PROGRAM FUNKCJONALNO- UŻYTKOWY

STRONA TYTUŁOWA

NAZWA ZADANIA NADANA PRZEZ ZAMAWIAJĄCEGO	**ZAPROJEKTOWANIE I BUDOWA MODUŁOWEGO OBIEKTU DLA DOMU POMOCY SPOŁECZNEJ W LISOWICACH**
ADRES OBIEKTU	95-040 LISOWICE,
NR DZIAŁKI	DZIAŁKA 24/2, OBR. LISOWICE
ZAMAWIAJĄCY	STAROSTWO POWIATOWE W ŁODZI UL. SIENKIEWICZA 3 , 90-113 ŁÓDŹ
OPRACOWANIE	MGR INŻ. ARCH. MARCIN PIOTROWSKI UPR. NR: WP-OIA/OKK/UpB/6/2007

NAZWY I KODY WEDŁUG WSPÓLNEGO SŁOWNIKA ZAMÓWIEŃ CPV	1. PROJEKT KLASYFIKACJA USŁUG PROJEKTOWYCH 71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne 71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne 71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego 71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych 71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania 71322000-1 Usługi inżynierii projektowej w zakresie inżynierii lądowej i wodnej 71420000-8 – Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu 2. ROBOTY BUDOWLANE KLASYFIKACJA ROBÓT BUDOWLANYCH 45000000-7 Roboty budowlane 45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę 45111200-0 Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne 45112000-5 Roboty w zakresie usuwania gleby 45200000-9 – Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych 4521000-2 – Roboty budowlane w zakresie budynków 4514000-0 - Roboty w zakresie budowy obiektów budowlanych związanych z edukacją i badaniami 45260000-7 Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne 45261000-4 Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty 45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach 45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne 45320000-6 Roboty izolacyjne 45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne 45331000-6 Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych 45400000-1 – Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych 45410000-4 Tynkowanie 45420000-7 Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie 45430000-0 Pokrywanie podłóg i ścian 45440000-3 Roboty malarskie i szklarskie 45450000-6 Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe

SPIS ZAWARTOŚCI

1. STRONA TYTUŁOWA str. 1
2. SPIS ZAWARTOŚCI str. 2
3. CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO str. 3
4. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO – UŻYTKOWEGO str. 17
5. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE str. 20

SPIS ZAWARTOŚCI

STRONA TYTUŁOWA....1
SPIS ZAWARTOŚCI....2
CZĘŚĆ OPISOWA....3
1. PODSTAWA OPRACOWANIA....3
2. DEFINICJE....3
3. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (zgodnie z §18 ust. 1 pkt 1)....4
3.1. Charakterystyczne parametry przedmiotu zamówienia (zgodnie z §18 ust.2 pkt. 1 Rozporządzenia) 4
3.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia (zgodnie z §18 ust.2 pkt. 2 Rozporządzenia) 6
3.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe (opis projektowanego zamierzenia) (zgodnie z §18 ust.2 pkt. 3 Rozporządzenia)....6
3.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe (zgodnie z §18 ust.2 pkt. 4 Rozporządzenia) Wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych ustalone zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2015-12
4. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (zgodnie z §18 ust.1 pkt. 2 Rozporządzenia)....8
4.1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych (zgodnie z §18 ust.4 pkt. 1 Rozporządzenia)....9
4.1.1. Wymagania dotyczące przygotowania terenu budowy (zgodnie z §18 ust.3 pkt. 1 Rozporządzenia) 9
4.1.2. Wymagania dotyczące architektury (zgodnie z §18 ust.3 pkt. 2 Rozporządzenia)....9
4.1.3. Wymagania dotyczące konstrukcji (zgodnie z §18 ust.3 pkt. 3 Rozporządzenia)....10
4.1.4. Wymagania dotyczące instalacji (zgodnie z §18 ust.3 pkt. 4 Rozporządzenia)....10
4.1.5. Wymagania dotyczące wykończenia (zgodnie z §18 ust.3 pkt. 5 Rozporządzenia)....14
4.1.6. Wymagania dotyczące zagospodarowania terenu (zgodnie z §18 ust.3 pkt. 6 Rozporządzenia) 15
5. WARUNKI WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH ODPOWIADAJĄCYCH ZAWARTOŚCI SPECYFIKACJI TECHNICZNYCH WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH (zgodnie z §18 ust.4 pkt. 2 Rozporządzenia)....15

CZĘŚĆ INFORMACYJNA....19
6. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów....19
7. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane 19
8. Podstawowe przepisy prawne, w których zawarte są wymagania, które powinna spełniać dokumentacja budowlana oraz realizowane zamierzenie inwestycyjne....19
ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE....22

CZĘŚĆ OPISOWA
PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

ZAPROJEKTOWANIE I BUDOWA MODUŁOWEGO OBIEKTU DLA DOMU POMOCY SPOŁECZNEJ W LISOWICACH

ZGODNIE Z §16 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA

ADRES INWESTYCJI: 95-040 LISOWICE
cz. DZ. NR 24/2, OBRĘB LISOWICE
DANE ZAMAWIAJĄCEGO: STAROSTWO POWIATOWE W ŁODZI
UL. SIENKIEWICZA 3 , 90-113 ŁÓDŹ

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

Program funkcjonalno-użytkowy wykonano w oparciu o:

a) Zlecenie Zamawiającego
b) Wytyczne przekazane przez Zamawiającego
c) Mapę zasadniczą w skali 1:500
d) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454)
e) Polskie Normy i przepisy budowlane.

