

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowo – kosztorysowej wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zagospodarowaniem terenu a także sprawowanie nadzoru autorskiego.

I.Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia:

Budynek mieszkalny wielorodzinny wolnostojący – mieszkania komunalne będą stanowić zasób gminny.

Obiekt oraz zagospodarowanie terenu powinny zapewniać dostępność mieszkańcom o różnej sprawności i w różnym wieku – należy dostosować się do zasad uniwersalnego projektowania.

Przyjęte rozwiązania projektowe muszą uwzględniać ekonomikę wykonania robót budowlanych oraz zminimalizowanie kosztów utrzymania i użytkowania obiektu; być trwałe i odporne na wandalizm.

Zamawiający oczekuje formy architektonicznej, która będzie nowoczesna, adekwatna do celu, jakiemu ma służyć, o przyjaznym dla mieszkańców charakterze, podnoszącej estetykę otoczenia.

Dokumentacja projektowa winna być zgodna z wytycznymi Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego.

2. Opis działki

Działka 341/23 obr. 1 przy ul. Gniewowskiej w Redzie jest niezabudowana i jest zróżnicowana pod względem ukształtowania. Występuje zieleń wysoka wzdłuż północno-wschodniej granicy.

Teren objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

3. Układ funkcjonalny

Ilość kondygnacji: 3 nadziemne

Liczba mieszkań: min. 18

Powierzchnia mieszkań: 25 – 45 m²

Powierzchnie pomieszczeń należy zweryfikować z zaleceniami zawartymi w odpowiednich przepisach.

MIESZKANIE	POWIERZCHNIA UŻYTKOWA [M2]	PRZEWIDYWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW	LICZBA MIESZKAŃ
1 POKÓJ	25 – 30	1 – 2 osoby	2 – 3
2 POKOJE	30 – 35	2 – 3 osoby	9 – 12
3 POKOJE	40 – 45	3 – 4 osoby	6

Mieszkania na parterze należy zaprojektować w taki sposób, aby były dostępne dla osób poruszających się na wózkach.

Wszystkie mieszkania należy zaprojektować tak, aby było możliwe łatwe dostosowanie mieszkania do potrzeb osób z niepełnosprawnością – poprzez zamontowanie uchwytów łazienkowych, bądź zmianę aranżacji mebli – bez konieczności wyburzania ścian lub powiększania otworów drzwiowych – co powinna pokazywać koncepcja.

Dodatkowo należy uwzględnić pomieszczenie techniczne (m. in. z przyłączami, licznikami) oraz miejsce na windę.

Nie przewiduje się indywidualnych komórek lokatorskich.

Wykonanie projektu technicznego budowy budynku komunalnego.
Postępowanie nr 11.ZF.TP.BN.U.2023

Do mieszkań na parterze należy przyporządkować dodatkowo fragment pasa gruntu wokół budynku z przeznaczeniem na ogródki przypisane do lokalu.

Układ kondygnacji mieszkalnych - korytarzowy z centralnie usytuowaną klatką schodową.

Obiekt powinien być przystosowany do całorocznego użytkowania oraz spełniać wymogi ppoż., bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania, ochrony środowiska, oszczędności energii, sanitarno-higieniczne i bhp..

Bryła budynku powinna być zwarta, nie zawierająca kłopotliwych w wykonawstwie i utrzymaniu elementów.

4. Opis konstrukcji obiektu

Zamawiający wymaga, aby elementy konstrukcyjne i dach miały zapewnioną trwałość nie mniejszą niż 50 lat.

Sieci uzbrojenia terenu i instalacje w zakresie orurowania i przewodowienia powinny zapewnić użytkowanie w okresie czasu nie krótszym niż 30 lat a osprzęt i przybory instalacyjne powinny zapewnić sprawne funkcjonowanie w okresie co najmniej 15 lat.

Fundamenty: dobrać po wykonaniu badań geotechnicznych

Technologia konstrukcji nośnej: konstrukcja tradycyjna lub modułowa w postaci żelbetowych prefabrykatów

Ściany budynku i elementy żelbetowe konstrukcyjne ocieplone

Stropy: żelbetowe gęstożebrowe i/lub monolityczne

Stropodach

Pokrycie dachu: papa termozgrzewalna

Ścianki działowe: murowane z cegły silikatowej z uwzględnieniem norm akustycznych, o odpowiedniej odporności ppoż

Ogrzewanie: gazowa pompa ciepła

Na dachu panele fotowoltaiczne – zabezpieczone przed dostępem osób trzecich i wandalizmem.

5. Instalacje

Planowana inwestycja znajduje się w zasięgu sieci elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, teletechnicznej, gazowej, ciepłowniczej. Podłączenie do mediów na warunkach określonych przez gestorów poszczególnych sieci. Przy doborze materiałów należy kierować się ekonomiką i wymogiem trwałości. Należy zapewnić łatwy dostęp do czyszczaków i odcinków rewizyjnych. Właściwe instalacje i konstrukcje muszą zostać odpowiednio zabezpieczone pod względem akustycznym i przeciwpożarowym.

