

**PROGRAM FUNKcjONALNO – UŻYTKOWY INWESTYCJI
BUDOWA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO
WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ, DROGOWĄ I OGRODZENIEM
PRZY ULICY KS. SZCZ. REMBOWSKIEGO 14 W ZGIERZU**

ZAMAWIAJĄCY:

Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o.,
95-100 Zgierz, ul. Mielczarskiego 14

PODSTAWA OPRACOWANIA:

Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609 oraz Dz. U. z 2021 r., poz. 1169, z późn. zm.) i inne przepisy szczególne i zasady wiedzy technicznej związane z procesem budowlanym.

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA:

Zamówienie polega na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego, czterokondygnacyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drogową i ogrodzeniem, w formule „Zaprojektuj i wybuduj”, łącznie z zagospodarowaniem terenu wokół inwestycji, zgodnie z niniejszym programem funkcjonalno-użytkowym stanowiącym **Załącznik nr 1** do SWZ.

Zamawiający posiada projekt koncepcyjny - Załącznik nr 2 do SWZ, który winien stanowić wyjściowy materiał dla Wykonawcy do projektowania i opracowania kompletnej (pełno branżowej) dokumentacji technicznej powyższej inwestycji, uzyskania ostatecznego (prawomocnego) pozwolenia na budowę budynku oraz zgłoszenia robót niewymagających pozwolenia na budowę.

NAZWY I KODY WG CPV:

4500 0000-7 roboty budowlane

7122 0000-6 usługi projektowania architektonicznego
7122 1000-3 usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
7124 0000-2 usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowanie
7124 7000-1 nadzór nad robotami budowlanymi

4510 0000-8 przygotowanie terenu pod budowę
4520 0000-9 roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej
4530 0000-0 roboty instalacyjne w budynkach
4532 0000-6 roboty izolacyjne
4540 0000-1 roboty wykończeniowe
45112710-5 roboty w zakresie kształtowania terenów zielonych
45211341-1 roboty budowlane w zakresie mieszkań
45223000-6 roboty budowlane w zakresie konstrukcji
45223300-9 roboty budowlane w zakresie parkingów
45111291-4 roboty budowlane w zakresie zagospodarowania terenu
45233161-5 roboty budowlane w zakresie ścieżek pieszych
45223800-4 montaż i wznoszenie gotowych konstrukcji

SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKcjONALNO-UŻYTKOWEGO

1. Część opisowa programu funkcjonalno-użytkowego
 - a/ Opis ogólny przedmiotu zamówienia (I)
 - b/ Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia (II).
2. Część informacyjna programu funkcjonalno-użytkowego (III)
 - a/ Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów,
 - b/ Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
 - c/ Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego,
 - d/ Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych.
3. Załączniki
 - a/ Decyzja o warunkach zabudowy.

Zgierz, lipiec 2022 r.

UWAGA:

Wszystkie nazwy własne oraz produkty referencyjne użyte w niniejszym opracowaniu zgodnie z Pzp, są jedynie określeniem parametrów technicznych, wyznacznikiem standardu jakości, funkcjonalności i estetyki, koniecznym do spełnienia i stosowania. Produkty należy przyjmować jak w opisie lub równoważne o parametrach równych lub nie gorszych niż proponowane. Program funkcjonalno-użytkowy z załącznikami oraz koncepcją architektoniczną i branżową stanowi integralną całość.

CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

Terenem planowanej inwestycji jest nieruchomości gruntowa przy ul. Rembowskiego 14 w Zgierzu, nr ewid. działki 64 obręb Z-129 o powierzchni 1947,0 m². Lokalizacja budynku będącego przedmiotem inwestycji, w południowej części działki - zgodnie z **Decyzjami o warunkach zabudowy: Nr 102/2020** z dnia 21 lipca 2020 r. oraz **102/2020/zm/2022** (decyzja zamienna) z dnia 24 stycznia 2022 r. (załączniki do niniejszego programu) - wzdłuż osi północ-południe, prostopadle do ulicy ks. Szcz. Rembowskiego. Działka ma dostęp do drogi publicznej tj. od północy do ul. Ks. Szcz. Rembowskiego, gdzie planowany jest dostęp do terenu nieruchomości na zasadzie odrębnego wjazdu i wyjazdu. Teren inwestycji jest terenem niezabudowanym, zielonym, znacznie pochylonym ze spadkiem w kierunku północnym – szacunkowa różnica rzędnych wynosi ok. 1,5 m.

Zamiarem Zamawiającego jest zrealizowanie obiektu przystosowanego do pełnienia zadanej funkcji, przyjaznego mieszkańcom, o nowoczesnej formie, ekonomicznego w użytkowaniu wraz z zagospodarowaniem terenu. Budynek musi spełniać wymagania obowiązujących norm i przepisów.

Intencją Zamawiającego jest maksymalizacja powierzchni użytkowej mieszkalnej z jednoczesnym zminimalizowaniem powierzchni komunikacji.

Zastosowane, w przygotowanej przez Wykonawcę dokumentacji, rozwiązania architektoniczne, technologiczne, techniczne i komunikacyjne, powinny zapewnić całkowite bezpieczeństwo pożarowe, bezpieczeństwo użytkowania oraz zapewnić wysokie walory eksploatacyjne i estetyczne. Zamawiający wymaga wysokiej trwałości elementów budowlanych i wyposażenia, a także funkcjonalności rozwiązań.

UWAGA:

Podstawą opracowania projektowego w i n i e n być, przygotowany przez Zamawiającego, „PROJEKT KONCEPCYJNY”, będący Załącznikiem do SWZ.

I. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych:

- a/ budynek mieszkalny wielorodzinny, 3 klatkowy, czterokondygnacyjny, z n/w warunkami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (wskaźniki urbanistyczne i architektoniczne):
 - **wskaźnik intensywności zabudowy** - stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki w wielkości od 0,25 do 0,75
 - **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - **wysokość zabudowy** - maksymalna – do gzymsu/okapu max. 13,5 m, wysokość do kalenicy max. 15,0 m;
 - **wysokość brutto kondygnacji** – min. 2,70 m
 - **szerokość elewacji frontowej** - od 9,0 do 15,0 m;
 - **geometria i kolorystyka dachu** – symetryczny kąt nachylenia połaci dachu od 10⁰ do 45⁰, kalenica główna równoległa lub prostopadła do ulicy, dach dwuspadowy – dopuszcza się dach płaski o kącie nachylenia połaci dachu do 10⁰; kolor dachu – grafit, ciemno oliwkowy;
- b/ w klatce schodowej I-szej po 4 lokale na każdej kondygnacji, w klatce schodowej II-giej i III-ciej po 2 lokale na kondygnacji; należy zaprojektować, we wszystkich mieszkaniach, balkony o szerokości min. 0,9 m, z drzwiami balkonowymi dwuskrzydłowymi;
- c/ **budynek niepodpiwniczony**, w budynku zlokalizowany samodzielny węzeł cieplowniczy umieszczony na parterze, z wejściem zewnętrznym zadaszonym;
- d/ w budynku należy przewidzieć **pomieszczenia gospodarcze (komórki lokatorskie)** w ilości odpowiadającej ilości mieszkań; pomieszczenia należy zlokalizować optymalnie - pożądana lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie mieszkań (na kondygnacji lokalu), z niezależnym wejściem od mieszkania i z własną wentylacją grawitacyjną lub mechaniczną;

- e/ należy zapewnić **możliwość wjazdu osoby niepełnosprawnej** na parter we wszystkich klatkach schodowych;
- f/ w każdej klatce schodowej należy przewidzieć **pomieszczenie na przechowywanie wózków dziecięcych**, znajdujące się na parterze pod schodami;
- g/ nie należy projektować garaży;
- h/ nie dopuszcza się projektowania mieszkań dwupoziomowych;
- i/ przepusty (trzy) między klatkami schodowymi o średnicy 100 mm;
- j/ przepust w linii prostej między budynkiem nowobudowanym, a istniejącymi instalacjami, o średnicy 100 mm na głębokości minimum 600 mm, zaopatrzonej w druty umożliwiające wciągnięcie przewodów;
- k/ miejsca poboru wody w lokalach w odległości nie większej niż 5,0 m (mierzonej po długości rur wodociągowych) od liczników (wodomierzy zw i cwu);

2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

- a/ w załączonym do programu Projekcie koncepcyjnym architektoniczno-urbanistycznym – na planszy lokalizacyjnej - zaznaczono teren opracowania projektowego oraz koncepcję zagospodarowania terenu;
- b/ należy opracować **kompleksową dokumentację budowlaną uwzględniającą:**
 - **obsługę komunikacyjną urządzonym zjazdem z drogi gminnej** - ulica Rembowskiego (droga kategorii L),
 - **miejsca postojowe dla samochodów osobowych**, gdzie nałożono obowiązek zapewnienia **min. 0,5 miejsca parkingowego na mieszkanie**. W granicach terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy, dla parkowania samochodów osobowych mieszkańców budynku należy zaprojektować 16 stanowisk postojowych o wymiarach 2,50 m x 5,00 m plus miejsce do parkowania dla osoby niepełnosprawnej;
- c/ przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę, konieczne uzgodnienia projektu budowlanego z Wydziałem Urbanistyki, Gospodarki Przestrzennej i Geodezji Urzędu Miasta Zgierza;
- d/ uzyskanie prawomocnej (decyzja ostateczna) decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę - w nieprzekraczalnym terminie do dnia **31 grudnia 2022 r.**; koszty wszelkich uzgodnień i uzyskania pozwolenia na budowę ponosi Wykonawca;
- e/ Zleceniodawca posiada wydane przez PGE Dystrybucja SA Oddział Łódź Rejon Energetyczny Zgierz-Pabianice **warunki przyłączenia** nr 22-D8/WP/04873 z dn. 26 maja 2022 r. stanowiącymi załącznik nr 1 do umowy o przyłączenie do sieci. Przyłączanego (Zleceniodawcę) zakwalifikowano do **IV grupy** przyłączeniowej o mocy przyłączeniowej **110,00 kW (zasilanie podstawowe)**. **Planowany termin przyłączenia – do dnia 26 listopada 2023 r.**, jednak nie wcześniej niż uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę budynku. Dokumentacja i realizacja kablowej sieci elektroenergetycznej, gdzie miejscem przyłączenia będzie linia niskiego napięcia YAKY 4x240 mm² relacji pole nr 4 w stacji SN/nN nr 40054 przy ul. Mielczarskiego 5a a słup linii nN przy ul. Rembowskiego 25 – po stronie PGE Dystrybucja SA zgodnie z treścią umowy o przyłączenie. Wykonawca projektuje i realizuje, w uzgodnieniu z dostawcą, budowę przyłącza kablowego i od złącza kablowego ZK1 do miejsca odbioru - wewnętrzną linię zasilającą tj: od zacisków prądowych na wyjściu przewodów od zabezpieczeń w złączu kablowym w kierunku instalacji odbiorcy, zgodnie z warunkami przyłączenia jak wyżej; zbiorcza tablica licznikowa w wydzielonym pomieszczeniu;
- f/ Zleceniodawca posiada **warunki techniczne podłączenia obiektu do sieci ciepłej nr 11/2020 z dnia 16 lipca 2020 r.**, wystawione przez PGE Energia Ciepła SA Oddział Elektrociepłownia w Zgierzu. **Zapotrzebowanie mocy ciepłej 150/190 kW**. Opracowanie dokumentacji sieci, przyłącza ciepłego i ciepłowniczego węzła dwufunkcyjnego (co i cwu) oraz realizacja sieci, przyłącza i węzła ciepłowniczego – po stronie PGE Energia Ciepła SA Oddział Elektrociepłownia Zgierz; Wykonawca projektuje i realizuje na swój koszt, w uzgodnieniu z dostawcą, instalację odbiorczą centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, zgodnie z warunkami jak wyżej, co należy uwzględnić w ofercie;
- g/ Zleceniodawca posiada wstępne warunki techniczne przyłączenia obiektu do wodociągu oraz kanalizacji sanitarnej stanowiących własność Spółki „Wodociągi i Kanalizacja – Zgierz” z dnia 26 czerwca 2020 r.; podłączenie do wodociągu o śr. 100 mm oraz kanalizacji sanitarnej o śr. 0,2 m w ulicy Rembowskiego w Zgierzu. W związku z tym Wykonawca winien:
 - przygotować kompletny wniosek do w/w podmiotu o wydanie warunków technicznych przyłączenia obiektu do wodociągu i kanalizacji sanitarnej, a po uzyskaniu wszystkich warunków technicznych przyłączenia, przygotować wniosek o zawarcie stosownej umowy o przyłączenie budynku do w/w sieci;
 - opracować dokumentację techniczną umożliwiającą przyłączenie budynku do sieci - oddzielne projekty budowlane z podziałem na przyłącze wodociągowe wraz z instalacją wewnętrzną oraz przyłącze kanalizacji sanitarnej wraz z instalacją wewnętrzną; koszty wykonania dokumentacji (projektu budowlanego) oraz wykonania, zgodnie z

