

Faza i symbol projektu:**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY****255****Tytuł opracowania:**

Projekt przebudowy i rewitalizacji przemysłowej zabudowy zakładu elektrowni oraz Domu Rodziny Pileckich w Ostrowi Mazowieckiej w ramach projektu "Kultura pod napięciem": część A – Stara Elektrownia

Nazwa obiektu:

Budynek Starej Elektrowni

Adres:

ul. 11 Listopada, Ostrów Mazowiecka

**Nr ewidencyjne
działek:**

dz. nr ewid. 1685/22

Zamawiający:

Miasto Ostrów Mazowiecka | ul. 3 Maja 66, 07-300 Ostrów Mazowiecka

**Jednostka
opracowania:**VOSTOK DESIGN ul. Syrokomli 7/2, 30-102 Kraków
tel: 500 254 099 email: info@vstk.eu**Data opracowania:**

Maj 2016

Niżej podpisani projektanci oświadczają, że projekt niniejszy został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

(art. 20 ust. 4 Ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami)

branża**projektant:****sprawdzający:**

architektura

Spis treści

A NAZWY I KODY

(GRUPA ROBÓT, KLASA ROBÓT, KATEGORIA ROBÓT)	7
--	----------

B OGÓLNY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	8
--	----------

B.1. Zakres przedmiotu zamówienia	8
B.2. Lokalizacja przedmiotu zamówienia	9
B.3. Ogólne właściwości funkcjonalno - użytkowe	9
B.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno - użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo kubaturowych	9
B.5. Charakterystyczne parametry określające zakres robót.....	9
5.1 Rozwiązania komunikacyjne	10

C AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	10
---	-----------

C.1. Opis stanu istniejącego	10
C.2. Ocena zgodności inwestycji zapisami miejscowego planu zagospodarowania	11
2.1 Oznaczenie terenu inwestycji w planie miejscowym	11
2.2 Zapisy w miejscowym planie zagospodarowania dotyczące terenów działek w zakresie opracowania	11
2.3 Wymagania w zakresie zachowania zgodności koncepcji z zapisami planu	14

D WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	15
--	-----------

D.1. Prace projektowe.....	15
1.1 Podstawy do projektowania.....	15
1.2 Zakres niezbędnych uzgodnień	16
1.3 Fazy projektowania, forma, treść i ilość dokumentacji technicznej	17
D.2. Szczegółowy zakres robót budowlanych w zakresie planowanej inwestycji	19
2.1 Przygotowanie terenu budowy, zasady zagospodarowania terenu.....	19
2.2 Zakres prac na obiekcie oraz przygotowanie i utrzymanie placu budowy.....	20
2.3 Realizacja robót.....	21
2.4 Odbiór	22

E WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE: ZAGOSPODAROWANIA TERENU, ARCHITEKTURY, KONSTRUKCJI, INSTALACJI I ROBÓT WYKOŃCZENIOWYCH BUDYNKU	23
--	-----------

E.1. Opis przyjętych rozwiązań projektowych dla budynku Elektrowni w Ostrowi Mazowieckiej w ramach projektu "Kultura pod napięciem": część A – Stara Elektrownia	23
1.1 Zagospodarowanie terenu	23
1.2 Bilans terenu i orientacyjne dane liczbowe	23
1.3 Rozwiązania elementów komunikacji	24
1.4 Elementy małej architektury, zieleni i oświetlenia	24
E.2. Koncepcja funkcjonalno – przestrzenna budynku	25
2.1 Konstrukcja.....	26
2.2 Wykończenie wewnętrzne i zewnętrzne.....	27
2.3 Okna i drzwi wewnętrzne i zewnętrzne	28
2.4 Izolacje	28
2.5 Wyposażenie budowlano – instalacyjne oraz użytkowe.....	28
E.3. Dostępność obiektu dla osób o ograniczonej zdolności poruszania się	29
E.4. Warunki ochrony przeciwpożarowej	29

E.5. Wpływ obiektu budowlanego na środowisko	29
E.6. Zalecenia konserwatora zabytków	29
F WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE ELEMENTÓW INFRASTRUKTURY I WYPOSAŻENIA	30
F.1. XXX.....	30
G CZĘŚĆ INFORMACYJNA.....	30
G.1. Spis wymaganych oświadczeń i dokumentów niezbędnych do zaprojektowania robót budowlanych*	30
G.2. Spis załączników	30



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

MAŁOPOLSKA OKRĘGOWA IZBA ARCHITEKTÓW
OKRĘGOWA KOMISJA KWALIFIKACYJNA

Sygnatura akt: OKK/Upb/064/10/MP

Kraków, dnia 5 lipca 2010 r.

DECYZJA nr MPOIA / 055 / 2010

Na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2006, Nr 156, poz. 1118, dalsze zmiany: Dz. U. z 2006 r. Nr 170, poz. 1217, Dz. U. z 2007 r. nr 99, poz. 665, nr 88, poz. 587, nr 127, poz. 880, nr 247, poz. 1844, nr 191, poz. 1373, Dz. U. z 2008 r. nr 145, poz. 914, nr 199, poz. 1227, nr 206, poz. 1287, nr 210, poz. 1321, Dz. U. 2009 nr 18, poz. 97, nr 227, poz. 1505, nr 31, poz. 206, nr 106, poz. 1276, nr 161, poz. 1279, Dz.U.2010 r. nr 75, poz. 474) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2001 r. nr 5, poz. 42 oraz z 2002 r. nr 23, poz. 221 i nr 153, poz. 1271 i nr 240, poz. 2052, Dz. U. z 2003 r. nr 124, poz. 1152 i nr 190, poz. 1864, Dz. U. z 2004 r. nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. nr 150, poz. 1247, Dz. U. z 2008 r. nr 210, poz. 1321) ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; dalsze zmiany: Dz. U. z 2001 r. nr 49, poz. 509, z 2002 r. nr 113, poz. 984, nr 153, poz. 1271 i nr 169, poz. 1387, z 2003 r. nr 130, poz. 1188, z 2004 r. nr 162, poz. 1692 oraz z 2005 r. nr 64, poz. 565 i nr 78, poz. 682 i nr 181, poz. 1524, nr 64, poz. 565, Dz. U. z 2008 r. nr 229, poz. 1539, Dz. U. z 2009 nr 195, poz. 1501, Dz.U.2009r., nr 216, poz. 1676, Dz.U.2010r., nr 40, poz. 230) rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. roku w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2006 r. nr 83, poz. 578, Dz. U. z 2007 r., nr 210, poz. 1528)

stwierdza się, że

Pan mgr inż.arch. Wojciech Jan Gawinowski
urodzony dnia 20 marca 1981 r., w Częstochowie

posiada odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową
i nadaje się

UPRAWNIENIA BUDOWLANE
w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń

Decyzja niniejsza jako uwzględniająca w całości żądanie strony nie wymaga uzasadnienia.

Od decyzji przysługuje Panu odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Izby Architektów. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem organu, który wydał decyzję tj. Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

mgr inż. arch. Witold Sztorc, Przewodniczący OKK

mgr inż. arch. Maria Kowalczyk, V-ce Przewodnicząca OKK

mgr inż. arch. Maria Janik, Sekretarz OKK

mgr inż. arch. Jerzy Głodkiewicz, Członek OKK

mgr inż. arch. Jan Skąpski, Członek OKK

mgr inż. arch. Ryszard Piotr Szymański, Członek OKK

mgr inż. arch. Marek Tarko, Członek OKK

mgr inż. arch. Artur Trzasko, Członek OKK

mgr inż. arch. Jolanta Wąsik, Członek OKK

Otrzymują:

1. Pan Wojciech Gawinowski, zam. 42-200 Częstochowa, ul. Skłodowskiej 14/16 m.37

Gdy decyzja stanie się ostateczna:

2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego - w celu wpisania do centralnego rejestru osób posiadających uprawnienia budowlane,

3. Małopolska Okręgowa Rada Izby Architektów.

4. a/a

30-110 Kraków, ul. Kraszewskiego 36. Tel./fax: (0-12) 427 26 47. E-mail: malopolska@izbaarchitektow.pl Http://www.malopolska.iarp.pl
NIP: 677-21-89-383 Regon: 017466395-00160 Konto: PKO BP II O/Kraków Nr 10 1020 2906 0000 1202 0014 2307

VOSTOK DESIGN

ul. Syrokomli 7/2, 30-102 Kraków, tel: 500254099, email: info@vstok.eu



IZBA ARCHITEKTÓW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Małopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP

ZAŚWIADCZENIE - ORYGINAŁ

(wypis z listy architektów)

Małopolska Okręgowa Rada Izby Architektów RP zaświadcza, że:

mgr inż. arch. WOJCIECH JAN GAWINOWSKI

posiadający kwalifikacje zawodowe do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej i w zakresie posiadanych uprawnień nr **MPOIA/055/2010**, jest wpisany na listę członków Małopolskiej Okręgowej Izby Architektów RP pod numerem: **MP-1642**.

