokumentacji projektowej z rzeczoznawców ppoż. i sanitarno-higienicznej, a także wszelkich innych decyzji, pozwoleń, opinii, ekspertyz i odstępstw jakie okażą się niezbędne dla realizacji inwestycji.

1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakresu robót budowlanych

Dane projektowanej inwestycji:

Dane projektowanej inwestycji	
Powierzchnia całkowita do zaaranżowania	512,20 m ²
Sugerowana przez Zamawiającego struktura ilościowa lokali użytkowych po przeprojektowaniu	min 4, max 7 z przeznaczeniem na gastronomię

1.2. Uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Dokumentacja projektowa musi być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Wytyczne projektowe do dokumentacji na zaaranżowanie powierzchni 512,20 m² na lokale użytkowe w przejściu podziemnym pod rondem Kaponiera w Poznaniu

Zamawiający dysponuje pełną dokumentacją projektową powykonawczą dla inwestycji pn. „Przebudowa Węzła Komunikacyjnego Rondo Kaponiera w Poznaniu”, którą udostępni Wykonawcy w celu realizacji projektu.

Zamawiający zastrzega, że Wykonawca nie może stosować w dokumentacji znaków towarowych, patentów lub pochodzenia materiałów chyba, że nie można opisać przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrażenie „lub równoważny”.

2. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia:

2.1. Architektura i konstrukcja:

Należy zaprojektować podział dużego lokalu o powierzchni **512,20 m²** na minimum 4 lokale użytkowe.

Uzyskane po podziale nowe lokale muszą spełniać wszystkie wymagania związane z aktualnie obowiązującymi przepisami w zakresie prawa budowlanego, tj. warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przepisami ochrony pożarowej, przepisami ustawy z 25 sierpnia 2006 roku o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz. U. z 2001 r. Nr 63, poz. 634, z późn. zm. oraz Dz. U. 2010 nr 230, poz. 1511) lub uzyskać zgodę na odstępstwo.

Projekt wymaga uzyskania od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego odstępstwa od warunków technicznych pod względem higieniczno-sanitarnym oraz przez rzeczoznawcę do spraw p.poż.

Wszystkie zmiany w zakresie architektury, konstrukcji i instalacji, niezbędne do zaprojektowania lokali użytkowych w nowym układzie, muszą być uzgodnione i zaakceptowane przez Poznańskie Inwestycje Miejskie Sp. z o.o. (PIM) oraz Zarząd Dróg Miejskich (ZDM), posiadające wszystkie prawa autorskie do wykorzystywania projektu przekazane przez jednostkę projektową – autora projektu „Przebudowa węzła komunikacyjnego Rondo Kaponiera” – konsorcjum biur projektowych, spółek: FOJUD S.A., ul. Abpa A. Baraniaka 88 C oraz Poyry Infra Sp. z o.o.

Inwestycja jest na gwarancji, którą udzielił Wykonawca.

Na etapie projektowania należy także uzgodnić z Zamawiającym dobrane urządzenia, materiały i elementy wyposażenia oraz ich parametry.

- Ściany wewnętrzne, wydzielające nowopowstałe lokale użytkowe oraz witryny nowopowstałych lokali użytkowych - w zakresie użytych materiałów i technologii podlegają zatwierdzeniu przez Zamawiającego;
- Projektowana stolarka drzwiowa wewnętrzna w zakresie użytych materiałów podlega zatwierdzeniu przez Zamawiającego;
- Indywidualne (dla każdego lokalu) należy przewidzieć liczniki zużycia mediów (energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody oraz ciepła), umieszczone w zabudowanych szachtach technicznych, zgodnie z wytycznymi dostawców mediów.

2.2. Instalacje sanitarne: wodne i kanalizacyjne

- instalacja wody zimnej

Istnieje możliwość rozprowadzenia instalacji w pomieszczeniach z przyłącza dn 40;

- Instalację wewnętrzną wody zimnej należy zaprojektować z rur polietylenowych na ciśnienie PN20 (polietylen sieciowany z wkładką aluminiową)

Wytyczne projektowe do dokumentacji na zaaranżowanie powierzchni 512,20 m² na lokale użytkowe w przejściu podziemnym pod rondem Kaponiera w Poznaniu

