

## ZAKRES ZAMÓWIENIA

**„Opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w m. Filipów (dz. nr geod. 1849/11, 1849/13) wraz z pozwoleniem na budowę”**

### 1. Ogólny opis przedmiotu zamówienia

Opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w m. Filipów (dz. nr geod. 1849/11, 1849/13) wraz z pozwoleniem na budowę” która posłuży do przeprowadzenia postępowania na roboty budowlane w trybie przetargu projektuj i buduj.

### Projekt architektoniczno - techniczny

#### a) Zagospodarowanie terenu

- Obie działki znajdują się na terenie zwartej zabudowy wiejskiej, żadna nie jest objęta decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego, ani położona w obszarze rewitalizacji
- Działka 1849/13 nie jest objęta decyzją o warunkach zabudowy
- Działka 1849/11 powstała w wyniku podziału działki 1849/1 (objętej decyzją o warunkach zabudowy na „budowę budynku handlowo-mieszkalnego z poddaszem użytkowym, przyłączami” wydaną przez poprzedniego właściciela
- Działki niezabudowane, bez ogrodzenia, sąsiadujące ze sobą. W części północnej przez działki przebiega podziemna sieć kanalizacyjna, na działkach znajduje się sektor ściekowy.
- W części południowej granicy działek przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna
- Działki posiadają dostęp do drogi publicznej

#### b) Architektura

- Przeznaczenie budynku: mieszkalny wielorodzinny
- Forma architektoniczna: planowana realizacja powinna prostą formą architektoniczną nawiązywać do otoczenia
- **budynek 4 kondygnacyjny bez podpiwniczenia o łącznej ilości 20 lokali mieszkalnych, ewentualne komórki lokatorskie na każdej kondygnacji, pomieszczenia techniczne na poziomie parteru, każde mieszkanie wyposażone w balkon lub loggię, 30 miejsc postojowych w tym miejsce postojowe dla osoby z niepełnosprawnością, plac zabaw dla dzieci oraz wiata śmietnikowa.**
- Charakterystyka techniczna

|                                                                   |                           |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Powierzchnia użytkowa mieszkań                                    | min. 900,0 m <sup>2</sup> |
| <b>Liczba mieszkań</b>                                            | <b>20</b>                 |
| 1 lub dwupokojowe (do 40,9m <sup>2</sup> )                        | 3                         |
| 2 lub 3 pokojowe (od 41,0 m <sup>2</sup> do 47,9 m <sup>2</sup> ) | 12                        |
| 2 lub 3 pokojowe (od 48,0 m <sup>2</sup> )                        | 5                         |

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 **nie 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).