2. DEFINICJE

Ilekroć w tekście jest mowa o:

„Inwestycji" – należy przez to rozumieć realizację zamówienia (zamierzenia) pt. „Zaprojektowanie i budowa modułowego obiektu dla domu pomocy społecznej w Lisowicach "

„Działka" – należy przez to rozumieć obszar c z ę ś c i działki 24/2, obręb Lisowice, gmina Koluszki, na której jest planowana niniejsza inwestycja

„Zamawiającym" – należy przez to rozumieć Zamawiającego (Wnioskodawcę) – przedstawiciela Starostwa Powiatowego w Łodzi

„Rozporządzeniu" – rozumie się przez to ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454)

„Ustawie" – rozumie się przez to USTAWA z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2024 poz. 1320).

„Programie" – rozumie się przez to niniejszy Program Funkcjonalno-Użytkowy opracowany na podstawie ROZPORZĄDZENIA MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454))

„Przepisach" – (w tym o „obowiązujących przepisach" oraz o „przepisach szczególnych") – należy rozumieć aktualne, ogólnie obowiązujące na terenie RP i UE przepisy prawne oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze prowadzenia inwestycji

„Polskich Normach" – należy przez to rozumieć normy opublikowane przez Polski Komitet Normalizacyjny.

3. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (zgodnie z §18 ust. 1 pkt 1)

Inwestycja obejmuje wykonanie dokumentacji projektowej dla modułowego obiektu dla domu pomocy społecznej w Lisowicach wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki nr 24/2, obręb Lisowice, w Lisowicach, uzyskanie niezbędnych decyzji i pozwoleń oraz ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany oraz pozwolenia na budowę oraz wykonanie robót budowlanych w oparciu o wyżej wymienioną dokumentację projektową, przeprowadzenie odbiorów i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku.

Planowane główne produkty wynikające z realizacji zamówienia:

1. Opracowanie dokumentacji projektowej będącej podstawą do uzyskania opinii, pozwoleń oraz decyzji o pozwoleniu na budowę oraz wykonana robót budowlanych.
2. Budowa obiektu modułowego dla budynku DPS wraz z zapleczem technicznym i sanitarnym oraz zagospodarowaniem terenu.
3. Budowa instalacji infrastruktury technicznej, w tym niezbędnych dróg i chodników, instalacji wewnętrznych oraz zewnętrznych.
4. Przyłączenie obiektu do istniejących na terenie sieci (wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej)

W skład dokumentacji projektowej, którą należy sporządzić, wchodzi:

1. Architektoniczny projekt koncepcyjny
2. Projekt architektoniczno- budowlany (wykonany na podstawie zaakceptowanej przez Zamawiającego koncepcji architektonicznej).
3. Wielobranżowy projekt techniczny.
4. Wielobranżowy projekt wykonawczy.
5. Harmonogram rzeczowo- finansowy
6. Projekty powykonawcze, instrukcje obsługi i eksploatacji,

Realizacja przedsięwzięcia wymaga wykonania następujących robót towarzyszących:

1. Przygotowanie terenu budowy.
2. Zabezpieczenie istniejących drzew i krzewów oraz elementów infrastruktury na czas prowadzenia robót budowlanych.
3. Usunięcie wszelkich kolizji nowo projektowanych sieci i instalacji z istniejącymi elementami infrastruktury.

PFU określa wymagane zakresy robót i standardy wykonania przedmiotu zamówienia. Ewentualne odwołanie się w nim do nazw wyrobów czy producentów materiałów i urządzeń nie jest obowiązujące dla Projektanta, a jedynie przykładowe, i ma na celu opisanie odpowiednich standardów. Dopuszcza się zastosowanie urządzeń i materiałów równoważnych, nie gorszych niż te, które precyzują zapisy niniejszego PFU, przy czym Wykonawca jest zobowiązany zapewnić prawidłowe działanie poszczególnych systemów technicznych i technologicznych oraz osiągnięcie założeń funkcjonalnych dla poszczególnych obiektów, systemów i elementów zagospodarowania terenu.

