

ENERGA-OPERATOR SA
Oddział w KaliszuAL. WOLNOŚCI 8
62-800 KALISZ**WYTYCZNE PROGRAMOWE**

*DOKUMENTACJA PROJEKTOWA DO ZADANIA PN. „BUDOWA OBIEKTU PRZY ULICY
WYSOCKIEJ W OSTROWIE WLKP., DLA POTRZEB GOSPODARKI MAGAZYNOWEJ,
ODPADAMI ORAZ POSTOJU POJAZDÓW SPECJALISTYCZNYCH”*

NR WYT.: **112/0/2026/40A**NR ZAD. INWEST.: **C4/4/RD40/0003901**OPRACOWANO W: **WYDZIAŁ ORGANIZACJI, ADMINISTRACJI I
TRANSPORTU, 40A**OPRACOWAŁ: **MAŁGORZATA CIBA, 40A**Główny Specjalista
ds. Administracji*Małgorzata Ciba*
Małgorzata CibaSPRAWDZIŁ: **ROBERT BOROWIEC, 40A**Specjalista Wiodący
ds. Administracji*Robert Borowiec*
Robert BorowiecKierownik
Wydziału Organizacji,
Administracji i Transportu
Piotr Skowroński
Piotr Skowroński

ZATWIERDZIŁ:

Data:

05 -08- 2026

SPIS TREŚCI

1.	Wymagania techniczne.....	2
2.	Przedmiot opracowania	2
3.	Lokalizacja przedmiotu wytycznych.....	2
4.	Stan istniejący	2
5.	Stan planowany / zakres prac.....	3
5.1	Projektu zagospodarowania terenu	3
5.2	Projektu architektoniczno-budowlanego	4
5.4	Projektu instalacji wewnętrznych i zewnętrznych.....	5
6.	Rzeczowy zakres prac.....	6
7.	Wymagania dodatkowe	6
	Dokumentacja projektowa	6
8.	Informacje dodatkowe.....	7
8.1.	Uzgodnienie dokumentacji.....	7
8.2.	Zmiany i odstępstwa	8
9.	Spis załączników	8

1. Wymagania techniczne

Dokumentacja projektowa będąca przedmiotem poniższych wytycznych programowych musi być zgodna z:

- 1) wymogami ustawy Prawo Budowlane, obowiązującymi Polskimi Normami, zasadami wiedzy technicznej oraz pozostałymi, obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
- 2) wytycznymi, procedurami oraz standardami technicznymi obowiązującymi u Zamawiającego, dostępnymi na stronie internetowej www.energa-operator.pl; w tym między innymi: „Zasady składowania i magazynowania materiałów”, Załącznik nr 2 Procedury Gospodarki Odpadami „Standardy Organizacji Miejsc Magazynowania Odpadów”
- 3) przepisami ochrony ppoż. oraz uzgodnieniami z rzeczoznawcą ppoż.
- 4) przepisami BHP i ochrony środowiska
- 5) wytycznymi gestorów sieci

2. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszych wytycznych jest opracowanie kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowej obejmującej: projekt budowlany, projekt techniczny, projekty branżowe, przedmiary, kosztorysy, STWiOR oraz uzyskanie wszystkich uzgodnień i decyzji niezbędnych do otrzymania pozwolenia na budowę dla zadania pn. „Budowa obiektu magazynowo biurowego przy ulicy Wysockiej w Ostrowie Wlkp., dla potrzeb gospodarki magazynowej, odpadami oraz postoju pojazdów specjalistycznych”

3. Lokalizacja przedmiotu wytycznych

Dokumentacja projektowa będąca przedmiotem niniejszych wytycznych, dotyczy działek o numerach: 2, 3/1; 3/2; 5/1 i część dz. 7/1 obr.121 zlokalizowanych w Ostrowie Wielkopolskim przy ulicy Wysockiej.

4. Stan istniejący

Nieruchomość zlokalizowana przy ulicy Wysockiej to teren po byłej rozdzielni 110/15 kV przylegający bezpośrednio do GPZ Ostrów Południe. Powierzchnia działek wynosi odpowiednio:

- dz.2 - 3001 m²
- dz. 3/1 – 491 m²
- dz. 3/2 – 1522 m²
- dz. 5/1 – 544 m²
- dz. 7/1 – teren GPZ z którego część zostanie przeznaczona na powierzchnię parkingową

Teren ten jest ogrodzony, po części płotem betonowym i płotem stalowym, a wjazd na nieruchomość odbywa się od ulicy Wysockiej.

Na działce nr 3/2 znajduje się budynek murowany nieczynnej nastawni GPZ, który będzie wymagał rozbiórki, natomiast na działce nr 2 znajduje się konstrukcja stalowa w postaci masztu wraz z betonowymi fundamentami, która również będzie podlegała demontażowi. W ramach opracowywania dokumentacji

projektowej na przebudowę GPZ-tu Ostrów Południe, przygotowana została dokumentacja na rozbiórkę tych dwóch obiektów. Zakres tej dokumentacji zawierający pełną stronę formalno-prawną i techniczną został już zrealizowany i uzyskano pozwolenie na rozbiórkę nr RPA.6740.1241.2025 z dnia 02.02.2026 r. Prace rozbiórkowe zostaną zrealizowane przed rozpoczęciem budowy obiektu magazynowo biurowego i nie muszą być ujmowane w opracowywanej dokumentacji projektowej.

Przez działkę nr 2, wzdłuż granicy działek 1/4 i 1/5 przebiegają linie kablowe SN, co należy wziąć pod uwagę opracowując plan zagospodarowania terenu. Dodatkowo wzdłuż działek 1/4 i 1/5 będą wyprowadzone w kierunku ulicy Wysockiej, nowe linie kablowe SN w ramach przebudowy GPZ-tu Ostrów Pd. W dokumentacji projektowej należy zatem skoordynować zakres projektowy z istniejącą i projektowaną siecią SN.

5. Stan planowany / zakres prac

Przed rozpoczęciem prac projektowych należy:

- złożyć wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy,
- wykonać inwentaryzację istniejącej infrastruktury,
- uzyskać warunki techniczne dostawy mediów

Biorąc pod uwagę powyższe kompletna dokumentacja projektowa powinna składać się z:

5.1 Projektu zagospodarowania terenu

Projektując przestrzeń zewnętrzną należy w szczególności:

- wskazać najbardziej optymalną lokalizację budynków
- zaproponować układ komunikacji wewnętrznej i dróg manewrowych
- zaprojektować ogrodzenie terenu zgodnie z obowiązującymi standardami, uwzględniające dwie bramy wjazdowo/wyjazdowe od strony ulicy Wysockiej o szerokości dostosowanej do pojazdów ciężarowych typu TIR, z uwzględnieniem istniejącego ogrodzenia od strony GPZ oraz projektowanego dojazdu do GPZ od strony ul. Wysockiej przez dz.3/2
- przewidzieć odpowiednią ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (min. 20 miejsc) i ciężarowych (min 4 miejsca)
- wydzielić przestrzeń składową dla materiałów, w tym plac do składowania słupów i żerdzi nowych i z demontażu ok. 800 m², plac do składowania kabli ok. 600 m²
- wyznaczyć miejsce magazynowania odpadów z uwzględnieniem wymagań niezbędnych do uzyskania decyzji na wytwarzanie, zbieranie i tymczasowe magazynowanie odpadów ok. 250 m²
- uwzględnić rozmieszczenie sieci: wod.-kan., deszczowej, CO, elektroenergetycznej, teletechnicznej, oświetlenia terenu
- zaproponować rozwiązanie na zachowanie odpowiedniej powierzchni terenów biologicznie czynnych oraz uwzględnić nasadzenia drzew i krzewów mając na uwadze istniejącą podziemną infrastrukturę energetyczną

Powyższy zakres powinien uwzględniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy, przepisy BHP i ppoż. oraz aspekty związane z ochroną środowiska.

