

ZAKRES ZAMÓWIENIA**Opracowanie dokumentacji projektowej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w m. Drohiczyn ul. Księcia Witolda (dz. nr geod. 1645/4) wraz z pełnieniem nadzorów autorskich (etap I)****1. Ogólny opis przedmiotu zamówienia**

Przedmiot zamówienia obejmuje opracowanie dokumentacji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego – etap I. Nieruchomość objęta inwestycją położona jest w m. Drohiczyn ul. Księcia Witolda, dz. o nr ewid. gruntów 1645/4.

Etap I oznacza zaprojektowanie 1 budynku mieszkalnego wielorodzinnego od strony dojazdu na działkę zgodnie z posiadaną koncepcją zagospodarowania terenu. Koncepcja będzie udostępniona wykonawcy, który będzie realizował zamówienie.

2. Program funkcjonalno użytkowy**a) Zagospodarowanie terenu**

- Stan istniejący: działka objęta inwestycją jest terenem płaskim ze spadkiem w kierunku południowym, na działce brak jest zabudowań, o kształcie nieregularnym zbliżonym do prostokąta, na działce nie występuje zieleń wysoka; w sąsiedztwie działki znajdują się zabudowania jednorodzinne i gospdarcze;
- Uzbrojenie: działka posiada dostęp do drogi publicznej (droga wojewódzka), w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się sieci uzbrojenia technicznego: wodociąg, kanalizacja sanitarna, telekomunikacyjna, energetyczna
- Stan projektowany: w ramach opracowania projektowego należy przewidzieć wolnostojący budynek mieszkalny wielorodzinny (etap I), 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 prostą formą architektoniczną nawiązującą do otoczenia, spełniającą wymogi MPZP,
- budynek 3 kondygnacyjny bez podpiwniczenia, ewentualne komórki lokatorskie na każdej kondygnacji, pomieszczenia techniczne na poziomie parteru, każde mieszkanie wyposażone w balkon lub loggię,
- Charakterystyka techniczna

Powierzchnia użytkowa mieszkań	min. 815,0 m ²
Liczba mieszkań	18
1 lub dwupokojowe (do 40,9m ²)	4
2 lub 3 pokojowe (od 41,0 m ² do 47,9 m ²)	9
2 lub 3 pokojowe (od 48,0 m ²)	5

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 0,7.

$$P_{um}/P_c \geq 0,7$$

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: dwuspadowy
- 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, dopuszcza się wentylację mechaniczną wyciągową
- Izolacje
Fundamenty i części podziemne budynku zaizolować w standardzie przeciw wilgociowym. 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 zewnętrzna cokołu: tynk mozaikowy lub płytki. Przewidzieć opaską 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 5 cm. 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 użycie kotew chemicznych.
- Skrzynki pocztowe
Skrzynki na listy w wiatrołapie przy wejściu głównym zgodne 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
 - telekomunikacyjną i telewizyjną
 - elektryczną
 - kanalizacji sanitarnej i deszczowej

3. Informacja o dokumentach planistycznych

Teren będący przedmiotem opracowania jest objęty ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

4. Informacja o ochronie konserwatorskiej

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.

5. Przedmiot zamówienia winien spełniać wymogi:

- 1) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682),
- 2) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2021 r. 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).

