

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ,
W TYM PLACU ZABAW, PRZY ULICY STAFFA (BUD. NR 2) W ZGIERZU

Grupa robót: 451, 452, 742,

Klasa robót: 4510,4511,4521,4523,7422,7423,

Kategoria robót: 45100, 45111,45112,45211,45232,45233, 74222,74231,74232,

Zamawiający:

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

Spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego

1. Część opisowa
 - a/ Opis ogólny przedmiotu zamówienia
 - b/ Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.
2. Część informacyjna
 - 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/ Decyzje o warunkach zabudowy.
 - b/ Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna

Zgierz, czerwiec 2020 r.

CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKcjONALNO-UŻYTKOWEGO

Terenem planowanej inwestycji jest nieruchomość gruntowa przy ul. Staffa, o łącznej powierzchni 2330,0 m², położona w 125 obrębie miasta Zgierza, składająca się z działek gruntu o nr ewidencyjnych 94/2 o pow. 978,0 m², 98/2 o pow. 345,0 m², 95/7 o pow. 72,0 m², 96/6 o pow. 485,0 m² oraz 99/6 o pow. 450,0 m². Lokalizacja budynku (bud. nr 2), będącego przedmiotem inwestycji, zgodnie z Decyzjami o warunkach zabudowy: Nr 35/2018 z dnia 16 lutego 2018 r., 35a/2018 z dnia 21 marca 2018 r., 35b/2018 z dnia 27 kwietnia 2018 r. oraz 35c/2018 z dnia 14 maja 2018 r., będącymi załącznikami do niniejszego programu.

UWAGA:

Podstawą opracowania projektowego w i n n a być, przygotowana przez Zamawiającego, „KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO-URBANISTYCZNA”, będąca załącznikiem do niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego. W y m a g a n e jest by zachowano „kontekst miejsca” tj.: by projekt planowanego do realizacji budynku nr 2 harmonizował, poprzez określony styl architektoniczny, kolorystykę, detale, formę, materiały, z istniejącym, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego, budynkiem nr 1 przy ul. Staffa 26A w Zgierzu.

I. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

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

- a/ budynek mieszkalny wielorodzinny, 2 klatkowy, czterokondygnacyjny, z n/w warunkami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - **wysokość zabudowy** - maksymalna – do gzymsu/okapu max. 15,0 m, wysokość do kalenicy max. 15,0 m;
 - **powierzchnia zabudowy** - stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki w wielkości max. 0,3;
 - **udział powierzchni biologicznie czynnej** w wielkości min. – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - maksymalny **wskaźnik intensywności zabudowy** – 2,0;
 - **szerokość elewacji frontowej** - max. 45,0 m;
 - **geometria i kolorystyka dachu** - dach budynku jednospadowy, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci dachowych max. 10⁰; kolorystyka dachu w odcieniach grafitu lub szarości;
- b/ w klatce schodowej I-szej po 2, a w klatce schodowej II-giej po 3 mieszkania na każdej kondygnacji; należy zaprojektować, we wszystkich mieszkaniach, balkony o szerokości min. 0,9 m, z drzwiami balkonowymi jednoskrzydłowymi;
- c/ **budynek niepodpiwniczony**, w budynku zlokalizowany samodzielny węzeł ciepłowniczy 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, bądź mechaniczną;
- e/ należy zapewnić **możliwość wjazdu osoby niepełnosprawnej** na parter w obu 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 i ogrodzeń;
- 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 załączonej do programu Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej – na planszy lokalizacyjnej - zaznaczono teren opracowania projektowego oraz koncepcję zagospodarowania terenu;
- b/ należy opracować **kompleksową dokumentację budowlaną uwzględniającą:**

- **obsługę komunikacyjną zaprojektowanym zjazdem z drogi gminnej** - ulica Staffa (droga kategorii L), na który to zjazd, zgodnie z art. 29 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470) **należy uzyskać decyzję lokalizacyjną** od zarządcy drogi tj. Prezydenta Miasta Zgierza;

UWAGA: Dopuszczalne zaprojektowanie docelowej obsługi komunikacyjnej bud. 2 istniejącym zjazdem na nieruchomość przy ul. Staffa 26A w Zgierzu (bud. 1), **pod warunkiem nie wykorzystywania w/w istniejącego zjazdu na cele obsługi budowy bud. 2.** Konieczne zaplanowanie, **na cele obsługi budowy, zjazdu tymczasowego;**

