

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

I. Tytuł zamówienia

Zaprojektowanie i budowa trzech domków letniskowych na terenie Ośrodka Wypoczynkowego Uniwersytetu Gdańskiego w Łączynie, Gmina Stężyca

II. Kod CPV:

71221000-3 usługi projektowania architektonicznego
45212172-2 roboty budowlane w zakresie budowy wypoczynkowych, sportowych, kulturalnych, hotelowych i restauracyjnych obiektów budowlanych

III. Lokalizacja obiektu

Ośrodek Wypoczynkowy Uniwersytetu Gdańskiego położony w Łączynie, nad jeziorem Raduńskim Dolnym, Gmina Stężyca

IV. Zamawiający

Uniwersytet Gdański
80- 952 Gdańsk
ul. Bażyńskiego 1a

V. Jednostka przygotowująca program funkcjonalno - użytkowy

Dział Inwestycji i Remontów Uniwersytetu Gdańskiego
Osoby opracowujące: mgr inż. arch. Małgorzata Piątkowska,
Leonard Strzelecki, mgr inż. Tomasz Idzikowski

VI. Zawartość programu funkcjonalno – użytkowego

1. Część opisowa
2. Wymagania dla realizacji przedmiotu zamówienia
3. Dane informacyjne

1. Część opisowa ogólna.

1.1. Przedmiot zamówienia.

Przedmiot zamówienia obejmuje wykonanie rozbiórki 3 istniejących domków letniskowych i wykonanie projektu budowlanego i wykonawczego wraz z projektem wnętrza oraz budowę trzech domków letniskowych na ich miejscu, na terenie Ośrodka Wypoczynkowego UG w Łączyńcu. Wykonawca zobowiązany będzie do uzyskania w imieniu Uniwersytetu Gdańskiego wszystkich wymaganych decyzji, pozwoleń i uzgodnień, w tym decyzji Starostwa Powiatowego w Kartuzach zatwierdzającej projekt budowlany i zezwalającej na budowę. Nowe domki mają zastąpić obecnie istniejące. Rozbiórka, wywiezienie i utylizacja materiałów z 3 domków przewidzianych do rozbiórki leży po stronie wykonawcy.

Domki przewidziane do rozbiórki są wykonane z drewna i materiałów drewnopochodnych, posadowionych na betonowych słupach fundamentowych. Domki kryte drewnianym gontem.

1.2. Podstawowe charakterystyki zamawianych domków.

Domki w Ośrodku Wypoczynkowym UG wykorzystywane będą w sezonie wczesnowiosennym, letnim i późnojesiennym.

Nowe domki muszą być zaprojektowane zgodnie z wytycznym MPZP posiadać parametry zgodne i nie mniejsze niż parametry rozbieranych domków (kubatura , wymiary - pow. zabudowy) wnioskuje o zmianę parametrów kąta nachylenia dachu i wprowadzenia ścianek kolankowych w celu poprawienia funkcjonalności poddasza, po uzyskaniu akceptacji Wydziału Budownictwa Starostwa Powiatowego w Kartuzach.

Domek parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, o konstrukcji z elementów drewnianych i materiałów drewnopochodnych, wykończony, wyposażony w instalację elektryczną i wodno kanalizacyjną oraz z zamontowanym kominkiem opalanym drewnem, z wkładem zamkniętym , obudowany obudową kominkową z kamienia, z rozprowadzeniem ciepłego powietrza do 2 sypialni na górze. Domek posadowiony na odcinkowych fundamentach żelbetowych o głębokości posadowienia poniżej strefy przemarzania. Zamawiający dopuszcza budowę domku tradycyjną metodą wznoszenia lub budowę polegającą na montażu domku będącego wynikiem seryjnej produkcji, jeśli jego parametry spełnią wymagania i uzyskają akceptację zamawiającego.

2. Wymagania dla realizacji przedmiotu zamówienia.

2.1. Wytyczne projektowe.

Wszystkie budowane domki letniskowe mają być jednakowe. Poniżej informacja dla jednego domku:

- 2.1.1. Planowane: powierzchnia zabudowy ok. 64 m², powierzchnia użytkowa nie mniej niż 67 m². Wysokość pomieszczeń min. 2,5 m. Domek ma mieć taras zadaszony w części. Układ funkcjonalny domku musi obejmować : pokój dzienny z aneksem kuchennym i łazienkę na parterze, dwa pokoje sypialne dwuosobowe na poddaszu.

Łazienka ma mieć okno, wentylację mechaniczną uruchamianą automatycznie, oraz wymiary i kształt umożliwiające montaż umywalki, natrysku i muszli ustępowej. W salonie należy przewidzieć miejsce na aneks kuchenny wyposażony w jednokomorowy zlewozmywak z ociekaczem na szafce, szafki kuchenne z blatem z konglomeratu lub drewnianym oraz miejsce na lodówkę szerokości 55 cm. Nad blatem gniazdko podwójne do którego można podłączyć czajnik elektryczny. Szerokość aneksu kuchennego min. 120 cm (na dwóch szafkach 40 cm + 80 cm).

Wyposażenie łazienki : kabina natryskowa z drzwiami ze szkła hartowanego i brodzikiem o wymiarze nie mniejszym niż 80x80 cm, umywalka z szafką, lustro nad umywalką, miska ustępowa typu wiszącego, elektryczny podgrzewacz wody 100 l , wykafelkowane ściany (kafle w dwóch kolorach i dekory) i podłogi oraz wyposażenie aneksu kuchennego : zlewozmywak 1-no komorowy z ociekaczem zamocowany na szafce kuchennej z blatem i z szafką pod ociekaczem, fartuch z glazury, oraz szafki z blatem, leży po stronie Wykonawcy.

Dostawa meblowania sypialni i salonu, lodówka oraz czajnik elektryczny leży po stronie zamawiającego.

Konstrukcja domku wraz ze ściankami działowymi oparta o elementy drewniane i drewnopochodnej płyty gips kartonowe. Podłoga podniesiona nad gruntem, ocieplona wełną mineralną gr min. 17 cm i wentylowana. Podłoga na parterze wykończona płytkami gresowymi o rysunku deski, na poddaszu panele podłogowe o gr. min. 10 mm. Schody drewniane, dębowe lub bukowe, lakierowane. Dach dwuspadowy, symetryczny o spadku od 30° do 44°, kryty blachodachówką malowaną fabrycznie na kolor ciemno bordowy. Dach ocieplony wełną mineralną gr min 17,5 cm. Wymagane opierzenia, rynny i rury spustowe -PCV. Ściany zewnętrzne ocieplone wełną mineralną gr. min 12 cm z zewnątrz obłożone deskami poziomymi łączonymi na półwypust, od wewnątrz wykończone płytą gipsowo-kartonową. Pomiedzy zewnętrzną obudową z desek łączonych na półwypust a szkieletem drewnianym domku zamontować wiatroizolację z folii paroprzepuszczalnej. Ścianki działowe z karton gipsu, malowane na kolor jasny. Wszystkie elementy drewniane i drewnopochodne wbudowywane suche, zabezpieczone przed porażeniem grzybami lub szkodnikami oraz p.poż.

2.1.2.Okna: PCV, z okuciami obwiedniowymi, skrzydła uchylno - rozwierne, szyby zespolone, szkło typu termofloat o współczynniku K nie więcej niż 1,1 ,z nawietrzakami.. PCV białe, od zewnątrz z okleiną drewnopodobną. Dodatkowo w salonie na parterze dwa okna połaciowe. Parapety drewniane lub z konglomeratu. Na zewnątrz na oknach przewidzieć drewniane okiennice.

2.1.3.Drzwi zewnętrzne: ościeżnica drewniana z masywu, skrzydło pełne z wkładką termoizolacyjną drewniane szer. 90 cm, wyposażone w zamek patentowy i opatrzone numerem.

Drzwi wewnętrzne: ościeżnice drewniane z masywu, skrzydła płycinowe szer. 80 cm, łazienkowe z małą szybą, kratką nawiewną lub podcięciem fabrycznym i zamkiem łazienkowym. Wszystkie drzwi kompletnie wykończone.