Członek czynny od: 21-09-2010 r.

Data i miejsce wygenerowania zaświadczenia: 13-04-2016 r. Kraków.

Zaświadczenie jest ważne do dnia: **30-06-2016 r.**

Podpisano elektronicznie w systemie informatycznym Izby Architektów RP przez:
Grzegorz Lechowicz, Sekretarz Okręgowej Rady Izby Architektów RP.

Nr weryfikacyjny zaświadczenia:

MP-1642-B199-YAA8-Y859-D69A

Dane zawarte w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić podając nr weryfikacyjny zaświadczenia w publicznym serwisie internetowym Izby Architektów: www.izbaarchitektow.pl lub kontaktując się bezpośrednio z właściwą Okręgową Izbą Architektów RP.

Kraków, dnia 23.05.2016

OŚWIADCZENIE

Zgodnie z art.20 ust. 4 - Prawa budowlanego (Dz.Nr207z 2003 poz. z późniejszymi zmianami) oświadczam, że program funkcjonalno - użytkowy – „Projekt przebudowy i rewitalizacji przemysłowej zabudowy zakładu elektrowni oraz Domu Rodziny Pileckich w Ostrowi Mazowieckiej w ramach projektu "Kultura pod napięciem": część A – Stara Elektrownia” położony na dz. nr ewid. 1685/22 sporządzono zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

mgr. inż. arch. Wojciech Gawinowski

A NAZWY I KODY (GRUPA ROBÓT, KLASA ROBÓT, KATEGORIA ROBÓT)

45100000-8	Przygotowanie terenu pod budowę
45111200-0	Roboty budowlane w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne
45111300-1	Roboty rozbiórkowe
45111220-6	Roboty w zakresie usuwania gruzu
45111291-4	Roboty w zakresie zagospodarowania terenu
45120000-4	Próbne wiercenia i wykopy
45200000-9	Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej
45210000-2	Roboty budowlane w zakresie budynków
45211350-7	Roboty budowlane w zakresie budynków wielofunkcyjnych
45212000-6	Roboty budowlane w zakresie budowy wypoczynkowych, sportowych, kulturalnych, hotelowych
45212300-9	Roboty budowlane w zakresie budowy artystycznych i kulturalnych obiektów budowlanych
45212313-3	Roboty budowlane w zakresie muzeów
45233161-5	Roboty budowlane w zakresie ścieżek pieszych
45300000-0	Roboty instalacyjne w budynkach
45400000-1	Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
45310000-3	Roboty w zakresie instalacji elektrycznych
45453000-7	Roboty remontowe i renowacyjne
45312100-8	Instalowanie przeciwpożarowych systemów alarmowych
45312200-9	Instalowanie przeciwwłamaniowych systemów alarmowych
71220000-6	Usługi projektowania architektonicznego
71221000-3	Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych

71240000-2	Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania
71242000-6	Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów
71320000-7	Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

B OGÓLNY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

B.1. Zakres przedmiotu zamówienia

Program funkcjonalno – użytkowy ma na celu wyznaczenie potrzeb zamawiającego w stosunku do opracowywanej dokumentacji projektowej dla tytułowej inwestycji. Niezbędny zakres prac przewidzianych dla projektanta i wykonawcy przedstawiony jest poniżej, należy uwzględnić, że podczas wykonywania projektu może pojawić się potrzeba uzupełnienia dokumentacji o inne opracowania i uzgodnienia będące niezbędnymi do realizacji inwestycji.

Całość przedmiotu zamówienia obejmuje wykonanie następującego zakresu:

- wykonanie inwentaryzacji stanu istniejącego mającego wpływ na zaprojektowanie i realizację inwestycji, w tym: infrastruktury podziemnej, powierzchni utwardzonych, ogrodzeń, obiektów kubaturowych, oświetlenia, zieleni itp., oraz wskazanie obiektów przeznaczonych do likwidacji,
- pozyskanie niezbędnych podkładów mapowych do celów projektowych
- wykonanie potrzebnych odwiertów i badań geotechnicznych
- pozyskanie warunków technicznych przyłączenia do sieci zewnętrznych
- pozyskanie niezbędnych analiz i uzgodnień z właściwymi podmiotami
- wykonanie projektów związanych z pracami rozbiórkowymi i usunięciem kolizji w tym wykonanie projektów budowlanych i wykonawczych obiektów i infrastruktury przeznaczonych do przebudowy
- opracowanie projektu budowlanego części A programu „Kultura pod Napięciem” - Stara Elektrownia, wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę
- opracowanie koniecznych przedmiarów, kosztorysów i specyfikacji technicznych
- opracowanie wizualizacji obiektu w formie elektronicznej i papierowej w ilości ustalonej z Zamawiającym
- opracowanie projektu wykonawczego części A programu „Kultura pod Napięciem” - Stara Elektrownia
- opracowanie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, ochrony środowiska, ochrony przeciwpożarowej i innych zagrożeń w przypadku gdy opracowanie takie jest wymagane na podstawie odrębnych przepisów,
- wykonanie docelowego projektu organizacji ruchu dla obsługi komunikacyjnej inwestycji, opracowanie wymaga uzgodnienia z właściwymi organami
- pełnienie nadzorów autorskich;

B.2. Lokalizacja przedmiotu zamówienia

Inwestycja będąca przedmiotem zamówienia, planowana jest w obrębie działki, na której znajduje się stara elektrownia miejska oraz obecnie funkcjonujący bazar. Działka o nr ewidencyjnym 1685/22 znajduje się przy ul. 11 Listopada, w mieście Ostrow Mazowiecka, pow. ostrowski.

Inwestycja jest objęta programem „Kultura pod Napięciem”.

B.3. Ogólne właściwości funkcjonalno - użytkowe

Założenie o funkcji kulturotwórczej i edukacyjnej – muzeum poświęcone postaci rotmistrza Pileckiego, oraz przestrzeń wielofunkcyjna wystawiennicza. W ramach inwestycji przewiduje się rewitalizację historycznego budynku elektrowni wraz z przywróceniem go do pierwotnej formy poprzez przebudowę oraz odbudowę zniszczonych części. Wnętrze budynku zostanie zaadaptowane do nowej funkcji. Planuje się również przebudowę i adaptację placu przed budynkiem do nowych funkcji kulturalnych z zachowaniem czasowej funkcji targowej.

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

Określone wskaźniki i wielkości powierzchni znajdują się w rozdziale „E -Wymagania Zamawiającego dotyczące: zagospodarowania terenu, architektury, konstrukcji, instalacji i robót wykończeniowych budynku” niniejszego opracowania.

