

**PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY  
BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO WRAZ Z NIEZBĘDĄ  
INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ PRZY ULICY STAFFA 26 A 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.

Zgierz, marzec 2018 r.

## CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

Terenem planowanej inwestycji jest nieruchomości gruntowa przy ul. Staffa 26A, o łącznej powierzchni 3132 m<sup>2</sup>, położona w 125 obrębie miasta Zgierza, składająca się z działek gruntu o nr ewid. 82/13 o pow. 7 m<sup>2</sup>, 84/10 o pow. 156 m<sup>2</sup>, 533/10 o pow. 218 m<sup>2</sup>, 87/9 o pow. 1364 m<sup>2</sup>, 90/19 o pow. 535 m<sup>2</sup> oraz 90/22 o pow. 852 m<sup>2</sup>. Lokalizacja budynku (bud. nr 1), będącego przedmiotem inwestycji, zgodnie z **Decyzją Nr 35/2018 o warunkach zabudowy z dnia 16 lutego 2018 r.**

### I. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

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

- a) budynek mieszkalny wielorodzinny, 2 klatkowy, czterokondygnacyjny:
  - **wysokość zabudowy** - maksymalna – do okapu/gzymsu 12,0 m, wysokość do kalenicy 12,0 m;
  - **powierzchnia zabudowy** - stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki w wielkości maksimum – 0,3;
  - **udział powierzchni biologicznie czynnej** w wielkości minimum – 30% powierzchni działki budowlanej;
  - maksymalny **wskaźnik intensywności zabudowy** – 2,0;
  - **szerokość elewacji frontowej** - max. 40,0 m;
  - **geometria i kolorystyka dachu** - dach budynku jednospadowy, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci dachowych max. 10<sup>0</sup>; kolorystyka dachu w odcieniach grafitu lub szarości;
- b) w klatce schodowej, po cztery mieszkania na każdej kondygnacji; należy zaprojektować we wszystkich mieszkaniach, loggie lub balkony o szerokości min. 0,9 m, z drzwiami balkonowymi jednoskrzydłowymi;
- c) budynek niepodpiwniczony, w budynku zlokalizowany samodzielny węzeł ciepłowniczy umieszczony na parterze, w szczycie budynku, z wejściem zewnętrznym;
- d) w budynku należy przewidzieć pomieszczenia gospodarcze (komórki) w ilości odpowiadającej ilości mieszkań; pomieszczenia należy zlokalizować optymalnie, tj. najlepiej w bezpośrednim sąsiedztwie mieszkań, z niezależnym wejściem od mieszkania i z własną wentylacją grawitacyjną;
- 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, zaopatrzone 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) na załączonej do programu planszy lokalizacyjnej zaznaczono teren opracowania projektowego oraz koncepcję architektoniczną zagospodarowania terenu;

- b) należy opracować **kompleksową dokumentację budowlaną uwzględniającą:**
- **obsługą komunikacyjną projektowanym zjazdem z drogi gminnej - ulica Staffa (droga kategorii L), na który to zjazd, zgodnie z art. 29 ustawy o drogach publicznych należy uzyskać decyzję lokalizacyjną** od zarządcy drogi tj. Prezydenta Miasta Zgierza;
  - **miejsca postojowe dla samochodów osobowych**, gdzie nałożono obowiązek zapewnienia **min. 1 miejsca parkingowego na mieszkanie** (w granicach terenu objętego decyzją o warunkach zabudowy),
  - uzgodnienia projektu budowlanego z Wydziałem Urbanistyki, Gospodarki Przestrzennej i Geodezji Urzędu Miasta Zgierza przed wystąpieniem o wydanie pozwolenia na budowę,

i uzyskać ostateczne pozwolenie na budowę w nieprzekraczalnym terminie do dnia **15 czerwca 2018 r.**; koszty wszelkich uzgodnień i uzyskania pozwolenia na budowę ponosi wykonawca;

