

Załącznik do SWZ

Zamawiający

Komenda Wojewódzka Policji
w Gdańsku

Adres

80-819 Gdańsk ul. Okopowa 15

**Założenia programowe
na opracowanie
dokumentacji projektowo- kosztorysowej**

Nazwa zamówienia

**Posterunek Policji w Rowach
- przebudowa siedziby**

Obiekt

Posterunek Policji

Adres

Rowy ul. Nadmorska 42

Kod zamówienia wg CPV

71220000-6; 71248000-8

Zawartość opracowania

Część opisowa

Autor opracowania:

Grażyna Krzeszowska

Gdańsk wrzesień 2022 r.

I. CZĘŚĆ OPISOWA - wyciąg z Programu Inwestycji

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie pełnej wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej i uzyskanie pozwolenia na budowę dla zadania „**PP w Rowach - przebudowa siedziby**” z możliwością zastosowania Przedmiotu Opcji polegającego na sprawowaniu nadzoru autorskiego nad robotami budowlanymi realizowanymi na podstawie opracowanej dokumentacji

2. INFORMACJE OGÓLNE

2.1. STAN ISTNIEJĄCY

2.1.1. NAZWA I ADRES JEDNOSTKI

Sezonowy Posterunek Policji w Rowach ul. Nadmorska 42.

2.1.2. STAN PRAWNY

Obiekt zlokalizowany jest na nieruchomości składającej się z dwóch działek o nr ewidencyjnym 33/12 i 33/9 przy ul. Nadmorskiej 42 w obrębie geodezyjnym Rowy, Gmina Ustka stanowiącej własność Skarbu Państwa w trwałym zarządzie KWP w Gdańsku. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Słupsku Księga Wieczysta o nr SL1S/00056076/9.

Budynek podlega ochronie konserwatorskiej.

2.1.3. OPIS NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość o łącznej powierzchni 985 m² składająca się z dwóch działek geodezyjnych: prostokątnej działki o nr 33/12 o powierzchni 48,0 m² stanowiącej drogę dojazdową i działki o nr 33/9 o powierzchni 937,0 m² w kształcie trapezu zabudowanej budynkiem administracyjno-mieszkalnym położona jest w centrum miejscowości Rowy przy ul. Nadmorskiej 42. Granicę lokalizacji wyznaczają: od strony wschodniej, północnej i zachodniej zabudowa usług turystycznych, od strony południowej blaszany budynek usługowy i linia regulacyjna ul. Nadmorskiej. Teren nieruchomości płaski, utwardzony kostką brukową i płytami betonowymi. Pozostała część nieruchomości porośnięta zielenią niską i kilkoma drzewami. Nieruchomość ogrodzona z trzech stron w granicach działki przęsłami z profili stalowych, stanowiących nowe ogrodzenie sąsiadujących posesji. Przy granicy południowej znajduje się część uszkodzonego płotu z elementów prefabrykowanych, brak jest bramy wjazdowej. Wjazd na teren jednostki od ul. Nadmorskiej, z prawej strony wjazdu znajduje się dodatkowe wejście do blaszanego budynku usługowego. Nieruchomość uzbrojona jest w sieć wodociagową, kanalizacji sanitarnej i sieć elektryczną, a przed zachodnim szczytem budynku znajduje się wolnostojący maszt antenowy łączności radiowej. Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe.