5.2 Projektu architektoniczno-budowlanego

5.2.1 Budynek magazynowo - biurowy

Projekt budynku należy opracować z uwzględnieniem rozwiązań zapewniających wysoką efektywność energetyczną obiektu, w szczególności w zakresie izolacyjności cieplnej, systemów grzewczych, wentylacyjnych oraz wykorzystania energooszczędnych instalacji i materiałów. Budynek powinien spełniać następujące wymogi:

- Budynek dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony
- Powierzchnia zabudowy: ok. 400-500 m²
- Powierzchnia użytkowa: ok. 800-1000 m²
- Podział przestrzeni na parterze:
 - **I część magazynowa wraz z zapleczem biurowo-socjalnym z niezależnym dostępem, oddzielona od pozostałej części budynku**
Należy zaprojektować przestrzeń do składowania materiałów o powierzchni ok. 200 m², dostępną bezpośrednio z zewnątrz, z bramą wjazdową umożliwiającą przemieszczanie się wózkiem widłowym. Przy pomieszczeniu magazynowym powinno znaleźć się pomieszczenie o pow. ok 40 m², z dostępem z zewnątrz i bramą wjazdową o wysokości min. 3,2 m. Pozostała przestrzeń w tej części budynku powinna uwzględniać pomieszczenie biurowe z dwoma stanowiskami pracy o powierzchni ok. 20 m², zaplecze socjalne w tym szatnię dla dwóch pracowników oraz jadalnię z miejscem do przygotowywania posiłków, pomieszczenia higieniczno-sanitarne.
 - **II część magazynowa wraz z zapleczem biurowo-socjalnym**
Należy zaprojektować przestrzeń magazynową o pow. ok 60 m², dostępną bezpośrednio z zewnątrz z bramą wjazdową umożliwiającą wjazd wózkiem paletowym. Bezpośrednio przy pomieszczeniu magazynowym powinno znajdować się pomieszczenie biurowe dla magazyniera oraz ogólnodostępne zaplecze socjalno-sanitarne
- Podział przestrzeni na I piętrze:
Należy zaprojektować 6 pomieszczeń biurowych w tym 4 pomieszczenia pojedyncze o pow. ok. 15 m² każde oraz dwa pomieszczenia biurowe podwójne o pow. ok 25 m². Na tej kondygnacji powinno znaleźć się zaplecze socjalne dla ok. 20 osób, w tym szatnie i pomieszczenia higieniczno-sanitarne, sala narad o powierzchni ok.50 m² wraz z przylegającym pomieszczeniem kuchennym i magazynkiem, pomieszczenie gospodarcze, pomieszczenie techniczne.

Powierzchnie poszczególnych pomieszczeń powinny spełniać normy i obowiązujące przepisy w zakresie BHP i wymagań techniczno-budowlanych.

Budynek magazynowo – biurowy powinien być wyposażony w instalację elektryczną, wod. - kan., c.o., c.w.u., p.poż., klimatyzację z wentylacją, sieć LAN, CCTV, SSWiN, KD.

5.2.2 Budynek garażowy

Projekt powinien uwzględniać następujące wymogi:

- Budynek jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony
- Powierzchnia zabudowy i użytkowa: min.200 m²
- Wydzielona przestrzeń na dwa garaże o powierzchni min. 50 m² każdy, z bramą wjazdową o wysokości ok.5 m z przeznaczeniem na garażowanie samochodów specjalistycznych typu podnośnik do prac pod napięciem i pojazd z HDS.
- Garaż o powierzchni ok 50 m² z przeznaczeniem na agregaty prądotwórcze i/lub minikoparki
- Dwa niezależne pomieszczenia gospodarcze, z dostępem z zewnątrz

Budynek garażowy powinien być wyposażony w instalację elektryczną, ppoż., SSWiN, CCTV i KD

