

Bartoszyce, dnia 28 kwietnia 2016r.

### **Program Inwestorski**

do projektowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przy ul. Wolskiego dz. nr. 71 obręb 5 oraz droga dojazdowa dz. nr 74 obręb 5 w Bartoszycach

Inwestor zamierza ubiegać się o dofinansowanie na budowę projektowanego budynku w ramach rządowego programu finansowego wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego. Projekt budowlany powinien spełniać wymogi w/w programu.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Bartoszyce uchwalonym uchwałą Rady Miasta Bartoszyce Nr X/70/2007 z dnia 26 czerwca 2007r. teren działki o numerze geodezyjnym 71 oznaczony jest symbolem 13MW z zapisem: „Teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej o charakterze socjalnym oraz zamieszkania zbiorowego.

- 1) zabudowa o wysokości do 3-ch kondygnacji nadziemnych łącznie z wysokim dachem i użytkowym poddaszem. Dachy dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 40° ( $\pm 5^\circ$ ), kryte dachówką ceramiczną lub materiałem zbliżonym wyglądem i kolorem.
- 2) łączna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 40% ogólnej powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza jak 30% powierzchni działki.
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 04.KD-D10 i drogi wewnętrznej 10.KDW-D10.
- 4) miejsca parkingowe projektować na własnym terenie przyjmując jedno miejsce na jedno mieszkanie lub jedno miejsce na 10 mieszkańców w budownictwie zamieszkania zbiorowego.

### **Zakres prac projektowych:**

1. Jako przedmiot zamówienia należy zaprojektować budynek mieszkalny wielorodzinny, wolnostojący, o wysokości 3-ech kondygnacji, podpiwniczony, dwuklatkowy o 18 samodzielnych lokalach mieszkalnych wraz z przyłączami oraz zagospodarowaniem terenu.
2. Budynek należy tak posadowić aby wody opadowe spływały od budynku na zewnątrz, a poziom terenu był porównywalny z sąsiednią projektowaną ulicą. Należy tak posadowić aby doświetlające piwnice okna nie znajdowały się w studniach.
3. Budynek winien posiadać podjazdy dla osób niepełnosprawnych.

4. Struktura mieszkań (na jedną klatkę schodową):
- mieszkanie jednopokojowe (kawalerka), 6 lokali 2 izbowych (pokój+kuchnia), o powierzchni użytkowej do  $36\text{m}^2$ , w tym powierzchni mieszkalnej powyżej  $20\text{m}^2$
  - mieszkanie dwupokojowe, 6 lokali 3 izbowych (2 pokoje+kuchnia), o powierzchni użytkowej do  $45\text{m}^2$  w tym powierzchni mieszkalnej powyżej  $30\text{m}^2$
  - mieszkanie trzypokojowe, 6 lokali 4 izbowych (3 pokoje+kuchnia), o powierzchni użytkowej do  $49\text{m}^2$ , w tym powierzchni mieszkalnej powyżej  $30\text{m}^2$
5. Budynek należy zaprojektować w technologii tradycyjnej:
- a) konstrukcja murowana z elementami prefabrykowanymi i ociepleniem (ściana dwuwarstwowa),
  - b) stropy prefabrykowane,
  - c) konstrukcja więźby dachowej drewniana o pokryciu dachu blachą dachówkopodobną w kolorze dowiązanym do sąsiedniej zabudowy.
  - d) podpiwniczony z poddaszem użytkowym,
  - e) bryła budynku na planie prostokąta,
  - f) w każdym mieszkaniu należy zaprojektować balkon.
  - g) w pomieszczeniach piwnicznych zlokalizować pomieszczenia gospodarcze na potrzeby mieszkańców, oraz niezbędne pomieszczenia do wspólnego użytkowania.
  - h) ogrzewanie lokali oraz dostarczenie ciepłej wody użytkowej poprzez samodzielną kotłownię zlokalizowaną w piwnicy, z pełnym opomiarowaniem.
  - i) kotłownia wyposażona w piec na paliwo gazowe oraz zasobnik ciepłej wody z pełną automatyką.
  - j) w mieszkaniach zaprojektować wyodrębnione kuchnie i samodzielne węzły sanitarne.
  - k) budynek wyposażony w instalację domofonową, instalację telewizji zbiorczej, instalację odgromową, telefoniczną, dzwonek do mieszkań,
  - l) wyposażenie projektowanych mieszkań:
    - węzeł sanitarny, wyposażony w muszlę klozetową z dolnopłukiem, brodzik z baterią i z kabiną prysznicową, umywalkę z baterią z przygotowaniem podejść pod montaż pralki automatycznej,
    - samodzielne kuchnie winny być wyposażone w dwukomorowe emaliowane zlewozmywaki z bateriami z szafką pod zlewozmywak oraz kuchenki gazowe 4 palnikowe z piekarnikiem
    - każdy lokal mieszkalny musi posiadać licznik poboru energii

- elektrycznej, gazu, ciepłej wody, zimnej wody centralnego ogrzewania.
- stolarka okienna z profili PCV z napowietrzaczami, stolarka drzwiowa standardowa,
- wykończenie podłóg:
  - mieszkania:
    - łazienka: terakota
    - w pozostałej części mieszkania: wykładzina PCV na posadzce betonowej,
  - na klatkach schodowych terakota typu GRES,
  - kotłowni- terakota typu GRES
  - w pozostałej części piwnicy posadzka cementowa.
- wykończenie ścian:
  - mieszkania:
    - w łazienkach na ścianach glazura do wysokości 2,00 m., powyżej i sufity malowane farbą emulsyjną białą;
    - w kuchniach przy zlewie i kuchenkach gazowych glazura na całej szerokości urządzeń i wysokości 0,6 m tzw. „fartuchy” pozostałe ściany i sufity malowane farbą emulsyjną białą;
  - części wspólne lamperia

m) piony kominowe –prefabrykowane, systemowe;

6. opracować rozwiązania infrastruktury drogowej z wydzieleniem miejsc parkingowych dla mieszkańców budynku, zgodnie z zapisem w planie zagospodarowania;
7. uwzględnić i zaprojektować obudowę na pojemniki tymczasowego gromadzenia odpadów komunalnych oraz trzepak;

### **Inne uwarunkowania**

1. Zamawiający informuje, iż niniejszy Program inwestorski jest opisem wstępnych wymagań i oczekiwań Zamawiającego. Program ten nie stanowi ograniczeń dla proponowanych przez wykonawcę koncepcji. Akceptowana przez Zamawiającego koncepcja z proponowanymi rozwiązaniami w zakresie opracowanej dokumentacji będzie podstawą opracowania projektu budowlanego.
2. Pełnienie nadzoru autorskiego w zakresie udzielenia wyjaśnień w procedurze przetargowej wyboru wykonawcy oraz nadzoru autorskiego na etapie realizacji w formie kontaktu elektronicznego oraz wizyt na budowie.

### **Dokumentacja projektowa winna spełniać wymogi:**

-Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r.

w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1442).

-Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2016 r. Nr 290),

**Dokumentacja projektowa winna zawierać:**

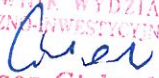
1. Projekt branży architektonicznej i konstrukcji oraz projekt zagospodarowania terenu inwestycji.
2. Projekt infrastruktury drogowej (parking na samochody osobowe oraz dowiązanie komunikacyjne wraz z infrastrukturą techniczną – oświetleniem oraz kanalizacją deszczową
3. Przyłącza zewnętrzne: energetyczne, gazowe, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej
4. Wewnętrzna instalacja wodno-kanalizacyjna i ciepłej wody użytkowej
5. Wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania
6. Wewnętrzna instalacja gazowa
7. Wewnętrzna instalacja elektryczna
8. Projekt oświetlenia terenu
9. Dokumentacja geotechniczna
10. Informacja BIOZ
11. Inwentaryzacja szczegółowa zieleni i projekt zagospodarowania szatą roślinną
12. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót
13. Niezbędne obliczenia statyczne
14. Kosztorys inwestorski oraz przedmiar robót
15. Zbiorcze zestawienie kosztów

Wszystkie opracowania projektowe, specyfikacje techniczne, przedmiary, kosztorysy inwestorskie należy przekazać Zamawiającemu w wersji „papierowej” i elektronicznej. W przypadku dokumentacji rysunkowej są to pliki z rozszerzeniem pdf, dokumentacji opisowej (tekstowej) i specyfikacji - pliki tekstowe. Kosztorysy inwestorskie i przedmiary wymagane są w wersji edytowalnej.

1. Dokumentacja budowlana i wykonawcza winna być opracowana w 5 egz.+ kopia na nośniku elektronicznym.
2. Przedmiar robót w 2 egz. + kopia na nośniku elektronicznym w wersji edytowalnej.
3. Kosztorys inwestorski w 2 egz. + kopia na nośniku elektronicznym w wersji edytowalnej.
4. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót w 2 egz. + kopia na nośniku elektronicznym w formacie pdf.

5. Dokumentacja rysunkowa w 5 egz. + kopia na nośniku elektronicznym w formacie pdf.
6. Zbiorcze zestawienie kosztów w 2 egz. + kopia na nośniku elektronicznym.

Przewiduje się spotkania robocze na etapie opracowania dokumentacji projektowej, celem przedstawienia proponowanych rozwiązań.

KIEROWNIK WYDZIAŁU  
TECHNICZNO-INWESTYCYJNEGO  
  
Tomasz Cichocki