- c) Zleceniodawca posiada umowę o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej z PGE Dystrybucja SA Oddział Łódź-Miasto – **Umowa nr 17-D0/UP/05842**. Przyłączanego zakwalifikowano do **IV grupy** przyłączeniowej o mocy przyłączeniowej **130,00 kW**, zgodnie z **warunkami przyłączenia nr 17-D0/WP/05842 z dnia 07-12-2017 r.** stanowiącymi załącznik do umowy. **Planowany termin przyłączenia – do dnia 30 września 2019 r.** 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.
- d) Zleceniodawca posiada **warunki techniczne podłączenia obiektu do sieci ciepłej nr 28/2017 z dnia 30 listopada 2017 r.**, wystawione przez PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna SA Oddział Elektrociepłownia Zgierz. **Zapotrzebowanie mocy ciepłej 175/220 kW**. Opracowanie dokumentacji sieci, przyłącza ciepłego i ciepłowniczego węzła dwufunkcyjnego (co i cwu) oraz realizacja sieci, przyłącza i węzła ciepłowniczego – po stronie PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna 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.
- e) Zleceniodawca posiada wstępne warunki techniczne przyłączenia obiektu do wodociągu, kanału sanitarnego oraz kanalizacji deszczowej stanowiących własność Spółki „Wodociągi i Kanalizacja – Zgierz”; 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, w imieniu Zleceniodawcy, wystąpić do w/w podmiotu z kompletnym wnioskiem o wydanie warunków technicznych przyłączenia obiektu do wodociągu, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej oraz zawarcie stosownej umowy o przyłączenie budynku do wszystkich w/w sieci, opracować dokumentację techniczną umożliwiającą przyłączenie budynku do tych sieci (oddzielne projekty techniczne z podziałem na przyłącze wodociągowe, przyłącze kanalizacyjne i przyłącze kanalizacji deszczowej). Koszty wykonania dokumentacji oraz wykonania, zgodnie z dokumentacją techniczną, przyłącza wodociągowego, wykonania przyłącza kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej obciążają Wykonawcę, co winno być uwzględnione w ofercie.
- f) koszty wszelkich uzgodnień, opracowań, pozwoleń, wykonania dokumentacji oraz realizacji przyłączy, o których mowa w punktach o lit. c) i e) oraz realizacji drogi zjazdowej, obsługi komunikacyjnej budynku oraz miejsc postojowych poniesie Wykonawca.

### 3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe lokali

Należy zaprojektować **32 lokale mieszkalne**, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań nie przekraczającej 1450,0 m<sup>2</sup> w tym:

- a) **mieszkania o powierzchni od 35,00 m<sup>2</sup> do 45,00 m<sup>2</sup> stanowić mają 50-55% ilości lokali** mieszkalnych w budynku (16 – 18 szt), gdzie dopuszczalne jest zaprojektowanie 1 lokalu jednopokojowego z kuchnią w aneksie, przedpokojem oraz łazienką razem z wc; pozostałe lokale 2 pokojowe z kuchnią (dopuszczalne projektowanie 1 pokoju z kuchnią w aneksie), przedpokój, łazienka razem z w.c.
- b) pozostałe **mieszkania o powierzchni 46,00 – 55,00 m<sup>2</sup>** dwa lub trzy pokoje z kuchnią (dopuszczalne projektowanie jednego pokoju z kuchnią w aneksie), przedpokój, łazienka razem z w.c.

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

- a) powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji:
  - w budynku pomieszczenie na przyłącze wody o pow. min. 1,20 m<sup>2</sup>, wyposażone w instalację zimnej i ciepłej wody, zlewozmywak jednokomorowy ze stali nierdzewnej, baterię zlewozmywakową (pomieszczenie do wykorzystywania przez osobę sprzątającą) oraz pomieszczenie na węzeł ciepłowniczy o powierzchni nie większej niż 12,00 m<sup>2</sup>.
  - pomieszczenia przynależne do mieszkań – pomieszczenia gospodarcze (komórki lokatorskie) o powierzchni użytkowej ~ 1,20 m<sup>2</sup>.
  - wózkownie w każdej klatce schodowej o powierzchni użytkowej około 2,80 m<sup>2</sup>.
- 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.  
**UWAGA:** przy wysokości większej od 2,20 m zalicza się 100% wyprawionych powierzchni, od wysokości 1,40 do 2,20 m zalicza się 50% powierzchni, a przy wysokości mniejszej niż 1,40 m pomija się powierzchnię całkowicie.
  - 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.
- c) powierzchnie mieszkań i ich struktura:
  - mieszkania o powierzchni od 35,00 m<sup>2</sup> do 45,00 m<sup>2</sup> - w ilości 16-18 szt.
  - mieszkania o powierzchni od 46,00 m<sup>2</sup> do 55,00 m<sup>2</sup> - w ilości 14-16 szt.

### 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;

## 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 i zaplecze budowy oraz będzie ponosił koszty ich eksploatacji, utrzymania i ochrony.

### 2. Wymagania dotyczące architektury:

- a) wejścia do budynków z wiatrolapami i daszkami zewnętrznymi,
- 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)  $U \leq 1,3$  [W/(m<sup>2</sup>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 35 szt.;
- c) tynk zewnętrzny mineralny cienkowarstwowy do malowania – co najmniej trzy kolory, kolorystyka elewacji – **kolory z palety grafitu, szarości, ugier żółty oraz biel**; docelowa kolorystyka i wykończenie elewacji winny być uzgodnione ze Zleceniodawcą na etapie projektu wykonawczego;
- d) klatki schodowe doświetlone oknami z PCV w kolorze białym;
- 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; **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. koszy 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) wejście do węzła ciepłowniczego (pomieszczenie techniczne) - z zewnątrz - drzwi stalowe pełne o współczynniku przenikania ciepła (termoizolacyjność)  $U \leq 1,3$  [W/(m<sup>2</sup>K)] potwierdzonym aprobatą techniczną, do pomieszczenia gospodarczego (ew. pom. z lokalizacją wodomierza głównego) - dla dozorczy - z wewnątrz – drzwi pełne;
- h) **okna i drzwi balkonowe** z wysokoudarowego PCV, uchylno-rozwieralne z szybą termoizolacyjną zespoloną o  $U = 0,9$  W/(m<sup>2</sup>K) - potwierdzone wymogi izolacyjności

ciepłej aprobatą techniczną - posiadające szczeliny infiltracyjne (wentylacyjne) i wyposażone w nawiewniki;

- i) nawiew do mieszkań poprzez kratki wentylacyjne z wnętrza budynku (np. z klatki schodowej) oraz nawiewniki zewnętrzne podokienne.

### 3. Wymagania dotyczące konstrukcji:

- a) ściany zewnętrzne dwuwarstwowe – warstwa konstrukcyjna od wnętrza (cegła lub bloczki ceramiczne), warstwa termoizolacyjna minimum 15 cm styropianu plus siatka i tynk mineralny cienkowarstwowy do malowania, w kolorystyce jak w pkt. 2. c);
- b) strop nad ostatnią kondygnacją z izolacją termiczną – wymagany współczynnik **U poniżej 0,25 [W/(m<sup>2</sup>K)]**;
- c) ściany i ścianki działowe wewnętrzne, cegła lub bloczki ceramiczne lub silikatowe; 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 wyprawione płytą kartonowo-gipsową lub tynkiem gipsowym na siatce; ściany oddzielające mieszkanie od klatki schodowej ocieplone styropianem min. 5 cm i wykończone tynkiem gipsowym zbrojonym siatką od strony klatki schodowej;
- d) stropy prefabrykowane,
- e) schody i podesty prefabrykowane;
- f) izolacja stropu na parterze – styrodur min 15 cm;
- g) balustrady na klatkach schodowych, stalowe malowane z pochwytym z rury.

### 4. Wymagania dotyczące instalacji:

- a) wartość wskaźnika E 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.  
**Wykonawca załączy do oferty audyt energetyczny 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<sup>2</sup>K/W];
- c) instalacja wody zimnej i ciepłej prowadzona w bruzdach ścian i zakończona zaworami kulowymi odcinającymi;
- d) pion 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; węzeł ciepłowniczy – realizuje PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna SA Oddział Elektrociepłownia Zgierz – 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, 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 lub płyty kartonowo gipsowe wodoodporne, malowane farbą emulsyjną białą plus lamperia olejna do 1,5 m wysokości w kolorze szarym; podłogi, schody, stopnie i podstopnice - płytki lastriko; wycieraczki gumowe w przedsionku (wiatrolapie) każdej klatki schodowej, o powierzchni min. 1 m<sup>2</sup> i wysokości 2 cm, zagłębione w korycie wyprawionym lastriko; górny poziom wycieraczki po montażu zgodny z poziomem podłogi;
- 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;
- c) wycieraczka metalowa przed wejściem do każdej klatki schodowej z funkcją zabezpieczającą przed kradzieżą;
- d) drabina wejściowa przy władze na dach (władz typu świetlik) zabezpieczona przed kradzieżą;
- e) pomieszczenia gospodarcze dla mieszkań – ściany i stropy tynki cementowo-wapienne lub gipsowe, malowane farbą emulsyjną, posadzki betonowe zatarte na gładko, drzwi wejściowe pełne z tulejami wentylacyjnymi bądź wyprofilowaniem na potrzeby wentylacji (trapezowe podcięcie w ramiaku dolnym);
- f) węzeł ciepłowniczy - ściany i stropy tynki cementowo-wapienne lub gipsowe, malowane farbą emulsyjną, podłogi płytki gres lub płytki lastriko, drzwi metalowe z ościeżnicą metalową spełniające wymogi dla tego typu pomieszczeń w kolorze drzwi do klatek schodowych;
- g) wyposażenie kuchni: podejście pod zlewozmywak (kanalizacja plus podejście pod baterię zlewozmywakową stojącą jedno-uchwytową, gniazdo elektryczne trójfazowe do podłączenia kuchni elektrycznej wolnostojącej cztero-paleniskowej z piekarnikiem - lokalizacja w pom. kuchni (ew. w aneksie kuchennym) – zgodnie z planem najemcy;
- h) łazienka - ściany i stropy tynk gipsowy lub płyty kartonowo gipsowe wodoodporne, malowane farbą emulsyjną, podłogi – posadzka betonowa zatarta na gładko, ściana – płyty k-g wodoodporne wykończone gładzią; wyposażenie: podejście kanalizacyjne pod wannę bądź brodzik przystosowane do montażu syfonu nadstropowego 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;
- i) przedpokój - ściany i stropy tynk gipsowy lub płyty kartonowo gipsowe, malowane farbą emulsyjną, podłogi – betonowe zatarte na gładko;

- j) pokoje - ściany i stropy tynk gipsowy lub płyty kartonowo gipsowe, malowane farbą emulsyjną, podłogi – betonowe zatarte na gładko;
- k) drzwi wejściowe do mieszkań o konstrukcji metalowej z uszczelką w przyłgach, wypełnione pianką poliuretanową (współczynnik przenikania ciepła  $U_{(max)}$  [W/(m<sup>2</sup>K)] =1,7) wyposażone w wizjer; ościeżnica metalowa;
- l) 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 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) zaprojektować i wykonać miejsce na składowanie nieczystości stałych (śmiećnik) – wiatę zadaszoną o konstrukcji stalowej ażurowej z utwardzonym podłożem pod wózki na śmieci o poj. 1100 l – (ilość wózków przewidziana dla ok. 80 osób – zbiórka odpadów selektywna);
- h) wykonać znaki drogowe organizujące wewnętrzny ruch drogowy i oznaczenie miejsc postojowych (poziome i pionowe) dla osób niepełnosprawnych;

## CZEŚĆ 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. **82/13, 84/10, 533/10, 87/9, 90/19** oraz **90/22**, 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) Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 17 lipca 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury *w sprawie warunków*



*technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 oraz z 2017 r., poz. 2285);

- b) Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz. U. z 2012 r., poz. 462, z 2013 r., poz. 762 oraz z 2015 r., poz. 1554);
- 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) Obwieszczenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 23 grudnia 2015 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej *w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2016 r. poz. 124);
- e) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1332, 1529, z 2018 r. poz.12).

### 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; obowiązkiem wykonawcy będzie jej sporządzenie i uwzględnienie w ofercie kosztu jej opracowania oraz kosztów związanych z ewentualną 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. c), d) i e)
- h) dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem
  - budowa prowadzona powinna być pod nadzorem uprawnionych kierowników robót w specjalności konstrukcyjnej, sanitarnej i elektrycznej;
  - 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

CZŁONKŃK ZARZĄDU

Z-ca DYREKTORA  
ds. Gospodarki Mieszkaniowej

mgr Marzena Chudobińska

PREZES ZARZĄDU  
DYREKTOR

inż. Anna Idczak