5.2.3 Plac transformatorowy

Projekt powinien uwzględniać następujące wymogi:

- Szczelna nawierzchnia dla substancji ropopochodnych z odprowadzeniem wód opadowych przez separator
- Powierzchnia użytkowa ok. 150 m²

Plac transformatorowy wyposażony w separator substancji ropopochodnych powinien być podłączony do kanalizacji deszczowej. Jeżeli odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z placu transformatorowego do kanalizacji deszczowej nie będzie możliwe, należy przewidzieć inny alternatywny sposób gromadzenia tych wód, z uwzględnieniem ewentualnych pozwoleń wodnoprawnych.

5.3 Projektu konstrukcyjnego

Projekt powinien obejmować:

- Obliczenia statyczno – wytrzymałościowe
- Fundamenty, konstrukcje nośne, stropy, ściany i dachy
- Detale konstrukcyjne

5.4 Projektu instalacji wewnętrznych i zewnętrznych

W projekcie odpowiednio dla każdego obiektu należy zaprojektować:

1. Instalacje sanitarne:
 - wodociągowa, kanalizacji bytowej
 - centralne ogrzewanie uwzględniające możliwość podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej bądź zastosowanie alternatywnej formy w postaci pompy ciepła
 - wentylacja i klimatyzacja
2. Instalacje elektryczne:
 - zasilanie, rozdzielnie, trasy kablowe
 - oświetlenie podstawowe i ewakuacyjne
 - instalację odgromową
 - zasilanie rezerwowe
3. Instalacje teletechniczne:
 - sieć LAN uwzględniającą przewidywaną ilość stanowisk komputerowych w pomieszczeniach biurowych, na Sali konferencyjnej (min.6) oraz na korytarzu dla pozostałych urządzeń sieciowych (min. 2 dla urządzeń drukujących typu Konica Minolta). W budynku magazynowo-biurowym przewidzieć należy nadajniki WiFi Dla potrzeb sieci LAN należy zaprojektować połączenie światłowodowe z sąsiadującego obiektu GPZ Ostrów Pd.
 - instalację przeciwpożarową
 - SSWiN we wszystkich pomieszczeniach biurowych, technicznych i na ciągach komunikacyjnych oraz na terenie zewnętrznym ze szczególnym uwzględnieniem placów składowych i MMO
 - CCTV obejmujący ciągi komunikacyjne w budynku oraz teren zewnętrzny ze szczególnym uwzględnieniem bram wjazdowych, placów składowych i MMO
 - Kontrolę dostępu z depozytorem kluczy
4. Instalację PV z magazynem energii
5. Stanowisko ładowania pojazdów elektrycznych

6. Rzeczowy zakres prac

Lp.	Nazwa	J.m.	Ilość
1.	Opracowanie koncepcji projektowej (analiza potrzeb i założeń, ustalenie parametrów technicznych, wstępne rzuty, szkice i wizualizacje; ocena możliwości realizacji i wariantów)	szt.	1
2.	Uzyskanie materiałów wyjściowych (mapa do celów projektowych; decyzje administracyjne; warunki techniczne przyłączeń mediów)	szt.	1
3.	Projekt budowlany (PZT, PAB, PT)	szt.	1
4.	Projekt wykonawczy (dokładne rysunki; zestawienie materiałów; STWiOR)	szt.	1
5.	Kosztorysy (inwestorski, przedmiar robót) w wersji ath	szt.	1
6.	Uzgodnienia i opinie (opinia ppoż.; decyzje o uwarunkowaniach środowiskowych; uzgodnienia branżowe; uzgodnienia z gestorami sieci)	szt.	1
7.	Nadzór autorski	szt.	1

7. Wymagania dodatkowe

Dokumentacja projektowa

Wymagania szczegółowe w zakresie dokumentacji projektowej, które nie są ujęte w dokumentacji przetargowej/umowie:

- niniejsze wytyczne programowe powinny być integralną częścią dokumentacji projektowej
- format schematów, rysunków i map w wersji elektronicznej: .dwg lub .dxf
- jeden egzemplarz dokumentacji należy dostarczyć w formie elektronicznej wraz z wykorzystanymi bibliotekami
- w dokumentacji uwzględnić uwagi zawarte w protokole Zespołu Roboczego ds. Weryfikacji Dokumentacji Projektowej
- w dokumentacji projektowej należy przewidzieć realizację zadania w III etapach i możliwość dokonywania odbiorów poszczególnych etapów
- przy realizacji dokumentacji projektowej oraz w trakcie wykonywania zadania inwestycyjnego, poza ogólnie obowiązującymi przepisami, wytycznymi i standardami technicznymi obowiązującymi u Zamawiającego, należy uwzględnić następujące aspekty środowiskowe:
 - złom metali – konieczność zagospodarowania odpadów,
 - gleba i ziemia – konieczność zagospodarowania odpadów,
 - gruz betonowy - konieczność zagospodarowania odpadów,
 - pozostałe zużyte urządzenia i elementy - konieczność zagospodarowania odpadów
 - zasady ochrony zieleni przy realizacji prac inwestycyjnych i remontowych w Energa – Operator SA Oddział w Kaliszu – szczegóły przedstawia załącznik

8. Informacje dodatkowe

8.1. Uzgodnienie dokumentacji

W celu dokonania uzgodnień projektowych wykonawca dokumentacji składa dokument do kancelarii **Energa – Operator SA Oddział w Kaliszu, Al. Wolności 8**, która następnie zostanie przekierowana do **Wydziału Dokumentacji Energetycznej**

W/w komórka organizacyjna odpowiedzialna jest za prowadzenie procesu uzgadniania dokumentacji zależnie od zakresu wytycznych z poszczególnymi komórkami organizacyjnymi EOP w Centrali, Oddziałach lub Rejonach Dystrybucji, zgodnie z wewnętrzną procedurą - decyzję w tym względzie podejmuje Kierownik komórki ds. dokumentacji energetycznej.

Poniżej sugerowany zakres komórki organizacyjnej opiniujące dokumentację:

Punkty wytycznych	Komórki organizacyjne EOP		
	Centrala	Oddział w Kaliszu	RD Ostrów Wlkp.
Pkt. 5.1	Biuro Bezpieczeństwa, Pion Informatyki i Telekomunikacji	Biuro Zarządzania TOO, Biuro Usług Sieciowych, Biuro Zarządzania Usługami, Wydział Zarządzania Inwestycjami, Wydział Zarządzania Eksploatacją, Wydział BHP,	Dyr. RD Ostrów Wlkp.
Pkt. 5.2	Biuro Bezpieczeństwa, Pion Informatyki i Telekomunikacji	Biuro Zarządzania TOO, Biuro Usług Sieciowych, Biuro Zarządzania Usługami, Wydział Zarządzania Inwestycjami, Wydział Zarządzania Eksploatacją, Wydział BHP	Dyr. RD Ostrów Wlkp.
Pkt. 5.4	Biuro Bezpieczeństwa, Pion Informatyki i Telekomunikacji	Biuro Zarządzania TOO, Biuro Usług Sieciowych, Biuro Zarządzania Usługami, Wydział Zarządzania Inwestycjami, Wydział Zarządzania Eksploatacją, Wydział BHP	Dyr. RD Ostrów Wlkp.

Kierownik komórki ds. dokumentacji energetycznej, w zależności od potrzeb, może rozszerzyć listę komórek weryfikujących.