3.1. Charakterystyczne parametry przedmiotu zamówienia (zgodnie z §18 ust.2 pkt. 1 Rozporządzenia)

Zamawiający przewiduje wykonanie budynku domu pomocy społecznej formie jednokondygnacyjnego, niepodpiwniczonego pawilonu wykonanego w systemie modułowym (kontenerowym), przeznaczonego do całorocznego użytkowania. Minimalne wskaźniki powierzchniowe dla Inwestycji (określone zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836), wskaźniki niezbędne do realizacji planu funkcjonalnego przedstawionego przez Zamawiającego, zostały zawarte w części tabelarycznej przedmiotowego programu funkcjonalno-użytkowego.

Przewidywalna ilość jednoczesnych użytkowników stałych (pensjonariuszy) wynosi ok. 24 osób. Ponadto w budynku będzie do …. osób obsługi.

Lp.	Pomieszczenie	Liczba pomieszczeń	Łączna powierzchnia (minimalna) w m^2
1.	Pokoje 2 osobowe z łazienkami	12	~300
2.	Gabinet pielęgniarsko- zabiegowy z zapleczem sanitarnym (łazienka)	1	~25
3.	Pomieszczenie rozdzielni posiłków z zapleczem sanitarnym	1	~25
4.	Zmywalnia	1	~12
5.	Pomieszczenie magazynowe na czystą odzież	1	~12
6.	Pomieszczenie magazynowe na brudną odzież (w tym pralnia)	1	~15
7.	Szatnia i pomieszczenie sanitarne dla pracowników	1	~15
8.	Pomieszczenie na środki czystości	1	~12
9.	Pomieszczenie na terapię zajęciową	1	~45
10.	Pomieszczenie na rehabilitację	1	~30
11.	Pomieszczenie techniczne	1	~12
	Razem **(Łącznie z ciągami komunikacyjnymi oraz pomieszczeniami sanitarnymi i technicznymi ok. ~700 m2)**		Ok. **500**

Orientacyjna specyfikacja pomieszczeń projektowanego budynku

• Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie domów pomocy społecznej wymagany metraż pokoi wieloosobowych wynosi min. 6 m2/ osobę (nie wliczając zaplecza sanitarnego)

• Gabinet pielęgniarsko - zabiegowy z zapleczem sanitarnym powinien być wyposażony w linię telefoniczną;

• Pomieszczenie dla rozdzielni posiłków i rzeczy kuchennych z zapleczem sanitarnym wyposażyć w zlew i wannę oraz umywalkę. Podłączyć do linii telefonicznej.

• Zmywalnia naczyń powinna zapewniać stosowne przyłącza wody, prądu, kanalizacji. Usytuowanie wykluczać powinno krzyżowanie się dróg z drogą czystą posiłków.

• Pomieszczenie na brudną odzież można połączyć z pomieszczeniem wstępnego prania. Pomieszczenie wyposażyć w umywalkę, wykluczyć krzyżowanie się dróg brudnej i czystej odzieży.

Obiekt ma być w pełni dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.
W budynku zapewnić system przywoławczy.

Rozwiązania funkcjonalne muszą spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej oraz wymagania dotyczące spraw sanitarno- higienicznych i zostać pozytywnie zaopiniowane przez rzeczoznawców do w/w zagadnień.

Tabela - określająca wielkość obiektu:

Nazwa:	Wartość:
Powierzchnia zabudowy	~750 m^2
Kubatura (nie obejmuje dodatkowej kubatury dachu skośnego)	~2150 m^3
Powierzchnia netto	~ 700 m^2
Wysokość	~max.7,0-11,0 m
Wysokość w świetle pomieszczeń	min. 2,5 m

Projektowany obiekt budowlany wymaga zabezpieczenia w następujące media:

- wodę
- energię elektryczną
- instalacji centralnego ogrzewania
- łącze telekomunikacyjne
- odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych

Określenie zapotrzebowania obiektu na powyższe media leży po stronie Wykonawcy.

Orientacyjna projektowana lokalizacja obiektu zaznaczona w części graficznej będącej załącznikiem do niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego.

Budynek ma powstać na terenie części działki nr 24/2, obr. Lisowice, której właścicielem jest Zamawiający. Budynek należy zaprojektować w południowej części działki, w części centralnej oznaczonego w załączniku graficznym pola wytyczonego przez określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego linie zabudowy. Po stronie wschodniej terenu Zamawiający realizuje rozbudowę istniejącego budynku, wraz z budową infrastruktury. Zakres inwestycji pokazano na załączniku graficznym. Projektowane obiekty nie mogą kolidować z prowadzoną inwestycją. Zamawiający przekaże wybranemu Wykonawcy kopię zatwierdzonego projektu budowlanego Inwestycji.

Konieczne do zaprojektowania i wykonania zagospodarowanie terenu wokół budynku (utwardzenia obejmujące chodniki i miejsca postojowe dla samochodów osobowych) ma przybliżoną powierzchnię 750 m^2 (dojazd i miejsca postojowe) oraz ok. 250 m2 chodników.