Dla powyższej nieruchomości obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr XXXVI.437.2014 Rady Gminy Ustka z dnia 28 lutego 2014 roku. Teren w MPZP oznaczony jest symbolem E2/MU i przeznaczony jest pod zabudowę usługową

2.1.3.1. PARAMETRY CHARAKTERYZUJĄCE NIERUCHOMOŚĆ

Elementy powierzchniowe

Powierzchnia terenu	985,00 m ²
Pow. zabudowy	153,70 m ²
Nawierzchnie utwardzone	189,00 m ²
Zieleń	642,30 m ²

- powierzchnia biologicznie czynna - 65%

Zabudowa

Budynek administracyjno-mieszkalny

powierzchnia zabudowy	-	153,70 m ²
powierzchnia użytkowa	-	122,00 m ²
kubatura	-	608,00 m ³

2.1.3.2. OPIS ZABUDOWY

Budynek, w którym w okresie letnim funkcjonował Sezonowy Posterunek Policji został wybudowany w technologii tradycyjnej w 1915 r. Jest to budynek parterowy z poddaszem nieużytkowym. Fundamenty z kamienia łamanego; ściany murowane z cegły; okna i drzwi drewniane; kraty w oknach ozdobne; w drzwiach zewnętrznych stalowe harmonijkowe; posadzki cementowe wykończone płytkami ceramicznymi i wykładziną PCV, strop drewniany, konstrukcja dachu drewniana płatwiowo-kleszczowa, dach dwuspadowy, kryty blachą falistą. Budynek wyposażony jest w instalację wod-kan i elektryczną. Rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej. Budynek posiada dwa niezależne wejścia do wydzielonych części: służbowej i mieszkalnej. W części służbowej, z wejściem głównym usytuowanym we frontowej ścianie południowej w pobliżu narożnika zachodniego znajduje się dyżurka, dwa pokoje biurowe i toaleta. W części mieszkalnej (sypialnej) dostępnej od wschodniej ściany szczytowej budynku znajdują się dwa pokoje, przedpokój i węzeł sanitarny.

Powierzchnia użytkowa wynosi 122 m², kubatura 608,0 m³.

2.1.3.3. OCENA STANU TECHNICZNEGO

Stan techniczny budynku jest dostateczny. Obiekt jest nieogrzewany, nie posiada izolacji ścian, fundamentów i dachu przez co postępuje coraz większe zawilgocenie i zagrzybienie z wykwitami solnymi ścian wewnątrz i na zewnątrz budynku. Na ścianach i kamiennym cokole widoczne są liczne rysy, pęknięcia i ubytki. Niektóre okienka na elewacji są zamurowane lub zabite deskami. Skorodowane są kraty okienne. Drewniana konstrukcja dachu, jak też kominy, na skutek nieuszczelnego dachu są okresowo zalewane, co powoduje ich biologiczną degradację. Instalacje sanitarne są przestarzałe, a przybory sanitarne znacznie wyeksploatowane i niekompletne.

2.2. STAN PLANOWANY

2.2.1. OPIS PLANOWANEGO ZADANIA INWESTYCYJNEGO

1. DOCELOWA STUKTURA ZATRUDNIENIA

Stan docelowy – 6 etatów

Liczba funkcjonariuszy – 5 etatów

Liczba pracowników cywilnych – 1 etat

Ilość pojazdów służbowych - 2 szt.

2. ZAKRES RZECZOWY INWESTYCJI

Planowana inwestycja polegać będzie na:

- dostosowaniu poddasza do funkcji użytkowej poprzez: wymianę drewnianej konstrukcji dachu umożliwiającą zwiększenie wysokości pomieszczeń poddasza do 2,5 m w świetle kondygnacji, przebudowę kominów, wymianę stropu na żelbetowy, budowę żelbetowej klatki schodowej oraz osadzenie okien połaciowych
- adaptacji pomieszczeń do funkcji biurowej i socjalnej
- powiązaniu obu kondygnacji w spójny układ funkcjonalny
- przystosowaniu obiektu do dostępu i obsługi osób niepełnosprawnych
- całkowitej wymianie instalacji technicznych oraz ich dostosowanie wraz z wentylacją do nowego układu funkcjonalnego pomieszczeń.

