

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

Nazwa zamówienia	PROJEKT I BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
Adres instytucji:	Biała Rawska, działka nr 1276/41 obręb 2 Biała Rawska Mickiewicza województwo łódzkie
Inwestor:	Rawskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z o.o. ul. Tomaszowska 10J 96-200 Rawa Mazowiecka województwo łódzkie tel. 46 814-26-70 , 46 814 -51-13 inwestycje@rtbs.info
Przedmiot zamówienia:	7120 0000-0 - usługi architektoniczne i podobne 4521 1340-4 – budownictwo wielorodzinne 4521 1000-9 - roboty budowlane w zakresie budownictwa wielorodzinnego i domów jednorodzinnych 4533 2000-3 - roboty instalacyjne wodne i kanalizacyjne 4533 1100-7 - instalowanie centralnego ogrzewania 4533 1000-6 - instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych 4530 0000-0 - roboty instalacyjne w budynkach 4531-0000-3 - roboty instalacyjne elektryczne 4531-0000-0 - roboty w zakresie okablowania oraz instalacji elektrycznych 4523 3100-0 - roboty drogowe 4523 2150-8 - rurociągi w zakresie przesyłu wody 4523 2440-8 - roboty budowlane w zakresie budowy rurociągów do prowadzenia ścieków 4523 3220-7 - roboty w zakresie nawierzchni dróg 4531 6000-5 - instalowanie systemów oświetleniowych i sygnalizacyjnych 4531 6100-6 - instalowanie urządzeń oświetlenia zewnętrznego

Rawa Mazowiecka , lipiec 2013

1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane zadania pn.

PROJEKT BUDOWLANY I BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO

w Białej Rawskiej na działce 1276/41 obręb 2, Biała Rawska przy ulicy Mickiewicza.
Wykonanie projektu budowlanego wielobranżowego budynku trzy klatkowego mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Mickiewicza zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Rawska – rejon ulicy Mickiewicza, zatwierdzonym uchwałą Nr IX/61/03 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 2 lipca 2003r/ Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 280 poz. 2456) częściowo oznaczona na mapie symbolem **2.23.MU- przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową i użyteczność publiczną**, Dojazd do działki nr 1276/41 zostanie zapewniony w formie służebności przejścia i przejazdu przez działkę nr 1276/42 od drogi asfaltowej znajdującej się na działce nr 1271.

W zakres zamówienia wchodzi wg kodyfikacji CPV:

71200000-0- usługi architektoniczne i podobne – a w szczególności -

- projekt budowlany wielobranżowy budynku wielorodzinnego
- projekt zagospodarowania działki

4521 1340-4 - budownictwo wielorodzinne

**4521 1000-9 - roboty budowlane w zakresie budownictwa
wielorodzinnego i domów wielorodzinnych**

4533 2000-3 - roboty instalacyjne wodne i kanalizacyjne

4533 1100-7 - instalowanie centralnego ogrzewania

4533 1000-6 - instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych

4530 0000-0 - roboty instalacyjne w budynkach

4531 0000-3 - roboty instalacyjne elektryczne

4531 1000-0 - roboty w zakresie okablowania oraz instalacji elektrycznych

4523 3100-0 - roboty drogowe

4523 2150-8 - rurociągi w zakresie przesyłu wody

**4523 2440-8 - roboty budowlane w zakresie budowy rurociągów do prowadzenia
ścieków**

4523 3220-7 - roboty w zakresie nawierzchni dróg

4531 6000-5 - instalowanie systemów oświetleniowych i sygnalizacyjnych

4531 6100-6 - instalowanie urządzeń oświetlenia zewnętrznego

1.2. Parametry określające wielkość budowanego obiektu

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, - rejon ulicy Solidarności budynek dwu klatkowy powinien mieć kształt i wymiar zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu. Na frontowej elewacji budynku powinien być umiejscowiony architektoniczny akcent kompozycyjny – czołowo na osi budynku.

Parametry budynku :

- ilość kondygnacji naziemnych 4
- ilość kondygnacji podziemnych.....1

- szerokość.....zgodnie z rysunkami planu
- długość elewacji frontowej.....zgodnie z rysunkami planu
- powierzchnia zabudowy.....zgodnie z rysunkami planu

1.3. Zakres robót budowlanych – budynek przy ul. Mickiewicza działka nr 1276/41 obręb nr 2 Biała Rawska

Opracowanie projektowe, wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę, powinno zawierać projekt budowlany wielobranżowy wraz z zagospodarowaniem działki. Roboty budowlane stanowią będą całość prac związanych z wybudowaniem budynku i zagospodarowania terenu zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym.