3.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia (zgodnie z §18 ust.2 pkt. 2 Rozporządzenia)

Budowany obiekt ma pełnić funkcję obiektu domu pomocy społecznej. W uzgodnieniu z Zamawiającym należy przedstawić projekt koncepcyjny, na podstawie którego, po zaakceptowaniu, opracowany zostanie projekt architektoniczno- budowlany, a następnie pozostałe części dokumentacji.

LOKALIZACJA:
Lisowice 13, 95-040 Lisowice
Cz. działki nr 24/2, obręb Lisowice

TEREN
Teren przeznaczony na inwestycję jest terenem niezabudowanym, płaskim, którego rzędne wynoszą ok. 182,5 m n.p.m. Przez teren przebiega instalacja wodna.

KOMUNIKACJA
Teren inwestycji graniczy z drogą gminną po stronie zachodniej (działka 23/2), która jest wyniesiona w stosunku do działki o ok. 1,5 m.
Obecnie dostęp zapewniony jest od strony północnej, przez teren zabudowań dworskich. Projektowana jest rownież droga wewnętrzna dla trwającej inwestycji rozbudowy po stronie wschodniej terenu, która może zostać wykorzystana jako droga dojazdowa do projektowanego budynku.

INSTALACJE TECHNICZNE NA TERENIE
W rejonie planowanej inwestycji znajdują się następujące sieci i instalacje zewnętrzne:
- instalacja wodna, w tym hydrantowa
- instalacja elektryczna
- instalacja ciepłownicza (nieczynna).

Energia elektryczna dla obiektu będzie dostarczana z istniejącej instalacji w obrębie terenu.
Instalacja wodna i kanalizacyjna ma zostać podłączona do istniejącej infrastruktury na terenie (po uzyskaniu odpowiednich warunków przyłączenia).

OBOWIĄZUJĄCY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Dla terenu, na którym będzie znajdował się budynek uchwalono obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego - Uchwała nr XXVI/56/2026 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 25 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu Lisowice.

Projektowany budynek znajdować się będzie w obrębie terenu określonego na załączniku do uchwały symbolem MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

W akcie znalazły się następujące zapisy:
- nakazuje się lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych, pomiędzy liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi tereny dróg;
- wszystkie budynki w obrębie działki budowlanej muszą, pod względem formy i wykończenia, tworzyć jednorodną całość architektoniczną, w tym zachowywać jednolitą kolorystykę, dla której formułuje się następujące ustalenia:
    a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
    b) dla elewacji w nakazuje się stosowanie barw nie ciemniejszych, niż dla pokryć dachowych budynków,
    c) dla połaci dachowych dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), brązu, grafitu i szarości,
    d) zakazuje się stosowania pokryć dachowych o fakturach powodujących odbłyski,
    e) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, a także szarości i koloru białego, dopuszcza się wykorzystanie jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, wykończeń w naturalnych kolorach tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno, beton, metal, szkło),
    f) w wykończeniach elewacji budynków zakazuje się stosowania okładzin ceramicznych

szkliwionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);

- zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie obowiązujących standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
- do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, ziemi, rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami a sposób odprowadzania ścieków w obszarze nie może stwarzać zagrożenia dla jakości wód podziemnych;
- nakazuje prowadzenia działalności w sposób minimalizujący ryzyko wystąpienia zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych;
- nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działek budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- miejsca czasowego gromadzenia odpadów stałych nakazuje się wyposażyć w nawierzchnię uniemożliwiającą przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej i radionawigacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- w sklasyfikowanych, pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, terenach, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych; dla terenu oznaczonego symbolem MW-U, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową,
- W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
  - Wskazuje się na obecność w granicach planu następujących obiektów podlegających ochronie:
    - założenia parkowego – parku podworskiego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem nr A/269, (decyzją z dnia 30 maja 1967 r),
  - Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP i MW-U położonych w granicach zabytkowego parku ustala się:
    a) obowiązek zachowania istniejących osi widokowych,
    b) obowiązek kontynuacji historycznych cech rozplanowania, form zabudowy oraz historycznego rozplanowania wewnętrznych ciągów komunikacyjnych,
    c) obowiązek maksymalnego zachowania istniejącego drzewostanu oraz jego konserwacji,
    d) dopuszcza się nasadzenia drzew i krzewów wyłącznie jako uzupełnienie zabytkowej kompozycji zieleni,
    e) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej wyłącznie w formie podziemnej,
    f) dopuszcza się realizację ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, według decyzji indywidualnych w zakresie formy i materiału, z wyłączeniem stosowania przęseł z prefabrykatów betonowych; powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu, na całym jego przebiegu, z wyłączeniem obudowy wjazdu i wejścia nie może być mniejsza niż 40% powierzchni ogrodzenia,
    g) wszelkie działania inwestycyjne, w tym konserwacyjne i rewaloryzacyjne muszą być prowadzone na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- wskazuje się, że cały obszar planu leży w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 – Zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 404 – Zbiornik Koluszki-Tomaszów, gdzie obowiązuje zagospodarowanie terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i prawa wodnego;
  - dla obu zbiorników zatwierdzono dokumentacje hydrologiczne określające warunki hydrogeologiczne w związku z ustanowieniem obszarów ochronnych na tych zbiornikach – obszar A i B dla zbiornika nr 403, z której wynikają następujące zakazy, nakazy i ograniczenia:
    - nakaz gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami, a w przypadku budowy przydomowej oczyszczalni ścieków z zastosowaniem określonych przepisami rozwiązań technologicznych; sposób odprowadzania ścieków w obszarze nie może stwarzać zagrożenia dla jakości wód podziemnych,
    - dopuszcza się odprowadzanie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych do ziemi za pomocą

systemów przewidzianych w odpowiednich rozporządzeniach, zapewniające ochronę wód zbiornika;

