

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

dla obiektów kubaturowych o funkcji mieszkaniowej

Murowana Goślina 2009

Zamawiający - **Gmina Murowana Goślina**
Adres - **ul. Poznańska 18, 62-095 Murowana Goślina**

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

Nazwa zamówienia:
Budowa mieszkań w lokalowym zasobie gminy
Adres: Gmina Murowana Goślina

Nazwa zamówienia
według CPV: budynki mieszkalne – projekty i budowa
Kod zamówienia
według CPV: 45211000-9- Y009-6
45100000-8
45120000-4
45211350-7 (budynki wielofunkcyjne)
45223300-9
45232140-5
45300000-0
45400000-0

Zawartość opracowania:

1. Część opisowa
2. Część informacyjna.

Autorzy opracowania:

1. Violetta Szałata.
2. Iwona Gryśka-Robaszkiewicz

1. CZĘŚĆ OPISOWA

1.1. Opis ogólny przedmiotu koncesji

Przedmiotem koncesji jest zaprojektowanie i wybudowanie budynków z mieszkaniami czynszowymi wraz z zagospodarowaniem działek nr 817/1, 815, 817/9 na terenie gminy Murowana Goślina, przy ulicy Przemysłowej (obecnie numery porządkowe budynków 11,13,17)

Efektem rzeczowym inwestycji ma być 60 nowych mieszkań.

Wykonanie zadanie polegać będzie w szczególności na:

- sporządzeniu projektów budowlanych w branżach:
 - architektonicznej;
 - konstrukcyjnej;
 - instalacyjnej: elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, c. o., wentylacyjnej, gazowej, teledacyjnej;
 - instalacyjnej w zakresie sieci zewnętrznych wraz z przyłączami: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, deszczowej, gazowej, energetycznej, słaboprądowej, drenażowej, oświetlenia terenu;
 - drogowej w zakresie chodników, parkingów i innych elementów zagospodarowania terenu;
- sporządzeniu projektów wykonawczych;
- sporządzeniu specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych;
- uzyskaniu wszelkich materiałów i uzgodnień niezbędnych do wykonania zadania, w tym: opracowanie aktualnych map do celów projektowych, pozyskanie map stanu prawnego z wypisami z rejestru gruntów, przygotowanie i złożenie w imieniu Zamawiającego wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, wykonanie koniecznych badań podłoża gruntowego i opracowanie dokumentacji geotechnicznej, uzyskanie warunków technicznych od gestorów mediów;
- uzgodnienie projektu u Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- uzyskanie pozwolenia na budowę w Starostwie Powiatowym w Poznaniu;
- wykonanie robót budowlanych na podstawie ww. dokumentacji.

Wykonawca zobowiązuje się przedstawić do zatwierdzenia przez Zamawiającego koncepcję funkcjonalno - przestrzenną obiektu i koncepcję zagospodarowania terenu przed przystąpieniem do realizacji fazy projektu budowlanego a Zamawiający zobowiązuje się ją uzgodnić.

Charakterystyczne parametry określające wielkości obiektów

W efekcie koncesji ma powstać minimum 60 lokali mieszkalnych.

Powierzchnia użytkowa budynków ma wynosić minimum 3000 m².

Ilość i powierzchnię użytkową poszczególnych mieszkań koncesjonariusz jest zobowiązany uzgodnić z Zamawiającym na etapie wykonania projektu.

Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Załącznik nr 1 stanowi analiza zabudowy mieszkaniowej działek będących w posiadaniu Gminy.

Koncesjonariusz w zakresie zaprojektowania nowych obiektów ponad zapisy zamieszczone w punkcie 1.1. zobowiązany jest do:

- przeprowadzenia badań gruntowo-wodnych i uwarunkowania posadowienia obiektów, w zakresie wymaganym rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U.Nr126,poz.893)
- uzyskania zgody gestorów mediów i warunki podłączenia obiektów do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, teletechnicznej .

Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Budynki mają zapewniać pełnienie funkcji mieszkalnych.

1.2.Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

1.2.1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych

Zamawiający wymaga, aby elementy konstrukcyjne budynków i dachów miały zapewnioną trwałość nie mniejszą niż 50 lat. Sieci uzbrojenia terenu i instalacje w zakresie rur i przewodów powinny zapewnić użytkowanie w okresie nie krótszym niż 30 lat, a osprzęt i przybory instalacyjne powinny zapewnić sprawne funkcjonowanie w okresie, co najmniej 15 lat.

1.2.2.Ogólne warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

Wybudowane w wyniku koncesji budynki mają być trwałe, funkcjonalne i estetyczne.

Architektura ma być kształtowana prostymi i trwałymi środkami wyrazu nawiązującymi lub będącymi w stosunku kompozycyjnym do najbardziej wartościowej architektury lokalnej.

Zamawiający będzie wymagał, aby organizacja robót, jakość użytych wyrobów i jakość wykonania były na wysokim poziomie, a powstałe budynki były elementem promocji gminy. Zamawiający będzie kontrolował w tym zakresie działania Wykonawcy.

W ramach przekazania placu budowy Zamawiający przekaze Wykonawcy całość terenu objętego lokalizacją obiektów .

Wykonawca będzie zobowiązany umową do przyjęcia odpowiedzialności od następstw i za wyniki działalności w zakresie:

- organizacji robót budowlanych,
- zabezpieczenia interesów osób trzecich,

- ochrony środowiska,
- warunków bezpieczeństwa pracy,
- warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego związanego z budową,
- zabezpieczenia placu budowy przed dostępem osób trzecich,
- zabezpieczenia chodników i jezdni od następstw związanych z budową.

Wywóz gruzu i ewentualnych odpadów budowlanych Wykonawca może dokonywać na wysypisko odpadów w miejscowości Białęgi.

Wyroby budowlane, stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych, mają spełniać wymagania polskich przepisów, a wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu, zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych i posiadają wymagane parametry.

Ze względu na stan dróg publicznych transport budowlany nie może przekraczać obciążenia przewidzianego na danych drogach. Wymagane jest również usuwanie z jezdni zanieczyszczeń ziemnych powodowanych ruchem samochodów budowy.

Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót budowlanych.

Kontroli zamawiającego będą w szczególności poddane:

- **rozwiązania projektowe** zawarte w projekcie budowlanym. muszą być zatwierdzone przez Zamawiającego w zakresie koncepcji funkcjonalno - przestrzennej obiektu i koncepcji zagospodarowania terenu, przed przystąpieniem do realizacji fazy projektu budowlanego; dotyczy to także projektu i kolorystyki elewacji.
- przed ich skierowaniem do Wykonawców robót budowlanych - w aspekcie ich zgodności z programem funkcjonalno-użytkowym oraz warunkami umowy,
- **stosowane gotowe wyroby budowlane** w odniesieniu do dokumentów potwierdzających ich dopuszczenie do obrotu oraz zgodności parametrów z danymi zawartymi w projektach wykonawczych i w specyfikacjach technicznych,
- **wyroby budowlane lub elementy wytworzone na budowie** np. beton konstrukcyjny lub elementy konstrukcyjne na okoliczność zgodności ich parametrów z dokumentacją projektową i specyfikacjami technicznymi.
- **sposób wykonania robót budowlanych** w aspekcie zgodności ich wykonania z projektami wykonawczymi, programem funkcjonalno-użytkowym i umową.

Dla potrzeb zapewnienia współpracy z Wykonawcą i jego inspektorami nadzoru w zakresie wynikającym z ustawy Prawo budowlane, Zamawiający zastrzega sobie możliwość prowadzenia kontroli wykonywanych robót budowlanych oraz kontroli realizacji zamówienia przetargowego poprzez ustanowienie osoby upoważnionej do zarządzania realizacją umowy.

Zamawiający może uczestniczyć w dokonywaniu następujących odbiorów:

- odbioru robót zanikających i ulegających zakryciu,
- odbioru częściowego,
- odbioru końcowego,
- odbioru po okresie rękojmi,
- odbioru ostatecznego tj. po okresie gwarancji.

Sprawdzeniu i kontroli będą podlegały:

- użyte wyroby budowlane i uzyskane w wyniku robót budowlanych elementy obiektu w odniesieniu do ich parametrów oraz ich zgodności z dokumentami budowy,
- jakość wykonania i dokładność prac wykończeniowych,
- prawidłowość funkcjonowania zamontowanych urządzeń i wyposażenia,
- poprawność połączeń funkcjonalnych, wydajność przesyłowa i szczelność (próby ciśnieniowe) w sieciach i instalacjach.

1. 2. 3. Wymagania szczegółowe

W odniesieniu do dokumentacji technicznej

Zakres i wymagania ogólne dotyczące części projektowej dokumentacji budowlanej i wykonawczej:

Opracowana dokumentacja musi zawierać wszystkie uzgodnienia sprawdzających rzeczoznawców oraz być kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć tj. dla prawidłowej realizacji inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami i wiedzą techniczną oraz spełniając wymagania:

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót oraz programu funkcjonalno-użytkowego – (Dz.U. Nr 202, poz. 2072 ze zm.),
- Ustawy z dnia z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z dn. 5.12.2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zm.),
- Ustawy z dn. 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z dn. 11.07.2003 r. ze zm.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm.),
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2004 r. Nr 202, poz. 2072 ze zm.),
- Rozporządzenie Min. Infrastruktury z dn. 18.05.2004 r. Dz.U. Nr 130 poz. 1389 ze zm.) w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, ustawy z dn. 19.01.2004 r.,
- Prawo zamówień publicznych (Dz.U. Nr 19, poz. 177 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 23.06.2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U. Nr 120, poz. 1126; Dz.U. Nr 109),
- Ustawy z dn. 24.08.1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (jt. Dz.U. z 2002 r. Nr 147, poz. 1229 ze zm.),
- Ustawy z dn. 27.04.2001 r., Prawo Ochrony Środowiska (Dz.U. Nr 62 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24.09.1998 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. Nr 126,poz. 893),
- Ustaw: Prawo wodne, Prawo energetyczne, Prawo geodezyjne i kartograficzne,
- Rzeczoznawców opiniujących i uzgadniających dokumentację,
- Polskich Norm,

- Gestorów mediów (zgody) dotyczących podłączenia obiektów kubaturowych i nie kubaturowych do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, deszczowej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, technicznej i układu drogowego.

W odniesieniu do przygotowania terenu

Ziemia z wykopów fundamentalnych winna być wykorzystana na terenie działki budowlanej do nowego ukształtowania terenu. W przypadku znacznego nadmiaru ziemi i niemożności jej wykorzystania na terenie działki budowlanej nadmiar ziemi podlega wywiezieniu na wysypisko w Białęgach (lub po uzgodnieniu z Zamawiającym w inne wskazane miejsce).

W odniesieniu do architektury

Koncesjonariusz zobowiązany jest do stosowania zaleceń wynikających z decyzji o warunkach zabudowy

Budynki wykonane muszą być na wysokim poziomie jakościowym.

W analizie zabudowy mieszkaniowej działek zaproponowano rozwiązania architektoniczne

Budynki muszą spełniać wszystkie wymagania wynikające z decyzji o warunkach zabudowy, przepisów prawa budowlanego, przepisów określających sposób zapewnienia warunków korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne oraz przepisów pokrewnych.

W odniesieniu do konstrukcji

Konstrukcja budynków musi być wykonana zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych oraz przy zastosowaniu obowiązujących w tej materii przepisów Prawa budowlanego, Norm Polskich, norm technicznych, przepisów sanitarnych, BHP, pożarowych i aktualnej wiedzy technicznej.

W odniesieniu do instalacji

Prace instalacyjne muszą być wykonane zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych oraz przy zastosowaniu obowiązujących w tej materii przepisów Prawa budowlanego, Norm Polskich, norm technicznych, przepisów sanitarnych, BHP, pożarowych i aktualnej wiedzy technicznej.

Dla ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej należy przewidzieć kotłownie zlokalizowane w budynku (opalane gazem lub innym alternatywnym paliwem, sterowane automatycznie).

Wszystkie media dostarczane do mieszkań mają być indywidualnie opomiarowane z możliwością odcięcia.

▪ Instalacja gazowa

- instalacja gazowa ma być doprowadzona do każdego mieszkania z oddzielnym opomiarowaniem ilości zużytego gazu, w tych budynkach gdzie jest to możliwe.

▪ Instalacja elektryczna

- instalacja elektryczna musi być doprowadzona do każdego pomieszczenia;
- instalacja elektryczna powinna posiadać wydzielony pomiar;
- przewody instalacji elektrycznej muszą być prowadzone w kanałach lub rurach osłonowych, a główne linie zasilające powinny być prowadzone wzdłuż korytarzy;

- przewody muszą być wykonane z miedzi i w osłonach niewydzielających gazów trujących podczas ewentualnego pożaru;
 - źródła światła (lampy) montowane w korytarzach, klatkach schodowych, pomieszczeniach technicznych i pomieszczeniach wspólnych. muszą być trwałe i wykonane z materiałów tzw. „wandaloodpornych” oraz dostosowane do funkcji i ogólnego standardu wykończenia obiektu;
 - źródła światła (lampy) w mieszkaniach w nie wchodzi w zakres zamówienia.
- **Instalacje wodne, kanalizacyjne i c. o.**
 - dopuszcza się wykonanie rur instalacji wodnych i ciepłych z tworzywa sztucznego, zapewniających trwałość użytkowania na co najmniej 30 lat. Zamawiający wymaga, aby w tych instalacjach były stosowane zawory kulowe;
 - dopuszcza się wykonanie instalacji kanalizacyjnej z rur z tworzywa sztucznego. Zamawiający wymaga zapewnienia łatwej dostępności do czyszczaczy i odcinków rewizyjnych;
 - przybory i armatura sanitarna powinny być produkcji krajowej o jakości zapewniającej ich bezusterkowe użytkowanie w ciągu 15 lat;
 - dopuszcza się zamontowanie grzejników płytowych stalowych, o zaworach grzejnikowych pozwalających na swobodną regulację dopływu ciepła;
 - kocioł grzewczy powinien zapewnić ciągłą dostawę ciepłej wody użytkowej dla potrzeb sanitarnych oraz do ogrzewania pomieszczeń w sezonie grzewczym. Kocioł grzewczy musi być sterowany automatycznie, a zakłócenia w jego funkcjonowaniu muszą być sygnalizowane;
 - **Instalacje kanalizacji deszczowej**
 - dopuszcza się wykonanie na budynkach rynien i rur spustowych z tworzywa sztucznego;
 - dopuszcza się wykonanie przewodów kanalizacji deszczowej z tworzywa sztucznego;
 - wody opadowe z parkingów muszą spełniać wymagania przepisów w zakresie ich czystości;
 - wszystkie przyłącza do obiektów muszą być wykonane pod ziemią i prowadzone w pasie terenu równolegle do drogi dojazdowej i dojścia pieszego.

Standard wykonania przyłączy wodnych, kanalizacyjnych i gazowych zostanie dokładnie określony w wydanych przez gestorów sieci warunkach technicznych przyłączenia.

W odniesieniu do wykończenia obiektu

- wykończenie elewacji budynków: Zamawiający wymaga wykończenia budynków w zakresie elewacji, dachu, stolarki okiennej i drzwiowej, detali przy użyciu materiałów o długiej trwałości, gwarantujących wysoki standard i długotrwały efekt estetyczny obiektów;
- wykończenie mieszkań: Zamawiający wymaga aby mieszkania były wykończone w standardzie umożliwiającym natychmiastowe zamieszkanie. Użyte materiały wykończeniowe musi cechować długa trwałość i wysoka estetyka.

W odniesieniu do zagospodarowania terenu

Na działkach należy zaprojektować i wybudować:

- wjazdy drogowe od głównych ulic, drogi i chodniki wewnętrzne na działce (drogi i ciągi piesze utwardzone kostką betonową) oraz miejsca postojowe dla samochodów mieszkańców.
- oświetlenie terenu;
- elementy małej architektury (ławki, plac zabaw dla dzieci, stojaki na rowery) oraz zieleń i nasadzenia;

2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

Zamawiający dysponuje informacją o terenie (wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Dla działek przeznaczonych na potrzeby realizacji zamówienia Zamawiający przeprowadził analizy urbanistyczne, które stanowią załącznik nr 2.

Zamawiający oświadcza, że działki budowlane przeznaczona pod budynki mieszkaniowe, są w zarządzie gminy.

Wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot koncesji spełniając wymagania ustawy:

- Ustawy z dn. 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z dn. 11.07.2003 r. ze zm.);
- Ustawy z dnia z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z dn. 5.12.2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zm.);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinna odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- innych pokrewnych ustaw i rozporządzeń;
- Polskich Norm;
- przepisów sanitarnych, BHP, pożarowych;
- zasad wiedzy technicznej i sztuki budowlanej.

Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem

Zamawiający oczekuje, że podmiot koncesji w zakresie zaprojektowania i wykonania zostanie zrealizowany w terminie określonym w harmonogramie będącym załącznikiem do umowy.