Należy zaprojektować:

- instalację elektroenergetyczną – trasy kablowe, wewnętrzne linie zasilające, instalacje gniazd – należy przewidzieć min. 1 gniazdo wtykowe na 5 m², instalacje oświetlenia – źródła światła montowane w suficie;
- rozdzielni elektrycznej głównej i mieszkaniowych;
- instalację teletechniczną (domofon, RTV/SAT, LAN)
- instalacja odgromowa;
- instalacja uziemiająca;
- instalację sanitarną – wewnętrzna instalacja wodna podtynkowa z zabudowanymi pionami o trwałości użytkowej co najmniej 30 lat; przybory sanitarne o jakości zapewniającej użytkowanie przez co najmniej 15 lat;
- instalację c.o. i c.w.u – pompa ciepła gazowa współpracująca z fotowoltaiką – panele fotowoltaiczne

Wykonanie projektu technicznego budowy budynku komunalnego.
Postępowanie nr 11.ZF.TP.BN.U.2023

należy zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich i wandalizmem, w mieszkaniach należy przewidzieć ogrzewanie podłogowe. Woda ciepła doprowadzona do wszystkich umywalek, zlewów oraz pryszniców.

- instalację przeciwpożarową;
- instalację wentylacji mechanicznej;
- instalację oświetlenia terenu – oświetlenie terenu przed budynkiem i wejścia do budynku,
- przyłącza do sieci instalacji sanitarnej, wodociągowej, energetycznej.

Wody opadowe - **wg załącznika nr 1a do SWZ załączniki do OPZ** – warunki techniczne na odprowadzenie wód deszczowych.

Opomiarowanie zużycia mediów indywidualnie dla każdego mieszkania: energii elektrycznej, wody zimnej i ciepłej oraz dostarczonego ciepła – liczniki zlokalizowane w pomieszczeniu technicznym, ewentualnie w zamykanych szafkach na korytarzu wraz z możliwością odczytu i odcięcia mediów bez konieczności wchodzenia do mieszkania.

6. Pozostałe elementy budynku i wykończenie

Standard mieszkań:

a) Wyposażenie łazienek:

- miska ustępowa – kompaktowa (podwieszana i deska z tworzywa sztucznego)
- umywalka naszafkowa o szer. 60 cm. z miejscem na przybory sanitarne, bateria stojąca z mieszaczem i korkiem z przelewem;
- natrysk bez brodzika z odpływem w posadzce;
- zasłonka prysznicowa na drążku;
- zawór i odpływ do pralki;
- grzejnik łazienkowy, spód grzejnika nie niżej niż 90 cm nad posadzką.
- armatura – zapewniająca oszczędność wody

b) Wyposażenie kuchni - wszystkie kuchnie należy zaprojektować jako aneksy w pokojach dziennych z możliwością zainstalowania:

- zlewozmywaka
- płyty indukcyjnej 4 – polowej; w mieszkaniach 1 – pokojowych dopuszcza się płyty 2 – polowe;
- piekarnika
- okapu kuchennego z funkcją wyciągu (należy przewidzieć odpowiedni kanał wywiewny);
- lodówki
- zmywarki
- armatura – zapewniająca oszczędność wody

c) Wykończenie:

- stolarka okienna – PCV z nawiewnikami ciśnieniowymi
- stolarka drzwiowa
 - drzwi wejściowe do mieszkań stalowe z mocowaniem jednego zawiasu na stałe, skrzydła płytowe, pełne, stalowe, przylgowe, zawiasy, ościeżnice regulowane, zamek podwójny, posiadające zabezpieczenie przed demontażem, klamki drzwiowe wyoblone ze stali nierdzewnej,
 - drzwi wewnętrzne płytowe pełne wykonane z płyt mdf, z wypełnieniem z płyty otworowej, zawiasy potrójne dokręcane, ościeżnice obejmujące ścianę, regulowane; w drzwiach do łazienek w dolnej partii drzwi kratki wentylacyjne; , klamki drzwiowe wyoblone ze stali nierdzewnej
- wszystkie włączniki i przyciski należy umieścić na wysokości 80 – 120 cm.
- pokojeienne/sypialnie:
 - posadzka – płytki ceramiczne
 - ściany – cienkowarstwowa wyprawa tynkarska i malowanie
- aneks kuchenny:
 - posadzka – gres antypoślizgowy na zaprawie uszczelniającej
 - okładzina ścienna – płytki ceramiczne w pasie na szafkami o wys. 70 cm, w pozostałej części farba zmywalna
- parapety wewnętrzne - konglomerat

Wykonanie projektu technicznego budowy budynku komunalnego.
Postępowanie nr 11.ZF.TP.BN.U.2023

- łazienka:
- posadzka – gres antypoślizgowy na zaprawie uszczelniającej
- ściany – płytki ceramiczne
- sufity – farba odporna na działanie pary wodnej
- komunikacja wewnątrz mieszkań:
- posadzka – płytki ceramiczne
- ściany – farba zmywalna
- oświetlenie: LED