- W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
  - zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w infrastrukturę techniczną poprzez istniejące i rozbudowywane zbiorowe sieci: wodociągową, elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, teletechniczne a także rozwiązania indywidualne w zakresie odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
  - w stosunku do istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów dopuszcza się ich zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy;
  - dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy;
  - w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
    - zaopatrzenie w wodę z sieci gminnej wodociągowej o parametrach i na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi, w tym ochrony przeciwpożarowej,
    - do czasu zapewnienia wszystkim odbiorcom dostawy wody z komunalnych wodociągów dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych na działkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
    - odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych przeznaczonych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych,
    - dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków na terenie oznaczonym symbolem ZP w zakresie umożliwiającym obsługę tego terenu oraz terenów sąsiednich;
  - w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
    - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów przeznaczonych pod zabudowę powierzchniowo na teren własnej działki,
    - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - w zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się wstępne magazynowanie i selekcję odpadów na działkach budowlanych w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.
  - w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
    - zasilanie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
    - rozbudowę sieci średniego i niskiego napięcia w postaci stacji transformatorowych, linii kablowych: średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulic,
    - lokalizację stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, w terenach przeznaczonych pod zabudowę lub parkingi,
    - rozbudowę sieci w systemie napowietrznym dopuszcza się wyłącznie poza granicami parku podworskiego wpisanego do rejestru zabytków;
  - w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
    - zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw zapewniających spełnienie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych,
    - dopuszcza się pokrycie zapotrzebowania na ciepło przy wykorzystaniu odnawialnych źródeł: energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji;
  - w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
    - dopuszcza w obszarze planu zlokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury gazowej realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
    - do czasu realizacji sieci gazowniczej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników indywidualnych lokalizowanych w granicach działek, przy czym w granicach parku podworskiego wpisanego do rejestru zabytków dopuszcza się stosowanie wyłącznie zbiorników podziemnych;
  - w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:
    - dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych,
    - warunki realizacji bezprzewodowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz ustaleniami z zakresu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- **Ustalenia szczegółowe dla terenów**
  Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW-U** ustala się przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług w ramach którego mogą być oprócz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizowane usługi zdrowia i pomocy społecznej, a także edukacji i kultury zieleń z urządzeniami rekreacyjnymi, w tym ścieżkami rowerowymi i obiektami małej architektury, wiaty, miejsca do parkowania, sieci, obiekty oraz urządzenia infrastruktury technicznej.

- W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia ogólne ogólne dla całego obszaru planu oraz:
  1. nakazuje się na działce budowlanej realizację budynków o przeznaczeniu podstawowym mieszkalnym lub usługowym jako wolnostojących;
  2. zakazuje się budowy wolnostojących budynków gospodarczych i garaży, dopuszcza się jedynie budowę wiat;
  3. zakazuje się realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
  4. ustala się szerokość elewacji frontowej budynków nieprzekraczającą 35,0 m; dopuszcza się realizację budynków o szerokości większej, pod warunkiem podzielenia budynku na bryły o szerokości nie większej niż 15,0 m przesunięte względem siebie w rzucie poziomym, o nie mniej niż 1,0 m i posiadające własne przekrycie;
  5. ustala się obowiązek stosowania dachów dwu lub wielospadowych, o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci i kącie ich nachylenia od 30° do 40°, w kolorze ciemnoczerwonym, o głównej kalenicy równoległej lub prostopadłej do frontowej granicy działki;
  6. dopuszcza się zachowanie budynków istniejących w dniu wejścia w życia planu z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, w tym nadbudowy, z zachowaniem parametrów ustalonych planem;
  7. w strefie zieleni – zgodnie z rysunkiem planu, ustala się:
     a) obowiązek jej zagospodarowania nasadzeniami o wysokościach mieszanych, w tym minimum 40% drzewami i 40% krzewami średniopiennymi,
     b) obowiązek ograniczenia utwardzania nawierzchni do niezbędnych przejazdów zapewniających obsługę komunikacyjną działek; przejazdy nie mogą zająć powierzchni większej niż 20% powierzchni strefy;
     c) zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem: wjazdów na działki, ogrodzenia terenu, nadziemnych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej.

