

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Nazwa zamówienia: Opracowanie dokumentacji do zmiany sposobu użytkowania, przebudowy oraz zagospodarowania terenu dla budynku jednorodzinnego znajdującego się w Lubartowie, ul. Wieniawskiego 21

OPIS STANU FAKTYCZNEGO:

Budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy 117 m² znajdujący się w Lubartowie przy ul. Wieniawskiego 21, na działce nr ewidencyjny 100 (obręb 4 – Zagrody Lubartowskie), o powierzchni 835 m². Na terenie działki znajduje się również budynek oznaczony jako t – transportu lub łączności (garażowy) o powierzchni zabudowy 21 m² oraz budynek oznaczony jako i - inny o powierzchni zabudowy 34 m² (komórki lokatorskie).

Budynek mieszkalny dwukondygnacyjny (niski N) z zewnętrzną klatką schodową, nieużytkowym poddaszem i częściowym podpiwniczeniem. Wykonany w technologii tradycyjnej murywanej ze stropami typu kleina (prawdopodobnie – będzie to można potwierdzić po wykonaniu odkrywek). Dobudowana zewnętrzna klatka schodowa z oddzielnym wejściem prowadzi na drugą kondygnację i poddasze. W budynku wydzielono cztery niezależne mieszkania posiadające kuchnie i łazienki.

Brak możliwości określenia dokładnego stanu technicznego instalacji w poszczególnych pomieszczeniach, gdyż są one zabudowane, jedyny dostęp poprzez rewizje. W pomieszczeniach piwnicznych znajdują się instalacje kanalizacji sanitarnej wykonane z rur żeliwnych w złym stanie technicznym. Na początkowym odcinku pionu przy wejściu do piwnicy, wymieniono część rury żeliwnej na rurę PCV. Rury instalacji wodociągowej i C.O., montowane, rozbudowywane i przebudowywane w różnych okresach. Rury C.O. prowadzone są w różnych konfiguracjach, z różnych materiałów (stal, miedź, pcv) i o różnych średnicach, do których podpięte są różne typy grzejników – zarówno żeliwne jak i płytowe. Obecnie instalacja C.O., jest podłączona do sieci miejskiej, poprzez bajpasy, wykorzystując starą instalację z odcięciem pieców na paliwo stałe (dwa piece – prawdopodobnie jeden obsługiwał parter, a drugi piętro). Tak wykonana instalacja z trudnym do określenia stanem technicznym, stanowi problem co do możliwości jej dalszej eksploatacji i funkcjonalności, brak jest możliwości jej wydzielenia i opomiarowania.

Instalacja elektryczna zmieniana i przebudowywana w różnych okresach o czym świadczą instalacje kabelkowe zarówno z aluminium jak i z miedzi, przełączniki i gniazda różnych typów i producentów. Przebieg instalacji niewiadomy. Brak opomiarowania instalacji elektrycznej w poszczególnych mieszkaniach – na parterze i piętrze znajdują się dwa liczniki energii – po jednym na kondygnacji.

Dobudowana klatka schodowa, posiada dwa wejścia – ścianka działowa na parterze oddziela wejścia na parter oraz piętro i poddasze. Obecny jej stan i wymiary nie spełniają wymogów technicznych dla budynków zamieszkania zbiorowego / wielorodzinnych, dlatego też konieczne jest jej dostosowanie do obecnie obowiązujących przepisów w tym zakresie.

OPIS ZAKRESU DO OPRACOWANIA.

Koncepcja - Zagospodarowanie działki

Koncepcja zagospodarowania terenu z możliwością zabudowy zgodnie z zapisami w Miejsowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego dla Miasta Lubartów.

W koncepcji należy uwzględnić wykorzystanie maksymalnych parametrów zabudowy, wynikających z zapisów MPZP oraz z obecnie obowiązujących przepisów w tym zakresie w formie:

Wariant I – przebudowa obecnego i dobudowa drugiego skrzydła budynku ze wspólną klatką schodową

Wariant II - wyburzenie obecnego budynku i wybudowanie nowego budynku przy zachowaniu warunków zabudowy wynikających z MPZP.

Zwiększenie liczby mieszkań z 4 (istniejący obiekt) do 8-10 docelowo w całym zamierzeniu. Zagospodarowanie wód roztopowych i opadowych zgodnie z wymogami MPZP.

