

Program funkcjonalno-użytkowy dla inwestycji pn.:  
Budowa Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego na działce nr ew. 21 w miejscowości Węgrzce Wielkie  
gm. Wieliczka.

**PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY**

**budowy Centrum Opiekuńczo - Mieszkalnego  
na działce nr ew. 21 w miejscowości Węgrzce Wielkie,  
gm. Wieliczka.**

Inwestor: **Gmina Wieliczka  
ul. Powstania Warszawskiego 1  
32-020 Wieliczka**

PFU opracował: mgr inż. arch. Antoni Pilch

.....

Kraków – lipiec -2023 r.

Program funkcjonalno-użytkowy dla inwestycji pn.:  
Budowa Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego na działce nr ew. 21 w miejscowości Węgrzce Wielkie  
gm. Wieliczka.

**Nazwa przedmiotu zamówienia według CPV:**

**Budowa Centrum Opiekuńczo- Mieszkalnego na działce nr 21 w miejscowości Węgrzce Wielkie, gm. Wieliczka.**

**Kody zamówienia wg. CPV:**

**• Kody usług projektowych wg. słownika CPV:**

CPV 71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego

CPV 71327000-6 Usługi w zakresie projektowania konstrukcji

CPV 71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

**• Klasyfikacja robót budowlanych wg. słownika CPV:**

CPV 45111200-0 Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne

CPV 45000000-7 Roboty budowlane

CPV 45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków

CPV 45215221-2 Roboty budowlane w zakresie ośrodków opieki dziennej

CPV 45410000-4 Roboty tynkarskie

CPV 45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

CPV 45421000-4 Roboty w zakresie stolarki budowlanej

CPV 45311200-2 Roboty w zakresie instalacji elektrycznych

CPV 45315300-1 Roboty w zakresie instalacji zasilania elektrycznego

CPV 45311000-0 Roboty w zakresie przewodów instalacji elektrycznych oraz opraw elektrycznych

CPV 45232460-4 Roboty sanitarne

CPV 45331100-7 Instalowanie centralnego ogrzewania

CPV 45331200-8 Instalowanie urządzeń wentylacji i klimatyzacji

CPV 45332000-3 Roboty instalacyjne wodociągowe i kanalizacyjne

CPV 45333000-0 Roboty instalacyjne gazowe

CPV 45330000-9 Hydraulika i roboty sanitarne

CPV 45312000-7 Instalowanie systemów alarmowych i anten

CPV 45321000-3 Izolacje cieplne

CPV 45343000-3 Roboty instalacyjne przeciwpożarowe

CPV 45111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu

CPV 45233251-3 Roboty budowlane związane z budową nawierzchni

CPV 45223300-9 Roboty budowlane w zakresie parkingu

CPV 45233140-2 Roboty drogowe

### **Spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego:**

- I. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA
  1. Charakterystyczne parametry określające wielkość inwestycji lub zakres robót budowlanych:
    - 1.1. Ogólny opis projektowanego budynku centrum opiekuńczo-mieszkalnego
    - 1.2. Terenowe obiekty zagospodarowania terenu i mała architektura
    - 1.2.1. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
  2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia:
  3. Ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe:
  4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach:
    - a. Powierzchnie użytkowe pomieszczeń wraz z określeniem funkcji
    - b. Wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe w tym udział powierzchni ruchu w pow. netto
    - c. inne powierzchnie –pochodne -pochodne opisanych wskaźników
    - d. Określenie wielkości możliwych przekroczeń i pomniejszych przyjętych parametrów powierzchni i kubatury
- II. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA W TYM WYMAGANIA DOTYCZĄCE:
  5. Wymagania Zamawiającego w zakresie przygotowania dokumentacji projektowej w tym:
    - 5.1. Wymagania Zamawiającego w zakresie przygotowania terenu budowy:
    - 5.2. Wymagania w odniesieniu do architektury:
    - 5.3. Wymagania w odniesieniu do konstrukcji
    - 5.4. Wymagania w odniesieniu do instalacji wewnętrznych
    - 5.5. W odniesieniu do wykończenia i wyposażenia pomieszczeń wraz z dostosowaniem dla potrzeb osób z niepełnosprawnością:
    - 5.6. Wymagania Zamawiającego w stosunku do Wykonawcy w odniesieniu do zagospodarowania terenu inwestycji:
      - 5.6.1. W odniesieniu obiektów i urządzeń technicznych zagospodarowania terenu:
    - 5.7. Warunki Zamawiającego w zakresie wykonania i odbioru robót budowlanych.
    - 5.8. Wymagania w zakresie ochrony pożarowej budynku:
- III. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PFU:
  1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z przepisów szczególnych.
  2. Oświadczenie zamawiającego o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane:
  3. Wskazanie przepisów prawnych i norm związanych z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego:
  4. Posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych:

Program funkcjonalno-użytkowy dla inwestycji pn.:  
Budowa Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego na działce nr ew. 21 w miejscowości Węgrzce Wielkie  
gm. Wieliczka.

5. Koncepcja architektoniczna z koncepcją PZT projektowanej inwestycji – ma służyć informacyjnie jako program inwestycji. Zamawiający dopuszcza inne opracowania w ramach programu inwestycji.
- 5.1. Część graficzna opracowania- koncepcja architektoniczna:
  - Projekt zagospodarowania działki
  - Rzut parteru w poz. +/- 0,00
  - Rzut 1-go piętra w poz. + 3,45
  - Rzut 2-go piętra/poddasze/ w poz. + 6,45
  - Elewacja wschodnia i północna, Przekrój A-A

## I. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### **1. Charakterystyczne parametry określające wielkość inwestycji lub zakres robót budowlanych:**

Przedmiotem opracowania jest budowa Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego w miejscowości Węgrzce Wielkie na działce nr 21, gm. Wieliczka. Celem budowy jest pomoc osobom dorosłym niepełnosprawnym ze znacznym lub umiarkowanym stopniem niepełnosprawności, poprzez zapewnienie usług zamieszkiwania i pobytu w ramach pobytu dziennego lub całodobowego. Celem budowy jest uzupełnienie systemu wsparcia osób niepełnosprawnych, przez stworzenie dodatkowej usługi w postaci systemu wsparcia w zakresie potrzeb zdrowotnych, zapobiegania wtórnym powikłaniom, stymulowania i rozwijania sprawności ruchowej, kompetencji poznawczych oraz społecznych.

Projektowana inwestycja polega na budowie trzykondygnacyjnego budynku centrum opiekuńczo-mieszkalnego wraz z infrastrukturą techniczną i terenem rekreacyjnym, usytuowana na działce nr ew. 21 w m. Węgrzce Wielkie. W budynku w parterze projektuje się część dzienną – dla zapewnienia całodziennego świadczenia usług dla uczestników programu dla 20-tu osób, na pierwszym i drugim piętrze projektuje się część mieszkalną, tj. pomieszczenia pobytu całodobowego, mieszkania z łazienkami dla 18- tu osób w pokojach jednoosobowych i dwóch osób w dwuosobowym. Budynek wyposażony będzie w urządzenia i windę dla osób z niepełnosprawności ruchową. Na terenie działki projektuje się układ dojść i dojazdów do budynku z parkingami dla samochodów osobowych oraz dla osób z niepełnosprawnością ruchową. Od strony wschodniej budynku projektuje się taras dostępny z parteru a dalej tereny rekreacyjne, w tym; ogród rekreacyjny, ścieżki spacerowo-rekreacyjne, place rekreacyjne obiekty małej architektury takie jak; ławki parkowe do siedzenia, altana ogrodowa, tereny zieleni niskiej, w tym trawniki oraz zieleń wysoką.

#### **1.1. Ogólny opis projektowanego budynku centrum opiekuńczo- mieszkalnego:**

Projektuje się budowę trzykondygnacyjnego budynku centrum opiekuńczo-mieszkalnego. W budynku na parterze projektuje się część dzienną – dla zapewnienia całodziennego świadczenia usług dla uczestników programu, a na pierwszym i drugim piętrze projektuje się część mieszkalną, tj. pomieszczenia mieszkalne z łazienkami dla pobytu całodobowego dla 20 tu osób w pokojach jednoosobowych i jednym dwuosobowym. Budynek wyposażony będzie w urządzenia i windę dla osób z niepełnosprawnością ruchową .