- W zakresie **zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu** ustala się:
  1. ustala się maksymalną wysokość:
     - budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych – 11,0 m,
     - obiektów infrastruktury technicznej i wiat – do 7,0 m;
  2. ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na **40%** powierzchni działki budowlanej;
  3. ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy na **20%** powierzchni działki budowlanej;
  4. ustala się nadziemną intensywność zabudowy minimalną na **0,1** a maksymalną na **0,6**.
  5. nakazuje się realizację miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, w ilości wynikającej z potrzeb funkcjonalnych obiektu, w ilości nie mniejszej niż:
     -1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
     -1 miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe lub łóżka,
     -1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne nieprzeznaczone dla gości hotelowych,
     -1 miejsce do parkowania na 50 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej usług handlu,
     -2 miejsca do parkowania na 1 gabinet lekarski,
     -dla obsługi pozostałych rodzajów działalności usługowe -1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych na zmianie,
     -dla obsługi działalności usługowej – minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy,

3.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe (opis projektowanego zamierzenia) (zgodnie z §18 ust.2 pkt. 3 Rozporządzenia)

Realizacja inwestycji zakłada budowę obiektu Domu Pomocy Społecznej wraz z infrastrukturą techniczną w niezbędnym zakresie. Nowo projektowany budynek powinien być usytuowany w części terenu wskazanej w załączniku do PFU oraz wyznaczonego przez linie zabudowy określone w miejscowym planie zagospodarowania terenu. Budynek nie może kolidować z inwestycją prowadzoną przez Zamawiającego we wschodniej części terenu.

Budynek ma mieć formę jednokondygnacyjnego budynku o konstrukcji modułowej - kontenerowej, trwale związanej z gruntem. W bezpośrednim otoczeniu budynku ma zostać zaprojektowane i wykonane zagospodarowanie w zakresie niezbędnym do swobodnej komunikacji do budynku i uporządkowania zieleni, w tym utwardzenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Obiekt pod względem funkcjonalnym ma składać się ze strefy wejściowej, komunikacji, pokoi mieszkalnych oraz pomieszczeń pomocniczych - sanitariaty i niezbędne zaplecze techniczne.

Lp.	Pomieszczenie	Liczba pomieszczeń	Łączna powierzchnia (minimalna) w m^2
1.	Pokoje 2 osobowe z łazienkami	12	~300
2.	Gabinet pielęgniarsko- zabiegowy z zapleczem sanitarnym (łazienka)	1	~25
3.	Pomieszczenie rozdzielni posiłków z zapleczem sanitarnym	1	~25
4.	Zmywalnia	1	~12
5.	Pomieszczenie magazynowe na czystą odzież	1	~12
6.	Pomieszczenie magazynowe na brudną odzież (w tym pralnia)	1	~15
7.	Szatnia i pomieszczenie sanitarne dla pracowników	1	~15
8.	Pomieszczenie na środki czystości	1	~12
9.	Pomieszczenie na terapię zajęciową	1	~45
10.	Pomieszczenie na rehabilitację	1	~30
11.	Pomieszczenie techniczne	1	~12
	Razem **(Łącznie z ciągami komunikacyjnymi oraz pomieszczeniami sanitarnymi i technicznymi ok. ~700 m2)**		Ok. **500**

Zamawiający zakłada powstanie minimum następujących powierzchni:

Wysokość pomieszczeń - min. 2,5 m; w pomieszczeniach, w których przebywać będzie więcej niż 4 osoby - 3,0 m, przy czym dopuszcza się obniżenie wysokości pomieszczeń do wysokości nie mniejszej niż 2,50 m w świetle, pod warunkiem zastosowania klimatyzacji i uzyskania zgody od państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego.

Budynek powinien zostać wkomponowany w otoczenie i zostać wykończony nowoczesnym materiałem

elewacyjnym. Nie dopuszcza się pozostawienia elewacji bez przekrycia konstrukcji kontenerów. Elewację należy pokryć warstwą dodatkowego ocieplenia w celu spełnienia wymogów izolacyjności termicznej dla budynku, a następnie wykończyć materiałami elewacyjnymi - tynkiem, okładzinami wentylowanymi, okładziną ceramiczną - do uzgodnienia z Zamawiającym oraz przedstawicielem Nadzoru Konserwatorskiego.

Należy uwzględnić możliwość instalacji paneli fotowoltaicznych na dachu.

We wnętrzach materiały wykończeniowe powinny zostać dostosowane do projektowanych funkcji i ich specyfiki.

Wykonawca zobowiązany jest do zaprojektowania i wykonania następujących instalacji:

- Instalacja wodna, w tym ciepła woda użytkowa oraz instalacja hydrantów wewnętrznych;
- Instalacja kanalizacji sanitarnej;
- Instalacja centralnego ogrzewania;
- instalacja wentylacji;
- instalacja elektryczna;
- instalacje teletechniczne (alarm, sieć lokalna i podłączenie do sieci Internet)

Projektowane instalacje należy podłączyć do istniejącej infrastruktury. Uzyskanie warunków technicznych przyłączenia leży po stronie Projektanta.

Projekt techniczny budynku należy opracować zgodnie z przepisami i normami związanymi z projektowaniem i wykonywaniem przedmiotu zamówienia, w tym:

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. Z 2024 r. poz.725, z późn. zm.)
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.) - obecnie nie obowiązujące, lecz dopuszczone do stosowania
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679, z późn. zm.)

- Inne obowiązujące przepisy i normy związane z przedmiotem zamówienia.

3.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe (zgodnie z §18 ust.2 pkt. 4 Rozporządzenia) wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych ustalone zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836

1. Wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe projektowanego budynku:

   - Powierzchnia całkowita: **ok. 700 m^2**
   - Powierzchnia komunikacji: **ok. 150 m^2**
   - Kubatura pomieszczeń: **ok. 1700 m^3**
   - Powierzchnia zabudowy: **ok.750 m^2**
   - Kubatura budynku: **ok. 2150 m^3**

2. Wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszeń przyjętych parametrów powierzchni i kubatur przyjmuje się odpowiednio na poziomie 10%.

4. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (zgodnie z §18 ust.1 pkt. 2 Rozporządzenia)

Wszystkie prace realizowane przez Wykonawcę, t.j.: opracowane projekty, wykonywane roboty, dostarczane materiały i urządzenia w ramach kontraktu winny być zgodne z wymaganiami określonymi szczegółowo w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ), której elementem jest niniejsze PFU. Dokument SIWZ przekazany przez Zamawiającego Wykonawcy będzie stanowił część Kontraktu, a wymagania wyszczególnione w nich są obowiązujące dla Wykonawcy. Uczestniczący w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, który składa ofertę w przetargu winien uwzględnić w swojej cenie ryczałtowej również dodatkowe elementy budowlane, instalacyjne, wyposażenia oraz prace, które nie zostały wyszczególnione w wymaganiach Zamawiającego, a które są ważne i niezbędne do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przedmiotowego budynku, dotyczących sprawności urządzeń oraz spełnienia warunków gwarancji wynikające z doświadczenia i wiedzy Oferenta.

Przedłożone w ofercie rozwiązania winny gwarantować osiągnięcie celu, jakim jest prawidłowo działający budynek użyteczności publicznej. Określenie materiałów i elementów budowli, zagospodarowania terenu oraz wyposażenia w instalacje i urządzenia muszą być zgodne z danymi określonymi w Wymaganiach Technicznych wykonania Projektu.

Postępowanie na wyłonienie Wykonawcy prowadzone będzie w schemacie „zaprojektuj i wybuduj" obejmować będzie następujące elementy:

1. Wykonanie dokumentacji projektowej, zawierającej:
   - Projekt koncepcyjny.
   - Projekt architektoniczno- budowlany wraz z uzyskaniem uzgodnienia z biurem Konserwatora Zabytków oraz decyzji pozwolenia na budowę przed terminem rozpoczęcia robót budowlanych.
   - Projekty techniczne i wykonawcze.
   - Harmonogram rzeczowo- finansowy
   - Projekty powykonawcze, instrukcje obsługi i eksploatacji.

2. Wykonanie robót budowlanych, zgodnie z powyższą dokumentacją, opisanych w niniejszym programie funkcjonalno-użytkowym.
3. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie przedmiotowego budynku
4. Dokumentacja eksploatacyjna

4.1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych (zgodnie z §18 ust.4 Rozporządzenia):

4.1.1. Wymagania dotyczące przygotowania terenu budowy (zgodnie z §18 ust.4 pkt. 1 Rozporządzenia)

Zamawiający wymaga, aby teren budowy został ogrodzony. Wykonawca powinien zdjąć warstwę humusu z miejsc przeznaczonych do zabudowy, spryzmować go i użyć do późniejszego urządzenia zieleni.

Prąd i woda na potrzeby budowy mogą być pobierane z przyłączy obecnie funkcjonujących , z odrębnym opomiarowaniem (podliczniki). Koszt mediów wykorzystywanych na budowie ponosi Wykonawca.

Wykonawca zabezpieczy teren dróg i miejsc postojowych, które będzie wykorzystywał w ramach prowadzonego procesu budowlanego. W razie zniszczenia/uszkodzenia nawierzchni, elementów towarzyszących /lampy, ogrodzenia, słupki, szlabany, bramy wjazdowe itp./ w ramach prowadzonych prac lub w wyniku przypadkowych uszkodzeń, wykonawca zobowiązany jest do naprawienia szkód.

4.1.2. Wymagania dotyczące architektury (zgodnie z §18 ust.3 pkt. 2 Rozporządzenia)

- Budynek domu pomocy społecznej powinien być jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony i mieć formę nowoczesnego budynku z dachem skośnym, zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zaprojektowany w systemie modułów kontenerowych wykonanych na bazie stalowych ram o tych samych, powtarzalnych wymiarach.
- Dach skośny, w konstrukcji kratownicowej, na którym planuje zlokalizować się ogniwa fotowoltaiczne pod odpowiednim kątem dla szerokości geograficznej obiektu.