B.5. Charakterystyczne parametry określające zakres robót

Obowiązuje następujący zakres robót:

- wykonanie przebudowy niehistorycznej tkanki zabudowy
- wykonanie pełnej termomodernizacji budynku z przebudową wnętrza
- wykonanie odbudowy części wieży wskazanej w koncepcji
- wykonanie przebudowy instalacji i przyłączy do odpowiednich sieci: kanalizacji opadowej z urządzeniami do podczyszczania, kanalizacji sanitarnej, sieci energetycznej, sieci teletechnicznej i innych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektu
- ogrodzenie i wykonanie innych zabezpieczeń obiektu takiej jak systemy alarmowe, systemy przeciwwłamaniowe
- wykonanie trawników i nasadzeń niskiej zieleni
- wykonanie pieszych ciągów komunikacyjnych, wjazdów/wyjazdów, nawierzchni utwardzonych placu wraz z małą architekturą i oświetleniem
- wykonanie informacji wizualnej w postaci tablic informacyjnych, oznaczeń poziomych itp.

5.1 Rozwiązania komunikacyjne

Istniejący budynek położony jest na działce ze zjazdem z ulicy 11 Listopada wzdłuż północnej granicy. Budynek usytuowany jest przy południowej, ostrej granicy działki i posiada przez to wolny plac od strony północnej użytkowany obecnie jako targowisko miejskie. Budynek jest w złym stanie technicznym, częściowo uległ uszkodzeniu, szczególnie zły stan stwierdzono w przypadku wieży zachodniej i ścian wewnętrznych. W budynku i w jego otoczeniu powstało dużo prowizorycznej zabudowy służącej obsłudze targowiska. Budynek posiada duży potencjał do adaptacji na funkcje kulturalne dzięki otwartej wewnętrznej przestrzeni w hali i oryginalnej architekturze.

C AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Celem zamierzenia jest realizacja rewitalizacji i przebudowa budynku i terenu przyległego o wartości historycznej oraz przekształcenie jego w muzeum poświęcone rotmistrzowi Pileckiemu wraz z możliwością użytkowania jako przestrzeń wielofunkcyjno - kulturalna. Zamierzenie ma na celu utworzenie nowego ośrodka kulturotwórczego i edukacyjnego w miejscowości Ostrow Mazowiecka.

W ramach projektu budowlanego należy dążyć do uzyskania ładu przestrzennego spełniającego wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze, środowiskowe, estetyczne.

W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interes osób trzecich przed pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej
- możliwości korzystania z bieżącej wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- oraz minimalizujące uciążliwości powodowane przez: nadmierny hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, szkodliwe promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby, zjawisko olśnienia.

Instalacje elektryczne, doprowadzenie wody i odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz wody opadowej należy przyłączyć do istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami przedstawionymi przez gestorów sieci.

c.1. Opis stanu istniejącego

Lokalizacja ujęta w niniejszym opracowaniu znajdują się przy ul. 11 Listopada w miejscowości Ostrow Mazowiecka.

Dominujące funkcje w sąsiedztwie stanowią budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej, budynek straży pożarnej, budynek domu kultury i budynki garażowe indywidualne.

Istniejąca zabudowa na działce to budynek dawnej elektrowni wraz z przybudówkami powstałymi organicznie w trakcie funkcjonowania targowiska. Stałe zagospodarowanie stanowią również wiaty targowe, które są w złym stanie technicznym i estetycznym.

Na działce znajduje się infrastruktura techniczna zapewniająca przyłączenie planowanej inwestycji do miejskich sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektrycznej, co pozwoli na jego prawidłowe funkcjonowanie. Przyłączy sieci elektrycznej będzie obwodowo wokół budynku i placu. Przyłączy kanalizacji będzie przy zachodniej elewacji budynku, a sieć wodociągowa będzie od ulicy 11 Listopada do zachodniej elewacji budynku.

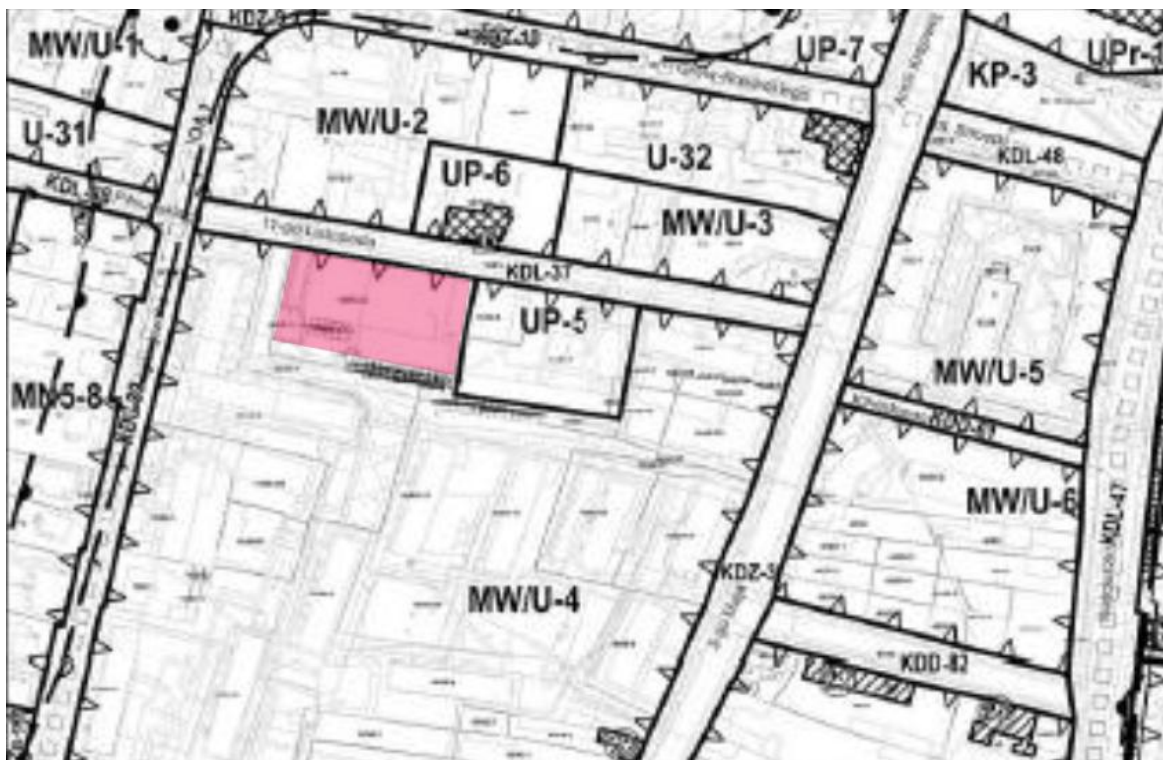
Teren wokół budynku i placu porośnięty jest roślinnością trawiastą, krzewami, oraz drzewami głównie o funkcji izolacyjnej od drogi i sąsiednich działek. Zielen jest zaniedbana i chaotyczna.

c.2. Ocena zgodności inwestycji zapisami miejscowego planu zagospodarowania

2.1 Oznaczenie terenu inwestycji w planie miejscowym

Działka nr 2338/2:

Plan dla tej lokalizacji przedstawia Uchwała Nr XXXVII/159/2012 z dnia 18 czerwca 2013 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowi



Źródło: MPZP dla miasta Ostrowi Mazowieckiej.
Oznaczenie wewnętrzne planu: MW/U-4.

2.2 Zapisy w miejscowym planie zagospodarowania dotyczące terenów działek w zakresie opracowania

Działka nr 1685/22 należąca do obszaru MW/U-4

§ 6. Ustala się tereny o następującym przeznaczeniu lub następujących zasadach zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu:

9) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami

§ 16. 1. Dla obszarów funkcjonalnych oznaczonych symbolami MW/U ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zasada kształtowania kwartałów zabudowy ze zwartymi pierzejami, Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego – 6 – Poz. 6827

2) zasada zróżnicowania przeznaczenia w celu aktywizacji centrotwórczej z uwzględnieniem:

a) mieszkalnictwa wielorodzinnego;

b) administracji publicznej o zasięgu ogólnomiejskim i ponadlokalnym, w tym administracji samorządowej, państwowej i sądowniczej;

c) usług o charakterze publicznym i komercyjnym różnego rodzaju tj.: zakłady ubezpieczeń społecznych, poczta, telekomunikacja, banki, podstawowa opieka zdrowotna, usługi kultury, nauki, edukacji i turystyki;

d) nieuciążliwych usług handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła;

3) zasada utrzymania wysokiego poziomu rozwiązań funkcjonalno – przestrzennych zabudowy realizowanych z wykorzystaniem trwałych materiałów oraz form harmonijnie wkomponowanych w otaczające środowisko miejskie o spójnej kolorystyce dla danego wnętrza urbanistycznego;

4) rozwiązania architektoniczne budynków nowowznoszonych, rozbudowanych i remontowanych:

a) nakazuje się projektować i realizować z zapewnieniem kompozycji fasad w ciągach zabudowy wolnostojącej i pierzejach ulic, tak by zachowana została jedność wizualna;

b) przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzyskać opinię Burmistrza Miasta w zakresie koncepcji architektonicznej planowanej zabudowy;

c) w sąsiedztwie pasów ulicznych obejmuje się zakazem realizacji pawilony handlowe z wykorzystaniem blach, drewna innych materiałów tymczasowych, z zastrzeżeniem dopuszczenia lokalizacji kiosków z prasą i innymi towarami;

d) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

e) dopuszcza się możliwość stosowania dachów mansardowych;

f) od strony dróg publicznych obligatoryjne przeznaczenie parterów, noworealizowanej zabudowy, jak również adaptowanej istniejącej zabudowy pod lokale usługowe;

5) etapowe wycofanie ruchu tranzytowego z centrum i dopuszczenie jedynie obsługi lokalnej z zastosowaniem rozwiązań spowalniających ruch samochodowy w rejonie ulicy 3 Maja;

6) dopuszcza się remonty budynków znajdujących się poza linią zabudowy, rozbudowa i dobudowa możliwa jest w części objętej liniami zabudowy;

7) zakaz lokalizowania garaży wolnostojących oraz budynków gospodarczych.

§ 27. W zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, ustala się, że tereny:

1) MW, MW/U, MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, M, MN/Ls – traktowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej;

§ 68. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia MW/U-1 – MW/U-7, MW/U-9 – MW/U-26, MW/U-28 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi; Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego – 17 – Poz. 6827

2) przeznaczenie dopuszczalne – istniejąca zabudowa jednorodzinna do rozbudowy lub remontów oraz w nawiązaniu do zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich, drogi wewnętrzne,

3) dla funkcji usługowej dozwolone są wyłącznie usługi nieuciążliwe;

4) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się realizację: budynków wielorodzinnych mieszkalnych, budynków wielorodzinnych mieszkalnych, których część pełni funkcje usługowe, budynków usługowych, garaży i pomieszczeń gospodarczych jako obiektów stanowiących część budynku przeznaczenia dopuszczalnego o charakterze architektury dostosowanej do tego budynku, obiektów małej architektury, altan, wiat, zadaszeń itp., zgodnie z przepisami odrębnymi, urządzeń rekreacyjnych związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt 1 i 2,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w § 9.;

c) dla obszarów oznaczonych symbolem przeznaczenia terenu MW/U-7, dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej – 2000 m²;

d) dopuszczalna wysokość zabudowy do 16 m nad poziomem terenu;

e) dopuszczalna wysokość zabudowy usługowej wolnostojącej do 9 m nad poziomem terenu;

f) wysokość zabudowy usługowej w ciągu zabudowy pierzejowej należy dostosować do wysokości budynków sąsiednich;

g) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 5,

h) minimalna liczba kondygnacji nadziemnych zabudowy – 3;

i) rodzaj dachu – płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy;

- j) kolorystyka elewacji ścian zewnętrznych – stonowana;*
- k) kolorystyka dachów – stonowana;*
- l) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej nie ustala się;*
- m) minimalna powierzchnia czynna biologicznie – 20% powierzchni działki budowlanej,*
- n) maksymalna zabudowana powierzchnia działki lub terenu inwestycji, włącznie z nawierzchniami dojazdów i dojazdów – 80%*
- o) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3;*
- 5) warunki parkingowe zgodnie z ustaleniami ogólnymi;*
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;*
- 7) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z preferencją gatunków rodzimych.*

2.3 Wymagania w zakresie zachowania zgodności koncepcji z zapisami planu

Obecne zapisy planu przewidują funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, z dopuszczeniem usług kultury i usług centrotwórczych. Zapisy planu nie kolidują z zamierzeniem inwestycyjnym.

D WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

D.1. Prace projektowe

1.1 Podstawy do projektowania

Podstawę do projektowania stanowią dokumenty i opracowania wymienione w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym. Ponadto projekty muszą być wykonane zgodnie z decyzjami administracyjnym i z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, w tym m.in.:

- warunkami zawartymi w Miejscowym Planie Zagospodarowania;
- Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414 z późniejszymi zmianami) oraz przepisami z nią związanymi oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2003r. nr 120 poz.1133 · Ustawa z dnia 21 marca 1985r., o drogach publicznych (t: Dz. U.z 2004r. Nr 204, poz. 2086.z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 września 2003 r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach (Dz. U. Nr 177, poz. 1729);
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. 2004 r. Nr 261 poz. 2603);
- Ustawą z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. Nr 30, poz. 163 z późniejszymi zmianami) oraz przepisami z nią związanymi- tekst jednolity;
- Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 24 listopada 2005r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 2005 nr 240 poz. 2027);
- Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 11 października 2005r. w sprawie minimalnych wymagań dla systemów teleinformatycznych;
- Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami - Dz.U. 2008 nr 25 poz. 150 Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 stycznia 2008 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy - Prawo ochrony środowiska);
- Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. 2004 nr 257 poz.

2573)

- Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późn. zm.);
- Ustawą z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzaniu ustawy - Prawo ochrony środowiska;
- Ustawy o odpadach oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 100, poz. 1085 z dnia 18 września 2001 r. z późniejszymi zmianami);
- Dyrektywą w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko naturalne („dyrektywa w sprawie oceny wpływu na środowisko”) (Dz. U. L 175 z 5.7.1985, s. 40), ostatnio zmienioną dyrektywą 2003/35/WE (Dz. U. L 156 z 25.6.2003, s. 17);
- Dyrektywą Rady 89/106/EWG z dnia 21.12.1988r. w sprawie zbliżenia ustaw, rozporządzeń i przepisów administracyjnych państw członkowskich dotyczących wyrobów budowlanych;
- Ustawą z dnia 16.04.2004r o wyrobach budowlanych (Dz.U z 2004r nr 204 poz.2087);
- Ustawą z dnia 24.08.1991r o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U z 2002r nr 147 poz. 1229 (z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie z 21.04.2006r ochrona przeciwpożarowa budynków, innych obiektów budowlanych i terenu (Dz.U z 2006r nr 80,poz.563);
- Ustawą z dnia 10.04.1997r prawo Energetyczne (Dz.U z 2006r nr 89, poz.625);
- Ustawą z 04.02.1994r o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz.U z 2006r nr 90, poz.631);
- Polskimi Normami lub normami Unii Europejskiej.

1.2 Zakres niezbędnych uzgodnień

Projekty powinny posiadać komplet wymaganych uzgodnień wynikających z zapisów MPZP, decyzji, opinii i uzgodnień, których wymóg określają przepisy odrębne oraz Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2012.462 z dnia 27 kwietnia 2012 r.)