dokumentacją techniczną zatwierdzoną przez ZUD, przyłącza wodociągowe wraz z instalacją wewnętrzną, przyłącza kanalizacji sanitarnej wraz z instalacją wewnętrzną, obciążając Wykonawcę, co winno być uwzględnione w ofercie;

- h/ koszty wszelkich uzgodnień, opracowań, pozwoleń, wykonania dokumentacji oraz realizacji przyłączy i instalacji wewnętrznych, o których mowa w punktach o lit. e) do g) oraz realizacji drogi zjazdowej, obsługi komunikacyjnej budynku oraz miejsc postojowych, poniesie Wykonawca.

3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe lokali

Należy zaprojektować **31 lokali mieszkalnych**, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań nie przekraczającej 1450,0 m² w tym:

- a) **mieszkania o powierzchni do 40,00 m² - 6 szt.** - lokale 2 - 3 pokojowe z kuchnią (dopuszczalne projektowanie 1 pokoju z kuchnią w aneksie), przedpokojem oraz łazienką razem z w.c.;
- b) **mieszkania o powierzchni od 40,00 m² do 50,00 m² - 17 szt.** - lokale 2 - 3 pokojowe z kuchnią (dopuszczalne projektowanie 1 pokoju z kuchnią w aneksie), przedpokojem oraz łazienką razem z w.c.;
- c) **mieszkania o powierzchni 51,00 - 60,00 m² - 8 szt.** - trzy pokoje z kuchnią (dopuszczalne projektowanie jednego pokoju z kuchnią w aneksie), przedpokój, łazienka razem z w.c.

UWAGA! Dopuszcza się odchylenia w zakresie powierzchni użytkowych poszczególnych mieszkań, natomiast struktura mieszkań, jak i ich ilość podana wyżej, nie może być zmieniona bez uzgodnienia ze Zleceniodawcą;

4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe pomieszczeń użytkowych wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych

- a) powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji:
- **pomieszczenia przynależne do mieszkań** - pomieszczenia gospodarcze (komórki lokatorskie) o powierzchni użytkowej min. 1,70 m², wyposażone w zamki - klucze do wkładek 2 szt./lokal.
 - **wózkownie** w każdej klatce schodowej, drzwi do wózkowni min. 80 cm, wyposażone w zamki - klucze do wkładek 31 szt.
 - w budynku **pomieszczenie na węzeł ciepłowniczy** - wejście do pomieszczenia z zewnątrz budynku, które musi odpowiadać wymaganiom określonym w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. jedn. Dz. U. z 2019, poz. 1065 oraz 2020 r., poz. 1608 i 2351) oraz Polskiej Normie PN-99/B-02423 oraz spełniać ponadto n/w wymagania:
 - wysokość min. 2,20 m,
 - wentylacja grawitacyjna nawiewna i wywiewna,
 - zasilanie elektryczne oddzielnym obwodem elektrycznym, wykonanym przewodami min. 2,5 mm² (Cu), zakończonym w węźle skrzynką hermetyczną zawierającą rozłącznik izolacyjny typu R 321 (dla urządzeń jednofazowych) lub R 323 (dla urządzeń trójfazowych) np. firmy Fael z bezpiecznikiem 20A i gniazdem sieciowym 230V,
 - oświetlenie dzienne oraz elektryczne o natężeniu min 200 lx,
 - minimum jeden wpust podłogowy oraz studzienka schładzająca podłączona do kanalizacji,
 - posadzka betonowa wyprofilowana ze spadkiem do wpustu, pomalowana farbą odporną na ścieranie (wodoodporną),
 - drzwi do węzła stalowe pełne o współczynniku przenikania ciepła **$U \leq 1,3 [W/(m^2K)]$** potwierdzonym aprobatą techniczną, szer. min 90 cm, otwierane na zewnątrz, 2 zamki, w tym jeden atestowany - klasy C, 2kpl. kluczy do wkładek,
 - okna/-o zabezpieczone przed włamaniem,
 - zlew jednokomorowy.Przez pomieszczenie węzła nie powinny być prowadzone przyłącza wodociągowe, instalacje teletechniczne oraz inne urządzenia nie związane z pracą węzła.
 - **pomieszczenie techniczne na lokalizację przyłącza wody** z wodomierzem głównym z wejściem z wewnątrz, o pow. min. 1,50 m², wyposażone w instalację zimnej i ciepłej wody, zlewozmywak jednokomorowy ze stali nierdzewnej, bateria zlewozmywakowa (pomieszczenie do wykorzystywania przez osobę sprzątającą), drzwi z zamkiem - klucze do wkładki 2 szt.

b) wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe:

- stosunek powierzchni użytkowej budynku (**Pu**) do powierzchni netto budynku (**Pn**) musi być wyższy niż 0,8.

- powierzchnia użytkowa budynku (**Pu**), jest rozumiana jako suma powierzchni lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Powierzchnia użytkowa lokali wyliczana jest w świetle wyprawionych ścian.
- powierzchnia netto budynku (**Pn**), jest rozumiana jako suma wszystkich powierzchni budynku obejmująca: sumę powierzchni użytkowych (liczonych jak wyżej), komunikacji poziomej i pionowej, pomieszczeń technicznych (np. węzła ciepłowniczego itp.), pomieszczeń gospodarczych i pomocniczych (wózkownie, itp.).
- pomieszczenia gospodarcze (komórki lokatorskie) rozumiane są jako pomieszczenia przynależne do danego lokalu mieszkalnego i nie wchodzi w powierzchnię użytkową danego lokalu mieszkalnego.

II. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

1. Wymagania dotyczące przygotowania terenu budowy:

- a) **teren budowy** należy oczyścić, wykonać niezbędne prace niwelacyjne terenu budowy i drogi dojazdowej – koszty w/w prac wykonawca uwzględni w ofercie; teren budowy jest ogrodzony – siatka druciana na słupkach, brama wjazdowa stalowa z furtką;
- b) wykonawca na własny koszt uzyska **warunki zasilania** i wykona zasilanie placu budowy w energię elektryczną, wodę i kanalizację;
- c) wykonawca na własny koszt wykona **drogi tymczasowe placu budowy** (w tym zjazdy) i zaplecze budowy oraz będzie ponosił koszty ich eksploatacji, utrzymania i ochrony.

2. Wymagania dotyczące architektury:

- a) **wejścia do budynku** z wiatrołapami (z wyłączeniem wejścia do pomieszczenia węzła) i zadaszeniem wejść do klatek schodowych (płyta żelbetowa gr. 10 cm),
- b) **drzwi zewnętrzne do klatek schodowych**, aluminiowe o profilu min. 60 mm, trzykomorowe, o świetle przejścia 2 000 mm x 900 mm z górnym, bądź środkowym okienkiem doświetlającym i bezpieczną szybą, samozamykaczem, elektrozamkiem, minimum trzy zawiasy na każde skrzydło, panel – blacha zewnętrzna stalowa o grubości min. 1 mm, współczynnik przenikania ciepła (termoizolacyjność) **$U \leq 1,3 \text{ [W/(m}^2\text{K)]}$** potwierdzony aprobatą techniczną; drzwi powinny być wyposażone od strony zewnętrznej w uchwyt, zaś od wnętrza w klamkę; wkładki do kluczy identyczne we wszystkich klatkach, ilość kluczy do wkładek 23 szt. oraz chipy magnetyczne (pastylki) w ilości po 2 szt./lokal ; drzwi wejściowe między wiatrołapem, a klatką schodową „ciepłe” o współczynniku **$U \leq 1,3 \text{ W/(m}^2\text{K)}$** ;
- c) **tynek zewnętrzny** silikonowy barwiony w masie - kolorystyka i wykończenie elewacji winny być uzgodnione ze Zleceniodawcą na etapie projektu wykonawczego;
- d) klatki schodowe doświetlone oknami z PCV o wskaźniku **U** nie przekraczającym **$1,1 \text{ W/(m}^2\text{K)}$** , potwierdzonym aprobatą techniczną;
- e) **rynny z PCV** o gr. ścianek minimum 2,0 mm, rury spustowe z PCV o gr. ścianek min. 2,2 mm; rynny i rury pokryte z zewnątrz wysokowytrzymałościami powłokami, w kolorze docelowego pokrycia dachu, uzgodnionym ze Zleceniodawcą na etapie projektu wykonawczego;
- f) **parapety zewnętrzne i wszelkie obróbki blacharskie** z blachy powlekanej w kolorze uzgodnionym ze Zleceniodawcą na etapie projektu wykonawczego,
- g) **okna i drzwi balkonowe (dwuskrzydłowe)** jednoramowe, uchylno-rozwieralne z wysokoudarowego PCV, **trzyszybowe** o **$U = 0,9 \text{ W/(m}^2\text{K)}$** - potwierdzone wymogi izolacyjności cieplnej aprobatą techniczną oraz zgodnie z obowiązującą normą PN-83/B-03430/Az3 zapewniające dopływ powietrza do pomieszczeń poprzez szczeliny infiltracyjne (wentylacyjne) i nawiewniki;