- wykonaniu instalacji grzewczej c.o. budynku i c.w.u. z zastosowaniem powietrznej pompy ciepła
 - przebudowie wolnostojącego masztu antenowego
 - modernizacji oświetlenia zewnętrznego
 - wymianie przyłączy infrastruktury sieciowej : wod.-kan, elektrycznej i teletechnicznej
 - wydzieleniu części ogólnodostępnej i zaplecza służbowego ze szlabanem automatycznym na wjeździe
 - budowie budynku gospodarczo-garażowego
 - budowie miejsc postojowych o nawierzchni ażurowej dla samochodów służbowych
 - wymianie nawierzchni utwardzonych
 - wykonaniu ogrodzenia i bramy wjazdowej
 - wykonaniu osłony śmietnikowej
- oraz elementów małej architektury i zieleni.

3. ZAKRES PRZEBUDOWY

W oparciu, o zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego warunki, przedmiotowy budynek objęty jest ochroną konserwatorską i przy jego przebudowie obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich. Wiąże się to z koniecznością utrzymania charakteru istniejącej zabudowy i spełnienia wymogu uporządkowania m.in. elewacji w zakresie rozmieszczenia i proporcji otworów, przywrócenia pierwotnego kształtu i podziału stolarki okiennej, renowacji detali architektonicznych i kamiennego cokołu oraz wymogu zachowania bryły dachu.

W ramach realizacji zamierzenia przewiduje się generalną przebudowę układu funkcjonalnego budynku, co ściśle związane jest z powiększeniem powierzchni służbowej Posterunku o poddasze użytkowe. Przebudowa budynku obejmować będzie przystosowanie parteru i poddasza do funkcji biurowo-socjalnej dla potrzeb całorocznego Posterunku Policji, a także części poddasza do funkcji socjalno-wypoczynkowej dla oddelegowanych w sezonie letnim do jednostki funkcjonariuszy.

Przesunięcia ścian działowych umożliwią wydzielenie korytarzy i budowę klatki schodowej oraz dostosowanie pomieszczeń do ich docelowych funkcji. Zakłada się odgrzybienie i osuszenie zawilgoconych ścian, wykonanie izolacji ścian fundamentowych z jednoczesnym ich wzmocnieniem, docieplenie ścian zewnętrznych, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę stropu drewnianego na żelbetowy, przebudowę kominów i drewnianej konstrukcji dachu, osadzenie okien połaciowych oraz pokrycie dachu dachówką ceramiczną. Istniejące instalacje zostaną wymienione i wraz z nową instalacją grzewczą dostosowane do nowego układu pomieszczeń.

3.1. UKŁAD FUNKCJONALNY

Budynek ogólnodostępny od strony ul. Nadmorskiej, zaplecze służbowe wydzielone ogrodzeniem. Przed wejściem głównym do budynku podjazd dla osób niepełnosprawnych.

PARTER

Wejście główne do jednostki bezpośrednio z terenu poprzez poczekalnię oddzieloną od części służbowej ścianką przeszkloną z PCV drzwiami wyposażonymi w zamek elektromagnetyczny z systemem kontroli dostępu. Poczekalnia skomunikowana z pokojem biurowym z funkcją dyżurki poprzez okno podawcze wyposażone w „Intercom” oraz z sanitariatem interesantów, przystosowanym dla osób niepełnosprawnych. W poczekalni przewiduje się wyznaczenie punktu obsługi interesantów. Poza „dyżurką” z wydzielonym pomieszczeniem łączności, na parterze zaplanowano pokój kierownika, dwa pokoje biurowe 2-os., klatkę schodową, pomieszczenie do przeprowadzenia czynności z zatrzymanym, szatnię z węzłem sanitarnym, pomieszczenie porządkowe, sanitariat męski i korytarz.

PODDASZE

Na poddaszu zaplanowano trzy 2 – osobowe pokoje wypoczynkowe z łazienkami, pokój socjalny (jadalnię) pokój odpraw, magazynek podręczny i pomieszczenie techniczne dla osprzętu pompy ciepłej.

Tabelaryczne zestawienie pomieszczeń w nowym układzie funkcjonalnym.

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Pow. /m2/
	PARTER	
0/1	poczekalnia	12,45
0/2	WC interesantów	4,20
0/3	korytarz	10,44
0/4	pokój kierownika	13,40
0/5	pokój 2 os.	14,88
0/6	pokój 2 os.	14,88
0/7	K-1	14,97
0/8	pomieszczenie do przeprowadzania czynności z zatrzymanym	5,04
0/9	przedsionek	6,51
0/10	pomieszczenie porządkowe	1,83
0/11	Szatnia z węzłem sanitarnym	10,83
0/12	WC „M”	4,78
0/13	pomieszczenie łączności	3,09
0/14	pokój biurowy z funkcją dyżurki	8,14
	RAZEM PARTER	125,44

Nr pom.	Nazwa pomieszczenia	Pow. /m2/
	PODDASZE	
1/1	Klatka schodowa	12,16
1/2	korytarz	17,80
1/3	pokój	18,65
1/4	łazienka	2,55
1/5	łazienka	2,55
1/6	pokój	19,65
1/7	pom. techniczne	7,76
1/8	magazyn	5,98
1/9	pokój odpraw	14,44
1/10	pom. socjalne	10,16
1/11	pokój	15,60
1/12	łazienka	2,70
	RAZEM PODDASZE	130,00

ZESTAWIENIE SUMARYCZNE POMIESZCZEŃ		
Rodzaj pomieszczenia	Ilość pom. /szt/	Pow. użytkowa /m2/
biurowe	4	51,30
wspomagające	3	31,93
socjalno - sanitarne	11	93,50
magazynowe i techniczne	3	16,83
komunikacja pozioma	3	34,75
Razem	24	228,31
Komunikacja pionowa	2	27,13
OGÓŁEM	26	255,44

Podane powyżej wartości są orientacyjne i mogą ulec zmianie po opracowaniu dokumentacji projektowej.

3.2. INSTALACJE WEWNĘTRZNE.

- instalacje i urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe;
- instalacje i urządzenia zaopatrzenia w ciepło;
- instalacje i urządzenia techniki wentylacyjnej;
- instalacje i urządzenia elektro – energetyczne;
- instalacje i urządzenia teletechniczne i techniki informatycznej.

3.3. OBIEKTY ZAPLECZA

BUDYNEK GARAŻOWO-GOSPODARCZY.

Przewiduje się budynek parterowy ze ścianami z pustaków ceramicznych i dachem dwuspadowym, krytym dachówką ceramiczną. Garaż o jednym stanowisku postojowym. Budynek wyposażony w instalację elektryczną.

Planowana powierzchnia zabudowy 39,0 m², pow. użytkowa 32,6 m² kubatura 138,6 m³

3.4. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Przewiduje się wydzielenie strefy ogólnodostępnej i zaplecza służbowego jednostki. Z uwagi na uwarunkowania przestrzenne w części ogólnodostępnej niemożliwe jest wykonanie miejsc parkingowych dla interesantów poza 1 miejscem postojowym dla osoby niepełnosprawnej. Zaplecze służbowe jednostki zostanie wydzielone od strefy ogólnodostępnej ogrodzeniem z profili stalowych, automatyczną, uchylną bramą na wjeździe i szlabanem. W obrębie wygradzonego zaplecza przewiduje się 6 miejsc parkingowych, budynek garażowo-gospodarczy, osłonę śmietnikową i montaż powietrznej pompy ciepłej.

Zakłada się wymianę przyłączy infrastruktury sieciowej; wymianę nawierzchni utwardzonych, wykonanie parkingów służbowych; wymianę masztu antenowego; wymianę prefabrykowanego ogrodzenia i wykonanie elementów małej architektury i zieleni. Nawierzchnię na dojazdach i wjazdach z kostki brukowej, nawierzchnie parkingów i placów manewrowych z płyt ażurowych w celu zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej.

3.5. OBIEKTY LINIOWE I TERENOWE

3.5.1. PRZYŁĄCZA I SIECI ZEWNĘTRZNE

Wodociągowe

- wymiana przyłącza wodociągowego Ø 32 PE o dł. 30,0 m

Kanalizacji sanitarnej

wymiana przyłącza kanalizacji sanitarnej Ø 160 PCV o dł. 40,0 m

Kanalizacji deszczowej

Wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo.

Energetyczne.

Bez zmian

Oświetlenie placów i parkingów na słupach stalowych 3 szt.

Teletechniczne.

Posterunek podłączony będzie do publicznej sieci telekomunikacyjnej przyłączem kablowym, światłowodowym o dł. 30 m

- maszt antenowy wolnostojący o wys.20 m do montażu systemu anten z odgromnikami.

3.5.2 ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Osłona śmietnikowa

Przewiduje się osłonę śmietnikową o pow.6,50 m² na fundamencie betonowym, ściany z cegieł cementowo – piaskowych, konstrukcja dachu z kształtowników stalowych, dach z blachy trapezowej.

Ogrodzenie

Ogrodzenie z furtką stalową o wys.2,0 m z profili stalowych analogiczne do istniejącego na sąsiadujących nieruchomościach. Na wjeździe automatyczna brama uchylna i szlaban.

Powierzchnie utwardzone:

Nawierzchnie utwardzone	482,8 m ² w tym:
– chodniki + opaska	56,00 m ²
– drogi dojazdowe	85,00 m ²
– place i parkingi z płyt ażurowych	341,8 m ²

Zieleń:

- trawniki 303,00 m²
- nasadzenia krzewów liściastych i żywopłotów – 40 szt.
- nasadzenia drzew-3 szt.

3.6. STANDARDY WYKOŃCZENIA BUDOWLANEGO.Izolacje

- izolacje przeciwwilgociowe pionowe fundamentów i ścian fundamentowych, posadzek na gruncie, w pomieszczeniach „mokrych”

Strop

- żelbetowy, wylewany

Dach

- konstrukcja drewniana, układ płatwiowo- kleszczowy pokrycie dachu- dachówka karpiówka

Stolarka drzwiowa

- drzwi zewnętrzne drewniane z naświetlem wg zaleceń Konserwatora Zabytków
- drzwi wewnętrzne - drewniane płycinowe pełne, ścianka aluminiowa z drzwiami szklona szkłem bezpiecznym.

Zamki – elektromagnetyczne, patentowe, zatrzaskowe.

Stolarka okienna

- okna drewniane zespolone wg zaleceń Konserwatora Zabytków, okna połaciowe drewniane

Podłogi (warstwa wierzchnia):

- gres antypoślizgowy – w poczekalni, w pomieszczeniach technicznych i magazynowych,
- gres - klatka schodowa, korytarze, szatnia,
- terakota - węzły sanitarne, WC, pokój socjalny, pomieszczenie porządkowe,
- wykładzina (typu tarket) - pokoje biurowe, pokój odpraw, pokoje wypoczynkowe
- wykładzina antyelektrostatyczna lub gres – pomieszczenia techniczne łączności,
- wykładzina dywanowa - pokój Kierownika

Tynki wewnętrzne, wykończenie ścian i malowanie:

- tynki III kategorii cem.- wap. z warstwą wykończeniową gładzi gipsowej - pom. biurowe, klatka schodowa, korytarze,
- glazura do wys.2,0 m w węzłach sanitarnych, WC, pomieszczeniach porządkowych,
- fartuch z glazury przy umywalce i zlewozmywaku - w pomieszczeniu socjalnym,
- farba emulsyjna biała – wszystkie sufity oraz ściany w pom. sanitarnych powyżej 2,0 m,
- farba emulsyjna w kolorach pastelowych – pozostałe pomieszczenia oraz ściany powyżej 1,5 m w korytarzach i klatce schodowej,
- farba zmywalna do wys.1,5 m w poczekalni, korytarzach i klatce schodowej,
- farba zmywalna do wys.2,0 m – szatnia.