- **miejsca postojowe dla samochodów osobowych**, gdzie nałożono obowiązek zapewnienia **min. 1 miejsca parkingowego na mieszkanie**. W granicach terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy, dla parkowania samochodów osobowych mieszkańców bud. nr 2, należy zaprojektować 11 stanowisk postojowych o wymiarach 2,50m x 5,00 m plus miejsce do parkowania dla osoby niepełnosprawnej, co łącznie ze zrealizowanymi miejscami postojowymi przy bud. nr 1 przy ulicy Staffa 26A w ilości 44 sztuk, dla 52 mieszkań spełni wskaźnik 1:1.
- **plac zabaw**, którego wyposażenie zabawowe i nawierzchnia powinny spełniać wymagania normy PN-EN 1176 (dla wyposażenia zabawowego) oraz normy PN-EN 1177 (dla nawierzchni); wyposażenie zabawowe (min. 3 urządzenia – huśtawka, karuzela, piaskownica) oraz przy placu - ławka ogrodowa i kosz na śmieci; na placu zabaw należy także ustawić regulamin użytkowania, w którym będzie podany jego adres i numery telefonów: alarmowy 112 i do właściciela (MPGM); konieczne jest też umieszczenie zakazu palenia wyrobów tytoniowych;
Wykonawca winien otrzymać od dostawcy urządzeń zabawowych i przekazać docelowo Zamawiającemu w szczególności:
 - informację identyfikującą producenta,
 - dokumentację techniczną zawierającą informację o konstrukcji urządzenia, jego wymiarach, użytych materiałach, farbach i lakierach,
 - instrukcję zawierającą informację o zalecanym sposobie montażu,
 - instrukcję obsługi, włącznie z danymi na temat bezpiecznych odległości pomiędzy urządzeniami, zasadach kontroli i konserwacji,
 - certyfikaty, badania i inne dokumenty potwierdzające zgodność sprzętu z normami PN-EN 1176;

UWAGA: Wymagana jest **inspekcja po zamontowaniu urządzeń zabawowych**, przeprowadzona przez specjalistę lub akredytowaną jednostkę inspekcyjną, z której winno być sporządzone sprawozdanie zawierające potwierdzenie wykonania placu zgodnie z normą, weryfikujące jakość wykonania sprzętu oraz prawidłowość jego montażu tzn. powinno być dowodem, że dostawca urządzeń zastosował się do wszystkich istniejących w tym zakresie przepisów oraz wymogów technicznych, aby plac zabaw był bezpieczny dla użytkowników.

- 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 stycznia 2021 r.**; koszty wszelkich uzgodnień i uzyskania pozwolenia na budowę ponosi Wykonawca;
- e/ Zleceniodawca posiada umowę o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej z PGE Dystrybucja SA Oddział Łódź-Miasto – Umowa nr 17-D0/UP/06307 z dnia 09 lutego 2018 r.

UWAGA: Okres obowiązywania umowy: 30 marca 2021 r.

- Przyłączanego (Zleceniodawcę) zakwalifikowano do IV grupy przyłączeniowej o mocy przyłączeniowej 105,00 kW, zgodnie z warunkami przyłączenia nr 17-D0/UP/06307 z dnia 07-12-2017 r. stanowiącymi załącznik nr 1 do umowy. Planowany termin przyłączenia – do dnia 30 marca 2020 r., jednak nie wcześniej niż uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę budynku nr 2. Dokumentacja i realizacja kablowej sieci elektroenergetycznej, gdzie miejscem przyłączenia będzie stacja SN/nN nr 40247 przy ul. Staffa 30d – po stronie PGE Dystrybucja SA zgodnie z treścią umowy o przyłączenie. Wykonawca projektuje i realizuje, w uzgodnieniu z dostawcą, budowę przyłącza kablowego i instalacji odbiorcy tj: od zacisków prądowych na wyjściu przewodów od zabezpieczeń w złączu kablowym w kierunku instalacji odbiorcy, zgodnie z warunkami przyłączenia jak wyżej;
- f/ Zleceniodawca posiada warunki techniczne podłączenia obiektu do sieci ciepłej nr 7/2020 z dnia 15 czerwca 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, kanału sanitarnego oraz kanalizacji deszczowej stanowiących własność Spółki „Wodociągi i Kanalizacja – Zgierz” z dnia ; podłączenie do wodociągu o śr. 200 mm oraz kanalizacji sanitarnej o śr. 0,6 m w ulicy dojazdowej osiedlowej, lub do kanalizacji sanitarnej o śr. 0,6 m i kanalizacji deszczowej w ulicy Staffa. W związku z tym Wykonawca winien:
 - przygotować kompletny wniosek do w/w podmiotu o wydanie warunków technicznych przyłączenia obiektu do wodociągu, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, a po uzyskaniu wszystkich warunków technicznych przyłączenia, przygotować wniosek o zawarcie stosownej umowy o przyłączenie budynku do wszystkich w/w sieci;
 - opracować dokumentację techniczną umożliwiającą przyłączenie budynku do sieci - oddzielne projekty budowlane z podziałem na przyłącze wodociągowe wraz z instalacją wewnętrzną, przyłącze kanalizacji sanitarnej wraz z instalacją wewnętrzną oraz przyłącze kanalizacji deszczowej; koszty wykonania dokumentacji (projektu budowlanego) oraz wykonania, zgodnie z dokumentacją techniczną zatwierdzoną przez ZUD, przyłącza wodociągowego wraz z instalacją wewnętrzną, przyłącza kanalizacji sanitarnej wraz z instalacją wewnętrzną oraz przyłącza kanalizacji deszczowej, obciążają 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 drogijazdowej, w tym ew. zjazdu tymczasowego (na cele obsługi budowy), obsługi komunikacyjnej budynku oraz miejsc postojowych, poniesie Wykonawca.

3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe lokali

Należy zaprojektować **20 lokali mieszkalnych**, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań nie przekraczającej 1200,0 m² w tym:

- a) **mieszkania o powierzchni od 45,00 m² do 55,00 m² – 5 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 56,00 – 65,00 m² – 15 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 o powierzchni użytkowej około 2,80 m², drzwi do wózkowni min. 80 cm, wyposażone w zamki – klucze do wkładek 22 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 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/(m²K)] 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 wejściem z wewnątrz, o pow. min. 1,70 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, a następnie teren budowy ogrodzić – koszty w/w prac wykonawca uwzględni w ofercie;
- 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 wężła) i zadaszeniem wejść do klatek schodowych (płyta żelbetowa gr. 10 cm),
- b) *drzwi zewnętrzne do klatek schodowych* w kolorze szarym, 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 czipy 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* mineralny cienkowarstwowy do malowania – co najmniej trzy kolory, kolorystyka elewacji – *kolory z palety grafitu, szarości, ugier żółty*; docelowa kolorystyka i wykończenie elewacji winny być uzgodnione ze Zleceniodawcą na etapie projektu wykonawczego;
- d) klatki schodowe doświetlone oknami z PCV w kolorze białym 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, tj.: w odcieniach grafitu lub szarości;
UWAGA: Zleceniodawca winien wykonać projekt i wykonać na jego podstawie samoregulujący (z czujnikiem wilgotności i temperatury powietrza) system przeciwołodzienny, zapewniający, przy ujemnych temperaturach zewnętrznych, drożność rynien, rur spustowych i ew. koszty odprowadzających wodę z powierzchni dachu budynku – koszty tych prac Wykonawca winien uwzględnić w ofercie;
- f) *parapety zewnętrzne i wszelkie obróbki blacharskie* z blachy powlekanej w kolorze szarym,
- g) *okna i drzwi balkonowe* 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) *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;
- b) *ściany zewnętrzne nośne* dwuwarstwowe $U_{\text{max}} = 0,20 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ – warstwa konstrukcyjna (cegła, bloczki wapienno-piaskowe drążone lub bloczki ceramiczne – klasa 20, na zwykłe