- Instalację wewnętrzną ciepłej wody użytkowej należy zaprojektować z rur polietylenowych na ciśnienie PN20 (polietylen sieciowany z wkładką aluminiową)
- Wszystkie kształtki skręcane w instalacji z tworzywa zastosować mosiężne (np. nypły, trójniki, redukcje w zestawie za wodomierzem itp.). Należy stosować rury z atestami do wody pitnej PZH (instalacja zimnej, ciepłej wody) i certyfikatami na znak CE lub B.
- Rury muszą być łączone przy pomocy tulei zaciskowych. Nie dopuszcza się łączenia rur (celem przedłużenia) w posadzkach.
- Przewody instalacji ciepłej i zimnej wody, muszą być izolowane termicznie otuliną zgodnie z obowiązującą normą.
- **instalacja kanalizacji sanitarnej** – istnieje możliwość częściowego rozprorowadzenia;
- **instalacja tłuszczowa** - istnieje możliwość doprowadzenia poprzez wykonanie otworu w stropie i wpięcie w istniejącą kanalizację tłuszczową w pomieszczeniu -2/10.6;
- **ciepło technologiczne** – istnieje możliwość podłączenia urządzeń grzejnych zasilanych wodą grzewczą Qct= 25 kW (podejście wody lodowej do podłączenia klimakonwektorów);
- **instalacja hydrantowa** - w przypadku układu lub wystroju wnętrza uniemożliwiającego zachowanie zasięgu hydrantów, istnieje możliwość rozbudowy instalacji wg projektu uzgodnionego z rzeczoznawcą ppoż
 - Nie dopuszcza się łączenia przewodów wodnych i centralnego ogrzewania w przepustach przez stropy i ściany oraz w warstwach posadzkowych (nie dotyczy rozdziału instalacji). Wszystkie przejścia instalacji przez przegrody prowadzić w tulejach osłonowych/ochronnych. Szczeliny pomiędzy tuleją a rurą uszczelnione masą trwale plastyczną obustronnie.
 - W instalacjach centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody należy stosować pełne, kompleksowe systemy produkcyjne dopuszczone do stosowania na rynku od minimum 5 lat. Wymagane jest stosowanie systemów objętych, co najmniej 5-cio letnią gwarancją producenta.
 - W rozprorowadzeniach instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody należy stosować złącza typu zaciskowego do instalacji PE, samouszczelniające, dopuszczone do układania w warstwach podłogowych. W wymienionych systemach muszą być zastosowane rury i kształtki zapewniające podobną wytrzymałość ciśnieniową, termiczną i odporność na procesy korozyjne.

Materiały, wyposażenie systemów muszą posiadać serwisy produkcyjne, dostępne na terenie całej Polski.

Wytyczne projektowe do dokumentacji na zaaranżowanie powierzchni 512,20 m² na lokale użytkowe w przejściu podziemnym pod rondem Kaponiera w Poznaniu

- Instalacje centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody muszą być wykonane z materiału o właściwościach minimalizujących występowanie korozji i odkładanie się trwałych osadów na ściankach przewodów, oraz muszą mieć zabezpieczenie przed dyfuzją gazów do czynnika przesyłanego. Przewody ciepłej wody z cyrkulacją dostosowane do możliwości przegrzewu wynikającego z likwidacji legionelli.
- Materiały wykończeniowe, osprzęt i urządzenia muszą być w gatunku pierwszym.
- Mocowanie przewodów za pomocą zawiesi i uchwyty ocynkowane z wkładkami izolującymi - tłumiącymi.
- Przewody instalacji wody zimnej należy zabezpieczyć przed kondensacją pary wodnej.
- Należy zapewnić ochronę rurociągów wody zimnej, ciepłej, cyrkulacji i c.o. otuliną, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Otulina musi być wykonana jako ciągła – klejona (szachty), poziomy prowadzone po wierzchu należy izolować otuliną w płaszczu PVC.