2.1.4. Instalacja elektryczna.

Zamówienie obejmuje przeniesienie na ścianę nowego domku tablicy przyłącza energetycznego z podłączeniem istniejącego kabla zasilającego, wykonanie wewnętrznej tablicy bezpiecznikowej szczelnej z zamkiem patentowym i zabezpieczeniami różnicowo – prądowymi obwodów oświetlenia , gniazd wtykowych , wyłącznikiem głównym oraz podlicznikiem elektronicznym do pomiaru zużycia energii elektrycznej.

Wykonanie nowej instalacji oświetleniowej z wyłącznikami szcz. n/t oraz Zasilającej gniazda wtykowe 230V (podwójne szcz. n/t)przewodami Cu z izolacją 750V ułożonych w osłonach z rurek Rl w przegrodach budowlanych .Oprawy oświetleniowe typu plafonierzy ze źródłami światła energooszczędnymi. W pomieszczeniach łazienki należy przewidzieć lokalizację elektrycznego pojemnościowego podgrzewacz wody (zasilić osobnym obwodem).

Orientacyjna ilość gniazd wtykowych :

- duży pokój - 4 szt. (podwójne)
- pozostałe pomieszczenia po 2 szt (podwójne)

Orientacyjna ilość opraw oświetleniowych :

- duży pokój – 3 szt.
- oświetlenie schodów (wejście na piętro) – 2 szt.
- oświetlenie wejścia głównego, balkonu i drugiego wejścia – 3 szt.
- pozostałe pomieszczenia –po 2 szt,

Osprzęt w pom. łazienki , kuchni ,na tarasie i balkonie szcz. IP 54.

Zakres obejmuje również wykonanie instalacji piorunochronnej.

2.1.5. Instalacja wod-kan.

Zamówienie obejmuje wykonanie kompletnej wewnętrznej instalacji wodno kanalizacyjnej oraz przyłączy wod-kan do zewnętrznych istniejących studzienek.

2.1.6.Instalacja kominkowa

Zamówienie obejmuje wykonanie kompletnej instalacji kominkowej tj. wykonanie ceramicznego, systemowego komina spalinowego dla paliwa stałego , wykonanie obudowanego kominka z wkładem, z zamkniętą komorą spalania i drzwiczkami ze szkłem prostym, oraz wykonanie rozprowadzenia ciepłego powietrza na poddasze do 2 sypialni.

2.2. Wymagania dla realizacji prac projektowych.

2.2.1.Projekt budowlany musi być sporządzony zgodnie z ustaleniami

Obowiązującego Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVIII/357/2010 Rady Gminy Stężyca z dnia 15 czerwca 2010 r.w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Łączyno, w gminie Stężyca. Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego Nr 102 z 10.08.2010r. poz.2010

