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 koło 1500m^2 a część biurowa około 100m^2. Pierwsza hala o powierzchni zabudowy około 8000m^2 (Obiekt A), druga około 19000 m^2 (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).
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 instalacje fotowoltaiczne.
13. W projekcie należy uzyskać rozwiązania energooszczędne.
14. W projekcie należy przewidzieć BMS – zakres automatyki szczegółowo zostanie określony zostanie w projekcie koncepcyjnym
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
18. Rozwiązania 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.	
c)	Rozstaw maksymalny słupów wsporczych na powierzchni magazynowej 6- 10m ?	Rozstaw maksymalny słupów wsporczych na powierzchni magazynowej 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)	Klatki schodowe /schody, podesty, korytarze, łazienki - gres, 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)	Dach – poszycie z płyt blaszanych z izolacją, bądź system płyt warstwowych, hydroizolacja wykonana w technologii membrany np.: PVC, EPDM, TPO, HDPE.
l)	Pomieszczenia techniczno– obsługowe wykończone „pod klucz"
m)	Barierki (ślusarka) schodów stalowe malowane proszkowo z pochwytem stalowym o masie stali do 16 kg/m2. Barierki mocowane do policzków biegów schodowych.
n)	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).
o)	Piony z urządzeniami pomiarowymi na korytarzach z drzwiczkami metalowymi malowanymi proszkowo- bez odporności ogniowej
p)	Możliwość opomiarowania każdego z modułów z osobna
r)	Szachty techniczne przystosowane pod rozbudowę tj. projektowane z zapasem powierzchni przekroju w stosunku do zaplanowanych instalacji o około 20%
s)	Rynny i rury spustowe zewnętrzne z blachy stalowej powlekanej
t)	Ogrodzenie - wysokość łączna przęseł ogrodzenia– wysokość do 180 cm. Ślusarka ogrodzenia ocynkowana . (może być typowa panelowa)
u)	Wpusty dachowe, wpusty przy hali w strefie wjazdu z poziomu zero oraz dokach- podgrzewane

.

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 dzwonkowa
    d. Oświetlenie zewnętrzne oraz oświetlenie podstawowe awaryjne i ewakuacyjne klatek schodowych, ciągów komunikacyjnych (np. korytarzy) z niezbędnymi wyłącznikami zmierzchowymi, 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 zmianę 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.
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 wnętrz.
27. Projektant powinien uwzględnić jako główny cel uzyskanie optymalnej powierzchni magazynowo usługowej i biurowej przy jednoczesnym zachowaniu wymogów MPZP
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)