Projektuje się budynek na rzucie prostokąta o wymiarach w osi 31,00 x 12,50 m i wysokości wg. rozporządzenia = 9,60 m. Budynek trzykondygnacyjny murowany, stropy żelbetowe monolityczne, dach wysoki o konstrukcji drewnianej z pokryciem blachą gładką (panele łączone na rąbek stojący). Budynek wyposażony w podstawowe instalacje wewnętrzne, wod.,-kan., centralnego ogrzewania z kotłem gazowym, instalacją gazową dla celów socjalno-bytowych i ogrzewania, instalacje elektryczne, monitoringu, system przyzywowy i inne.

Na parterze budynku projektuje się: główne wejście do budynku wraz z układem komunikacji ogólnej wraz z klatką schodową i windą. Bezpośrednio do holu przylegają pomieszczenia pobytu dziennego, w tym recepcja (pomieszczenia dla opiekunów z zapleczem), sala dzienna z aneksem wypoczynkowo-telewizyjnym, pomieszczenia socjalno-biurowe, szatnia, zaplecze opieki medycznej, biblioteka, pralnia, suszarnia i zaplecze sanitarne dla personelu oraz osób pobytu dziennego w tym osób z niepełnosprawnością ruchową.

Na pierwszych i drugim piętrze projektuje się pomieszczenia mieszkalne pobytu całodobowego w dwudziestu jednoosobowych pokojach z łazienkami oraz pomieszczenia

Program funkcjonalno-użytkowy dla inwestycji pn.:  
Budowa Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego na działce nr ew. 21 w miejscowości Węgrzce Wielkie  
gm. Wieliczka.

ogólne dostępne dla mieszkańców budynku takie jak pomieszczenie rekreacyjne z aneksem kuchennym z wyposażeniem, oraz pom. gospodarczo-składowe. Pomieszczenia mieszkalne na pierwszym i drugim piętrze usytuowane są w układzie korytarzowym. Na pierwsze i drugie piętro prowadzi obudowana klatka schodowa oraz winda dostosowana dla osób z niepełnosprawności a ruchową. Pomieszczenia mieszkalne na pierwszym i drugim piętrze usytuowane są w układzie korytarzowym. Na pierwsze i drugie piętro prowadzi dwie obudowane i oddymiane klatki schodowe oraz winda dostosowana dla osób z niepełnosprawnością ruchową.

1.1.a. Dane techniczne projektowanej budowy:

• Powierzchnia zabudowy:	415,75 m <sup>2</sup>
• Powierzchnia użytkowa :	878,30 m <sup>2</sup>
w tym: ogólnodostępny parter	340,90 m <sup>2</sup>
piętro- pomieszczenia całodobowego zamieszkania	331,80 m <sup>2</sup>
poddasze- pomieszczenia całodobowego zamieszkania	205,60 m <sup>2</sup>
• Kubatura budynku:	3.638,00 m <sup>3</sup>
• Wysokość budynku wg.WT :	9,60 m

**1.2.Terenowe obiekty zagospodarowania terenu, infrastruktura i mała architektura:**

Na terenie działki jako obiekty towarzyszące zabudowie projektuje się układ dojazdów z parkingami dla samochodów osobowych oraz dla osób z niepełnosprawnością ruchową. Od strony wschodniej projektuje się taras a dalej tereny rekreacyjne, a w tym; ogród rekreacyjny, ścieżki spacerowo-rekreacyjne, place rekreacyjne obiekty małej architektury takie jak ławki parkowe do siedzenia, tereny zieleni niskiej w tym; trawniki oraz zielen wysoką- drzewa.

Powierzchnia terenu inwestycji	~~ 5.875,00 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy:	
Projektowany budynek COM:	415,75 m <sup>2</sup>
Taras	45,00 m <sup>2</sup>
Dojazdy wewnętrzne	285,00 m <sup>2</sup>
Parking dla niepełnosprawnych	36,00 m <sup>2</sup>
Parking dla sam. osobowych	220,00 m <sup>2</sup>
Chodniki i dojścia	154,00 m <sup>2</sup>
Ścieżki spacerowo-rekreacyjne	120,00 m <sup>2</sup>
Plac rekreacyjny	80,00 m <sup>2</sup>
Pow. zainwestowania:	1.355,75 m <sup>2</sup>
Ławki parkowe	12 szt.
Altana ogrodowa	1 szt.
Zieleń wysoka drzewa	
Zieleń niska-trawy i murawy	1.936,25 m <sup>2</sup>
Ogrodzenie terenu inwestycji	248,00 mb

**1.2.1.Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**

a. Sposób zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i ciepłą:

Zaopatrzenie w wodę: przyłączyć wodociągowej do sieci wodociągowej długości około 160,0 m na warunkach podanych przez dysponenta sieci, na przyłączy należy wykonać hydrant pożarowy nadziemny #80 .

Zaopatrzenie w energię elektryczną: przyłącz kablowy do złącza kablowego Z-1 i skrzynki pomiarowej usytuowanej w linii ogrodzenia działki od strony drogi długości około 90,0 m .

Zaopatrzenie w gaz :

Budowa instalacji gazowej wewnętrznej do zaplecza socjalnego i kotłowni w oparciu o projektowany przyłącz do sieci gazowniczej średniego ciśnienia. Długość przyłącza gazowego około 160,0 m.

b. Sposób odprowadzenia ścieków i gospodarka odpadami:

Odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanego na działce zbiornika wybieralnego o pojemności 20,0 m<sup>3</sup> na okres przejściowy do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej.

Odprowadzenie wód opadowych:

Odprowadzenie wód opadowych z dachów do zbiornika na wody opadowe o pojemności 30,0 m<sup>3</sup>. Czyste wody opadowe ze zbiornika będą wykorzystane do splukiwania nawierzchni utwardzonych i podlewania terenów zielonych.

Odprowadzenie wód opadowych nawierzchni utwardzonych na terenie działki poprzez urządzenia podczyszczające odprowadzone do drenażu rozsączającego na terenie działki.

c. Dostęp do drogi publicznej:

Teren inwestycji ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, jaką jest droga gminna. Dojazd do przedmiotowej działki, bezpośrednio z drogi gminnej dojazdowej poprzez projektowany zjazd publiczny.

d. Miejsca postojowe dla samochodów osobowych wynikających z potrzeb użytkowych budynku:

Na terenie działki objętej inwestycją należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wg. wskaźnika zawartego w MPZP gminy, dla projektowanej funkcji usługowej i mieszkalnej przedmiotowego budynku.

## **2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia w zakresie zgodności z zapisami mpzp Gminy:**

Stan istniejący zagospodarowania terenu inwestycji objętego projektem na działce nr ew. 21 w miejscowości Węgrzce Wielkie, gm. Wieliczka.

- Istniejący teren przeznaczony pod budowę centrum opiekuńczo-mieszkalnego położony jest na działce nr ew. 21 w m. Węgrzce Wielkie, gm. Wieliczka

Działka przeznaczona pod budowę centrum opiekuńczo-mieszkalnego położona jest w północnej części miejscowości Węgrzce Wielkie. Projektowana działka nie jest zabudowana.

Teren działki jest prawie płaski, posiada niewielki spadek w kierunku północno-wschodnim. Wjazd na teren projektowanej działki projektowany bezpośrednio z drogi dojazdowej gminnej.

W mpzp działka nr ew. 21 położona jest w terenie MN i PU. Projektowana inwestycja usytuowana na terenie MN jest zgodna z zapisem w w/w mpzp. Projektowana inwestycja pn. budowa centrum opiekuńczo- mieszkalne jest obiektem usługowym w zakresie usług socjalnych co jest zgodne z zapisem mpzp §34.ust.2. pkt.1.

- Przedmiotowa działka nr ew.21 objęta jest mpzp Miasta i Gminy Wieliczka, zachodnia część działki położona jest w terenie który przeznaczony jest pod zabudowę mieszkalną jednorodziną i oznaczona jest symbolem MN. Wschodnia część działki położona jest w terenach zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowej, usługowej ( zabudowa socjalna jak centrum opiekuńczo-mieszkalne należy do zabudowy usługowej) oznaczona jest w mpzp symbolem PU.

Projektowana inwestycja usytuowana na terenie MN i PU jest zgodna z zapisem w w/w mpzp Gminy Wieliczka.