- 2.2.2. Etapem pośrednim dla wykonania projektu budowlanego jest koncepcja układu funkcjonalnego domku zatwierdzona przez zamawiającego. Projekt budowlany musi być sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie umożliwiającym uzyskanie pozwolenia na budowę oraz w zakresie umożliwiającym zamawiającemu sprawdzenie, czy spełnia wymagania określone w przetargu. Projekt budowlany podlega sprawdzeniu i zatwierdzeniu przez zamawiającego przed załączeniem go do wniosku o pozwolenie na budowę.
- 2.2.3. Wykonawca zobowiązany jest do wykonania Projektu wnętrza, który musi być uzgodniony z Zamawiającym. Wszystkie materiały przed wbudowaniem muszą być uzgodnione z Zamawiającym.
- 2.2.4. Dodatkowe obowiązki wykonawcy.
Pozyskanie aktualnej mapy do celów projektowych jest obowiązkiem wykonawcy.
Wykonawca w imieniu zamawiającego obowiązany będzie do pozyskania decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i zezwalającej na budowę.
Wykonawca po zakończeniu budowy w imieniu Zamawiającego wywiąże się z obowiązków wynikających z art.56 i 57 ustawy Prawo Budowlane, w tym zgłoszenia zakończenia budowy we właściwym organie Nadzoru Budowlanego.
W zakresie robót objętych umową będzie przygotowanie terenu pod budowę nowych domków obejmujące plantowanie terenu pod budowę oraz wyburzenie i wywóz na wysypisko fundamentów i podmurówek starych domków.
Obowiązek i koszt prowadzenia obsługi geodezyjnej będzie po stronie wykonawcy.
- 2.2.5. Wykonawca obowiązany będzie do skompletowania dokumentacji odbiorowej.
Skład dokumentacji odbiorowej, zawierającej co najmniej:
- budowlane zgłoszenie zakończenia budowy
 - dokumentacja powykonawcza
 - dokumenty potwierdzające dopuszczenie dostosowania użytych materiałów i wyrobów, potwierdzających ich parametry i właściwości wraz z opisem miejsca wbudowania
 - protokoły pomiarów instalacji elektrycznych
 - dokumenty wymagane zgodnie z art.56 i 57 ustawy Prawo Budowlane
 - mapa geodezyjnego pomiaru powykonawczego nowych obiektów z potwierdzeniem zgodności realizacji obiektów z projektem oraz z potwierdzeniem przyjęcia do państwowych zasobów geodezyjnych i kartograficznych
 - oświadczenia kierownika budowy wymagane prawem budowlanym
 - kopie Dziennika Budowy potwierdzenie przyjęcia przez organ Nadzoru Budowlanego

2.3. Wymagania związane z budową domków.

Realizacja robót budowlanych może się rozpocząć po uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz po dopełnieniu formalności związanych ze zgłoszeniem rozpoczęcia budowy i pozyskaniem Dziennika Budowy.

Wykonawca na swój koszt obowiązany będzie do właściwej organizacji robót budowlanych i zaplecza dla własnych potrzeb. Po zakończeniu budowy plac budowy należy doprowadzić do stanu sprzed przejęcia usuwając negatywne skutki prowadzonych działań.

Wykonawca obowiązany będzie do wywozu na wysypisko wszystkich odpadów powstałych w wyniku realizowania budowy. Pobór wody nieodpłatnie z sieci UG. Pobór energii elektrycznej za pośrednictwem rozdzielnic budowlanej z urządzeniem pomiarowym. Wykonawca zapłaci za zużytą przez siebie energię elektryczną według stawek dla UG na podstawie refaktury.

Obowiązek i koszty ewentualnego ogrzewania i osuszania domków dla prowadzenia robót budowlanych zgodnie z wymaganiami technologicznymi leżą po stronie wykonawcy. Wykonawca obowiązany będzie do skutecznej ochrony istniejącego drzewostanu. Wykonawca po zakończeniu budowy obowiązany jest doprowadzić teren budowy do stanu pierwotnego.

2.4.1. Odbiór prac projektowych.

Wykonawca kompletny projekt budowlany przekaże zamawiającemu do zatwierdzenia i odbioru. Na czynności badania i odbioru projektu zamawiający gwarantuje sobie 14 dni roboczych. Zaakceptowany projekt budowlany będzie załączony do wniosku o pozwolenie na budowę domków.

2.4.2. Odbiór robót budowlanych.

Gotowość do odbioru końcowego robót wykonawca zgłasza pisemnie załączając dokumentację odbiorową. Zamawiający w ciągu 7 dni od otrzymania zgłoszenia zwołuje odbiór końcowy.

2.4.3. Zamawiający wymaga udzielenia 60 miesięcy gwarancji na wykonane roboty budowlane.

3. Podstawowe przepisy prawne i normy obowiązujące przy projektowaniu i budowie.

3.1.1 2006 r. nr 156, poz. 1118) wraz z późniejszymi zmianami

3.1.2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie Ustawa z 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. Z warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie -wraz z późniejszymi zmianami.

3.1.3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

3.1.4. Warunki Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych - aktualne publikacje rynkowe wydawane przez np. ITB, COBR, Promocja sp. z o.o.