

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### **„Opracowanie programu funkcjonalno - użytkowego budowy żłobka wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ulicy Andersa 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 żłobka wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ulicy Andersa 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 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),
- b) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.),
- c) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.),
- d) rozporządzeniem z dnia 11 września 2020 r. Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679),
- e) 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.),
- f) ustawą o bezpieczeństwie żywności i żywienia z dnia 25 sierpnia 2006 r. (Dz.U. 2020 r. poz. 2021 ze zm.),
- g) ustawą z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 497),
- h) ustawą z dnia 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi w wieku do lat 3 (Dz.U.2024 poz. 338 ze zm.)
- i) ustawą z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2021 r. poz. 869 ze zm.),
- j) rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 11 lipca 2014 r., w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych jakie musi spełniać lokal, w którym ma być

- prorowadzony żłobek lub klub dziecięcy (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 72 ze zm.),
- k) 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.),
  - l) ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 ze zm.),
  - m) 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,
  - n) 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 725/3 w obrębie 0003 o powierzchni ok. 21000 m<sup>2</sup>, znajduje się przy ulicy Andersa we wsi Kębłowo.

Na terenie działki znajduje się tłocznia ścieków oraz boisko sportowe.

### **4. Budowa żłobka 4 oddziałowego.**

- 1) Uwarunkowania i wymagania: inwestycja polegać będzie na zaprojektowaniu i wybudowaniu żłobka wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, budynku wolnostojącego, parterowego usytuowanego w południowej części działki, w którym powstanie 4 oddziałowy żłobek wraz z zapleczem kuchennym, do którego uczęszczać będzie 100 dzieci w wieku do lat 3, o powierzchni użytkowej ok 600 m<sup>2</sup>. W placówce planowane jest zatrudnienie ok. 15 osób – personelu.
- 2) Technologia budowy żłobka: budynek żłobka należy przewidzieć w technologii modułowej. 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) konstrukcja budynku powinna umożliwić w przyszłości dobudowę II piętra,
  - c) zapewnienie dostępności dla osób z ograniczoną mobilnością i percepcją,
  - d) lokalizacja budynku powinna zapewnić właściwe oświetlenie i nasłonecznienie pomieszczeniom do zabawy oraz odpoczynku zgodnie w obowiązującymi przepisami dla żłobka,
  - 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 oraz klimatyzacji 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 żłobkowych w sposób ograniczający wpływ hałasu zewnętrznego i ewentualnych innych szkodliwych uwarunkowań zewnętrznych,
  - k) organizacja strefy wejścia do oddziałów żłobkowych, która zapewni bezpieczeństwo dzieci i ułatwi kontakt rodziców z opiekunkami,
  - l) zabezpieczenie budynku żłobka 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 żłobkowych:
- a) w budynku żłobka należy przewidzieć 4 sale zabawowo- odpoczynkowe wraz z sanitariatami, z bezpośrednim wyjściem na zewnątrz, salę ruchową, szatnie dla dzieci, sekretariat, gabinet dyrektora, gabinet pielęgniarki, pokój dla nauczycieli, pokój intendenta, dwa pomieszczenia socjalne dla personelu oraz sanitariat dla personelu i miejsce na szafę na przechowywanie detergentów oraz sprzętu do sprzątania,
  - b) w budynku żłobka 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 żłobka 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 ewidencją wejść i wyjść. Serwer wraz z centralnym monitorem zainstalowany w pomieszczeniu intendenta.
- 5) Zagospodarowanie terenu:
- a) należy wskazać ciągi piesze i jezdne, budowa miejsc postojowych i parkingowych od ul. Andersa,

- b) należy przygotować koncepcję zagospodarowania terenów zielonych, która będzie uwzględniać budowę nowego placu zabaw.

## **5. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna 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 żłobka,
  - b) lokalizację placu 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,
  - 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.
- 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, zieleń, 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 pomniejszeń 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 (min. jeden odwiert testowy w miejscu posadowienia budynku),
- 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,

B. Część graficzna zawierająca:

- 1) mapę lokalizacyjną obejmującą działkę, na której zostanie wybudowany żłobek 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 żłobka, 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 żłobka 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, dojazdy - uwzględniające wymagania p.poż., ciągów pieszo-jezdnych, budowy miejsc postojowych, parkingowych, budowy placu zabaw, oświetlenia i monitoringu terenu, nasadzeń zamiennych,
- 4) koszty wyposażenia żłobka, 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. Wraz z dokumentacją Wykonawca przekaże Zamawiającemu prawa autorskie do dokumentacji.

#### **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.