

SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiot zamówienia składa się z jednego zadania.

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej budowy budynku wielorodzinnego na działce nr 746/1 obr. nr 27 Śródmieście w Wałbrzychu oraz zagospodarowanie w/w działki.

Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę powinno być oparte o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących Dz. U. 2020. Poz. 219 (więcej w punkcie 7).

2. Założenia główne zadania

- Lokalizacja budynku reprezentacyjna (przy głównej arterii miasta – ul. Generała Władysława Sikorskiego) - sugerowane nawiązanie do stylu budynku użyteczności publicznej zlokalizowanego na działce sąsiedniej - ZUS
- Dojazd do działki od strony ul. Traugutta. Dojście od ul. Traugutta oraz od ul. Sikorskiego
- Budynek średniowysoki, liczba kondygnacji naziemnych 5 lub 6, możliwa bryła kaskadowa, o różnej wysokości segmentów
- Liczba mieszkań ok. 60,
- Powierzchnia mieszkań - 40-75 m²
- Ok. **15 %** mieszkań należy przewidzieć jako mieszkania dla osób niepełnosprawnych
- Struktura mieszkań:
 - ok. **70 %** mieszkań jako 2 pokoje + kuchnia + łazienka,
 - ok. **15 %** mieszkań jako 1 pokój + kuchnia + łazienka,
 - ok. **15 %** mieszkań jako 3 pokoje + kuchnia + łazienka.

3. Założenia główne – budynek

- Dach płaski
- Budynek bez podpiwniczenia
- Windy osobowe
- Balkony typu loggie
- Klatka schodowa oświetlona w maksymalny sposób z wykorzystaniem światła słonecznego,
- Ogrzewanie z lokalnego źródła ciepła (jedno na cały budynek lub na jedną klatkę schodową) opartego na pompach ciepła, zapewniających ogrzewanie oraz ciepłą wodę użytkową,
- Należy przewidzieć wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (OZE), zasilających w szczególności urządzenia pomieszczenia technicznego, oświetlenie części wspólnych budynku, ewentualnie oświetlenie zewnętrzne działki.

- i tak: obligatoryjnie montaż fotowoltaiki z maksymalnym wykorzystaniem powierzchni dachu, fakultatywnie rozważyć montaż innego źródła OZE (np. turbina wiatrowa o pionowej osi obrotu, panele solarne do CWU)
- W każdej klatce schodowej jedno pomieszczenie zbiorcze zamykane – wózkownię/rowerownię
- Wykorzystanie jednej z elewacji jako „zielonej ściany” (ogród wertykalny),
- Monitoring części wspólnych budynku oraz otoczenia.

4. Założenia główne - mieszkania

- Mieszkania bez instalacji gazowej – wyposażone w odpowiednie złącza do kuchni elektrycznych
- Wyposażenie mieszkań we wszystkie konieczne instalacje:
 - wodną,
 - kanalizacyjną,
 - elektryczną,
 - teletechniczną
- Każde mieszkanie osobno opomiarowane – w tym pomiar ciepła zużytego na ogrzewanie oraz osobno pomiar ciepła zużytego na podgrzanie C.W.U. wodomierze z odczytem radiowym.

UWAGA! Urządzenia pomiarowe powinny być dostępne z części wspólnych budynku.

5. Założenia główne – zagospodarowanie działki nr 746/1

- Zjazd na działkę od strony ul. Traugutta
- Wykonanie wszelkich przyłączy mediów wraz z konieczną infrastrukturą
- Przejęcie wód opadowych z dachu z zachowaniem zasady zatrzymania możliwie największej objętości tych wód na działce (mała retencja), przy pomocy urządzeń takich jak: ogród deszczowy, studnia chłonna, podziemny zbiornik retencyjny, mulda retencyjna, zbiornik infiltracyjny, geokompozyt sorbujący wodę, konstrukcje magazynujące wodę wokół drzew, rów infiltracyjny, nawierzchnie przepuszczalne, komory drenażowe, skrzynie retencyjno-rozsączające, „zielone ściany” itp. .

Przy projektowaniu w/w rozwiązań należy jednak zwrócić uwagę na priorytetowe bezpieczeństwo bryły budynku - niedopuszczalne jest rozwiązanie mogące powodować zalewanie budynku.

- Wydzielenie dojazdów, ciągów komunikacyjnych pieszych, pasów zieleni
- Miejsca parkingowe w ilości nie zakłócającej komunikacji na działce.
Miejsca te powinny być wyposażone w kanały na przewody elektryczne, umożliwiające późniejszą instalację punktów ładowania.
Jedno stanowisko z kompletną stacją ładowania.
- Plac zabaw
- Elementy małej architektury
- Budowa boksów śmietnikowych
- Ogrodzenie „żywe” od strony ul. Sikorskiego, z koniecznym umożliwieniem komunikacji/dojścia,
- Ogrodzenie pozostałych granic działki wraz z automatyczną bramą wjazdową i furtką wejściową od strony ul. Traugutta.
- Oświetlenie zewnętrzne działki

6. Opis otoczenia

Działka o kształcie nieregularnym, przylegająca od strony zachodniej do ul. Sikorskiego (brak zjazdu). Przewidziano dojazd do posesji od ul. Traugutta (dz. 412/1 obr. 27 Śródmieście). Od strony południowej przylega do posesji zabudowanej budynkiem użyteczności publicznej 4-kondygnacyjnym (ZUS). Od strony północnej sąsiaduje z zabudowaniami Teatru Dramatycznego (4 kondygnacje). Od strony wschodniej działki zabudowane budynkami wielorodzinnymi (3 kondygnacje) oraz zabudowaniami gospodarczymi – komórki garaże.

7. Procedura uzyskania pozwolenia na budowę

Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę powinno być oparte o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących Dz. U. 2020. Poz. 21, w związku z czym projektant złoży wniosek o lokalizację zabudowy mieszkaniowej w trybie specustawy mieszkaniowej który musi zawierać m.in. (Art.7 pkt 7 w/w Ustawy):

- 1) określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;
- 2) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;
- 3) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;
- 4) określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;
- 5) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;
- 6) analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;
- 7) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:
 - a. zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,
 - b. planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,
 - c. charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;
- 8) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;
- 9) wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1;
- 10) wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;
- 11) wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 12) wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;

13) wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.

Ponadto, zgodnie z Art. 7 pkt 8 w/w Ustawy, do wniosku dołącza się:

- 1) koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6
- 2) oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1–12,
- 3) uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1,
- 4) uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1,
- 5) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2020r. poz. 283 ze zm.)
- 6) porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte.