

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

„Opracowanie programu funkcjonalno - użytkowego budowy przedszkola wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ulicy Wiejskiej na terenie Szkoły Podstawowej w Kębłowie”

1. Kody CPV:

71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego
71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania
71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania
71420000-8 Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu
71242000-6 Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów

2. Przedmiot zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest „Opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego budowy przedszkola wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ulicy Wiejskiej na terenie Szkoły Podstawowej w Kębłowie”, zwanym w dalszej części opisu przedmiotu zamówienia „PFU”.

Program stanowić będzie opis przedmiotu zamówienia w postępowaniu na wybór wykonawcy prac projektowych i robót budowlanych dla ww. inwestycji.

Przedmiot umowy należy wykonać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, w szczególności z:

- a) rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno — użytkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2454),
- b) rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określania metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczenia planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalnie — użytkowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 2458),
- c) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351ze zm.),
- d) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.),
- e) rozporządzeniem z dnia 11 września 2020 r. Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz.1679),
- f) rozporządzeniem z dnia 12 kwietnia 2002 r. Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz.1225 ze zm.),
- g) ustawą z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (Dz. z 2021 r. poz. 1082 ze zm.),
- h) rozporządzeniem Ministra Edukacji Narodowej z dnia 28 sierpnia 2017 r. w sprawie rodzajów innych form wychowania przedszkolnego, warunków tworzenia i organizowania tych form oraz sposobu ich działania (Dz.U. z 2020 r. poz. 1520),
- i) rozporządzeniem Ministra Edukacji Narodowej z dnia 21 maja 2001 r. w sprawie

- ramowych statutów publicznego przedszkola oraz publicznych szkół (Dz. U. 2001 r. nr 61 poz. 624 ze zm.),
- j) ustawą o bezpieczeństwie żywności i żywienia z dnia 25 sierpnia 2006 r. (Dz.U. 2020 r. poz. 2021 ze zm.),
 - k) ustawą z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 497),
 - l) ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2021 r. poz. 869 ze zm.),
 - m) rozporządzeniem z dnia 7 czerwca 2010 r. Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. nr 109, poz. 719 ze zm.),
 - n) ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 ze zm.),
 - o) ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 ze zm.) w szczególności w odniesieniu do sposobu i formy opisu przedmiotu zamówienia,
 - p) innymi obowiązującymi i ukazującymi się na bieżąco aktami prawno - administracyjnymi w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji, w tym wytycznymi w zakresie zieleni dla inwestycji.

W przypadku, jeżeli podstawa prawna ulegnie zmianie przed końcem opracowania PFU, Wykonawca winien dostosować warunki opracowania do aktualnej podstawy prawnej.

3. Stan istniejący.

Działka nr 361 w obrębie 0003 o powierzchni ok. 8800 m², znajduje się pomiędzy ulicami Wiejską a Strażacką w centralnym punkcie wsi Kęłowo.

Na terenie działki znajduje się: budynek Szkoły Podstawowej im. Jana Pawła II w Kęłowie wraz z kompleksem sportowym.

Obszar stanowi kompleks współczesnej zabudowy o funkcji oświatowej.

Kompleks szkolny jest przyłączony do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej.

4. Budowa przedszkola 8 oddziałowego.

- 1) Uwarunkowania i wymagania: inwestycja polegać będzie na zaprojektowaniu i wybudowaniu przedszkola wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, budynku wolnostojącego usytuowanego we wschodniej części działki, w którym powstanie 8 oddziałowe przedszkole wraz z zapleczem kuchennym, do którego uczęszczać będzie 200 dzieci w wieku 3-6 lat (25 dzieci na każdy oddział). W przedszkolu planowane jest zatrudnienie 30 osób – personelu.
- 2) Technologia budowy przedszkola: budynek przedszkola należy przewidzieć

w technologii tradycyjnej. Obiekt powinien być wyposażony we wszystkie instalacje wewnętrzne niezbędne do realizacji swoich funkcji oraz do zapewnienia bezpieczeństwa ich użytkowników.

3) Wymagania ogólne:

- a) przyjęcie rozwiązań architektonicznych minimalizujących ryzyko wypadków,
- b) zapewnienie dostępności dla osób z ograniczoną mobilnością i percepcją,
- c) budowa windy osobowej dla osób niepełnosprawnych ruchowo,
- d) lokalizacja budynku powinna zapewnić właściwe oświetlenie i nasłonecznienie pomieszczeniom do nauki i zabawy zgodnie z obowiązującymi przepisami dla przedszkoli,
- e) zapewnienie pomieszczeniom oświetlenia dziennego dostosowanego do ich przeznaczenia, kształtu i wielkości,
- f) oświetlenie światłem sztucznym połączonych ze sobą pomieszczeń (sal) przeznaczonych na pobyt ludzi oraz do ruchu ogólnego (komunikacji) nie powinno wykazywać różnic natężenia, wywołujących olśnienie przy przejściu między tymi pomieszczeniami,
- g) zapewnienie wentylacji pomieszczeń stosownie do ich przeznaczenia,
- h) zapewnienie infrastruktury spełniającej określone wymagania sanitarne oraz posiadającej odpowiednie atesty,
- i) opracowanie rozwiązań spełniających wymagania bhp oraz wymagania ochrony przeciwpożarowej,
- j) organizacja funkcji w oddziałach przedszkolnych w sposób ograniczający wpływ hałasu zewnętrznego i ewentualnych innych szkodliwych uwarunkowań zewnętrznych,
- k) organizacja strefy wejścia do oddziałów przedszkolnych, która zapewni bezpieczeństwo dzieci i ułatwi kontakt rodziców z nauczycielami przedszkolnymi,
- l) zabezpieczenie budynku przedszkolnego i terenu przed dostępem osób niepowołanych i zwierząt,
- m) wymagane jest bezwzględnie uzgodnienie podziału funkcjonalnego i kolorystyki z Zamawiającym.

4) Wymagania szczegółowe dla nowych oddziałów przedszkolnych:

- a) w budynku przedszkola należy przewidzieć 8 sal dydaktyczno - zabawowych wraz z sanitariatami, w tym sanitariat od strony placu zabaw z wejściem z zewnątrz, salę ruchową, szatnie dla dzieci, sekretariat, gabinet dyrektora, gabinet logopedy, pokój dla nauczycieli, pokój intendenta, dwa pomieszczenia socjalne dla personelu oraz sanitariat dla personelu na każdym piętrze i miejsce na szafę na przechowywanie detergentów oraz sprzętu do sprzątania,
- b) w budynku przedszkola należy przewidzieć kuchnię z wyposażeniem, pełną technologią, magazynami, pomieszczeniem chłodniczym, przygotowalnią warzyw oraz jaj, zapleczem socjalnym, szatnią, łazienką z natryskiem i WC dla pracowników kuchni oraz pomieszczenie zmywalni,

- c) budynek przedszkola ma być w pełni wyposażony (gotowy do pracy) w meble, sprzęt dydaktyczny, sprzęt biurowy, gastronomiczny, dobór wyposażenia wymaga konsultacji z Zamawiającym,
 - d) należy przewidzieć instalację monitoringu kamerowego w salach dydaktycznych oraz korytarzach, monitoring zewnętrzny zintegrowany z instalacją napadu i włamania oraz elektroniczną ewidencję wejść i wyjść dzieci. Serwer wraz z centralnym monitorem zainstalowany w pomieszczeniu intendenta.
- 5) Zagospodarowanie terenu:
- a) należy wskazać ciągi pieszych i jezdnych, budowa miejsc postojowych i parkingowych, wyznaczyć budowę nowej drogi pożarowej od ul. Wiejskiej,
 - b) należy zapewnić rezerwę terenu w zakresie przyszłej rozbudowy szkoły (8 oddziałów – parter i piętro),
 - c) usytuowanie miejsc parkingowych i postojowych wzdłuż ulicy Wiejskiej, wraz z przebudową istniejącego chodnika w ciągu tej drogi,
 - d) należy przygotować koncepcję zagospodarowania terenów zielonych, która będzie uwzględniać likwidację obecnych dwóch placów zabaw, utylizację urządzeń nie nadających się do dalszego użytku, przeniesienie z nich urządzeń zabawowych nadających się do dalszego użytku na wskazane miejsce przez Zamawiającego oraz ich montaż, budowę nowego placu zabaw.

5. Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej wraz z wizualizacją.

Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna będzie stanowiła podstawę do opracowania PFU wraz ze zbiorczym zestawieniem kosztów.

Zakres opracowania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej obejmuje:

- 1) opis stanu istniejącego terenu wyznaczonego pod inwestycję, informacje o ukształtowaniu terenu, dokumentację fotograficzną terenu i obiektów wraz ze wskazaniem fotografowanych miejsc na mapie terenu.
- 2) opis rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych, w tym projekt zagospodarowania terenu zawierający:
 - a) lokalizację budynku przedszkolnego,
 - b) lokalizację placów zabaw,
 - c) lokalizację jezdni, chodników, ciągów pieszo-jezdnych,
 - d) lokalizację miejsc postojowych i parkingów,
 - e) układ zieleni projektowanej istniejącej przeznaczonej do zachowania, nasadzeń zastępczych oraz zieleni koniecznej do usunięcia ze wskazaniem drzew, które wymagają uzyskania decyzji o pozwoleniu na wycinkę,
 - f) małą architekturę,
 - g) rzuty kondygnacji,
 - h) charakterystyczny przekrój,
 - i) rozwiązania projektowych instalacji, urządzeń i zastosowanych materiałów,

- j) zapotrzebowanie wody na cele socjalno-bytowe i pożarowe,
 - k) określenie ilości ścieków,
 - l) bilans wód opadowych,
 - m) bilans mocy.
- 3) wizualizacje 3D przedstawiające przedmiot Umowy w minimum 3 ujęciach, w tym 1 ujęcie z lotu ptaka oraz minimum 2 ujęcia z poziomu człowieka. Wizualizacje powinny zawierać wiernie odtworzone elementy zagospodarowania terenu. Fotorealistyczne wizualizacje należy opracować w rozdzielczości 300 dpi i wielkości formatu A0, pliki zapisane w formacie TIFF lub PDF oraz przekazać je Zamawiającemu. Wykonawca prześle dane źródłowe, wykorzystane do opracowania fotorealistycznych wizualizacji 3D w wersji edytowalnej w formacie plików FBX lub OBJ, które umożliwią ich przeglądanie i edytowanie w programie Autodesk 3ds Max lub AutodeskInfraWorks, które w szczególności będą zawierać sceny 3D użyte do renderowania, animacji i modelowania 3D, wraz z biblioteką użytych materiałów, nawierzchni i tekstur, a także obiektami kamer i świateł z ich ustawieniami.
- 4) wskaźnikowe wyliczenie kosztów inwestycji.

Koncepcję należy wykonać w 3 egzemplarzach w wersji papierowej oraz w 2 egzemplarzach na płycie CD.

6. Program funkcjonalno-użytkowy.

1. Zamawiający wymaga, by opracowany PFU był kompletny w zakresie wytycznych do dalszego projektowania, na podstawie którego Zamawiający będzie mógł przeprowadzić postępowanie przetargowe w celu wyłonienia Wykonawcy prac projektowych i budowlanych.
 2. Dane określone w PFU będą uważane za wartości docelowe. Cechy materiałów i elementów budowli muszą wykazywać zgodność z określonymi wymaganiami.
 3. PFU musi zawierać część opisową, rysunkową i kosztorysową.
- A. Część opisowa:
- 1) opis ogólny przedmiotu zamówienia zawierający:
 - a) dane ogólne, w tym podstawa opracowania, przedmiot opracowania, przedmiot zamówienia,
 - b) charakterystyczne parametry określające wielkość obiektów lub zakres robót budowlanych, zakres zasadniczych robót budowlanych przewidzianych do wykonania,
 - c) charakterystyczne parametry techniczne obiektu i robót przewidzianych do zaprojektowania i wykonania w ramach inwestycji,
 - d) aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia,
 - e) obecny stan nieruchomości, lokalizacja inwestycji, teren inwestycji,

- zielen, projektowana komunikacja,
- f) sieci i instalacje: sieci wodociągowe, odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych, odprowadzenie ścieków deszczowych, pompa ciepła, fotowoltaika, sieci energetyczne, sieci teletechniczne,
 - g) ogólne właściwości funkcjonalno - użytkowe,
 - h) dane liczbowe: określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszych przyjętych parametrów, powierzchni i kubatur,
 - i) opis warunków terenowych i gruntowo - wodnych,
 - j) inwentaryzację zieleni wraz z kartami inwentaryzacji,
 - k) wytyczne dotyczące zagospodarowania terenu, w tym zieleni,
 - l) dokumentację geotechniczną,
 - m) operat przeciwpożarowy. Wykonawcy dokona analizy uwarunkowań przeciwpożarowych wynikających z budowy budynku przedszkola. Operat powinien zawierać kompletny opis zagadnień oraz wytyczne dotyczące konieczności podjęcia odpowiednich działań (rozwiązań), które umożliwią uzyskanie pozwolenia na budowę.
- 2) opis wymagań w stosunku do przedmiotu zamówienia:
- a) cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych,
 - b) zgodność robót z dokumentacją i PFU,
 - c) warunki wykonania i odbioru robót budowlanych odpowiadających zawartości specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, zabezpieczenia terenu budowy, przechowywania i składowanie materiałów, zapewniających bezpieczeństwo i higienę pracy,
 - d) warunki ochrony środowiska w czasie wykonywania robót budowlanych z użyciem materiałów szkodliwych dla środowiska, otoczenia,
 - e) stosowanie się do prawa i innych przepisów,
 - f) równoważność norm i zbiorów przepisów prawnych w zakresie materiałów,
- 3) 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 prawa i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego,
 - d) warunki techniczne przyłączenia lub rozbudowy od wszystkich gestorów sieci,
 - e) inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych,

- f) mapy,
- g) dane dotyczące zanieczyszczeń oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska

B. Część graficzna zawierająca:

- 1) mapę lokalizacyjną obejmującą działkę, na której zostanie wybudowane przedszkole wraz z instalacjami i przyłączami do sieci wod.-kan., przyłączami do sieci energetycznej oraz do sieci teletechnicznej. Pod pojęciem mapy lokalizacyjnej Zamawiający rozumie mapę zasadniczą obejmującą obszar inwestycji wraz z niezbędnym kołnierzem. Zamawiający nie wymaga od Wykonawcy opracowania mapy do celów projektowych.
- 2) rzuty, przekroje kondygnacji i docelową koncepcję wykorzystania pomieszczeń w nowym przedszkolu zgodnie z ich funkcjami,
- 3) wszelkie inne wymagania, w tym budowlane, sanitarne, p.poż. i inne, konieczne dla prawidłowej realizacji zadania na etapie projektowania oraz wykonania robót budowlanych.

C. Część kosztorysowa zawierająca szacunkowe zbiorcze zestawienie kosztów (uwzględniając ewentualne etapowanie prac), w tym między innymi:

- 1) koszty dokumentacji projektowej dla budynku przedszkolnego oraz koszty robót budowlanych dla poszczególnych branż,
- 2) koszty opracowania dokumentacji projektowej budowy/przebudowy przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznych i teletechnicznych,
- 3) koszty dokumentacji projektowej oraz koszty robót budowlanych zagospodarowania terenu (ogrodzenia, dojazdu - uwzględniające wymagania p.poż., ciągów pieszo-jezdnych, budowy miejsc postojowych, parkingowych, budowy nowej drogi pożarowej, budowy placu zabaw, przeniesienia z istniejących placów zabaw wraz z montażem urządzeń nadających się do dalszego użytkowania, utylizacji urządzeń nie nadających się do dalszego użytkowania, oświetlenia i monitoringu terenu, nasadzeń zamiennych,
- 4) koszty wyposażenia przedszkola, w tym mebli, urządzeń i sprzętu,
- 5) koszty ewentualnych ekspertyz, opinii, dokumentacji geodezyjnej,
- 6) rezerwę inwestycyjną na roboty budowlane i wydatki nieprzewidziane.

4. Program funkcjonalno-użytkowy zostanie przekazany w formie:

- 1) papierowej - 3 komplety,
- 2) cyfrowej - 2 komplety.

5. Wszystkie egzemplarze projektu muszą być opatrzone podpisami i zaświadczeniami, których wymaga ustawa Prawo budowlane, przy czym 1 komplet powinien być z oryginalnymi uzgodnieniami i opiniami, pozostałe komplety muszą zawierać oryginały lub kserokopie ww. dokumentów

poświadczonych za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę (autora opracowania).

6. W przypadku konieczności wprowadzenia zmian do PFU i/lub koncepcji projektowej, w związku z zapisami decyzji lokalizacji celu publicznego/warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, Wykonawca będzie zobowiązany do poprawienia dokumentacji w ramach udzielonej gwarancji i rękojmi na wykonane przez siebie dzieło.

7. Uprawnienia.

Osoby opracowujące Program winny posiadać odpowiednie uprawnienia, kwalifikacje, wiedzę i doświadczenie.

8. Opiniowanie.

Przedmiot zamówienia wymaga uzgodnienia z wydziałami Urzędu Gminy Luzino.

9. Odpowiedzialność Wykonawcy.

Wykonawca odpowiada za wady przedmiotu zamówienia. Ujawnione wady Wykonawca zobowiązany jest usunąć w terminie określonym przez Zamawiającego. Poprawki winny być naniesione w każdym egzemplarzu dokumentacji oraz na nośnikach CD.

10. Koszty Wykonawcy.

Koszty pozyskania wszystkich materiałów i usług niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia Wykonawca uwzględni w cenie ofertowej.