

ZAKRES ZAMÓWIENIA

„Opracowanie dokumentacji projektowej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z trzema lokalami usługowymi w parterze w m. Szepietowo (dz. nr geod. 69/4 o pow. 0,1128 ha w rejonie ul. Mazowieckiej/ul. Lipowej)”

1. Ogólny opis przedmiotu zamówienia

Przedmiot zamówienia obejmuje opracowanie projektu zagospodarowania terenu (wraz z placem zabaw), dokumentacji projektowej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, kosztorysy inwestorskie, przedmiar robót i uzyskanie dla inwestycji pozwolenia na budowę.

Dokumentacja będzie stanowiła opis przedmiotu zamówienia na roboty budowlane w trybie przepisów prawa zamówień publicznych tj. ustawy z dnia 11.09.2019 r. Prawo zamówień publicznych (dalej jako Pzp), w związku z powyższym Wykonawca będzie przygotowywał Dokumentację z uwzględnieniem w szczególności art. 34 ust 1 i 2 Pzp oraz art. 103 Pzp oraz przepisów wykonawczych do Pzp w zakresie regulującym zasady sporządzania dokumentacji projektowej, mającej stanowić opis przedmiotu zamówienia.

Nieruchomość objęta inwestycją znajduje się w m. Szepietowo (dz. nr geod. 69/4 o powierzchni 0,1128 ha, położonej w rejonie ul. Mazowieckiej/ul. Lipowej w Szepietowie, powiat wysokomazowiecki, woj. podlaskie.

Nieruchomość gruntowa posiada dostęp do drogi publicznej – ulicy Mazowieckiej.

Dla działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 69/2 [przed podziałem] została wydana w dniu 13 października 2021 r. **decyzja nr 27/21 o warunkach zabudowy** ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Działka stanowiąca przedmiot inwestycji jest własnością Zamawiającego. Istniejące zabudowania działki stanowiącej przedmiot inwestycji są przewidziane do rozbiórki po zakończeniu inwestycji.

1.2. Projekt architektoniczno - techniczny

a) Zagospodarowanie terenu

- Stan istniejący: Kształt nieruchomości: pięcioboczna figura geometryczna, działka zabudowana,
- Dla działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 69/2 [przed podziałem] została wydana w dniu 13 października 2021 r. decyzja nr 27/21 o warunkach zabudowy ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- Teren, w pobliżu którego znajduje się działka jest uzbrojony w urządzenia infrastruktury technicznej: energii elektrycznej, sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci gazowej,
- Nieruchomość gruntowa posiada dostęp do drogi publicznej - od ulicy Mazowieckiej.

b) Architektura

- Przeznaczenie budynku: mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi w parterze
- Forma architektoniczna: planowana realizacja powinna prostą formą architektoniczną nawiązywać do otoczenia

- budynek 4 kondygnacyjny bez podpiwniczenia o łącznej ilości **24 lokali** w tym:
 - **21 lokali mieszkalnych** z komórkami lokatorskimi na każdej kondygnacji, pomieszczenia techniczne na poziomie parteru, każde mieszkanie wyposażone w balkon lub loggię,
 - **2 lokale usługowo-handlowe w parterze** (ok. 60m² każdy) – przeznaczenie lokali: punkt apteczny i lokal handlowy,
 - **1 lokal usługowy** w parterze pełniący funkcję **przychodni lekarskiej** (min. 200m²). Przychodnia lekarska powinna posiadać następujące pomieszczenia:
 - 3 gabinety lekarskie
 - 1 gabinet stomatologiczny
 - pomieszczenie do przechowywania odpadów medycznych
 - Gabinet zabiegowy
 - Gabinet szczepień
 - 3 stanowiska rejestracji
- **Min. 40 miejsc postojowych plus 2 miejsca postojowe dla osoby z niepełnosprawnością, plac zabaw dla dzieci, wiata śmietnikowa, stacja ładowania pojazdów elektrycznych.**
- Charakterystyka techniczna

Powierzchnia użytkowa mieszkań	min. 900,0 m ²
Liczba mieszkań	21
1 lub dwupokojowe (do 40,9m ²)	3
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. 320,0 m ²
Liczba lokali usługowo-handlowych	3

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 i lokali usługowych 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 na poszczególne kondygnacje, dostęp do lokalu usługowo-handlowego, przychodni lekarskiej

oraz punktu aptecznego. 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).

PREZES


Piotr Karol Bujwicki