

ZAKRES ZAMÓWIENIA

„Opracowanie dokumentacji projektowej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w m. Brańsk w rejonie ul. Armii Krajowej w Brańsku (dz. nr geod. 1450) wraz z pełnieniem nadzorów autorskich”

1. Ogólny opis przedmiotu zamówienia

Przedmiot zamówienia obejmuje opracowanie dokumentacji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Nieruchomość objęta inwestycją położona jest w m. Brańsk w rejonie ul. Armii Krajowej, dz. o nr ewid. gruntów 1450

2. Program funkcjonalno użytkowy

a) Zagospodarowanie terenu

- Stan istniejący: działka nr ewid. 1450 o pow. 2167 m² objęta inwestycją ma regularny kształt prostokąta o szer. ok. 30 m i długości ok. 50m. Nieruchomość położona jest w strefie śródmiejskiej w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i od strony wschodniej – pomiędzy ul. Jagiellońska i Armii Krajowej z pełnym zakresem uzbrojenia komunalnego, natomiast od strony zachodniej i częściowo północnej graniczy z działkami siedliskowymi z zabudową jednorodzinną. Na części obszaru działki (ok.7m-50m) istnieje stara zniszczona zabudowa gospodarczo-garażowa wymagająca rozbiórki i uporządkowania z rekultywacją terenu zabudowy włącznie. Pozostały obszar działki jest zielony porośnięty trawą i pojedynczym zadrzewieniem. Zgodnie z MPZP teren, na którym ma być realizowana inwestycja ma przeznaczenie mieszkalne wilorodzinne.
- Uzbrojenie: działka posiada dostęp do drogi publicznej, w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości znajdują się sieci uzbrojenia technicznego: wodociąg, kanalizacja sanitarna, telekomunikacyjna, energetyczna. Działka sąsiaduje z nieruchomością należącą do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, na której może być zlokalizowany parking obsługujący tożsamy budynek mieszkalny. Na tą nieruchomość inwestor pozyska prawo do dysponowania gruntem do celów budowlanych.
- 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, rozbiórką istniejących obiektów budowlanych

b) Architektura

- Przeznaczenie budynku: mieszkalny wielorodzinny
- Forma architektoniczna: planowana realizacja powinna prostą formą architektoniczną nawiązującą do otoczenia, spełniającą wymogi MPZP,
- budynek 4 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. 1062 m ²
Liczba mieszkań	24
1 lub dwupokojowe (do 40,9m ²)	6

2 lub 3 pokojowe (od 41,0 m2 do 47,9 m2)	12
2 lub 3 pokojowe (od 48,0 m2)	6

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: 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 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).