### 3. Ogólne właściwości funkcjonalno - użytkowe

Projektuje się budowę trzykondygnacyjnego budynku centrum opiekuńczo-mieszkalnego. W budynku na parterze projektuje się część dzienną – dla zapewnienia całodziennego świadczenia usług dla uczestników programu, a na pierwszym i drugim piętrze projektuje się część mieszkalną, tj. pomieszczenia mieszkalne z łazienkami dla pobytu całodobowego dla 20-tu osób w pokojach jednoosobowych i jednym dwuosobowym z łazienkami. Budynek wyposażony będzie w windę dla osób z niepełnosprawności. W budynku projektuje się 18 pokoi jednoosobowych o powierzchni większej niż 15,0 m<sup>2</sup> i jeden dwuosobowy o powierzchni większej niż 30,0 m<sup>2</sup>. Projektuje się budynek na regularnym rzucie prostokąta o wymiarach w osi 31,00 x 12,50 m i wysokości 9,60 m do góry ocieplonego ostatniego stropu. Budynek wyposażony w podstawowe instalacje wewnętrzne, wod.,-kan., centralnego ogrzewania z kotłem gazowym, instalację gazową dla celów socjalno-bytowych i ogrzewania, instalacje elektryczne, monitoringu, system przyzywowy i inne.

Na parterze budynku projektuje się wiatrołap wejściowy z klatką schodową i windą, pomieszczenia pobytu dziennego wraz z zapleczem sanitarnym, kuchenny, szatnią, pralnią z suszarnią, socjalno-biurowe, pokojem medycznym, biblioteką, rehabilitacyjnym i inne techniczne, bezpośrednio do holu przylegają pomieszczenia, pobytu dziennego wraz z aneksem wypoczynkowym. Na pierwszym i drugim piętrze (poddaszu) budynku usytuowano pomieszczenia mieszkalne pobytu całodobowego w pokojach jednoosobowych i jednym dwuosobowym z łazienkami. Na każdej kondygnacji mieszkalnej usytuowano aneks kuchenny i pom. rekreacyjnym, pom. socjalne opieki i pomieszczenia techniczne.

Pomieszczenia mieszkalne na piętrze i poddaszy usytuowane są w układzie korytarzowym. Na piętro prowadzi dwie klatki schodowe oraz winda dostosowana dla osób z niepełnosprawnością ruchową.

#### 3.1. Terenowe obiekty zagospodarowania terenu i mała architektura:

Na terenie działki jako obiekty towarzyszące zabudowie projektuje się układ dojazd i dojazdy z parkingami dla samochodów osobowych i dla osób z niepełnosprawnością ruchową. Od strony wschodniej projektuje się taras a dalej tereny rekreacyjne, a w tym; ogród rekreacyjny, ścieżki spacerowo-rekreacyjne, place rekreacyjne obiekty małej architektury takie jak ławki parkowe do siedzenia, altana ogrodowa, tereny zieleni niskiej w tym; trawniki oraz zieleni wysoką, wraz z ogrodzeniem terenu inwestycji z bramą wjazdową i furtką.

### 4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe:

Wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych ustalone zgodnie z Polską Normą PN-ISO9836:1997.

#### 4.a. Zestawieni pomieszczeń i powierzchni:

Nr pom.	Rodzaj pomieszczenia:	PU m <sup>2</sup> /orientacyjnie/ m <sup>2</sup>
<b>Parter w poz. +/00</b>		
1.	komunikacja	9,50
2.	klatka schodowa	8,50
3.	winda	3,20
4.	pom. gospodarcze	5,40
5.	szatnia	11,40
6.	recepcja	8,20



Program funkcjonalno-użytkowy dla inwestycji pn.:  
Budowa Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego na działce nr ew. 21 w miejscowości Węgrzce Wielkie  
gm. Wieliczka.

7.	pomieszczenie socjalne	8,20
8.	pralnia	6,50
9.	pomieszczenie pierwszej pomocy-	17,10
10.	pok. biurowy	17,10
11.	biblioteka	17,10
12.	Pom. gospodarcze	6,50
13.	komunikacja pom. gospodarcze	16,60
14.	kotłownia i pom. techniczne	13,60
14.a.	pom. techniczne	2,50
15.	sala ćwiczeń	19,60
15.a.	łazienka	4,00
15.b.	przebieralnia/szatnia	5,10
16.	pokój socjalny personelu	6,60
17.	wc-personelu	3,00
18.	komunikacja	28,00
19.	wc- niepełnosprawnych i kobiet	4,50
20.	wc- mężczyzn	3,60
21.	wc- personelu kuchni	3,60
22.	kuchnia- /katering	15,40
23.	zmywalnia	4,00
24.	komunikacja	3,80
25.	sala wielofunkcyjna/pobytu dziennego/jadalnia/zajęcia	88,30
	<b>Razem: PU</b>	<b>340,90</b>

Nr pom.	Rodzaj pomieszczenia:	PU /orientacyjnie/ m <sup>2</sup>
	<b>1-sze piętro w poz. + 3.45</b>	
1.1.	komunikacja	9,50
1.2.	klatka schodowa	14,30
1.3.	pom. socjalne personelu	6,50
1.4.	kuchnia podręczna	9,10
1.5.	pok. mieszkalny (1-osoba)	16,60
1.5.a	łazienka	
1.6.	pok. mieszkalny (1-osoba)	16,60
1.6.a	łazienka	
1.7.	pok. mieszkalny (1 osoba)	16,60
1.7.a	łazienka	
1.8.	pok. mieszkalny (1 osoba)	16,60
1.8.a	łazienka	
1.9.	komunikacja	17,10
1.10.	pok. mieszkalny (1 osoba)	15,60
1.10.a	łazienka	
1.11.	pok. mieszkalny (1 osoba)	15,60
1.11.a	łazienka	
1.12.	pok. mieszkalny (1 osoba)	15,60
1.12.a	łazienka	
1.13.	pok. mieszkalny (1 osoba)	15,60

Program funkcjonalno-użytkowy dla inwestycji pn.:  
Budowa Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego na działce nr ew. 21 w miejscowości Węgrzce Wielkie  
gm. Wieliczka.

1.13.a	łazienka	
1.14.	pok. mieszkalny (1 osoba)	15,60
1.14.a	łazienka	
1.15.	pok. mieszkalny (1 osoba)	15,60
1.15.a	łazienka	
1.16.	pok. mieszkalny (2 osoby)	30,40
1.16.a	łazienka	
1.17	pok. mieszkalny (1 osoba)	16,50
1.17.a.	łazienka	
1.18.	pok. mieszkalny (1 osoba)	18,60
1.18.a.	łazienka	
1.19.	komunikacja	49,80
	<b>Razem: PU</b>	<b>331,80</b>

Nr pom.	Rodzaj pomieszczenia:	PU /orientacyjnie/ m <sup>2</sup>
	<b>2-gie piętro (poddasze) w poz. + 6,45</b>	
2.1.	komunikacja	9,50
2.2.	klatka schodowa	8,50
2.3.	pok. mieszkalny (1-osoba)	15,60
2.3.a	łazienka	/podł. 18,40)
2.4.	pok. mieszkalny (1-osoba)	15,60
2.4.a	łazienka	/podł. 18,40)
2.5.	pok. mieszkalny (1 osoba)	15,60
2.5.a	łazienka	/podł. 18,40)
2.6.	pok. mieszkalny (1 osoba)	15,60
2.6.a	łazienka	/podł. 18,40)
2.7.	pok. mieszkalny (1 osoba)	15,60
2.7.a	łazienka	/podł. 18,40)
2.8.	komunikacja	13,00
2.9.	pom. socjalne personelu	4,50
2.10.	pom. gosp.	3,00
2.11.	pom. gosp.	3,00
2.12.	pom. gosp.	3,00
2.13.	komunikacja	54,10
2.14.	kuchnia	11,40
2.15.	pok. mieszkalny (1 osoba)	17,60
2.15.a	łazienka	
	<b>Razem: PU</b>	<b>205,60</b>

#### 4. b. Wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe:

##### 4.b.1. Budynek centrum opiekuńczo-mieszkalnego:

- Powierzchnia zabudowy: 415,75 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa : 878,30 m<sup>2</sup>
  - w tym: ogólnodostępny parter 340,90 m<sup>2</sup>
  - piętro- pomieszczenia całodobowego zamieszkania 331,80 m<sup>2</sup>
  - poddasze- pomieszczenia całodobowego zamieszkania 205,60 m<sup>2</sup>
- Kubatura budynku: 3.638,00 m<sup>3</sup>

Program funkcjonalno-użytkowy dla inwestycji pn.:  
Budowa Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego na działce nr ew. 21 w miejscowości Węgrzce Wielkie  
gm. Wieliczka.