- spoiny), warstwa termoizolacyjna (styropian minimum 17 cm u plus siatka i tynk mineralny cienkowarstwowy do malowania, w kolorystyce jak w pkt. 2. c);
- c) *stropy międzykondygnacyjne* z płyt kanałowych gr. 22 cm, nad ostatnią kondygnacją z izolacją termiczną – wymagany współczynnik $U_{max} = 0,25 [W/(m^2K)]$;
- d) *ściany i ścianki działowe wewnętrzne*, murowane (cegła, bloczki ceramiczne lub silikatowe, kształtki ściennie wapienno-piaskowe murowane na wpust-wypust kl. 10); 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;
- e) *nadproża* – z belek prefabrykowanych sprężonych, przy czym na ścianach o gr. ≥ 24 cm – nad otworami po dwie belki nadprożowe;
- f) *schody i podesty* prefabrykowane;
- g) *balkony* – płyty balkonowe żelbetowe, prefabrykowane o gr. 14 cm; *balustrady balkonów* - 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;
- h) *kominy* – w budynku należy zaprojektować *wentylację mechaniczną*; pojedyncze kanały wentylacji grawitacyjnej murowane z pustaków wentylacyjnych typu W19, wyprowadzone na dach wywiewkami.
- i) *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 $t_i < 8^\circ C$ – $1,50 W/(m^2K)$.
- j) *balustrady na klatkach schodowych*, stalowe malowane z pochwytym 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 ciepłej, 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 $0,5 [m^2K/W]$ – zalecane rury wielowarstwowe z wkładką stabilizującą;
- c) instalacja wody zimnej i ciepłej prowadzona w brzdach ścian i zakończona zaworami kulowymi odcinającymi;
- d) pionowy i poziomy kanalizacyjny 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 kuchenek elektrycznych z piekarnikiem i płytą ceramiczną, bądź indukcyjną,
 - ochrony przeciwporażeniowej i przeciw-przebieciowej, odgromową,
 - mieszkaniową telefoniczną, internetową, domofonową cyfrową, radiowo-telewizyjną – Azart (min. 7 programów telewizyjnych w języku polskim plus stacje radiowe) oraz telewizyjną TV SAT (gniazda wejściowe 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 (nieślizgiwy) o parametrach zgodnych z normą ISO 10545-6 – klasa ścieralności min 4; wycieraczki gumowe w wiatrołapie każdej klatki schodowej, o powierzchni min. 1 m^2 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 włączu na dach* (włącz 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 (nieślizgiwy) 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 kuchenki elektrycznej/płyty elektrycznej, piekarnika - lokalizacja w/w elementów podłączeń w pom. kuchni (ew. w aneksie kuchennym) – zgodnie z planem najemcy;
- g) *fazienka* - 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 i dojścia do klatek schodowych* z kostki brukowej o gr. min 4,0 cm typu „Polbruk” lub równoważna;
- b) *miejsca postojowe* – należy zaprojektować min. 1 miejsce postojowe na mieszkanie (w granicach terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy), 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 (drzewa i krzewy) wieloletnich;
- d) liczba *tawek 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)* – wspólne (z bud. Nr 1 przy ul. Staffa 26A w Zgierzu) w zrealizowanej wiacie zadanej o konstrukcji stalowej ażurowej z utwardzonym podłożem pod wózki na śmieci - zbiórka odpadów selektywna;
- h) wykonać znaki drogowe organizujące wewnętrzny ruch drogowy i oznaczenie miejsc postojowych (poziome i pionowe) dla osób niepełnosprawnych;

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 125 obrębie miasta Zgierza, składającej się z działek gruntu o nr ewid. 94/2, 98/2, 95/7, 96/6 oraz 99/6, 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/00107550/8 (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 Polska Normia PN-99/B-02423;

- b) Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 1935);
- c) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 02 grudnia 2015 r. *w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej* (Dz. U. z 2015 r. poz. 2117);
- 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* (t. jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 1186, 1309, 1524, 1696, 1712, 1815, 2166, 2170 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*
- posiadamy inwentaryzację zieleni - drzew o obwodzie pnia > 30 cm; Zleceniodawca wystąpił z wnioskiem do Prezydenta M. Zgierza o wyrażenie zgody na wycinkę drzew kolidujących z inwestycją (45 szt); obowiązkiem Wykonawcy będzie sporządzenie, w uzgodnieniu ze Zleceniodawcą, planu nasadzeń zastępczych i uwzględnienie w ofercie kosztu jego opracowania oraz kosztów związanych z wycinką drzew kolidujących z inwestycją;
- 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

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Grażyna Owczarczyk

PREZES ZARZĄDU

mgr Marzena Chudobińska