

## ZAKRES ZAMÓWIENIA

„„Opracowanie dokumentacji projektowej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami , wraz za zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w Zambrowie przy ul. Magazynowej na części działek nr ewid. 1785/14, 1785/57, 1785/11 (działka drogowa) wraz z pełnieniem nadzorów autorskich”.

### 1. Ogólny opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiot zamówienia obejmuje opracowanie dokumentacji **projektowej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, wraz za zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w Zambrowie przy ul. Magazynowej na części działek nr ewid. 1785/14, 1785/57, 1785/11 (działka drogowa) wraz z pełnieniem nadzorów autorskich**”).

### 2. Program funkcjonalno użytkowy

#### a) Zagospodarowanie terenu

- Stan istniejący: działka objęta inwestycją jest terenem płaskim o nieznacznym spadku, niezagospodarowanym, o kształcie regularnym zbliżonym do prostokąta, na działce nie występuje zieleń wysoka; w sąsiedztwie działki znajdują się zabudowania garażowa i wielorodzinną, oświatowa;
- Uzbrojenie: działka posiada dostęp do drogi publicznej ul. Magazynowa w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się sieci uzbrojenia technicznego: wodociąg, kanalizacja deszczowa, sieć gazowa, telekomunikacyjna, energetyczna, kanalizacja sanitarna w ul. Grunwaldzkiej
- Stan projektowany: w ramach opracowania projektowego należy przewidzieć wolnostojący budynek mieszkalny wielorodzinny, stanowiska parkingowe, miejsce do gromadzenia odpadów stałych, oświetlenie zewnętrzne, niezbędne instalacje zewnętrzne i przyłącza, urządzenie zieleni, obsługę komunikacyjną

#### b) Architektura

- Przeznaczenie budynku: mieszkalny wielorodzinny
- Forma architektoniczna: planowana realizacja powinna posiadać prostą formę architektoniczną, spełniającą wymogi Decyzji o warunkach zabudowy, budynek 5 kondygnacyjny bez podpiwniczenia, ewentualnie komórki lokatorskie na każdej kondygnacji, pomieszczenia techniczne na poziomie parteru, każde mieszkanie wyposażone w balkon lub loggię,
- Charakterystyka techniczna

Powierzchnia użytkowa mieszkań	Min. 1500,00m <sup>2</sup>
Liczba mieszkań min.	38-40
1 lub dwupokojowe (do 40,9m <sup>2</sup> )	10-16
2 pokojowe (od 41,0m <sup>2</sup> do 49,9m <sup>2</sup> )	10-16
2 lub 3 pokojowe (od 50,0m <sup>2</sup> )	10-16

Powyższe parametry są wymaganiami minimalnymi stawianymi przez Zamawiającego. Wykonawca nie może zaproponować w dokumentacji projektowej ilości mieszkań mniejszych niż powyższe. Zamawiający wymaga aby stosunek powierzchni użytkowej mieszkań do powierzchni całkowitej nie był mniejszy niż 0,6.

$$P_{um}/P_c \geq 0,6$$

Powierzchnie powinny być liczone wg normy PN ISO 9836 (z wyłączeniem balkonów, loggi i tarasów).

#### WYMAGANIA SZCZEGÓLNE:

##### c) Rozwiązania konstrukcyjno- materiałowe:

- Fundamenty: żelbetowe
- Ściany: murowane z bloczków betonowych i ceramicznych
- Stropy i balkony: żelbetowe
- Dach: płaski, stropodach wentylowany
- Przewody wentylacji grawitacyjnej, spalinowe, szachty: murowane z pustaków systemowych ceramicznych, szachty obudowane cegłą pełną, kominy wyprowadzone ponad dach murowane i ocieplone zakończone czapą betonową, piony kanalizacyjne obudowane cegłą pełną
- Izolacje

Fundamenty i części podziemne budynku zaizolować w standardzie przeciw wilgotnościowym. Części podziemne narażone na działanie wody należy zaizolować w standardzie przeciwwodnym. Stosowane izolacje muszą być rozwiązaniem systemowym. W pomieszczeniach wykonać podłogi pływające z izolacją akustyczną ze styropianu. Izolacja termiczna ścian zewnętrznych i dachu musi spełniać wymagania izolacyjności termicznej jak dla budynków energooszczędnych.

- Stolarka okienna

Okna PCV białe lub w okleinie zewnętrznej. Okucia obwiedniowe rozwierno-uchylne z blokadą obrotu klamki. Okna wyposażone w nawiewniki higrosterowalne. Współczynnik przenikania okien zgodny z obecnymi wymaganiami w przepisach techniczno-budowlanych.

- Stolarka drzwiowa

Drzwi do mieszkań stalowe w okleinie drewnopodobnej o podwyższonej odporności na włamanie. Drzwi techniczne stalowe malowane farbą. Drzwi wejściowe do klatki schodowej aluminiowe.

- Tynki i okładziny wewnętrzne

Tynki cementowo-wapienne kat. III przygotowane do szpachlowania.

- Cokół

Wykończenie zewnętrzne cokołu: tynk mozaikowy lub płytki. Przewidzieć opaskę wokół budynku z kruszywa płukanego lub kostki brukowej.

- Malowanie

Części wspólne farba emulsyjna w kolorze białym.

- Tynki i wyprawy zewnętrzne

System dociepleń ścian zewnętrznych oparty na styropianie z wyprawą tynkarską silikonową drobnoziarnistą. Na elewacji mogą pojawić się inne elementy wykończeniowe będące wynikiem opracowania projektu elewacji zaakceptowanej przez Zamawiającego.

- Posadzki

Posadzki cementowe gr. min 5cm. Wykończenie części wspólnych płytkami typu gres o wymiarach min 30x30cm. W pomieszczeniach mieszkalnych i łazienkach wykończenie wg kupującego. Balkony wykończone płytką gresową z izolacją z folii w płynie.

- Obróbki blacharskie

Stalowe powlekane farbą poliestrową w kolorze dopasowanym do charakteru elewacji.

- Balustrady

Stalowe malowane proszkowo. Montaż z użyciem kotew chemicznych.

- Skrzynki pocztowe

Skrzynki na listy w wiatrołapie przy wejściu głównym zgodnie z normą EN 13724.

- Dostępność dla osób niepełnosprawnych

Budynek należy zaprojektować w taki sposób, aby umożliwić osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku i na poszczególne kondygnacje. Należy zapewnić wymaganą przepisami prawa odpowiednią ilość mieszkań dla osób z niepełnosprawnościami.

- Instalacje wewnętrzne

Budynek należy wyposażyć w instalacje niezbędne do funkcjonowania:

- zimnej wody

- ciepłej wody użytkowej
- centralnego ogrzewania
- telekomunikacyjna i telewizyjną
- elektryczną
- kanalizacji sanitarnej i deszczowej

### **3. Informacja o dokumentach planistycznych**

Teren będący przedmiotem opracowania nie objęty jest ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Należy uzyskać decyzję o warunkach zabudowy. Projektowana inwestycja musi spełniać wymagania zawarte w decyzji.

### **4. Informacja o ochronie konserwatorskiej**

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską

### **5. Przedmiot zamówienia winien spełniać wymogi:**

- 1) ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane ( Dz. U. z 2023r. Poz. 682),
- 2) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyborach budowlanych ( Dz. U. z 2021r. Poz. 1213 t.j.),
- 3) innych przepisów i norm budowlanych związanych z planowaną inwestycją,
- 4) wynikające z przepisów prawa (materiały użyte do budowy obiektów powinny posiadać aktualne aprobaty, atesty, deklaracje zgodności, certyfikaty.)