2.3. Instalacja wentylacji i klimatyzacji:

Projekt instalacji wentylacji należy opracować dla nowo wydzielonych lokali użytkowych w zakresie:

- rozprowadzenia kanałów wentylacyjnych;
- montażu jednostek nawiewnych;
- montażu jednostek wody lodowej.
- **instalacja wody lodowej** - istnieje możliwość podłączenia urządzeń chłodzących;
Q_{wi} = 28 kW (podejście wody lodowej do podłączenia klimakonwektorów);
- **instalacja wentylacji nawiewno-wywiewnej**
V_{naw}/V_{wyw} = 15 000/12 000 m³/h;
- **wyciąg technologiczny** (okapy kuchenne)
V_{wyw} = 3 000 m³;
- **kurtyny powietrzne nad drzwiami** – funkcja grzania, uruchomienie po zamontowaniu licznika i podaniu napięcia;

2.4. Instalacje elektryczne i teletechniczne

- **Instalacje elektryczne**
Do zaprojektowania instalacja wewnętrzna elektryczna wraz z oświetleniem i rozdzielnią. Do pomieszczenia doprowadzono kabel zasilający z rozdzielni głównej (podliczniki zlokalizowane w rozdzielni głównej) WLZ 5xFLAMEx950 (N)HXH FE180/E90 1x120 z RGnn przewidziano moc 149,7 kW.
Brak pozostałych instalacji elektrycznych.

Wytczne projektowe do dokumentacji na zaaranżowanie powierzchni 512,20 m² na lokale użytkowe w przejściu podziemnym pod rondem Kaponiera w Poznaniu

• Instalacja oświetleniowa i gniazd wtyczkowych 230V:

Projekt instalacji elektrycznych należy opracować zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej oraz uzgodnić z właściwym dostawcą energii (układy pomiarowe energii oraz lokalizację liczników i złączy kablowych) oraz z Rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych.

- ilość gniazd wtyczkowych 230V należy dobierać w zależności od wielkości lokalu
- obwody gniazd wtyczkowych i oświetleniowe łączyć w puszkach pogłębionych pod osprzętem za pomocą złączek np. Wago lub równoważnych (nie stosować puszek odgałęźnych);
- obwody instalacji odbiorczych zabezpieczyć wyłącznikami nadmiarowo-prądowymi ponadto obwody gniazd wtyczkowych oraz kuchni elektrycznej wyłącznikami różnicowo – prądowymi;
- osprzęt instalacyjny musi pochodzić z jednej linii wzorniczej;
- zaprojektować instalację ochrony przeciwprzepięciowej;
- zaprojektować instalację połączeń wyrównawczych;
- zaprojektować jako dodatkowy system ochrony od porażeń samoczynne wyłączenie zasilania.

• Instalacje teletechniczne

- **System Sygnalizacji Pożaru** – zamontowane są czujniki pożarowe i okablowanie dla drugiej warstwy czujek;
Uwaga: System Sygnalizacji Pożaru – montaż czujników pożarowych i głośników wyłącznie pod nadzorem serwisu „ISKRA”.
- **Dźwiękowy System Ostrzegawczy DSO** – zamontowane są głośniki sufitowe;
- **Okablowanie strukturalne** – kabel YTKSY 10x2 i OTK 4J;
- **System Sygnalizacji Włamania i Napadu** – zamontowane jest okablowanie dla klawiatury i czujnika;

2.5. Wizualizacje

Wizualizacje - min. 3 widoki (np. rzuty aksonometryczne) sporządzić należy w następujący sposób:

- w wersji cyfrowej:
 - w formacie wektorowym (np. .cdr) - dla obrazów i zdjęć w rozdzielczości min. 300 DPI
 - w formacie TIFF i PDF o rozdzielczości min. 600 DPI – dla wydruków barwnych w formacie A4 i A3
- w formie papierowej – 3 plansze - wydruki w formacie A3 na piance gr. 5mm.

Wytyczne projektowe do dokumentacji na zaaranżowanie powierzchni 512,20 m² na lokale użytkowe w przejściu podziemnym pod rondem Kaponiera w Poznaniu

CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - jeśli będzie wymagane - będzie przekazane Projektantowi jako załącznik do protokołu zatwierdzenia i odbioru projektu budowlanego.
2. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego:
 - A. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2016 roku pozycja 290),
 - B. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 roku pozycja 778),
 - C. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (tj. Dz. U. 2014 r. poz. 882 z późn. zmianami),
 - D. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1442),
 - E. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 22 września 2015 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2015 r., poz. 1554),
 - F. Inne przepisy związane z wyżej wymienionymi ustawami lub wynikające ze specyfiki inwestycji,
 - G. Obowiązujące na terytorium Polski Normy, dyrektywy U.E. itp.,
 - H. Normy wymienione w ustawie Prawo Budowlane,
 - I. Zasady wiedzy techniczno-budowlanej

Przed zastosowaniem wyżej powołanych przepisów należy sprawdzić ich aktualność.