

ZAKRES ZAMÓWIENIA

„Opracowanie dokumentacji projektowej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dwoma lokalami usługowymi w parterze w m. Dąbrowa Białostocka (dz. nr geod. 87/18 o pow. 0,5823 ha) wraz z pełnieniem nadzorów autorskich”

1. Ogólny opis przedmiotu zamówienia

Przedmiot zamówienia obejmuje opracowanie projektu zagospodarowania terenu (wraz z placem zabaw), dokumentacji projektowej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z pełnieniem nadzorów autorskich, kosztorysy inwestorskie, przedmiar robót i dokumentacji niezbędnej do złożenia wniosku o warunki zabudowy oraz uzyskanie dla inwestycji pozwolenia na budowę.

Nieruchomość objęta inwestycją położona jest w m. Dąbrowa Białostocka, dz. nr geod. 87/18 o pow. 0,5823 ha

Projekt architektoniczno - techniczny

a) Zagospodarowanie terenu

- Stan istniejący: działka położona jest w zwartej zabudowy miejskiej, w jej wschodniej i zachodniej części. Nieruchomość posiada kształt wieloboku, zbliżony do litery „L”, dogodny do zagospodarowania i zabudowy.
- działka posiada dojazd. W sąsiedztwie znajdują się nieruchomości o funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny wolne, niezabudowane.
- nieruchomość nie jest zabudowana, stanowi grunt wolny.
- dojazd: utwardzony.
- dostępne media: w sąsiedztwie dostępne są media tj. sieć elektryczna, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej.

b) Architektura

- Przeznaczenie budynku: mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi
- Forma architektoniczna: planowana realizacja powinna prostą formą architektoniczną nawiązującą do otoczenia
- **budynek 4 kondygnacyjny bez podpiwniczenia o łącznej ilości 26 lokali w tym: 24 lokale mieszkalne z komórkami lokatorskimi na każdej kondygnacji, pomieszczenia techniczne na poziomie parteru, każde mieszkanie wyposażone w balkon lub loggię, 2 lokale usługowe w parterze 32 miejsca postojowe plus 2 miejsca postojowe dla osoby z niepełnosprawnością, plac zabaw dla dzieci oraz wiata śmietnikowa.**
- Charakterystyka techniczna

Powierzchnia użytkowa mieszkań	min. 980,0 m ²
Liczba mieszkań	24
1 lub dwupokojowe (do 40,9m ²)	6
2 lub 3 pokojowe (od 41,0 m ² do 47,9 m ²)	12
2 lub 3 pokojowe (od 48,0 m ²)	6
Powierzchnia użytkowa lokali usługowych	min. 40,0 m ²
Liczba lokali usługowych	2

Powyższe parametry są wymaganiami minimalnymi stawianymi przez Zamawiającego. Wykonawca nie może zaproponować w dokumentacji projektowej ilości mieszkań mniejszych niż powyższe. Warunkiem procedowania opracowania projektu architektoniczno-technicznego będzie zatwierdzenie koncepcji architektonicznej i PZT.

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

2. Informacja o dokumentach planistycznych

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

3. Informacja o ochronie konserwatorskiej

Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską

4. 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).