1.4. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.

Działka nr 1276/41 jest położona na osiedlu mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Mickiewicza

1.5. Proponowane ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe.

Zamawiający planuje, że w budynku przy ul. Mickiewicza znajdzie się :

- a. minimum 48 mieszkań , w tym przynajmniej jedno mieszkanie powinno mieć możliwość przystosowania dla osoby niepełnosprawnej
- b. miejsce postojowe dla każdego mieszkania (nie licząc mieszkań dla niepełnosprawnych)

Poszczególne kondygnacje budynku będą miały przeznaczenie :

- a. Piwnica – obiekt podpiwniczony z przeznaczeniem na piwnice, na pomieszczenia techniczne
- b. Parter – mieszkania
- c. I - IV piętro – mieszkania
- d. Przy każdej klatce schodowej powinny być usytuowane pomieszczenia na wózki i rowery.

2. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO

2.1. Rozwiązania budowlano konstrukcyjne / proponowane/.

- a. Fundamenty -
- b. Konstrukcja piwnic -
- c. Stropy między kondygnacyjne -
- d. Ściany naziemne
- e. Dach
- f. Klatki schodowe

2.2. Rozwiązania instalacyjne

- a) Instalacja elektryczna - każdy lokal musi odrębnie opomiarowany, liczniki w szachcie w miejscu ogólnodostępnym (np. przy klatce schodowej lub w piwnicy) i wyposażony w instalację :domofonową, dzwonek i oświetleniową, gniazd wtykowych, siłową, przepięciową, ochrony przed porażeniem odgromową oraz orurowania do instalacji telewizyjnej

- kablowej, internetowej i telefonicznej. Instalacje elektryczne w mieszkaniach przystosowane do montażu kuchenek elektrycznych,
- b) Instalacją wody zimnej – każdy lokal musi być odrębnie opomiarowany, liczniki w szachcie w miejscu ogólnodostępnym (np. przy klatce schodowej) Zimna woda doprowadzona do przyborów (WC, umywalki, zlewozmywaki) w warstwach podłogowych. Zawór odcinający zimnej wody w każdym lokalu,
 - c) Kanalizacja sanitarna – odprowadzenie ścieków do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej na warunkach wydanych przez właściciela sieci kanalizacji sanitarnej.
 - d) Instalacja co – z sieci miejskiej. Ogrzewanie pomieszczeń grzejnikami do parametrów sieci. Indywidualne opomiarowanie poboru ciepła na każdy lokal.
 - e) Wody odpadowe – odprowadzone do kanału deszczowego.
 - f) Wentylacje pomieszczeń – grawitacyjne, indywidualne kanały wentylacyjne
 - g) W piwnicy – oświetlenie ewakuacyjne.

2.3. Roboty wykończeniowe

Dla wykonawstwa inwestycji stan wykończeniowy budynku przyjmuje się jako stan deweloperski, tj. całkowite wykończenie domu z zewnątrz, wewnątrz pomieszczenia techniczne i komunikacja (klatki schodowe) całościowe wykończenie , drzwi zewnętrzne, oraz drzwi wejściowe do mieszkań , rozprowadzenie wszystkich instalacji bez ich zakończenia odpowiednią armaturą sanitarną bądź elektryczną , montaż stolarki okiennej, parapety wewnętrzne , grzejniki c.o. , ściany przygotowane do pomalowania, przygotowanie posadzek do podłóg.