- Wysokość budynku wg. WT.: 9,60 m
- Powierzchnia ruchu i komunikacja 211,70 m<sup>2</sup>  
stanowi 24,10 % w stosunku do powierzchni użytkowej całego budynku.

4.b.2. Bilans terenu:

Powierzchnia terenu inwestycji wg. mpzp w zakresie przeznaczenia terenu dla MN i PU wraz z obiektami i urządzeniami terenowymi wynosi około:

- Powierzchnia działki w MN (2.560 m<sup>2</sup>) i UP (755 m<sup>2</sup>)  $\sim 3.315,00 \text{ m}^2 = (5.875,00 \text{ m}^2)$
- Powierzchnia zabudowy:
- Projektowany budynek COM: 415,75 m<sup>2</sup>
- Taras 45,00 m<sup>2</sup>
- Dojazdy wewnętrzne 285,00 m<sup>2</sup>
- Parking dla niepełnosprawnych 36,00 m<sup>2</sup>
- Parking dla sam. osobowych 220,00 m<sup>2</sup>
- Chodniki i dojścia 154,00 m<sup>2</sup>
- Ścieżki spacerowo-rekreacyjne 120,00 m<sup>2</sup>
- Plac rekreacyjny 80,00 m<sup>2</sup>
- Ławki parkowe 12 szt.
- Altana ogrodowa 1 szt.
- Zieleń wysoka drzewa
- Zieleń niska-trawy i murawy 1.939,25 m<sup>2</sup>
- Ogrodzenie terenu inwestycji 248,00 mb

**4.c. Określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszych przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników:**

Podane wielkości w zakresie powierzchni użytkowych, powierzchni zabudowy, kubatury, powierzchni pomieszczeń, powierzchni obiektów terenowych są orientacyjne, a Zamawiający dopuszcza odchylenie od wskaźników pod warunkiem, że spełniają wymogi przepisów, norm i zapisów mpzp.

**II. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA W TYM WYMAGANIA DOTYCZĄCE:**

**5.0. Wymagania Zamawiającego w stosunku do Wykonawcy zakresie przygotowania dokumentacji projektowej:**

a. Wykonawca we własnym zakresie z upoważnienia Zamawiającego przygotowuje materiały przygotowawcze-przedprojektowe:

- Mapa do celów projektowych
- Kompletna dokumentacja warunków gruntowo-wodnych do celów posadowienia projektowanych obiektów.

b. Wykonawca wykona kompletny projekt budowlany wielobranżowy inwestycji w zakresie programu funkcjonalno-użytkowego i uzyska wynikające z przepisów: opinie, decyzje, uzgodnienia oraz prawomocną decyzję pozwolenia na budowę dla przedmiotu zamówienia,

c. Wykonawca wykona kompletny projekt wykonawczy wielobranżowy wraz z wizualizacją i kolorystyką w tym także:

- Projekt aranżacji wnętrz wraz z zestawieniem wyposażenia z podziałem na stałe i ruchome
- d. Wykonawca opracuje instrukcja bezpieczeństwa pożarowego wraz ze schematami ewakuacji, oznaczeniem dróg ewakuacji, wyposażeniem w sprzęt i urządzenia p. pożarowe,

e. Wykonanie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych dla każdej branży w zakresie standardu i jakości wykonania robót, sposobu wykonania robót budowlanych, właściwości wyrobów budowlanych oraz prawidłowości wykonania poszczególnych robót.

f. Wykona przedmiar robót

g. Wykona inne opracowania niezbędne do realizacji robót i rozwiązania w zakresie kolizji z sieciami i innymi urządzeniami terenowymi

h. Uzyska z upoważnienia Zamawiającego prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę

i. Wykona komplet dokumentacji projektowej i przedprojektowej - w wersji papierowej i na nośnikach elektronicznych w ilości:

- projekt budowlany w ilości 5 egz.+ wersja elektroniczna (pdf)

- projekt wykonawczy, pozostała dokumentacja projektowa i przedprojektowa w ilości 3 egz.+ wersja elektroniczna (pdf)

j. Przekaze Zamawiającemu dokumentacją powykonawczą i dokumentacją budowy, oraz pozwoleniem na użytkowanie.

### **5.1. Wymagania Zamawiającego w stosunku do Wykonawcy w zakresie przygotowania terenu budowy:**

w zakresie przygotowania terenu inwestycji należy wykonać:

- zagospodarowanie placu budowy, budowy zaplecza, wraz z zaopatrzeniem w media niezbędne do wykonania robót budowlanych – wykonawca wykona we własnym zakresie
- opracowania organizacji ruchu na czas budowy – jeśli taki będzie wymagany w zakresie dojazdu do budowy
- przebudowa kolidujących z inwestycją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w oparciu o warunki wydane przez dysponentów sieci

### **5.2. Wymagania Zamawiającego w odniesieniu do architektury budynku:**

Projektowana budowa budynku powinna być dostosowane do wymogów architektury współczesnej i uwzględniać przepisy prawa budowlanego w zakresie warunków technicznych jak również prawa miejscowego w zakresie zapisów MPZP Miasta i Gminy Wieliczka w stosunku do budynku i terenu. Rozwiązania architektoniczne muszą uwzględniać budowę budynku w nawiązaniu do charakteru istniejącego terenu. Bryłę budynku należy odpowiednio wkomponować w otoczenie i teren. Architektura budynku powinna uwzględniać współczesne trendy i rozwiązania i jednocześnie nawiązywać do tradycyjnych form architektury tradycyjnej miejscowej. Architektura budynku powinna uwzględniać zapisy mpzp w zakresie wielkości, formy, wysokości budynku, wystroju elewacji oraz zastosowanych materiałów. Wszystkie projektowane pomieszczenia pobytu dziennego parteru oraz mieszkalne na pierwszym i drugim piętrze muszą być przystosowane dla osób z niepełnosprawnością. Teren inwestycji, obiekty i urządzenia terenowe powinny być dostępne dla osób z niepełnosprawnością. Wszystkie rozwiązania projektowe na etapie projektu budowlanego przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę oraz projekty wykonawcze i specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych podlegać będą konsultacji i zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

### **5.3. Wymagania w odniesieniu do konstrukcji:**

Konstrukcja budynku musi być zaprojektowana w sposób zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami i normami. Budowa powinna być zaprojektowana i wykonana w sposób trwały, estetyczny, z takich materiałów i wyrobów oraz w taki sposób aby nie stanowiła

zagrożenia dla bezpieczeństwa, higieny i zdrowia użytkowników i była funkcjonalna oraz ekonomiczna w eksploatacji.

Projektuje się budynek trzykondygnacyjny o konstrukcji mieszanej murowanej i żelbetowej, posadowiony na ławach fundamentowych żelbetowych. Stropy płytowe żelbetowe, wypełnienie ścian z zastosowaniem bloczków ceramicznych lub betonu komórkowego. Ściany osłonowe przeszklone, o konstrukcji aluminiowej, przeszklenia zestawami termoizolacyjnymi. Dach wysoki wielospadowy o konstrukcji drewnianej z pokryciem blachą dachówkową. Wszystkie rozwiązania projektowe na etapie projektu budowlanego przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę oraz projekty wykonawcze i specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych podlegać będą konsultacji i zatwierdzeniu przez zamawiającego.

#### **5. 4. Wymagania w odniesieniu do Instalacji:**

- Instalacje elektryczne:

W zakresie robót instalacyjnych dla rozbudowy instalacji wewnętrznych, przewody instalacji elektrycznych powinny być prowadzone w kanałach lub rurach osłonowych. Główne przewody zasilające w powinny być prowadzone wzdłuż korytarzy. Oprzewodowanie powinno być wykonane w przewodach z miedzi i w osłonach nie wydzielających gazów trujących podczas ewentualnego pożaru. Przewody należy prowadzić w rurach ochronnych pod tynkiem w liniach prostych wzdłuż narożników ścian i sufitów, oraz nad nadprożami okien i drzwi. Należy wykonać pełny zakres instalacji elektrycznych wewnętrznych zgodnie z wytycznymi i przepisami. Rodzaj źródeł światła dla oświetlenia pomierzeń powinien być dostosowany do funkcji i ogólnego standardu wykończenia wnętrza. Wyłącznik główny z kasetą powinien być umieszczony na zewnętrznej ścianie budynku po zewnętrznej stronie ściany. Główny wyłącznik prądu w tablicy głównej należy opisać zgodnie z przepisami. Gniazda wtykowe i wyłączniki oznaczyć numerem obwodu, zgodnie z oznaczeniem w tablicy zabezpieczeń. Zainstalowana moc powinna być około 25% większa niż moc zapotrzebowana. Instalacja elektryczna i starowanie nią powinny być zaprojektowane w sposób pozwalający na ekonomiczne eksploataowanie budynku. Ze względu na przepisy bhp i p.poż. w niektórych oprawach oświetlenia pomieszczeń i w oprawach na drogach ewakuacyjnych zabudowane powinny być dodatkowe źródła światła, wyposażone w moduł szybkiego startu, na wypadek zaniku napięcia lub wyłączenia prądu.