Wentylacja grawitacyjna

- szachty wentylacyjne - systemowe.

Elementy ślusarskie

- krata w pomieszczeniu przejściowym zatrzymań tymczasowych - z prętów stalowych Ø 16, wzmocniona płaskownikami poziomymi 50 x 8 mm, a od wewnątrz siatką stalową z drutu Ø 2-3 mm o wymiarach otworów w siatce 10x10 mm ze skrzydłem otwieranym o wymiarach 0,9 x 2,0 m.
- kraty okienne z prętów stalowych wzmocnione płaskownikami.
- uchwyty na chorągwie,
- wycieraczki,
- obróbki blacharskie z blachy stalowej cynkowo-tytanowej,
- rury i rynny spustowe z blachy stalowej cynkowo-tytanowej,

Elewacje:

- Tynk renowacyjny i kolorystyka wg zaleceń Konserwatora Zabytków

4.0. PLANOWANE EFEKTY RZECZOWE INWESTYCJI**4.1. OBIEKTY**Budynek administracyjny

pow. zabudowy	53,70 m ²
kubatura	1 098,90 m ³
pow. użytkowa	255,44 m ²
w tym: pow. biurowa	51,30 m ²

Budynek garażowo-gospodarczy

pow. zabudowy	39,00 m ²
pow. użytkowa	32,60 m ²
kubatura	138,60 m ³

Osłona śmietnikowa

pow. zabudowy	6,50 m ²
pow. użytkowa	6,50 m ²

4.2. BILANS TERENU:

Powierzchnia działki	985,00 m ²
Pow. zabudowy	199,20 m ²
Nawierzchnie utwardzone	482,80 m ²
Zieleń	303,00 m ²

4.3. WSKAŹNIKI JEDNOSTKOWE

Docelowe zatrudnienie - 6 osób .

4.3.1. WSKAŹNIK POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ

Zgodnie z Wytycznymi KGP z dnia 30.07.2013 r. :

po odjęciu komunikacji pionowej (27,13 m²) oraz powierzchni pomieszczeń użytkowanych sezonowo (91,7 m²) powierzchnia do obliczenia wskaźnika powierzchni użytkowej przypadającej na 1 pracownika wynosi :

$$255,44 \text{ m}^2 - (118,83 \text{ m}^2) = 136,61 \text{ m}^2.$$

$$136,61 \text{ m}^2 : 6 \text{ os.} = 22,77 \text{ m}^2/\text{osobę}$$

Wskaźnik powierzchni użytkowej wynosi **22,8 m²/osobę**.

4.3.2. WSKAŹNIK POWIERZCHNI BIUROWEJ:

Powierzchnia biurowa wynosi 51,3 m²

Po odjęciu liczby osób nie wymagających stałego miejsca pracy biurowej (1 os.) wskaźnik powierzchni biurowej na 1 pracownika wynosi:

$$6 \text{ os.} - 1 \text{ os.} = 5 \text{ osób.}$$

$$51,3 \text{ m}^2 : 5 \text{ os.} = 10,26 \text{ m}^2/\text{osobę}$$

Wskaźnik powierzchni biurowej wynosi **10,3 m²/osobę**.

UWAGA

1. Zakładane rozwiązania projektowe dotyczące branży budowlanej i instalacyjnej uzgodnić należy w Wydziale Gospodarki Materiałowo – Technicznej KWP w Gdańsku ul. Biskupia 23 ;
2. Wstępne uzgodnienia w zakresie instalacji teletechnicznych (niskoprądowych) należy dokonać w Wydziale Łączności i Informatyki KWP w Gdańsku ul. Okopowa 15 .