- a) Ściany działowe – murowane. Możliwość indywidualnej aranżacji pomieszczeń.
- b) Ściany wewnętrzne:
 - tynki kat. III przygotowane do malowania
 - komunikacja ogólna – cokół z terakoty, tynk kat. III , malowanie emulsyjne ,lamperie z materiałów zmywalnych (farby zmywalne, tynki żywiczne, itp.)
- c) Sufity
 - stropy – tynk zwykły kat. III przygotowane do malowania,
- d) Podłogi posadzki :
 - komunikacja ogólna – terakota
 - wszystkie pomieszczenia wewnętrzne przygotowanie posadzek do położenia podłóg pomieszczenia ogólnodostępne parteru, pięter, poddasza – terakota lub gress antypoślizgowy
- e) Stolarka okienna i drzwi zewnętrzne – PCV sześciokomorowa, szklenia podwójne, wszystkie okna wyposażone w nawiewniki higrosterowalne.
- g) Trzony wentylacyjne – z lekkich kształtek ceramicznych lub keramzytobetonowych obmurowane na kondygnacjach cegłą gr. 6,5 cm, a od stropu poddasza ponad dach cegłą ceramiczną pełną 12cm, od połaci dachowej cegłą klinkierową.
- h) Izolacje termiczne i akustyczne:
 - 3 cm styropian - na stropach między kondygnacyjnych
 - 6 cm styropian - w podłodze na gruncie
 - 5 cm styropian - po zimniejszej stronie przegrody pomiędzy pomieszczeniami ogrzewanymi i nieogrzewanymi
 - 20 – 24 cm wełna mineralna – więźba dachowa
 - ściany zewnętrzne – wg obliczeń cieplnych i przyjętych rozwiązań materiałowych
- i) Izolacja przeciwwilgociowa i przeciwwodna:
 - folia paroizolacyjna – dach pod wełną mineralną
 - folia paroprzepuszczalna – dach na wełnie mineralnej

- folia izolacyjna – na stropach w pomieszczeniach mokrych z wywinięciem na ściany na wysokości 10cm, oraz pod posadzką na gruncie
- 2x papa asfaltowa na lepiku asfaltowym – na ławach, w podłodze na gruncie pod warstwą betonu
- dysperbit (lub równorzędne) – dwukrotne malowanie ścian w gruncie
- j) Izolacje ppoż.
- malowanie wszystkich elementów drewnianych konstrukcyjnym środkiem ognioodpornym np. Ogniochron
- płyty gipsowo kartonowe ognioodporne, jako zabezpieczenie konstrukcji
- k) Elementy ślusarskie - balustrady schodowe z poręczami drewnianymi, balustrady balkonowe i balustrady schodów zewnętrznych zabezpieczono antykorozyjnie- proszkowo
- l) Cokół zewnętrzny i schody zewnętrzne płyty klinkierowe w kolorze dobranym do kolorystyki elewacji
- m) Ściany zewnętrzne – tynki silikonowe
- n) Rynny i rury spustowe, obróbki – blacha stalowa ocynkowana lub powlekana w zależności od użytego materiału pokryciowego

2.4. Zagospodarowanie terenu i przyłącza

Projekt zagospodarowania terenu obejmuje cały teren działki nr 1276/41

- a) Przyłącza :
 - woda – wg warunków Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Białej Rawskiej
 - kanalizacja sanitarna – wg warunków Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Białej Rawskiej
 - kanalizacja deszczowa – wg warunków Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Białej Rawskiej
 - energia elektryczna – wg warunków z Rejonu Energetycznego
 - istniejąca stacja transformatorowa do zachowania.
 - przyłącze ciepłownicze – wg warunków właściciela kotłowni i sieci ciepłowniczej gminy i miasta Biała Rawska
- b)
 - Dojazd do działki 1276/41 zostanie zapewniony w formie służebności przejścia i przejazdu przez działkę nr 1276/42 od drogi asfaltowej znajdującej się w działce nr 1271
 - dojazd i dojścia do budynku (ew. schody terenowe)
 - zieleń zorganizowana

2.5 Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

- a) Wymagania w zakresie właściwości materiałów, sprzętu i urządzeń – wszystkie zastosowane do rozwiązań projektowych budynku muszą odpowiadać następującym wymaganiom:
 - winny być nowe w I gatunku,
 - odpowiadać wymaganiom norm technicznych
 - posiadać świadectwo dopuszczenia do powszechnego stosowania w budownictwie wydane przez ITB
 - posiadać decyzje o dopuszczeniu do stosowania w budownictwie na obszarze Polski
 - odpowiadać przekazywanym zamawiającemu deklaracjom zdolności, atestom i certyfikatom,
- b) Wymagania techniczne w zakresie jakości wykonania opisywanych robót - wszystkie

wykonane prace muszą odpowiadać :

- przepisom prawa budowlanego, w tym warunkom technicznym jakim powinny być budynki i ich usytuowanie
- warunkom technicznym wykonania i odbioru robót
- normom technicznym
- wytycznym producentów zastosowanych materiałów i instalowanych urządzeń
- warunkom technicznym montażu i odbioru robót opracowanych przez producentów urządzeń, które będą wbudowane
- wymaganiom przepisów BHP i p.poż

3. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

3.1. Stan prawny nieruchomości.

Rawskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. nabyło prawo wieczystego użytkowania nieruchomości, oznaczonej jako działka nr 1276/41 w obrębie 2, położonej w Białej Rawskiej przy ul. Mickiewicza

3.2. Zgodność zamierzenia z opracowaniami planistycznymi – miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (na podstawie wypisu z planu)

Działka nr 1276/41 jest objęta obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Rawska - rejon ulicy Mickiewicza, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Biała Rawska Nr IX/61/03 w Białej Rawskiej z dnia 2 lipca 2003r/ Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 280 poz. 2486 Działka nr 1276/41 obręb 2 oznaczona na mapie symbolem **2.23MU** przeznaczona jest pod **Zabudowę mieszkaniową i użyteczność publiczną.**

Warunki wynikające z planu miejscowego to :

- przeznaczenie terenów :

Teren oznaczony symbolem **2.23MU** obejmujący działki nr 1276/41 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową i użyteczność publiczną

- zabudowa

1. Usytuowanie zabudowy określają obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Minimalna wielkość terenów zielonych – 50% powierzchni terenu

- komunikacja

1. Dojazd do działki 1276/41 zostanie zapewniony w formie służebności przejścia i przejazdu przez działkę nr 1276/42 od drogi asfaltowej znajdującej się w działce nr 1271

- infrastruktura

Warunkiem realizacji nowych obiektów i urządzeń jest wyposażenie terenu w niezbędne urządzenia i sieci wodociągowe, kanalizacji sanitarnej , kanalizacji deszczowej, gazowe energetyczne i ciepłne.

1. Ustala się zaopatrzenie obszaru zmiany w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami.
2. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci ,należy przewidzieć zaopatrzenie w wodę w sytuacjach awaryjnych – zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 28 września

1993r. (Dz. U .Nr 91 poz.420).

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych, usytuowanych na istniejących i projektowanych sieciach wodociągowych zgodnie z wymogami obowiązujących Polskich Norm.
4. Istniejąca stacja transformatorowa do zachowania

- ochrona środowiska

1. Zakazuje się lokalizacji funkcji ,obiektów i urządzeń uciążliwych mogących pogorszyć warunki użytkowania działek sąsiednich
2. Przez funkcję obiekt lub urządzenie nieuciążliwe rozumie się takie, które nie powoduje uciążliwości określonych w przepisach prawa ochrony środowiska , lub których uciążliwości ograniczone są do poziomu dopuszczonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach. Do uciążliwości tych w szczególności zalicza się emisję w rozumieniu prawa ochrony środowiska tj. wprowadzenie bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do powietrza , wody, lub ziemi substancji lub energii takich jak ciepło , hałas, wibracja lub pola elektromagnetyczne.
3. Uciążliwość funkcji, obiektu lub urządzenia o której mowa w ust.2 nie może wykraczać poza granicę własnej działki.
4. Ustala się lokalizację na własnej działce miejsc na pojemniki służące do gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich wstępnej segregacji.
5. Ustala się usuwanie odpadów stałych na wysypisko komunalne w
6. Zakazuje się stałego gromadzenia i składowania odpadów.
7. Zakazuje się stosowania do celów grzewczych paliw stałych zanieczyszczających powietrze takich jak koks ,węgiel . Preferuje się paliwa z niską zawartością siarki .

3.3. Geologia

1. Fragment terenu położony jest w obszarze występowania i ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczegółowych oraz w par 10 uchwały Rady Miejskiej Biała Rawska Nr IX/61/03 w Białej Rawskiej z dnia 2 lipca 2003r/ Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 280 poz. 2486

3.4. Dodatkowe informacje zamawiającego

Do obowiązków projektanta będzie należało uzyskanie warunków technicznych przyłączy do potrzeb wynikających z przedstawionej koncepcji programowo - przestrzennej.

Do zadania wykonawcy należeć będzie projekt i budowa:

- przyłącza wody
- przyłącza kanalizacji sanitarnej
- przyłącza kanalizacji deszczowej
- przyłącza ciepłowniczego z węzłem cieplnym
- instalacji elektroenergetycznej na działce

Opracowano na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego.

Opracował:

Wiśniewski Maciej`

Zatwierdził

data, pieczęć, podpis