OPIS ZAKRESU DO OPRACOWANIA

Przebudowa z rozbudową istniejącego budynku (z wariantu I)

Należy wykonać inwentaryzację, ocenę techniczną, koncepcję wraz z oszacowaniem kosztów w pierwszym etapie, a następnie opracować kompleksową dokumentację techniczną niezbędną do zmiany sposobu użytkowania, z budynku jednorodzinnego na budynek wielorodzinny / zamieszkania zbiorowego / socjalny, z czterema mieszkaniami, oddzielnym opomiarowaniem wszystkich instalacji np. poprzez zastosowanie liczników przedpłacowych. Z dostosowaniem obiektu do obecnie obowiązujących przepisów i wymogów technicznych dla nowej funkcji budynku, wraz z uzgodnieniami rzeczoznawcy budowlanego oraz do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych. Uzyskanie niezbędnych zgód i decyzji administracyjnych w tym zakresie z pozwoleniem na budowę włącznie (o ile będzie konieczne).

W niezbędnym zakresie należy uwzględnić w projekcie:

- termomodernizację obiektu z ewentualną przebudową klatki schodowej, w tym docieplenie ścian zewnętrznych,
- izolację termiczną poddasza, z ewentualną wymianą pokrycia i elementów konstrukcyjnych więźby dachowej o ile to będzie konieczne,
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej niespełniających obecnych przepisów,
- przebudowę instalacji kanalizacji sanitarnej i wodociągowej z opomiarowaniem,
- przebudowę instalacji centralnego ogrzewania, z wymianą grzejników i opomiarowaniem,
- przebudowę instalacji elektrycznych wraz z opomiarowaniem (liczniki przedpłacowe) z wyniesieniem poza lokale mieszkalne,
- wykonanie prawidłowej wentylacji,
- roboty budowlane konieczne do spełnienia wymogów dla mieszkań socjalnych wraz z niezbędnym wyposażeniem,
- likwidację pieców na paliwa stałe z wykonaniem wymiennikowni PEC,
- wyposażenie łazienek i kuchni w ciepłą wodę użytkową poprzez elektryczne akumulacyjne podgrzewacze lub z wymiennikowni PEC o ile będzie to uzasadnione ekonomicznie,
- oraz inne roboty budowlane niezbędne do uzyskania zmiany sposobu użytkowania i możliwości wykorzystania budynku jako mieszkania socjalne.

Wariant II – budynek wielorodzinny nowobudowany 8 – 10 mieszkań ze wspólna klatka schodową i windą – dostępność dla osób z niepełnosprawnościami.

- opracowanie koncepcji wraz z kosztami realizacji
- po zatwierdzeniu wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowej zgodnie z obecnie obowiązującymi zapisami MPZP oraz przepisami prawa.

Zamówienie swoim zakresem obejmuje:

Opracowanie kompletnego projektu budowlanego i technicznego obejmującego:

- a. wykonanie inwentaryzacji,
- b. wykonanie koncepcji zagospodarowania terenu oraz wizualizacji z zatwierdzeniem ich przez Zamawiającego,
- c. opracowanie mapy do celów projektowych dla planowanej inwestycji,
- d. opracowanie dokumentacji projektowej łącznie z uzyskaniem prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę,
- e. uzyskanie wszystkich wymaganych uzgodnień, opinii technicznych, ekspertyz, decyzji i badań technicznych niezbędnych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz pokrycie ich kosztów,
- f. opracowanie projektu technicznego (rodzaj materiałów, parametry techniczne itd.),
- g. opracowanie Specyfikacji Technicznych Wykonania i Odbioru Robót,
- h. opracowanie przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego

TERMIN REALIZACJI:

I etap - koncepcja – 45 dni od daty podpisania umowy

II etap - wykonanie projektu architektoniczno-budowlanego projektu technicznego, przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, STWiORB, wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę do 15.12.2026 r.

Płatności:

- płatność I - do 30 dni po odbiorze koncepcji – w wysokości określonej w ofercie;
- płatność II - do 30 dni po wykonaniu etapu II w wysokości dopełniającej całkowitą wartość umowy