- Oświetlenie, gniazd wtykowych, zasilania:

Oprawy oświetleniowe wewnętrzne we wszystkich projektowanych pomieszczeniach na sufitowe. Zaleca się zastosowanie źródeł światła LED. W pomieszczeniach mokrych, ubikacjach, szatniach oprawy oświetleniowe wodo i żaroodporne oraz bryzgoszczelne. Włączanie i wyłączanie oświetlenia w każdym pomieszczeniu ręczne. W pomieszczeniach mokrych wyłączniki wodoodporne. W pomieszczeniach socjalnych łazienki, schowki oprawy z indywidualnym czujnikiem ruchu. Na drogach ewakuacyjnych we wszystkich pomieszczeniach nad wyjściami w korytarzach i pomieszczeniach sanitarnych itp. oprawy oświetleniowe z napisem „Wyjście”. W korytarzach zastosować obwody oświetlenia nocnego samoczynnie włączającego się po zmierzchu. W pomieszczeniach budynku z wyjątkiem ogólnodostępnych i trudno kontrolowanych ciągów komunikacyjnych, w holu i wiatrołapie, należy wykonać obwody gniazd wtykowych dla zasilania sprzętu ruchomego i urządzeń przenośnych. W pomieszczeniach mokrych gniazda podtynkowe wodo i bryzgoszczelne. Należy wykonać połączenia wyrównawcze zgodnie z przepisami i dodatkowo zastosować obudowy rozdzielni w odpowiedniej zgodzie z przepisami klasie izolacji.

- Oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne:

Na drogach ewakuacyjnych we wszystkich pomieszczeniach użytkowych nad wyjściami w korytarzach i pomieszczeniach sanitarnych itp. oprawy oświetleniowe z napisem „Wyjście”. W korytarzach i ciągach komunikacyjnych należy zastosować obwody oświetlenia nocnego samoczynnie włączającego się po zmierzchu i należy wykonać instalacje oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego z zastosowaniem opraw systemowych lub z wykorzystaniem opraw oświetlenia podstawowego. Oświetlenie ewakuacyjne wykonać za pomocą opraw kierunkowych z piktogramami wyposażone w indywidualne źródła zasilania oraz wyposażone w funkcje autotestu. Oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne z zastosowaniem źródła światła typu LED. Dla oświetlenia zewnętrznego należy zastosować oprawy oświetleniowe mocowane do elewacji budynku, a na terenie inwestycji na słupach oświetlenia zewnętrznego, źródła światła typu diody LED.

- Instalacje odgromowe:

Instalację odgromową należy zaprojektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami w postaci zwodów pionowych połączonych z siatką zwodów poziomych. Przewody odprowadzające należy połączyć z uziomem fundamentowym. Pod tablicą główną należy zbudować zespolony ochronnik przeciwprzepięciowy zapewniający ochronę przepięciową instalacji elektrycznych. Wymagana jest ochrona p.poż. przez zastosowanie wyłączników różnicowo-prądowych i nadmiarowo-prądowych.

- Instalacje alarmowa przeciwpożarowa:

Na wszystkich ciągach komunikacyjnych, w szatniach, w pomieszczeniach ogólnodostępnych w pomieszczeniach mieszkalnych należy wykonać sygnalizację przeciwpożarową opartą o system czujek ognia i dymu połączoną z monitoringiem budynku. Oprzewodowanie powinno być wykonane w przewodach i osłonach nie wydzielających trujących gazów w przypadku pożaru.

- Instalacja przywoławczo -przyzywowa:

Na wszystkich ciągach komunikacyjnych, w pomieszczeniach ogólnodostępnych i mieszkalnych należy wykonać instalację przywoławczo-przyzywową z głośnikami przyłączoną do centrali w pomieszczeniu socjalno biurowym oraz pomieszczeniu ochrony nocnej i całodobowej budynku.

- Instalacje komputerowa:

We wszystkich pomieszczeniach ogólnodostępnych salach pobytu dziennego i mieszkalnych, należy wykonać oprzewodowanie dla sieci komputerowej.

- Instalacje telefonii stacjonarnej, bezprzewodowej i sieci WI-FI.

Obiekt należy wyposażać w telefonię cyfrową abonencką wraz z bezprzewodowym systemem łączności dla rozmów i danych. W ramach wyposażenia obiektu w telefoniczną cyfrową centralę abonencką należy umożliwić współpracę z dowolną siecią teleinformatyczną z pełną transparencją funkcji i usług. System musi współpracować z każdą kombinacją telefonów IP, analogowych, cyfrowych a także PC i telefonami bezprzewodowymi.

- Instalacje monitoringu CCTV:

We wszystkich ciągach komunikacyjnych i na korytarzach, pomieszczeniach ogólnodostępnych, jadalni, sali pobytu dziennego projektuje się system kamer CCTV rejestrujący obraz z terenu inwestycji i pomieszczeń wewnętrznych wraz z ze specjalistycznym oprogramowaniem oraz wyposażeniem stanowiska kontroli wizyjnej. Montowane kamery powinny być przystosowane do złych warunków oświetlenia jak również do dużego nasłonecznienia, umożliwiające pracę systemu w dowolnych warunkach temperaturowych. Kamery wewnętrzne powinny spełniać wymagania: ▪ zintegrowany

Program funkcjonalno-użytkowy dla inwestycji pn.:  
Budowa Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego na działce nr ew. 21 w miejscowości Węgrzce Wielkie  
gm. Wieliczka.

obiektyw, ▪ stała ogniskowa 2,80 mm, ▪ kąt widzenia min. 90°, ▪ alarm sabotażowy, ▪ okres archiwizacji min.30 dni.

System winien umożliwiać rejestrację obrazu w trzech wariantach w trybie ciągłym, wg. harmonogramu oraz po wykryciu ruchu. Stanowisko kontroli projektuje się w budynku w pomieszczeniu administracyjnym, ochrony całodobowej i nocnej budynku i może być przyłączone do straży miejskiej.

- Instalacja kanalizacyjna sanitarna i opadowa:

Instalacja w zakresie kanalizacji sanitarnej, piony i poziomy, powinny być wykonane w orurowaniu z tworzywa sztucznego. Piony kanalizacyjne należy prowadzić w bruzdach lub odpowiednio zaprojektowanych szachtach zbiorczych dla przewodów instalacji kanalizacji sanitarnych. Kanalizacja sanitarna przyłączona do projektowanej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do zbiornika wybieralnego na własnej działce. Kanalizacja opadowa z dachu budynku, poprzez rynny i koryta wykonane z tworzywa PCW, oraz rury spustowe wykonane z tworzywa PCW z odprowadzeniem do kanalizacji opadowej i zbiornika na wody opadowe.

- Instalacja wodociągowa:

Instalacja wodociągowa w oparciu o budowę instalacji wewnętrznej w budynku. Należy dobrać odpowiednie przekroje orurowania w powiązaniu do rozbioru wody na poszczególnych kondygnacjach oraz pomieszczeniach sanitarnych i innych. Należy wykonać instalację wodociągową hydrantową dla celów przeciwpożarowych w oparciu o hydranty #25 z węzłem półsztywnym długości 25 m usytuowanych na każdej kondygnacji w rejonie klatki schodowej. Wodomierz wody zaprojektować w wyjściu impulsowym z możliwością odczytu zdalnego przez komputer.

- Instalacja centralnego ogrzewania i ccwu;

Dla potrzeby budynku należy wykonać budowę instalacji centralnego ogrzewania i ccwu w oparciu o budowę kotłowni centralnego ogrzewania w oparciu o kotły CO gazowe. Projektowany sposób ogrzewania oparty na kotłach gazowych należy wyposażać w powietrzną pompę ciepła lub inną stosując układy skojarzone. Przewody centralnego ogrzewania prowadzić w warstwie podpodłogowej w osłonach termicznych. Grzejniki płytowe dostosowane do zasilania niskotemperaturowego z zaworami termostatycznymi i odpowietrznikami lub ogrzewanie niskotemperaturowe podłogowe. Przyjęty system ogrzewania budynku powinien maksymalnie wykorzystać automatykę i gwarantować energooszczędną eksploatację budynku. Temperatura pomieszczeń powinna być zapewniona i dobrana zgodnie z przepisami. Przewody wody ciepłej prowadzić w rurach z tworzywa sztucznego i osłonach termicznych.

- Instalacja wentylacji i klimatyzacji;

Wentylacja podstawowych pomieszczeń mieszkalnych w oparciu o przewody wentylacji grawitacyjnej z zachowaniem zgodnie z przepisami odpowiedniej wymiany powietrza. Wentylacja pomieszczeń sanitarnych w oparciu o wentylację grawitacyjną wzmocnioną mechanicznie. Włączanie wentylacji wzmacniającej w oparciu o czujnik ruchu. Na klatce schodowej instalacja oddymiania i napowietrzania powiązana z systemem czujek dymu i ognia. Na sali pobytu dziennego instalacja wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewna z systemem chłodzenia powietrza na okres letni w oparciu o klimatyzatory kasetonowe. System klimatyzacji winien być wyposażony w automatykę i sterowanie klimatyzacji i kontroli zabrudzenia filtrów. System klimatyzacji należy projektować i dopasować do potrzeb i wielkości pomieszczeń klimatyzowanych.

### **5.5. W odniesieniu do wykończenia pomieszczeń wraz z dostosowaniem dla potrzeb osób z niepełnosprawnością:**

- W odniesieniu do dostosowania obiektu dla potrzeb osób z niepełnosprawnością:

Budynek centrum opiekuńczo-mieszkalnego w całości powinien być dostosowany dla osób z niepełnosprawnością ruchową i wyposażony w windę dostosowaną dla osób z niepełnosprawnością. Drzwi wejściowe do pomieszczeń na stały pobyt ludzi szerokości przejścia nie mniejszej niż 90 cm. Drzwi wejściowe do przedsionka sanitariatów o szerokości przejścia min. 90 cm. Drzwi wejściowe do ubikacji dla niepełnosprawnych o szerokości przejścia min. 90 cm.

- Podłogi i posadzki

W pomieszczeniach użytkowych pobytu dziennego na parterze, piętrze i ciągach komunikacyjnych wykładziny o nawierzchni antypoślizgowej np. tarket lub równoważne z cokołami na ścianach z tego samego materiału. Odporne na uderzenia i ścieranie. W pomieszczeniach sanitarnych posadzki gresowe, antypoślizgowe odporne na uderzenia i ścieranie. Klatka schodowa, spoczniki oraz stopnie schodów płytki gresowe antypoślizgowe odporne na uderzenia i ścieranie.

Wykładziny podłogowe i posadzki powinny być wykonane z materiałów co najmniej trudno zapalnych.

- Ściany wewnętrzne i sufity

Ściany w pomieszczeniach użytkowych, ciągach komunikacyjnych gładkie, odporne na uderzenia, muszą posiadać fazowane naroża. Na ścianach tynki gładkie z gładzią gipsową, malowana farbami zmywalnymi o podwyższonej odporności na zniszczenia. Do wysokości 1,6 m na ścianach w pomieszczeniach i ciągach komunikacyjnych i klatkach schodowych lamperie. W pomieszczeniach sanitarnych ściany obłożone płytkami ceramicznymi ściennymi do pełnej wysokości. Na stropach o konstrukcji żelbetowej tynki gładkie cem.-wapienne i gładzie gipsowe.

- Ślusarka i stolarka okienna i drzwiowa:

Ślusarka drzwiowa i okienna zewnętrzna parteru przeszklona wykonana z profili aluminiowych tzw. ciepłych w kolorze popielatym, szklenie zestawami termoizolacyjnymi. We wszystkich drzwiach przeszklonych zewnętrznych i wewnętrznych aluminiowych szkło bezpieczne kl 02. Ściany osłonowe klatki schodowej szkolone zestawami termoizolacyjnymi, ślusarka wykonana z profili aluminiowych tzw. ciepłych w kolorze popielatym, szklenie zestawami termoizolacyjnymi, szkło bezpieczne kl 02.

Drzwi parteru wewnętrzne typowe aluminiowe do pomieszczeń i na ciągach komunikacyjnych o szerokości skrzydła min. 90 cm bez progów w kolorach dostosowanych do ślusarki aluminiowej wewnętrznej. Do pomieszczeń sanitarnych parteru drzwi wewnętrzne typowe aluminiowe bez progów o podwyższonych właściwościach akustycznych.

Wszystkie drzwi zewnętrzne i wewnętrzne do pomieszczeń sanitarnych parteru aluminiowe, pełne wyposażone w samozamykacze i otwory wentylacyjne nawiewne.

Drzwi wejściowe do pomieszczeń mieszkalnych i wewnętrzne do pomieszczeń sanitarnych typowe drewniane płytowe wzmocnione w ościeżnicy drewnianej o podwyższonych właściwościach akustycznych.

Stolarka okienna piętra i poddasza, wykonana z profili pcw, szklenie zestawami termoizolacyjnymi.

Wielkość stolarki okiennej i otworów okiennych musi być zgodna z warunkami technicznymi i zapewniać odpowiednią ilość światła dziennego w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt dzieci.



- **Balustrady wewnętrzne i zewnętrzne:**

Balustrady wewnętrzne klatki schodowej oraz poręcze o konstrukcji stalowej, typowe wykonane z profili stalowych rurowych lub kwadratowych ze stali nierdzewnej. Na schodach obudowanych ścianami projektuje się poręcze obustronne o konstrukcji stalowej rurowej ze stali nierdzewnej. Szerokość przejścia pomiędzy poręczami i balustradami nie mniejsza od 1,20 m, a na spocznikach nie mniejsza od 1,50 m.

- **Tynki i okładziny ścian zewnętrznych:**

Na ścianach zewnętrznych projektuje się tynki, cienkowarstwowe akrylowe lub silikatowe układane na warstwie kleju na izolacji termicznej ze styropianu. Cokół obłożony mozaikową masą tynkarską. W części na ścianach zewnętrznych okładziny panelowe, kasetonowe metalowe na typowej konstrukcji metalowej. Ściany osłonowe zewnętrzne przeszklone o konstrukcji metalowo-aluminiowej, szklone zestawami termoizolacyjnymi na konstrukcji aluminiowej, szkło bezpieczne.

- **Wewnętrzne, działowe parteru i piętra:**

Ściany działowe wewnętrzne murowane z bloczków ceramicznych lub betonu komórkowego grubości 12 cm na zaprawie cem.- wapiennej. W części sanitarnej ścianki działowe murowane z bloczków ceramicznych. Alternatywnie dopuszcza się wykonanie ścian działowych lekkich warstwowych na konstrukcji metalowej obudowane płytami gips-karton. Zamawiający dopuszcza rozwiązania systemowe w zakresie pomieszczeń sanitarnych.

- **Dach budynku i pokrycie :**

Projektuje się dachy wysokie o konstrukcji drewnianej krokwiowo płatwiowej z pokryciem blachą gładką lub panelami z blachy, inwestor dopuszcza pokrycie z dachówki ceramicznej lub blachodachówki. Konstrukcja dachu wentylowana.

- **Elewacje:**

Ściany zewnętrzne tynkowane emulsyjną masą tynkarską w kolorach pastelowych w odcieniu kremowym, wstawki i pasy oddzielające w kolorze grafitowym lub innym uzgodnionym z Zamawiającym. Cokół budynku obłożony mozaikową masą tynkarską na bazie żywicy epoksydowej w kolorze popielatym lub grafitowym. Stolarka okienna aluminiowa kolorze popielatym. Ślusarka drzwiowa zewnętrzna aluminiowa w kolorze popielatym. Pokrycie dachu kolorze grafitowym. Parapety zewnętrzne okienne w kolorze ślusarki drzwiowej, popielate.