8.2. Zmiany i odstępstwa

W sytuacji, gdy na etapie projektowania lub realizacji zadania nastąpiła konieczność zastosowania rozwiązań technicznych specjalnych/nietypowych, odbiegających od Standardów Technicznych stosowanych w ENERGA-OPERATOR S.A. lub pojawiła się konieczność zastosowania dodatkowych elementów nieuwjętych w wytycznych lub wyjaśnienia wątpliwości w zakresie rozwiązania technicznego należy kontaktować się z autorem wytycznych programowych. Zastosowanie rozwiązań nieuwjętych w standardach wymaga uzyskania odstępstwa zgodnie z obowiązującymi zasadami. Uzyskanie odstępstwa leży po stronie komórki opracowującej wytyczne programowe.

9. Spis załączników

1. *Mapa do celów projektowych - załącznik graficzny*
2. *Zasady ochrony zieleni przy realizacji prac inwestycyjnych i remontowych ENERGA OPERATOR SA Oddział w Kaliszu*

WEWNĘTRZNA KARTA WYTYCZNYCH PROGRAMOWYCH

Tytuł wytycznych:	DOKUMENTACJA PROJEKTOWA DO ZADANIA PN. „BUDOWA OBIEKTU PRZY ULICY WYSOCKIEJ W OSTROWIE WLKP., DLA POTRZEB GOSPODARKI MAGAZYNOWEJ, ODPADAMI ORAZ POSTOJU POJAZDÓW SPECJALISTYCZNYCH”
Nr wytycznych:	112/0/2026/40A
Data opracowania:	08.04.2026

1. Uzasadnienie realizacji wytycznych

Zadanie ujęte w planie rzeczowo – finansowym na rok 2026 r.

Przedmiotem niniejszych wytycznych jest opracowanie kompletnej wielobranżowej dokumentacji projektowej obejmującej: projekt budowlany, projekt techniczny, projekty branżowe, przedmiary, kosztorysy, STWiOR oraz uzyskanie wszystkich uzgodnień i decyzji niezbędnych do otrzymania pozwolenia na budowę dla zadania pn. „Modernizacja obiektu przy ulicy Wysockiej w Ostrowie Wlkp., dla potrzeb gospodarki magazynowej, odpadami oraz postoju pojazdami specjalistycznymi”

Realizacja powyższego zadania usprawni obsługę logistyczną na rzecz EOP, przyczyni się do właściwego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, gospodarowania odpadami, udrożni przestrzeń parkingową w lokalizacji Zamenhofa 2

2. Termin realizacji wytycznych

IV kwartał 2026 r.

3. Szacunkowe nakłady/koszty realizacji wytycznych

Lp.	Nazwa	J.m.	Ilość	Nakłady/koszty [tys. zł]
1.	Opracowanie koncepcji projektowej	szt.	1	
2.	Uzyskanie materiałów wyjściowych (mapa do celów projektowych; decyzje administracyjne; warunki techniczne przyłączy mediów)	szt.	1	
3.	Projekt budowlany (PZT, PAB, PT)	szt.	1	
4.	Projekt wykonawczy (dokładne rysunki; zestawienie materiałów; STWiOR)	szt.	1	
5.	Kosztorysy (inwestorski, przedmiar robót) w wersji ath	szt.	1	
6.	Uzgodnienia i opinie (opinia ppoż.; decyzje o uwarunkowaniach środowiskowych; uzgodnienia branżowe; uzgodnienia z gestorami sieci)	szt.	1	
7.	Nadzór autorski	szt.	1	
8.	-	szt.	-	
	REZERWA			
			ŁĄCZNIE	

4. Źródło finansowania

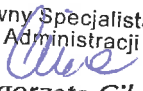
Zadanie zostanie sfinansowane z Planu Inwestycyjnego na 2026 r.

5. Uzgodnienia i zatwierdzenie

Wytyczne zostały uzgodnione drogą elektroniczną z niżej wymienionymi komórkami organizacyjnymi:

- Biuro Zarządzania TOO
- Biuro Usług Sieciowych
- Biuro Zarządzania Usługami
- Wydział BHP
- Biuro Bezpieczeństwa
- RD Ostrów Wlkp.

Główny Specjalista
ds. Administracji


Małgorzata Ciba

.....
podpis autora wytycznych programowych