Części wspólne:

- a) Klatka schodowa przynajmniej w części powinna być doświetlona światłem dziennym.
- b) Winda:
 - dźwig osobowy dostosowany do przewozu noszy.
- c) Pomieszczenia techniczne:
 - posadzka – żywica epoksydowa zgodna z przepisami ppoż.
 - ściany – tynk mozaikowy
- d) Dach, obróbki:
 - dach płaski ocieplony styropianem
 - obróbki blacharskie rynien, rur spustowych z blachy stalowej powlekanej; rynny i rury spustowe systemowe zewnętrzne – jeden system
 - instalacja odgromowa
 - parapety zewnętrzne z blachy;
 - zadaszenie wejścia – daszek niepalny i niecieknący na wypadek pożaru.
- e) Stolarka i ślusarka drzwiowa:

Do pomieszczenia technicznego – stalowe z mocowaniem jednego zawiasu na stałe, skrzydła płytowe, pełne, stalowe, przylgowe, zawiasy, ościeżnice regulowane, zamek podwójny, posiadające zabezpieczenie przed demontażem, klamki drzwiowe wyoblone ze stali nierdzewnej, malowane proszkowo

Wejściowe do budynku – częściowo przeszklone
- f) Oświetlenie LED – klatka schodowa i pomieszczenie techniczne
- g) Wykończenie budynku:
 - tynki zewnętrzne – mineralny cienkowarstwowy, malowany farbami elewacyjnymi silikatowymi
 - tynki wewnętrzne – cienkowarstwowa wyprawa tynkarska

7. Zagospodarowanie terenu

- a) Dojścia/ ciągi pieszce/miejsca postojowe/ opaska
Powierzchnie utwardzone nie mogą utrudniać poruszania się dzieciom, osobom starszym i niepełnosprawnym, powinny być wygodne dla osób z wózkami dziecięcymi, chodzącymi w obuwiu na cienkiej podeszwie lub obcasach, układ chodników nie powinien prowokować powstawanie przedęptów na terenach zielonych, należy stosować zasady projektowania uniwersalnego;
Wokół budynku opaska o szerokości 50 cm.
Rampy przy wejściu do budynku / wejściach do mieszkań na parterze/ klatki schodowej zaprojektowane w taki sposób, aby nie było schodów,
Należy przewidzieć miejsca postojowe dla osób z niepełnosprawnością.
Należy przewidzieć parking dla rowerów
Należy przywidzieć instalację ładowania
- b) Wiata śmietnikowa – umożliwiająca ustawienie pojemników do segregacji odpadów, zamykana,
- c) Oświetlenie terenu – oświetlenie ciągów pieszych wejścia do budynku, projektowane oświetlenie powinno prawidłowo oświetlać wybrane obszary, dawać poczucie bezpieczeństwa, być energooszczędne, dostosowane do realnych potrzeb biorąc pod uwagę istniejące oprawy uliczne i nie powodować dyskomfortu u mieszkańców.
- d) Mała architektura – ławki, kosze na śmieci, plac zabaw

Wykonanie projektu technicznego budowy budynku komunalnego.
Postępowanie nr 11.ZF.TP.BN.U.2023

II. Opracowania projektowe

1. Mapa do celów projektowych i projekt koncepcyjny
2. Badania geotechniczne
3. Projekt zagospodarowania terenu
4. Projekty architektoniczno – budowlane
5. Projekty techniczne
6. Projekty budowlane i techniczne przyłączy
7. Charakterystyka energetyczna budynku
8. Opracowania kosztorysowe i Specyfikacje Techniczne Wykonania i Odbioru Robót
9. Karty mieszkań zawierające:
 - a) Rzuty mieszkań:
 - bez aranżacji z numerami mieszkania, powierzchnią mieszkania i poszczególnych pomieszczeń, podstawowymi wymiarami (po otynkowaniu), informacją o orientacji względem stron świata i lokalizacją mieszkania w budynku;
 - z aranżacją w wersji podstawowej
 - z aranżacją w wersji przystosowanej do potrzeb osób z niepełnosprawnością, na wózkach
 - opis standardu wykończenia mieszkania

III. Część informacyjna

Opracowania projektowe powinny być zgodne w szczególności z:

- 1) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U.2023.682 t.j.) – Prawo Budowlane
- 2) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz.U.1999.74.836)
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.1225 t.j.)
- 4) Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2022.1679 t.j.)
- 5) Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U.2012.463)
- 6) Ustawa z dnia 11 września 2019 r. (Dz.U.2022.1710 t.j.) – Prawo Zamówień Publicznych wraz z przepisami wykonawczymi
- 7) Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U.2003.169.1650 t.j.)
- 8) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 26 lutego 2019 r. w sprawie wykonania zadań przez Państwową Inspekcję Sanitarną Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji (Dz.U.2019.411)
- 9) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2010.109.719)
- 10) Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopląt (Dz.U.2019.457)
- 11) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U.2021.2454)
- 12) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U.2021.2458).