3. Wymagania dotyczące konstrukcji:

- a) **fundamenty** – ławy fundamentowe żelbetowe, prostokątne, wysokości $h=40$ cm, z betonu żwirowego C16/20, zbrojone stalą klasy A-IIIN (B500SP lub 85008) podłużnie i poprzecznie. Pod fundamentami przyjęto podkład betonowy o grubości min. 10 cm z betonu klasy CB/10;
- b) **ściany fundamentowe** – murowane z bloczków betonowych kl. 15 na zaprawie cementowej M-10; przez ściany należy wykonać szczelne przepusty instalacyjne o usytuowaniu zgodnym z wytycznymi projektu instalacyjnego;
- c) **ściany zewnętrzne nośne** dwuwarstwowe **$U \text{ max} = 0,20 \text{ W/(m}^2\text{K)}$** – warstwa konstrukcyjna (cegła, bloczki wapienno-piaskowe drażone lub bloczki ceramiczne – klasa 20, na zwykłe spoiny), warstwa termoizolacyjna – ocieplenie metodą bez spoinową (lekką mokrą) styropianem np. Arsanit Fasada Standard 0,42 grubości 20 cm, plus siatka i tynk mineralny cienkowarstwowy do malowania, w kolorystyce jak w pkt. 2. c);

- d) **wieńce** – wylewane żelbetowe w kształtkach wieńcowych Stropex; w wieńcach ścian nośnych obciążonych stropami prefabrykowanymi, należy jeden z prętów zbrojenia podłużnego, przeprowadzić przez uchwyty montażowe wystające z krawędzi podporowych płyt stropowych; beton klasy C20/25, stal zbrojeniowa AIIIIN i A-0.
- e) **stropy między kondygnacyjne** z płyt kanałowych gr. 22 cm, nad ostatnią kondygnacją z izolacją termiczną – wymagany współczynnik **$U_{max} = 0,25 [W/(m^2K)]$** ; przyjęto dla wszystkich płyt o rozpiętości do 6,00 m analogiczne założenia materiałowe tj. beton 825 (C20/25) i stal AIIIIN. Dla płyt o mniejszych rozpiętościach oznacza to możliwość przeniesienia zwiększonych obciążeń użytkowych. Płyty stropowe należy układać na ścianach nośnych za pośrednictwem warstwy zaprawy cementowej marki M-10 o grubości 10-15 mm.
- f) **stropodach** – płyty dachowe korytkowe zamknięte DKZ ułożone ze spadkiem na zewnątrz budynku (kąt nachylenia 12°) oparte na ściankach ażurowych gr. 12 cm z cegły ceramicznej pełnej lub dziurawki klasy 10 na zaprawie cementowo-wapiennej M 2; pierwsza warstwa z bloczków gazobetonowych $b \times h = 20 \times 24$.
- g) **ściany i ścianki działowe wewnętrzne**, murowane na wpust-wypust (kształtki ścienne wapienno-piaskowe murowane kl. 10), z pocienionymi spoinami poziomymi; ściany oddzielające odrębne mieszkania pełne o grubości nie mniejszej niż 25 cm nie zawierające pionów kanalizacyjnych ani wentylacyjnych; ściany oddzielające mieszkanie od pomieszczenia gospodarczego lub klatki schodowej zawierające kanały wentylacyjne ocieplone od strony mieszkania warstwą styropianu o grubości min. 5 cm, tynki gipsowe maszynowe; ściany oddzielające mieszkanie od klatki schodowej ocieplone styropianem min. 5 cm i wykończone tynkiem gipsowym maszynowym zbrojonym siatką od strony klatki schodowej;
- h) **nadproża** – z belek prefabrykowanych sprężonych typu Murotherm NSB 140, przy czym na ścianach o gr. ≥ 24 cm – nad otworami po dwie belki nadprożowe;
- i) **schody i podesty** prefabrykowane;
- j) **balkony** – płyty balkonowe żelbetowe, prefabrykowane o gr. 14 cm, oparte na ścianach zewnętrznych za pomocą tzw. „łapy”; płyty balkonowe winny być montowane jednocześnie ze stropami; „łapy” płyt balkonowych na wszystkich poziomach należy mocować w wieńcach monolitycznych ścian; **balustrady balkonów - malowane elektrostatycznie** z użyciem farb proszkowych lub płynnych, w kolorystyce uzgodnionej ze Zleceniodawcą; wysokość i wypełnienie płaszczyzn pionowych powinny zapewniać skuteczną ochronę przed wypadnięciem osób - minimalna wysokość balustrady, mierzona do wierzchu poręczy (m) – 1,1 oraz maksymalny prześwit lub wymiar otworu pomiędzy elementami wypełnienia balustrady, w tym od posadzki balkonu do najniższego poziomego elementu balustrady (m) – 0,12;
- k) **kominy** – w budynku należy zaprojektować **wentylację grawitacyjną**; pojedyncze kanały wentylacji grawitacyjnej murowane z pustaków ceramicznych 19x19 cm, obmurowane bloczkami 8 cm, wyprowadzone na dach wywiewkami.
- l) **izolacja stropu na parterze** zapewniająca maksymalną wartość współczynnika przenikania ciepła **U** dla podłóg na gruncie, w zależności od temperatury obliczeniowej w pomieszczeniu, jak niżej:
- przy $t_i \geq 16^\circ C$ – **$0,30 W/(m^2K)$** ;
 - $8^\circ C \leq t_i < 16^\circ C$ – **$1,20 W/(m^2K)$** ;
 - przy $t_i < 8^\circ C$ – **$1,50 W/(m^2K)$** .
- m) **balustrady na klatkach schodowych**, stalowe, malowane, z pochwytami z rury; balustrady powinny mieć rozwiązania uniemożliwiające wspinanie się na nie oraz zsuwanie się po poręczy.