## **5.6. Wymagania Zamawiającego w stosunku do Wykonawcy w odniesieniu do zagospodarowania terenu inwestycji:**

Projektowany do wykonania i zagospodarowania teren inwestycji powinien spełniać następujące warunki:

- kubatura budynku i jego usytuowanie na działce winno nawiązywać do istniejącego ukształtowania terenu i charakteru otaczającej zabudowy,
- usytuowanie projektowanych terenowych obiektów technicznych i rekreacyjnych powinno spełniać warunki w zakresie przepisów, warunków technicznych i norm oraz nawiązywać do istniejącego i projektowanego ukształtowania terenu. Powinny posiadać funkcjonalnie zaprojektowany i wykonany układ komunikacyjny łączący obiekty z projektowanym budynkiem.
- zapewnienie odpowiednich dojazdów dla służb ratunkowych, straży pożarnych oraz dojazdów do budynku i terenowych obiektów rekreacyjnych
- odpowiednie rozmieszczenie zieleni wysokiej i niskiej
- zastosowanie odpowiednich elementów małej architektury

▪ budowa urządzeń infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu powinna uwzględniać przepisy prawa budowlanego w zakresie warunków technicznych i warunków dostawy mediów oraz warunki przyłączenia do sieci wydanych przez dysponentów sieci. W projekcie robót w zakresie zagospodarowania należy uwzględnić konieczność ochrony istniejącej zieleni, znajdującej się na terenie działki.

Projektowane instalacje zewnętrzne zasilania (włz) takie jak, kanalizacja sanitarna i kanalizacja opadowa, wodociągowa, gazowa, elektryczna i inne należy wykonać w oparciu o warunki techniczne administratorów sieci.

Teren inwestycji wyposażać w urządzenia techniczne dla poruszania się osób niepełnosprawnych i na wózkach.

#### **5.6.1. W odniesieniu obiektów i urządzeń technicznych zagospodarowania terenu:**

Projektowane przyłącza, takie jak: elektryczne, wodociągowe, gazowe, kanalizacja sanitarna i kanalizacja opadowa należy włączyć do sieci uzbrojenia terenu.

Teren inwestycji przygotować i wyposażać w urządzenia techniczne w tym także dźwiękowe dla poruszania się osób z niepełnosprawnością i na wózkach.

Sieci infrastruktury technicznej należy wykonać w oparciu o warunki techniczne administratorów sieci i obowiązujące przepisy.

Należy wykonać instalacje dla oświetlenia placów, dróg komunikacji wewnętrznej, wjazdów i podjazdów oraz ciągów pieszych, projektując oświetlenie zewnętrzne energooszczędne typu LED.

W zakresie instalacji elektrycznych należy zaprojektować instalacje dla montażu monitoringu, video wjazdów, parkingów, stanowisk postojowych. Dla odprowadzenia wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, placów, parkingów, chodników i ciągów pieszo-jezdnym należy zaprojektować kanalizację opadową z odprowadzeniem wód opadowych do projektowanej kanalizacji opadowej i zbiornika na wody opadowe, alternatywnie Inwestor dopuszcza odprowadzenie do drenażu rozsączającego na terenie własnej działki.

Wszystkie projektowane obiekty i urządzenia powinny być odpowiednio oznakowane w jednolitej terminologii

#### **5.7. Warunki Zamawiającego w zakresie wykonania i odbioru robót budowlanych.**

• Wykonawca powiadomi Zamawiającego o terminie rozpoczęcia robót i dostarczy komplet dokumentów do zgłoszenia robót do PINB, co najmniej 10 dni przed rozpoczęciem robót

• Wykonawca może przystąpić do wykonania robót budowlano-montażowych po przekazaniu Zamawiającemu dokumentacji projektowej, przyjęciu i uznaniu jej przez Zamawiającego oraz przekazaniu Zamawiającemu prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę.

• Roboty będą prowadzone zgodnie z dokumentacją projektową

• Wykonawca ma obowiązek zorganizować i prowadzić roboty w sposób bezpieczny, nie stwarzających zagrożenia dla osób przebywających na terenie inwestycji.

▪ Zgodnie z obowiązującymi warunkami wykonania i odbioru robót budowlanych w zakresie przedmiotu zamówienia.

▪ Zgodnie z obowiązującymi przepisami zabezpieczenia pożarowego.

• Do zakresu robót i obowiązków wykonawcy należy:

a. Organizacja i zagospodarowanie placu budowy wraz z zaplecze, tym zasilanie w media, ponoszenie kosztów zużycia mediów i odprowadzenia ścieków.

b. Obsługa geodezyjna budowy

- c. Usunięcie w sposób docelowy szkód i ponoszenie kosztów awarii spowodowanych przez Wykonawcę,
- d. Roboty prowadzone w rejonie kabli energetycznych prowadzić pod nadzorem ZE.
- e. Pełnienie nadzoru nad mieniem i ubezpieczeniem budowy a roboty prowadzić w sposób bezpieczny.
- f. Zabezpieczenie i wyгородzenie miejsca prowadzenia robót przed dostępem osób trzecich.
- g. I inne wynikające z przepisów szczególnych
- h. Opracowanie i przekazanie Zamawiającemu komplet dokumentacji powykonawczej wraz ze świadectwem charakterystyki energetycznej.
- i. Wykonanie wszystkich czynności na własny koszt w zakresie, badań, sprawdzeń, odbiorów stosownie do zakresu zadań do odbioru przejściowego i końcowego inwestycji.
- j. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie - na podstawie udzielonego przez Zamawiającego pełnomocnictwa.
- k. Opracowania instrukcji eksploatacji, obsługi i konserwacji urządzeń i maszyn.
- l. Jako wytwórca odpadów ma obowiązek usunięcia lub unieszkodliwienia wytwarzanych na budowie odpadów na własny koszt.
- m. Jest odpowiedzialny za dobrą jakość wykonanych robót budowlanych oraz zgodność ich wykonanie z dokumentacją projektową, zaleceniami nadzoru inwestorskiego i autorskiego, obowiązującymi normami, i warunkami technicznymi.
- n. Do wykonania robót mogą być użyte materiały i urządzenia odpowiadające wymogom dokumentacji projektowej i odpowiednim przepisom oraz dopuszczeniom do wbudowania.
  - Zastosowane materiały budowlane i muszą posiadać aprobaty techniczna ITB na wyrób lub certyfikat dopuszczający wyrób do stosowania,
  - Wyrób musi posiadać polski znak bezpieczeństwa B lub europejski znak bezpieczeństwa CE do stosowania w budownictwie
- o. Wykonawca ma obowiązek uzyskania z upoważnienia Zamawiającego, pozwolenie na użytkowanie inwestycji.
- p. Przekazanie Zamawiającemu wykonanego przedmiotu zamówienia wraz z dokumentacją powykonawczą i dokumentacją budowy, oraz pozwoleniem na użytkowanie.

#### **5.8. Wymagania w zakresie ochrony pożarowej budynku:**

- Powierzchnia, wysokość i liczba kondygnacji:  
Projektowany budynek to obiekt niski 3 kondygnacyjny.  
Wysokość budynku  $h < 12,0$  m wynosi 9,60 m.
- Powierzchnia użytkowa :
 

	878,30 m <sup>2</sup>
w tym: ogólnodostępny parter	340,90 m <sup>2</sup>
piętro- pomieszczenia całodobowego zamieszkania	331,80 m <sup>2</sup>
poddasze- pomieszczenia całodobowego zamieszkania	205,60 m <sup>2</sup>
● Kubatura budynku:	3.638,00 m <sup>3</sup>
● Wysokość budynku wg.WT :	9,60 m
● Kondygnacje nadziemne	3 kond
● Klatki schodowe	2 szt
- Parametry pożarowe substancji palnych:  
Nie występują substancje palne.
- Kategoria zagrożenia ludzi dla projektowanej rozbudowy.  
Projektowany obiekt zaliczony jest do kategorii zagrożenia ludzi ZL-II.  
Pomieszczenia kotłowni zaliczone do PM o obciążeniu pożarowym  $Q_d < 500$  MJ/m<sup>2</sup>.
- Ocena zagrożenia wybuchem:

Obiekt nie jest zagrożony wybuchem.

- Odległość od obiektów sąsiadujących i granic działki:

Zapewnione są właściwe odległości budynku domu od granic sąsiednich działek niezabudowanych i zabudowanych wg. §.271 i §. 272.

- Klasa odporności pożarowej budynku:

Dla klasy zagrożenia pożarowego ZL-II dla budynku niskiego, klasa odporności pożarowej budynku „B”.

- Podział budynku na strefy pożarowe:

Cały budynek zaliczony jest do jednej strefy zagrożenia pożarowego ZL-II.

Pomieszczenie kotłowni na poziomie parteru zaliczone jest do strefy pożarowej PM o obciążeniu ogniowym  $Q < 500 \text{ MJ/m}^2$ .