Jednostki z jakimi należy uzgadniać dokumentację projektową i jej zawartość:

- Starostwo Powiatowe, 07-300 Ostrów Mazowiecka, ul. 3 Maja 68
- Zespół Uzgadniania Dokumentacji Projektowej, 07-300 Ostrów Mazowiecka, ul. B. Prusa 3/11
- Urząd Miasta Ostrów Mazowiecka, 07-300 Ostrów Mazowiecka, ul. 3 Maja 66
- Powiatowa Stacja Sanitarно - Epidemiologicznej (SANEPID) lub przez rzeczoznawca ds. sanitarnohigienicznych,
- Powiatowa Straż Pożarna lub przez rzeczoznawca ds. zabezpieczeń

przeciwpożarowych,

- dostawcy odpowiednich mediów

Wykonawca jest zobowiązany do uzyskania w imieniu Zamawiającego wszystkich wymaganych przez polskie prawo pozwoleń, decyzji, uzgodnień, pozwoleń na rozbiórkę i budowę oraz wymaganych projektów niezbędnych do ich uzyskania zgodnie z istniejącymi w Polsce przepisami. Koszt tej działalności ma być ponoszony przez Wykonawcę. Do obowiązków Wykonawcy należeć będzie również uzyskanie klauzul prawomocności przedmiotowych decyzji.

Załączone do opracowania PFU uzgodnienia należy traktować jako wstępne i wymagające ponownego wnioskowania na właściwym etapie opracowywania projektu budowlanego.

1.3 Fazy projektowania, forma, treść i ilość dokumentacji technicznej

Faza I – przygotowanie materiałów wyjściowych

- zapoznanie się z treścią niniejszego opracowania tj. PFU
- pozyskanie aktualnej i prawomocnej mapy do celów projektowych w skali 1:500
- pozyskanie aktualnych warunków dostawy mediów wraz z warunkami przyłączeniowymi
- wykonanie badań geologicznych i sporządzenie dokumentacji geotechnicznej
- opracowanie i uzgodnienie z Zamawiającym ostatecznej koncepcji architektoniczno – budowlanej
- weryfikacja oceny stanu technicznego budynków

Faza II - projekt budowlany, wielobranżowy

- projekt architektoniczny, rysunki płaskie, rzuty, przekroje, elewacje w skali 1:100, umożliwiające uzyskanie pozwolenia na budowę, opis techniczny
- projekty branżowe - rysunki wszystkich niezbędnych branż opracowane w stopniu pozwalającym na uzyskanie pozwolenia na budowę, opisy techniczne
- projekty przebudowy i budowy przyłączy i sieci, w stopniu pozwalającym na uzyskanie pozwolenia na budowę, opisy techniczne
- wszystkie wymagane uzgodnienia z rzeczoznawcami i gestorami sieci
- uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę
- kompletna dokumentacja ma być zgodna z treścią ROZPORZĄDZENIA MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 2 września 2004 r.(z późniejszymi zmianami) w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego

Faza III - projekt wykonawczy

Projekt architektoniczny - rysunki płaskie, rzuty, przekroje, elewacje w skali 1:50, rysunki detali w skali wymaganej do wyjaśnienia rozwiązań, umożliwiające kompleksowe wykonanie obiektu, opis techniczny, zestawienia rysunkowe

Projekty branżowe - rysunki wszystkich niezbędnych branż opracowane w stopniu pozwalającym na kompleksowe wykonanie obiektu (opis techniczny, zestawienia rysunkowe itp.). Szczegółowy wykaz wymaganych opracowań branżowych: (może ulec poszerzeniu w związku z przyjętymi rozwiązaniami na etapie projektu budowlanego i wykonawczego)

- Projekty drogowe, wjazdów i wyjazdów na teren inwestycji wraz z dojazdami, drogami wewnętrznymi i miejscami parkingowymi
- Projekt gospodarki zielenią (inwentaryzacja i sposoby zabezpieczenia na czas budowy),
- Projekt zagospodarowania terenu
- Projekt instalacji elektroenergetycznych, w tym: urządzenia, tablice energetyczne, sieci kablowe średniego i niskiego napięcia, ochrona przeciwporażeniowa
- Projekt instalacji siły i światła
- Projekt zabezpieczeń przeciwpożarowych obiektu,
- Projekt systemu sygnalizacji przeciwpożarowej chroniącej pomieszczenia i urządzenia obiektu,
- Projekt instalacji wodociągowo-kanalizacyjnych wraz z bilansem zapotrzebowania wody na cele technologiczne, socjalne i przeciwpożarowe, łącznie z zestawieniem wyposażenia obiektu w przybory sanitarne i wyposażeniem hydrantów przeciwpożarowych,
- Projekt instalacji centralnego ogrzewania,
- Projekt przyłączy kanalizacyjnych,
- Projekt przyłączy wodociągowych,
- Projekt przyłącza energetycznego,
- Projekt przyłącza teletechnicznego,
- Projekt instalacji kontroli dostępu,
- Projekt ogrodzenia
- Projekt architektury wnętrz z projektami mebli
- Projekt ekspozycji
- Projekt instalacji systemu sygnalizacji włamania i napadu,
- Projekt systemu telewizji przemysłowej,
- Projekt integracji systemów bezpieczeństwa

- Projekt dotyczący informacji wizualnej,
- Projekt oznakowania eksploatacyjnego i bezpieczeństwa (w tym: oznakowanie informacyjne, oznakowanie przeciwpożarowe, oznakowanie BHP i transportowe),
- Przedmiary, kosztorysy i specyfikacje techniczne dla wszystkich branż

Projekty powinny być wykonane w języku polskim, ilość egzemplarzy określa zapisy umowy zawartej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą. Projekty powinny spełniać wymogi formalne zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2012.462 z dnia 27 kwietnia 2012 r.) i posiadać:

- stronę tytułową z wyszczególnieniem co najmniej: nazwy i danych firmy wykonującej projekt, stadium projektu, tytułu projektu opisującego przedmiot projektu, nazwy obiektu którego dotyczy projekt, adres obiektu z numerem ewidencyjnym działki, dane Zamawiającego, dane projektanta i sprawdzającego wraz z numerami uprawnień, branża której dotyczy projekt, numeru ewidencyjnego projektu, daty i miejsca wykonania
- klauzulę o kompletności projektu podpisaną przez głównego projektanta
- podpisy projektanta wykonującego dokumentację i sprawdzającego
- kserokopie dokumentów poświadczających uprawnienia projektanta i sprawdzającego do wykonywania projektów danej branży,
- opis techniczny z wyszczególnieniem podstawy projektowania, przedmiotu projektu, krótkim opisem rozwiązań technicznych. Opis musi być podpisany na ostatniej stronie przez projektanta wraz z podaniem numeru uprawnień
- uzgodnienia projektu w zakresie: rozwiązań ochrony przeciwpożarowej, higieniczno-sanitarnych oraz ochrony środowiska
- uzgodnienia międzybranżowe
- w przypadku konstrukcji lub instalacji powiązanych z innymi obiektami konieczne są uzgodnienia z projektantami tych obiektów
- przedmiary robót i tabele elementów scalonych
- projekt zagospodarowania działki lub terenu
- dokumentację geologiczną lub geotechniczną i w zależności od kategorii geotechnicznej inwestycji, geodezyjno – techniczną

Całość dokumentacji projektowej należy dostarczyć do Zamawiającego w formie elektronicznej, zapisanej na płytach CD/DVD lub innych, fizycznych nośnikach danych, w plikach z rozszerzeniem *.dwg, *.doc, *.xls, *.jpg, a także w formacie *.pdf.

Pliki rysunkowe muszą być możliwe do uruchomienia w programie AutoCad 2004 LT.

Wszystkie załączniki formalno- prawne do dokumentacji należy również dostarczyć w formie elektronicznej *.pdf.

D.2. Szczegółowy zakres robót budowlanych w zakresie planowanej inwestycji

2.1 Przygotowanie terenu budowy, zasady zagospodarowania terenu

Podstawę formalną do rozpoczęcia robót stanowią:

- Umowa
- Ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę

Projekt budowlany i projekty wykonawcze

- Szczegółowy harmonogram rzeczowo-finansowy (Harmonogram płatności) zatwierdzony przez Zamawiającego.

Rozpoczęcie budowy i przejęcie terenu budowy powinno nastąpić zgodnie z art. 41 Ustawy Prawo budowlane. Przekazanie terenu budowy nastąpi w obrysie przedstawionym na mapie właściwej dla omawianej lokalizacji, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę na podstawie protokołu podpisanego przez Kierownika budowy i upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego – Inżyniera/Inspektora nadzoru.

Na etapie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę należy określić i uzgodnić warunki i sposób zagospodarowania mas ziemnych (art. 2.1. i 2.2. ustawy z dnia 27.04.2001 o odpadach Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 628 z późniejszymi zmianami).

Do obowiązków Wykonawcy, przed przystąpieniem do właściwych robót budowlano - montażowych, w ramach przygotowania placu budowy należy:

- ustanowienie Kierownika budowy oraz kierowników robót branżowych, o kwalifikacjach spełniających wymogi rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 1995 r. Nr 8, poz. 38 z późniejszymi zmianami)
- opracowanie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- wykonanie ogrodzenia terenu budowy (ogrodzenie o wysokości min. 2,0m uniemożliwiające przedostanie się na teren budowy osobom postronnym)
- zgodne z projektem, zabezpieczenie istniejącej zieleni na terenie budowy (pni drzew, korzeni i koron) oraz wycinka i usunięcie zieleni przeznaczonej do wycinki
- wybudowanie we własnym zakresie obiektów tymczasowego zaplecza budowy
- uzgodnienie z Urzędem Miasta Ostrowi Mazowiecka lokalizacji wjazdów na teren budowy, nie kolidujących z ruchem ulicznym, w sąsiedztwie wygradzonego terenu oraz uzyskanie zgody na transport materiałów samochodami ciężarowymi; wprowadzenie planu organizacji ruchu na czas budowy zatwierdzonego przez Starostwo Powiatowe w Ostrowi Mazowieckiej, doprowadzenie do budowy energii elektrycznej, wody oraz odprowadzenie ścieków (wraz z dostarczeniem wymaganych urządzeń)
- umieszczenie w widocznym miejscu tablicy informacyjnej, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie

dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2002r. Nr 108, poz. 953)

2.2 Zakres prac na obiekcie oraz przygotowanie i utrzymanie placu budowy

Zakres prac w ramach inwestycji oraz przygotowanie i utrzymanie terenu budowy obejmuje:

- wykonanie robót budowlanych według uzgodnionych z Zamawiającym projektów budowlanych i wykonawczych na które Wykonawca posiadać będzie prawomocne pozwolenie na budowę wraz ze wszystkimi niezbędnymi zgłoszeniami i uzgodnieniami.
- organizację i utrzymanie terenu budowy z zapleczem socjalnym i technicznym, budowa i utrzymanie zasilania budowy w media energetyczne i sanitarno - kanalizacyjne (w tym również zrzut: ścieków, ewentualnie wody z odwodnienia) zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia, a także doprowadzenie do budowy łączności telekomunikacyjnej. Pozyskanie warunków technicznych, o których mowa w niniejszym punkcie, leży w gestii Wykonawcy.
- ochronę mienia na terenie budowy, jak i w wybudowanym obiekcie, do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie i przekazania obiektu Zamawiającemu,
- utrzymanie czystości na terenie obiektu oraz terenach przylegających do terenu budowy (w tym dojazdy do placu budowy) w czasie budowy, jak i w wybudowanym obiekcie, do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie i przekazania obiektu Zamawiającemu,
- wykonanie niezbędnych badań, pomiarów, prób i rozruchów, organizacja odbiorów technicznych, odbioru końcowego po zakończeniu prac wg uzgodnionych projektów, odbioru końcowego Przedmiotu Zamówienia w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na użytkowanie
- zapewnienie przez Wykonawcę wykonania szkoleń dla osób wskazanych przez Zamawiającego (przeszkolenie pracowników UM Ostrowi Mazowiecka lub pracowników wyznaczonych podmiotów) w zakresie obsługi technicznej budynku i urządzeń
- uporządkowanie terenu budowy i wykonanie robót zgodnie z projektem zagospodarowania terenu
- prace poodbiorowe (w tym rozruch obiektu) i usługi gwarancyjne.

2.3 Realizacja robót

Wykonawca jest zobowiązany do prowadzenia robót zgodnie z zatwierdzonym projektem polskimi normami i sztuką budowlaną.

Wykonawca zapewnia na własny koszt

- obsługę geodezyjną budowy zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie (Dz. U. Nr 25, poz. 133) oraz wymaganiami Prawa

budowlanego.

- transport materiałów na plac budowy

Zamawiający, poza Inspektorami nadzoru inwestycyjnego, ma prawo do powołania instytucji Inżyniera, który będzie upoważniony przez Zamawiającego do nadzorowania i kontrolowania procesu inwestycyjno - budowlanego, w szczególności w zakresie terminów wykonania, kosztów i standardów jakościowych, projektów i robót, objętych Przedmiotem Zamówienia.

2.4 Odbiór

Odbiory częściowe

Urząd Miasta Ostrow Mazowiecka zastrzega sobie prawo do kontrolowania stanu zaawansowania realizowanej inwestycji przez obligatoryjny udział w odbiorach częściowych. Odbiory częściowe będą dotyczyły robót zanikających oraz wykonanych instalacji. Odbiór końcowy Przedmiotu Zamówienia nastąpi po zrealizowaniu całego zakresu Umowy.

Dokumentacja powykonawcza

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania dokumentacji technicznej powykonawczej oraz instrukcji obsługi i konserwacji wszystkich systemów i urządzeń znajdujących się w obiekcie, wg przyjętych zasad oraz obowiązujących norm i przepisów. Dokumentacja ta powinna być przygotowana i przedłożona Zamawiającemu podczas odbioru robót (zarówno częściowego jak i końcowego). Ilość egzemplarzy dokumentacji zostanie ustalona na etapie zawierania umowy z Zamawiającym.

Koszty związane z wykonaniem dokumentacji powykonawczej oraz instrukcji obsługi i konserwacji powinny być ujęte w cenie oferty. Każdy z etapów powinien być zakończony raportem podpisanym przez Zamawiającego oraz osoby nadzorujące przebieg prac ze strony Wykonawcy, właściwe dla poszczególnych etapów. Zasady sporządzania raportów zostaną określone na etapie umowy.

Odbiór końcowy

Przy odbiorze końcowym Przedmiotu Zamówienia Urząd Miasta Ostrow Mazowiecka dokona rozliczenia ilościowego i jakościowego Wykonawcy z wykonanych robót, sprawdza zawartość dokumentacji powykonawczej, oświadczenia kierowników robót, posiadanie wszystkich wymaganych protokołów odbiorów częściowych, atestów na materiały oraz wyniki pomiarów prób i badań wymaganych stosownymi przepisami (w tym także wymienionych powyżej).

Do czasu uzyskania przez Zamawiającego uprawomocnionego pozwolenia na użytkowanie Przedmiotu Zamówienia, Wykonawca zobowiązany jest do dozoru obiektu, niezbędnej konserwacji urządzeń i utrzymania obiektu w czystości. Koszt omawianych czynności leży po stronie Wykonawcy.

E WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE: ZAGOSPODAROWANIA TERENU, ARCHITEKTURY, KONSTRUKCJI, INSTALACJI I ROBÓT WYKOŃCZENIOWYCH BUDYNKU

E.1. Opis przyjętych rozwiązań projektowych dla budynku Elektrowni w Ostrowi Mazowieckiej w ramach projektu "Kultura pod napięciem": część A – Stara Elektrownia

1.1 Zagospodarowanie terenu

Przewiduje się w pierwszej kolejności uporządkowanie istniejącego zagospodarowania terenu wokół budynku elektrowni, a w szczególności przebudowę obiektów tymczasowych i innych elementów zagospodarowania terenu niezgodnych z przyjętą wstępną koncepcją architektoniczną. Należy dążyć do odtworzenia oryginalnego charakteru przestrzeni wokół historycznego budynku. Wskazane jest też wykupienie działek na których są posadowione przyległe indywidualne budynki garażowe i włączenie ich do terenu inwestycji. Zgodnie z zapisami planu miejscowego indywidualne budynki garażowe są sprzeczne z ustaleniami planu i należy dążyć do ich likwidacji co dodatkowo podniesie jakość przestrzeni wokół inwestycji.

W następnej kolejności planuje się przebudowę istniejących nawierzchni betonowych na placu przed budynkiem.

Planuje się również likwidację ogrodzenia i włączenie placu do przestrzeni miejskiej.

Nawierzchnia placu zostanie wykonana według kompleksowego projektu nadając placowi charakter wielofunkcyjnej przestrzeni miejskiej uzupełnionej przez małą architekturę i zieleni.

Funkcje targowe zostaną częściowo zachowane wobec czego planuje się postawienie wiaty na składane stoiska handlowe po zachodniej stronie działki.

Dokładne, rekomendowane rozwiązania koncepcyjne przedstawiono na załącznikach graficznych.

1.2 Bilans terenu i orientacyjne dane liczbowe

Bilans terenu – wartości liczone dla obrębu działki nr 1685/22 (wg zakresu opracowania oznaczonego na załączniku graficznym)

Powierzchnia zakresu opracowania / działki: 2696 m²

Powierzchnia zabudowy: 557 m²

Powierzchnia biol. czynna: 540 m²

Powierzchnia utwardzona: ok. 1680 m²

Dane techniczne budynku adoptowanej elektrowni:

Kubatura budynku: 4225 m³

Wysokość budynku: 15,65m

Wysokość kondygnacji brutto: 3,60 m (w strefie 2 kondygnacji)

Powierzchnia całkowita: 584 m²

Powierzchnia użytkowa: 480 m²

Wielkość możliwych przekroczeń

W zakresie powierzchni zabudowy, użytkowej, całkowitej, kubatura itp. $\pm 10\%$.

1.3 Rozwiązania elementów komunikacji**Ciągi komunikacyjne pieszo-rowerowe**

Główne dojścia i ciągi komunikacyjne przebiegać będą przez zagospodarowany plac o funkcji publicznej, bez wydzielania chodników i ciągów. Wejście na działkę zostanie utrzymane w istniejącym miejscu przez ciągi pieszo-jezdne.

Plac z siedziskami przed budynkiem: nawierzchnia z drewna w formie desek tarasowych o wysokiej wytrzymałości na warunki atmosferyczne i o wysokich parametrach użytkowych.

Chodniki i nawierzchnie na ciągu pieszo-jezdnym: kostka brukowa granitowa, jasna, (wraz z odpowiednimi warstwami podbudowy).

Należy wykonać odpowiednie nachylenie ciągów komunikacyjnych ułatwiające pokonywanie różnic w wysokości terenu (budynek jest wzniesiony względem terenu o ok. 10cm). Różnice w wysokościach pozwalają na wykonanie pochylni o odpowiednim kącie nachylenia. Nie przewiduje się w projekcie schodów zewnętrznych.

Drogi wjazdowo – wyjazdowe

Dla działki utrzymano 2 istniejące wjazdy i zaadaptowano je do nowej funkcji placu. Utrzymane są też istniejące wjazdy od strony południowej gdzie znajdują się wydzielone działki garażowe.

1.4 Elementy małej architektury, zieleni i oświetlenia

Przed budynkiem od strony północnej planuje się budowę wielofunkcyjnego placu miejskiego o wysokich walorach przestrzennych. Plac będzie przystosowany zarówno do tymczasowej funkcji targowej, jak i do funkcji kulturalnych. W tym celu należy opracować system przenośnych stoisk handlowych i przenośnej infrastruktury na potrzeby kulturalne. Przewiduje się postawienie od strony zachodniej niewielkiego pawilonu który będzie służył jako zaplecze techniczne na potrzeby ruchomej infrastruktury. Należy również przewidzieć infrastrukturę energetyczną, sanitarną i teletechniczną dla takiego profilu funkcjonowania placu.

Zaprojektowano również strefę wypoczynkowo – rekreacyjną złożoną z kilku elementów

małej architektury. Planuje się wykonanie małego placu w obrębie którego zaproponowano ustawienie ławek w nowoczesnych formach z wykończeniem drewnianym, ustawienie koszy na śmieci. Nasadzenie zróżnicowanej roślinności takiej jak drzewa i krzewy ozdobne przewiduje się w strefach obwodowych według projektu koncepcyjnego. Należy zadbać o dobrą jakość projektu tej strefy przez doświadczonego architekta krajobrazu. Dla utrzymania terenów zielonych zapewnić możliwość poboru wody do podlewania.

Strefę przed budynkiem należy oświetlić za pomocą latarni o prostych formach geometrycznych, strefy z ławkami oświetlić dodatkowo na poziomie terenu.

Należy również zapewnić oświetlenie zewnętrzne budynku podkreślające jego cechy architektoniczne.

Całość oświetlenia należy zaprojektować w technologii LED, z dbałością o energooszczędny charakter rozwiązań.

E.2. Koncepcja funkcjonalno – przestrzenna budynku

Wstępna koncepcja budynku przewiduje przebudowę nieoryginalnych części budynku i zachowanie charakteru pierwotnej tkanki architektonicznej. Budynek należy również oczyścić z istniejącego tynku, rozebrać dach i odkryć wszystkie elementy konstrukcyjne w celu dokładnej oceny technicznej. Proponuje się odbudowę zachodniej wieży budynku analogicznie do wieży wschodniej i adaptację budynku na nowe funkcje kulturalne. Adaptacja polegać będzie na wydzieleniu sali widowiskowo-wielofunkcyjnej i części administracyjno – zapleczonej. Podział przebiegać będzie w linii aktualnie istniejącej ściany działowej wewnątrz budynku. Ścianę należy rozebrać w miejscu gdzie pojawia się nieoryginalna tkanka budowlana (wypełnienia z pustaków i innych prowizorycznych materiałów) i zastąpić materiałem identycznym z oryginalnym (cegła). W części administracyjnej planowane są dwie kondygnacje użytkowe, a na sali widowiskowej jedna kondygnacja z antresolą. Komunikacja pionowa schodami wewnętrznymi, przewiduje się też montaż windy dla osób niepełnosprawnych.

Parter:

Parter istniejącego budynku zaadoptowany będzie do funkcji wystawienniczej i widowiskowej w formie jak najmniej zmienionej zachowując charakter oryginalnej przestrzeni hali. W części administracyjnej znajdzie się węzeł sanitarny, hall wejściowy, pomieszczenia magazynowe i zaplecze.

Piętro:

Nowo powstałe piętro w części administracyjnej mieścić będzie biura i archiwum z niezbędną infrastrukturą socjalno - sanitarną. Planuje się też wykonanie antresoli od strony hali widowiskowej. Komunikacja piesza poprzez klatkę schodową w wieży i w schodami w części zaplecza.

Zestawienie pomieszczeń

Kondygnacja	Nr	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia
Parter			
	0.1	Hall główny	52,2
	0.2	Sala widowiskowa	196,2
	0.3	Magazyn sceny	9,6
	0.4	Komunikacja	9,2
	0.5	Węzeł sanitarny	29,5
	0.6	Magazyn	17,7
	0.7	Magazyn	9,6
	0.7	Pom. porządkowe	3,2
	0.8	Klatka schodowa	15,2
			342,4 m ²
Piętro			
	1.1	Komunikacja	12,1
	1.2	Biuro 1	24,8
	1.3	Biuro 2	26,9
	1.4	Zaplecze reżyserki	8,6
	1.5	Reżyserka	12,9
	1.6	Pomieszczenia socjalne	22,4
	1.7	Archiwum 1	20,9
	1.8	Archiwum 2	9,6
			138,2 m ²
			480,6 m²

2.2 Konstrukcja

Układ konstrukcyjny istniejącego budynku będzie zachowany w formie jak najbardziej oryginalnej, czyli jako konstrukcja żelbetowa z odkrytym szkieletem (nie zaleca się tynkowania i maskowania tych elementów) Nowa konstrukcja piętra powinna również nawiązywać estetycznie do konstrukcji oryginalnej. W toku prac niezbędne będzie sprawdzenie kondycji technicznej elementów konstrukcyjnych i ich ewentualna naprawa, a w skrajnie niekorzystnym wypadku ich odtworzenie.

Fundamenty: posadowienie na płycie żelbetowej

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne: murowane ze szkieletem żelbetowym

Podciągi i nadproża: żelbetowe, wylewane na budowie

Stropy: żelbetowe, wylewane na budowie

Wieżce: żelbetowe, wylewane na budowie

Schody: stalowe, prefabrykowane

Rampy: betonowe

2.3 Wykończenie wewnętrzne i zewnętrzne

Dach:

- wykonać z blachy aluminiowej, lub tytanowo – aluminiowej w systemie na rąbek stojący, kolor antracytowy

Wykończenie posadzek:

- w części istniejącej zaleca się wymianę wszystkich wykończeń na posadzki betonowe, kolor biały, o wysokich walorach użytkowych
- w części nowej posadzki należy wykonać w technologii betonowej lub żywicznej w kolorze białym (piętro administracyjne)

Ściany:

- ściany zewnętrzne należy ocieplić według projektu termomodernizacji i otynkować w technologii systemowej, kolor biały lub odcienie szarości
- ściany murowane zewnętrzne od środka pomieszczeń skuć do surowej cegły, oczyścić i pomalować na kolor biały z zachowaniem oryginalnej faktury
- w pomieszczeniach sanitarnych na ścianach płytki ceramiczne szare o fakturze betonu
- pozostałe ściany: tynk gładki malowanie farbą akrylową w kolorze wg projektu wewnątrz / organizacji ekspozycji
- słupy i elementy konstrukcji: surowy beton

Sufity:

- surowy beton architektoniczny ew. sufity podwieszane systemowe w pomieszczeniach na parterze w strefie administracyjnej

Elewacje:

- elewacje budynku historycznego wykonać w systemie dobranym w projekcie termomodernizacji z zachowaniem istniejącego detalu. Kolor biały lub odcienie szarości.

Elementy wyposażenia:

- bariery i ograniczniki z rur stalowych, ocynkowanych malowanych proszkowo na kolor antracytowy
- balustrady i poręcze z rur stalowych, ocynkowanych malowanych proszkowo na

kolor antracytowy

- Wszystkie obróbki okapów, gzymsów występow w ścianach wykonać z blachy aluminiowej, lub tytanowo – aluminiowej w kolorze dachu.

2.4 Okna i drzwi wewnętrzne i zewnętrzne

Przewiduje się wymianę całości drzwi i okien, oraz wykonanie nowych otworów okiennych i drzwiowych. Wszystkie otwory zabudować jednym systemem aluminiowym o prostej formie według rozmiarów i podziałów proponowanych w koncepcji. Kolor antracytowy.

2.5 Izolacje

Izolacje przeciwwilgociowe:

Izolacje poziome i pionowe zgodne z PN w zależności od warunków gruntowo – wodnych. Należy odtworzyć pionowe i poziome izolacje przeciwwilgociowe w budynku bez względu na ich stan techniczny.

Izolacje termiczne (wewnętrzne)

Zgodnie z obowiązującymi wymogami PN i projektem termomodernizacji.

2.6 Wyposażenie budowlano – instalacyjne oraz użytkowe

Projektowany obiekt wyposażony będzie w następujące instalacje i urządzenia oraz elementy użytkowe:

- instalacje i urządzenia wodne do obsługi węzła higieniczno-sanitarnego, instalacji p.poż.
- instalacje i urządzenia kanalizacyjne do obsługi węzła higieniczno-sanitarnego, odprowadzenia wody opadowej, odprowadzenia wody z miejsc postojowych
- instalacje i urządzenia grzewcze z własną kotłownią lub innym rozwiązaniem przyjętym w projekcie wykonawczym. Proponuje się wykonanie instalacji ukrytej w posadzce (grzejniki kanałowe lub ogrzewanie podłogowe)
- instalacje i urządzenia elektryczne oświetleniowe
- instalacje informacji wizualnej
- instalacja kolektorów słonecznych do podgrzania CWU
- instalację telekomunikacyjną
- instalację odgromową
- sieć komputerową integrującą wszystkie instalacje teletechniczne
- instalację kontroli dostępu obsługującą pomieszczenia
- instalację podtrzymującą zasilanie
- instalację telewizji przemysłowej
- instalację sygnalizacji włamania i napadu

- meble i elementy użytkowe: według projektu wnętrz zgodne z polskimi normami
- wytlumienie akustyczne ścian w pomieszczeniach przyległych do sali widowiskowej
- instalacje oświetlenia scenicznego
- instalacje multimedialne
- instalacje systemu projekcji filmów

E.3. Dostępność obiektu dla osób o ograniczonej zdolności poruszania się

- Budynek dostępny dla osób niepełnosprawnych na poziomie parteru i piętra. Toaleta dla osób niepełnosprawnych zaprojektowana z dostępem z parteru.

E.4. Warunki ochrony przeciwpożarowej

Projekt budowlany i wykonawczy należy zaprojektować zgodnie z uzgodnieniem ze specjalistą od zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Podstawa uzgodnienia w zakresie ochrony przeciwpożarowej - § 5.1. rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej.

E.5. Wpływ obiektu budowlanego na środowisko

Przedmiotowa inwestycja nie wpływa negatywnie na stan środowiska naturalnego. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa projektowany obiekt nie zostanie zaliczony do mogących pogorszyć stan środowiska naturalnego.

Zakłada się iż w czasie trwania robót budowlanych, w czasie pracy silników spalinowych występować będzie niewielka emisja zanieczyszczeń do powietrza oraz emisja hałasu. Emisje będą miały charakter lokalny i będą ograniczone do czasu i miejsca prowadzenia prac budowlanych. Założono również prowadzenie prac budowlanych w ciągu dnia oraz wykonanie pełnego ogrodzenia od strony zabudowy mieszkalnej.

Woda na cele budowlane pobierana z wodociągu miejskiego. Powstające w czasie budowy odpady zagospodarowane zostaną przez wykonawcę zgodnie z przepisami ustawy o odpadach. Potrzeby socjalne pracowników budowy zostaną zabezpieczone poprzez ustawienie na placu budowy przenośnych urządzeń sanitarnych.

Zanieczyszczenia wprowadzane do powietrza na etapie realizacji inwestycji będą koncentrowały się w bezpośrednim sąsiedztwie placu budowy i ustaną wraz z jej zakończeniem. Nie będą miały one wpływu na otaczający teren w odległościach większych niż kilkadziesiąt metrów od granicy działki budowy i dróg transportowych.

E.6. Zalecenia konserwatora zabytków

Obszar przeznaczony do zainwestowania nie leży w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej, a na terenie budowy nie znajdują się obiekty wpisane indywidualnie do

rejestr zabytków.

F WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE ELEMENTÓW INFRASTRUKTURY I WYPOSAŻENIA

F.1. XXX

G CZĘŚĆ INFORMACYJNA

G.1. Spis wymaganych oświadczeń i dokumentów niezbędnych do zaprojektowania robót budowlanych*

- Warunki przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, teletechnicznej
- Warunki dostaw energii elektrycznej
- Warunki dostaw gazu w razie konieczności
- Warunki odprowadzania wód opadowych
- Inne, wymagane przepisami

* - Do niniejszego opracowania załącza się warunki i uzgodnienia, które należy traktować jako wstępne. Na etapie opracowania projektu budowlanego należy wystąpić ponownie o warunki uwzględniające wszystkie tereny ujęte w zakresie opracowania oraz ewentualne zmiany w parametrach obiektu uzgodnione z Zamawiającym.

G.2. Spis załączników

- Projekt koncepcyjny