4. Wymagania dotyczące instalacji:

- a) **wartość wskaźnika $E_k [kWh/(m^2rok)]$** określającego obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową (ciepło) do ogrzewania budynku w sezonie grzewczym, wyznaczonego zgodnie z Polską Normą dotyczącą obliczenia sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych powinna być mniejsza o co najmniej 15% od wartości granicznej E_o , określonej w przepisach techniczno-budowlanych.
- UWAGA: Wykonawca winien załączyć do oferty projektową charakterystykę energetyczną budynku;**
- b) **centralna instalacja ciepłej wody**, zasilana w ciepło z sieci ciepłowniczej, powinna spełniać następujące warunki: materiał przewodów instalacji ciepłej wody powinien być dobrany do jej właściwości tak, aby nie występowała korozja ani odkładanie się trwałych osadów na ściankach przewodów, przewody instalacji ciepłej wody, powinny mieć trwałą izolację

- termiczną o oporze cieplnym nie mniejszym niż 0,5 [m²K/W] – zalecane rury wielowarstwowe z wkładką stabilizującą;
- c) instalacja wody zimnej i ciepłej prowadzona w bruzdach ścian i zakończona zaworami kulowymi odcinającymi;
- d) piony i poziomy kanalizacyjne z PCV;
- e) **instalacja ogrzewania mieszkań** w warstwach podłogowych, z jednopunktowym zasilaniem i powrotem z mieszkania, grzejniki stalowe płytowe białe z elementami konwekcyjnymi, powierzchnie boczne obudowane osłonami, powierzchnia górna przykryta osłoną typu „grill”; grzejniki zasilane dołem oraz wyposażone w zawory termostatyczne;
- f) **wodomierze wody zimnej i ciepłej** (dla wodomierzy wz i cw minimalna wartość współczynnika **R=160** – tj. klasa metrologiczna C) oraz **ultradźwiękowe** liczniki ciepła, usytuowane w szachcie na klatce schodowej;
- UWAGA:** węzeł ciepłowniczy – realizuje PGE EC S.A. Elektrociepłownia w Zgierzu – węzeł wyposażony w dwa liczniki ciepła do pomiaru ciepła dostarczanego do ogrzewania budynku i podgrzewania ciepłej wody użytkowej;
- g) wentylacja pomieszczenia węzła ciepłowniczego grawitacyjna, zgodna z wymogami prawa budowlanego i rozporządzeń wykonawczych do tego prawa;
- h) **instalacje elektryczne i teletechniczne** - budynek winien być wyposażony w instalacje:
- administracyjną 1-fazową oświetlenia klatek schodowych, lampy oświetleniowe LED z czujnikiem ruchu;
 - mieszkaniową oświetleniową i gniazda wtykowe 1-fazowe,
 - mieszkaniową 3-fazową z gniazdem dla kucharek elektrycznych z piekarnikiem i płytą ceramiczną, bądź indukcyjną,
 - ochrony przeciwporażeniowej i przeciwprzepięciowej, odgromową,
 - mieszkaniową - domofon cyfrowy, radio-telewizyjną do odbioru telewizji naziemnej – antena AZART (min. 27 programów telewizyjnych w języku polskim plus stacje radiowe – antena skierowana na Łódź Dąbrowa (MUX-1, MUX-2, MUX-3) oraz Antena skierowana na Zygy (MUX-*) – gniazda wejściowe w każdym pokoju), telewizyjną do odbioru telewizji satelitarnej oraz Internetową (gniazda wejściowe TVSAT i Internet w każdym pokoju).