W budynku wydzielono pożarowo dwie klatki schodowe obudowane ścianami i stropami i wyposażone w klapy oddymiające wg. wskaźnika 5 % powierzchni rzutu klatki schodowej, oraz otworem do napowietrzania o powierzchni o 30 % większej od klapy oddymiającej.

- Warunki ewakuacji:

Z każdego pomieszczenia użytkowego na parterze budynku przeznaczonego na pobyt ludzi projektuje się wyjście ewakuacyjne na drogą ewakuacyjną poprzez hall komunikacyjny lub bezpośrednio na zewnątrz. Z każdego pomieszczenia użytkowego przeznaczonego na pobyt ludzi na piętrze i poddaszu budynku projektuje się wyjście ewakuacyjne do dwóch wydzielonych klatek schodowych. Długość dojścia ewakuacyjnego z każdego pomieszczenia przeznaczonego na pobyt ludzi na piętrze i poddaszu przy dwóch dojściach jest mniejsza od 10 m. Projektowane klatki schodowe wyposażono w instalację oddymiającą z napowietrzaniem. Klatka schodowa oddzielona jest od innych pomieszczeń drzwiami o odporności EI-30 i obudowana ścianami o odporności REI-60.

Na kondygnacji w pierwszego piętra będzie przebywać 14 osób pobytu całodobowego i około 3-4 osoby personelu pomocniczego. Na kondygnacji w poziomie poddasza będzie przebywać 6 osób pobytu całodobowego i około 2-3 osoby personelu pomocniczego. Drogi i wyjścia ewakuacyjne są oznakowane zgodnie z normą. Na drogach ewakuacyjnych i klatce schodowej jest dodatkowe oświetlenie ewakuacyjne.

- Sposób zabezpieczenia instalacji:

Przewody instalacyjne i przejścia przez ściany i stropy oddzielenia pożarowego umieszczone w specjalnie to tego celu dostosowanych pionach i bruzdach.

- Dobór urządzeń p. pożarowych:

W zakresie urządzeń projektuje się oświetlenie ewakuacyjne i kierunkowe. Na dachu budynku piorunochron. Przedmiotowy obiekt wyposażony w przeciwpożarowy wyłącznik prądu, usytuowany przy wejściu do budynku na poziomie terenu. Budynek wyposażony w hydranty p.poż. #25 z wężem półsztywnym w szafce po dwie sztuki na każdej kondygnacji w holu z długością węża 20-25 m oraz system oddymiania i napowietrzania klatki schodowej połączony z projektowanym w budynku systemem sygnalizacji pożaru z układem czujek dymu na stropie każdego pomieszczenia i ciągów komunikacyjnych z monitoringiem. Wydajność hydrantów  $1 \text{ dm}^3/\text{sek}$ .

- Wyposażenie p. pożarowe w gaśnicę:

Na każdej kondygnacji przy drzwiach wejściowych do holu od strony wewnętrznej sprzęt gaśniczy typowy; gaśnica GP4x z proszkiem ABC przyjęto po 1 szt. na  $100 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej.

▪ Zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru:

Dla celów pożarowych pochodzi z projektowanych hydrantów nadziemnych p.poż. #80 mm o wydajności 10 dcm<sup>3</sup>/s, usytuowane na sieci wodociągowej # 80, jeden w rejonie projektowanego budynku.

▪ Droga pożarowa:

Dojazd do budynku dla ekipy ratunkowej jest zapewniony. Jako droga pożarowa wykorzystana będzie droga wewnętrzna usytuowana wzdłuż budynku w odległości 5,0 m

### III . CZĘŚĆ INFORMACYJNA PFU:

#### **1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z przepisów szczególnych.**

Projektowane zamierzenie budowlane jest zgodne z wymogami przepisów szczególnych w zakresie:

- Rozporządzenie Ministra Rodziny i Polityki Społecznej z dnia 04.05.2021 roku w zakresie programu „centrum opiekuńczo –mieszkalnego”
- Konwencji ONZ art. 19 o prawach osób niepełnosprawnych z dnia 13 grudnia 2006 r pn.: „Niezależne życie i włączenie w społeczeństwo”

#### **2.Oświadczenie zamawiającego o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane:**

Zamawiający oświadcza, że działka budowlana oznaczona nr ew. 21 położona w m. Węgrzce Wielkie przeznaczona pod inwestycję stanowi własność Gminy Wieliczka.

#### **3. Wskazanie przepisów prawnych i norm związanych z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego:**

- Wykonawca jest zobowiązany przedmiot zamówienia wykonać spełniając wymagania mpzp oraz przepisów ustawy:
- Prawo budowlane /tekst jedn. Dz.U. 2021r., poz. 2351 z późn. zmianami/
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz.U. z 2019 r. poz.1065, z późn. zmianami/
- Zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.
- Zgodnie z obowiązującymi warunkami wykonania i odbioru robót budowlanych w zakresie przedmiotu zamówienia.
- Zgodnie z obowiązującymi przepisami zabezpieczenia pożarowego.
- Zastosowane materiały budowlane i muszą posiadać aprobaty techniczna ITB na wyrób lub certyfikat dopuszczający wyrób do stosowania,
- Wyrób musi posiadać polski znak bezpieczeństwa B lub europejski znak bezpieczeństwa CE do stosowania w budownictwie
- Przed złożeniem oferty na wykonanie przedmiotu zamówienia Wykonawca ma prawo do zapoznania się z przedmiotem zamówienia w ramach wizji lokalnej w terenie.

**4. Posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych:**

**a. kopia mapy zasadniczej**

w załączeniu kopia mapy zasadniczej w skali 1:500

**b. wyniki badań gruntowo-wodnych**

w załączeniu dokumentacja geologiczna badań podłoża gruntowego

**c. zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków**

teren inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej

**d. inwentaryzacja zieleni**

na terenie inwestycji nie występują pomniki przyrody i zieleń podlegająca ochronie.

**e. dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery niezbędne do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska.**

na terenie projektowanej działki nie występują dodatkowe zanieczyszczenia powietrza i ponadnormatywny hałas ponad typowe zanieczyszczenia atmosfery i hałas istniejące na całym obszarze gminy.

**f. pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości**

Projektowana inwestycja usytuowana jest na działce nr ew.21 w rejonie drogi gminnej dojazdowej wewnętrznej, która nie wpływa na wielkość hałasu i nie powoduje uciążliwości dla przedmiotowej inwestycji.

**g. inwentaryzacje lub dokumentacje istniejących obiektów budowlanych jeżeli podlegają przebudowie, rozbudowie, nadbudowie, odbudowie, rozbiórkom lub remontom.....**

Przedmiotem inwestycji jest budowę nowego obiektu- nie dotyczy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i innych.

**h. porozumienia zgody, warunki techniczne przyłączenia do sieci**

W załączeniu warunki techniczne przyłączenia do sieci wodociągowej, gazowej i elektrycznej

**i. dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową:**

- Uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień wymaganych przepisami prawa, opinii i zatwierdzeń
- Uzgodnienie dokumentacji przez rzeczoznawców d/s. p. poż. i san –hig,
- Oświadczenie o kompletności wykonanej dokumentacji projektowej
- Dokumentacja podlega uzgodnieniu i odbiorowi przez Zamawiającego w formie protokołu
- Na etapie opracowania projektu budowlanego, robocze konsultacje z Zamawiającym w celu akceptacji proponowanych rozwiązań
- Uzyskanie wszystkich niezbędnych uzgodnień wymaganych przepisami prawa, opinii i zatwierdzeń
- Uzgodnienie dokumentacji przez rzeczoznawców d/s. p.poż. i sanitarnych,

Program funkcjonalno-użytkowy dla inwestycji pn.:  
Budowa Centrum Opiekuńczo-Mieszkalnego na działce nr ew. 21 w miejscowości Węgrzce Wielkie  
gm. Wieliczka.

- Dokumentacja powinna być spójna i skoordynowana we wszystkich branżach oraz zawierać protokół uzgodnień między branżowych
- Wykonawca jest zobowiązany przedmiot zamówienia wykonać spełniając wymagania mpzp oraz przepisów ustawy:
- Koncepcja architektoniczna z koncepcją PZT projektowanej inwestycji – ma służyć informacyjnie jako program inwestycji. Zamawiający dopuszcza opracowanie w ramach programu nowej koncepcji architektonicznej inwestycji.

.....