5. Wymagania dotyczące wykończenia:

- a) **klatki schodowe** – ściany i stropy tynk gipsowy maszynowy, malowanie farbą emulsyjną jasnoszarą; **podłogi, schody, stopnie i podstopnice** - **płytki podłogowe:** gres techniczny (niezskliwiony) o parametrach zgodnych z normą ISO 10545-6 – klasa ścieralności min 4; wycieraczki gumowe w wiatrołapie każdej klatki schodowej, o powierzchni min. 1 m² i wysokości 2 cm, zagłębione w korycie wyprawionym gresem; górny poziom wycieraczki po montażu zgodny z poziomem podłogi;
- UWAGA:** okładzina posadzek (podłóg) j/w dotyczy również pomieszczeń technicznych (węzeł ciepłowniczy, pomieszczenie wodomierza głównego) oraz wózkowni.
- b) w każdej klatce schodowej na parterze (bądź półpiętrze) zamontować metalowe **euroskrzynki** pocztowe (ilość skrzynek odpowiadająca ilości lokali w klatce) na dostarczaną lokatorom korespondencję i przesyłki; dopuszczalny montaż skrzynek na ścianie zewnętrznej – pod zadaszeniem wejść do klatek schodowych
- c) **drabina wejściowa przy włazie na dach** (właz typu świetlik) zabezpieczona przed kradzieżą;
- d) **pomieszczenia gospodarcze** (komórki lokatorskie) – ściany i stropy tynki gipsowe maszynowe, malowane farbą emulsyjną, posadzki (podłogi) **płytki podłogowe:** gres techniczny (niezskliwiony) o parametrach zgodnych z normą ISO 10545-6 – klasa ścieralności min 4; drzwi wejściowe pełne z tulejami wentylacyjnymi bądź wyprofilowaniem na potrzeby wentylacji (trapezowe podcięcie w ramiaku dolnym);
- e) **węzeł ciepłowniczy** - ściany i stropy tynki gipsowe maszynowe, malowane farbą emulsyjną, drzwi stalowe z ościeżnicą stalową spełniające wymogi dla tego typu pomieszczeń, w kolorze drzwi do klatek schodowych;
- f) **pomieszczenie kuchni/aneksu kuchennego:** ściany i stropy tynk gipsowy maszynowy, podejście pod zlewozmywak - kanalizacja plus podejście zw i cwu pod baterię zlewozmywakową, podejście zw pod zmywarkę, gniazdo elektryczne trójfazowe do podłączenia kucharki elektrycznej/płyty elektrycznej, piekarnika - lokalizacja w/w elementów podłączeń w pom. kuchni (ew. w aneksie kuchennym) – zgodnie z planem najemcy;
- g) **łazienka** - ściany i stropy tynk gipsowy maszynowy, posadzka betonowa zatarta na gładko, wyposażenie: podejście kanalizacyjne pod wannę bądź brodzik przystosowane do montażu syfonu nastropowego oraz podejście wodociągowe (zimna i ciepła woda) przystosowane do baterii ściennej z natryskiem (wannowej bądź prysznicowej do kabiny

- natryskowej - wybór najemcy), podejście wodociągowe (zimna i ciepła woda) przystosowane do baterii umywalkowej jednouchwytowej stojącej, ustęp uniwersalny typu kompakt z funkcją oszczędności wody lub równoważny z deską sedesową, zawór czerpalny wody do pralki zakończony zaworem kulowym oraz odpływ z pralki;
- h) **przedpokój** - ściany i stropy tynk gipsowy maszynowy, podłogi - betonowe zatarte na gładko;
 - i) **pokoje** - ściany i stropy tynk gipsowy maszynowy, podłogi - betonowe zatarte na gładko;
 - j) **drzwi wejściowe do mieszkań** o konstrukcji metalowej z uszczelką w przyłgach, wypełnione pianką poliuretanową (współczynnik przenikania ciepła $U_{(max)}$ [W/(m²K)] = 1,7) wyposażone w wizjer; ościeżnica metalowa;
 - k) **parapety wewnętrzne** z PCV białe;

6. Wymagania dotyczące zagospodarowania terenu:

- a) **chodniki, dojścia do klatek schodowych, pochylnie** - z kostki brukowej o gr. min 4,0 cm typu „Polbruk” lub równoważna;
- b) **miejsca postojowe** - należy zaprojektować min. 0,5 miejsca postojowego na mieszkanie (w granicach terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy min. 16 stanowisk, w tym 1 stanowisko dla osób niepełnosprawnych), nawierzchnia z kostki brukowej jw., bądź w przypadku konieczności, wynikającej z warunków zabudowy dla obiektu będącego przedmiotem Zlecenia, tj. zachowania odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej - nawierzchnia z płyt betonowych ażurowych;
- c) należy zaprojektować i zrealizować **układ zieleni** spełniający wymogi prawa budowlanego, przy zachowaniu maksymalnej ilości istniejących nasadzeń wieloletnich (drzewa i krzewy);
- d) liczba **ławek parkowych i koszy na śmieci** zgodna z liczbą klatek schodowych, rozmieszczonych wg uzgodnień z Zamawiającym;
- e) w wejściach do klatek schodowych wykonać **podświetlane numery porządkowe**, oświetlenie LED z wyłącznikiem zmierzchowym i czujnikiem ruchu;
- f) wykonać **opaskę** wokół budynku;
- g) **miejsce na składowanie nieczystości stałych (śmiećnik)** - pomieszczenie wewnątrz budynku przystosowane do umieszczenia wózków na śmieci o pojemności 1100 l (w tym możliwości wyjazdu wózkami) - ilość wózków przewidziana dla ok. 80 osób - zbiórka odpadów selektywna;
- h) **obsługa komunikacyjna** - w ramach dwóch planowanych zjazdów z drogi gminnej - ul. ks. Szcz. Rembowskiego, na które, zgodnie z art. 29 ustawy o drogach publicznych, należy uzyskać decyzję lokalizacyjną od zarządcy drogi tj. Prezydenta Miasta Zgierza;
- i) wykonać znaki drogowe organizujące wewnętrzny ruch drogowy i oznaczenie miejsc postojowych (poziome i pionowe), w tym oznakowanie miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych;

7. Wymagania dotyczące ogrodzenia nieruchomości:

- **ogrodzenie frontowe od strony ulicy ks. Szcz. Rembowskiego**, w linii rozgraniczającej ulicy,
- a) **obowiązek zaprojektowania ogrodzenia pełnego** wypełnionego zielenią, o wysokości od 1,5 m do 2,0 m;
- b) **zakaz stosowania ogrodzeń** z prefabrykowanych elementów betonowych;
- c) **projekt budowlany ogrodzenia należy uzgodnić** z Wydziałem Urbanistyki, Gospodarki Przestrzennej i Geodezji Urzędu Miasta Zgierza przed wystąpieniem o wydanie decyzji zatwierdzającej projekt i udzielającej pozwolenia na budowę budynku wraz z ogrodzeniem;
- d) ogrodzenie winno uwzględniać proponowaną w koncepcji **obsługę komunikacyjną**, o której mowa w pkt. 6. h), tj. furtkę oraz dwie bramy przesuwne (wjazd, wyjazd) z napędem umożliwiającym również awaryjne otwieranie bramy w przypadku braku napięcia sieciowego;
- e) rozbiórka starego ogrodzenia z siatki ogrodzeniowej stalowej ocynkowanej zamocowanej na słupkach stalowych (bez podmurówki), demontaż istniejącej bramy wjazdowej dwuskrzydłowej z kształtowników stalowych oraz transport w/w materiałów rozbiórkowych we wskazane przez Zleceniodawcę miejsce składowania;
- f) **wykonanie ogrodzenia** frontowego wg projektu, o którym mowa wyżej;
- **ogrodzenie nieruchomości od strony południowej i zachodniej**

- a) rozbiórka starego ogrodzenia z siatki ogrodzeniowej na słupkach stalowych – ok. 22,0 mb oraz płotu drewnianego – ok. 22,0 mb;
- b) wykonanie nowego ogrodzenia (ok. 44,0 mb) ze stalowych pręseł systemowych (modułowych), o wysokości 1,80m – 2,00m i szerokości przęsła 2,50 m oraz następujących parametrach materiałowych:
 - Ø oczko 50mm x 200mm
 - Ø drutów pionowych 6mm
 - Ø drutów poziomych 2 x 8mm (podwójne druty poziome)
 - słupki 60mm x 40 mm Ø blachy 2-3mm
 - podmurówka prefabrykowana

III. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

1. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane:

Oświadczamy, że w stosunku do nieruchomości gruntowej położonej w 129 obrębie miasta Zgierza, składającej się z działki gruntu o nr ewidencyjnym **64**, będącej terenem inwestycji, Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej spółka z o.o. w Zgierzu, posiada tytuł własności, zgodnie z zapisem w dziale II ksiąg wieczystych KW nr LD1G/00020349/2 (odpis z księgi do wglądu w siedzibie Zamawiającego) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych, tym samym posiada **prawo do dysponowania w/w nieruchomością na cele budowlane.**

2. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego:

- a) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. jedn. Dz. U. z 2019, poz. 1065 oraz 2020 r., poz. 1608 i 2351) oraz Polska Norma PN-99/B-02423;
- b) Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609 oraz Dz. U. z 2021 r., poz. 1169, z późn. zm.);
- c) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 17 września 2021 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1722);
- d) Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t. jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 124);
- e) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351, z późn. zm.).

3. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych, w szczególności:

- a) **kopie mapy zasadniczej**
 - **posiadamy** mapę zasadniczą do celów lokalizacyjnych;
- b) **wyniki badań gruntowo-wodnych** na terenie budowy dla potrzeb posadowienia obiektu
 - **nie posiadamy** badań gruntowo-wodnych, obowiązkiem wykonawcy będzie ich wykonanie na własny koszt; koszty ww. badań należy uwzględnić w ofercie;
- c) zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków
teren inwestycji **nie jest** zlokalizowany w **strefie ochrony konserwatorskiej.**
- d) **inwentaryzacja zieleni**
 - **nie posiadamy** inwentaryzacji zieleni; Wykonawca przygotowuje Zleceniodawcy, przed wystąpieniem do właściwego organu z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę budynku, wniosku do Prezydenta M. Zgierza o wyrażenie zgody na wycinkę drzew kolidujących z inwestycją; obowiązkiem Wykonawcy będzie również sporządzenie, w uzgodnieniu ze Zleceniodawcą, planu nasadzeń zastępczych i uwzględnienie w ofercie kosztu jego opracowania oraz kosztów związanych z wycinką drzew kolidujących z inwestycją i kosztów ew. nasadzeń zastępczych;
- e) **dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery** do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska
 - **nie posiadamy** żadnych opinii ani ekspertyz z zakresu ochrony środowiska; jeżeli będzie wymagane ich opracowanie, koszty opracowania należy uwzględnić w ofercie;

- f) **pomiary ruchu drogowego, hałasu** i innych uciążliwości
- **nie posiadamy** pomiarów ruchu drogowego, hałasu; jeżeli będzie wymagane ich wykonanie, koszty należy uwzględnić w ofercie;
- g) **porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne** związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, energetycznych
- warunki przyłączenia oraz umowy przyłączeniowe będące w posiadaniu Zleceniodawcy szczegółowo opisane w pkt. 2 lit. e), f) i g)
- h) **dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania** związane z budową i jej przeprowadzeniem
- budowa **powinna być prowadzona** pod nadzorem uprawnionych kierowników robót w specjalności konstrukcyjnej, instalacji sanitarnych, elektrycznych i drogowych;
 - Wykonawca na własny koszt dokona wszelkich uzgodnień z gestorami sieci i dróg zewnętrznych oraz poniesie koszty związane z ewentualnym zajęciem pasów dróg i chodników oraz koszty włączeń i odbiorów sieci i przyłączy budynku do sieci miejskich.

**ZARZĄD MPGM SPÓŁKA Z O.O.
W ZGIERZU**