- Budynek powinien być dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, wejście do budynku wraz z zagospodarowaniem terenu powinno umożliwiać wygodny dostęp do obiektu dla osób z niepełnosprawnościami.
- Budynek powinien posiadać wszystkie wskazane w punkcie 3.3 pomieszczenia, ponadto posiadać odpowiednią ilość toalet oraz pomieszczeń technicznych.
- Toaleta dostępna ze strefy wejściowej dostosowana do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.
- Wysokości pomieszczeń powinny być zgodne z wymaganiami dla obiektu tego typu (min. 2,5 m.) Dla pomieszczeń przeznaczonych dla więcej niż 4 osób - wysokość pomieszczeń min. 3,0 m. Dopuszcza się obniżenie wysokości pomieszczeń do wysokości nie mniejszej niż 2,50 m w świetle, pod warunkiem zastosowania klimatyzacji i uzyskania zgody od państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego.
- Przeszklenia w ścianach zewnętrznych powinny zapewniać możliwość ograniczenia nagrzewania pomieszczeń przez słońce poprzez zastosowanie odpowiednich osłon (żaluzji) lub szklenia z szybami przeciwsłonecznymi - systemy zapewniające redukcję nagrzewania się wnętrz – np. dzięki zastosowaniu specjalnych powłok lub technologii absorpcyjnych prowadzących do obniżenia temperatury wewnętrznej.
- Wykończenie elewacji powinno zapewnić trwałą i estetyczne rozwiązanie, które zostanie zaakceptowane przez nadzór konserwatorski (Wykonawca zapewni uzgodnienie projektu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Łodzi)
- Wykończenie przegród zewnętrznych zapewniające spełnienie aktualnych wymagań izolacyjności energetycznej wskazanych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Sposób wykończenia wnętrz zapewniający trwałe materiały pozwalające na wieloletnie użytkowanie, a także na spełnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej. Pomieszczenia wykończone w sposób adekwatny do funkcji pod względem ochrony przeciwwilgociowej, zabezpieczeń przed uderzeniami, odporności i wytrzymałości mechanicznej elementów wbudowanych. Wykończenie ścian i sufitów - okładzina z płyt GKB, malowanych farbami lateksowymi, wykończenie posadzek oraz ścian w pomieszczeniach sanitarnych- wykładzina PCV.
- Budynek powinien zostać wyposażony w odpowiednie piktogramy, loga i oznaczenia identyfikacyjne - dotyczy strefy zewnętrznej (opis budynku, logo, inne) jak i wewnątrz (tablice i tabliczki informacyjne przy pomieszczeniach).
- Sposób wykończenia pomieszczeń, w szczególności strefy komunikacji uzgodnić z Zamawiającym, w szczególności w zakresie sposobu oznakowania stref pod względem ułatwienia orientacji osób z zaburzeniami percepcji.
- Wyposażenie budynku oraz jego elementy muszą spełniać wymogi ochrony ppoż określone w rozporządzeniu - Warunki techniczne , jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

4.1.3. Wymagania dotyczące konstrukcji (zgodnie z §18 ust.3 pkt. 3 Rozporządzenia)

- Konstrukcja modułowa, w formie kontenerów, lub prefabrykowanych elementów stalowych dostosowana do formy budynku.
- Obiekt trwale związany z gruntem. Posadowienie obiektu na stopach fundamentowych, wykonanie ław fundamentowych z podmurówką pod konstrukcję ściany zewnętrznej budynku.
- Ze względu na charakter budowy geologicznej gruntu w miejscu inwestycji, należy przewidzieć konieczność wymiany wierzchniej części gruntu w obrębie planowanej inwestycji (gleba, nasypy niebudowlane). Poniżej wierzchniej warstwy - piaski średnie, ID 0,40, poziom wód gruntowych - ok. 3,40 -3,70 m poniżej poziomu terenu.
- Konstrukcja podłogi w formie podwieszonej (bez posadzki na gruncie)mocowanej do głównej konstrukcji budynku.
- Konstrukcja zgodnie z zapisami planu miejscowego - dach skośny o nachyleniu 30-40 stopni. Konstrukcja dachu powinna umożliwiać instalację paneli fotowoltaicznych oraz uwzględniać obciążenia wynikające z ich montażu. Konstrukcja dachu i stropów powinna spełniać wymagania normowe dla dachów danego typu budynków.
- Konstrukcja budynku powinna zostać zabezpieczona pod względem ochrony ppoż do klasy odpowiadającej przyjętym założeniom projektowym.

4.1.4. Wymagania dotyczące instalacji (zgodnie z §18 ust.3 pkt. 4 Rozporządzenia)

1. Instalacje sanitarne
    1. Instalacje wodno-kanalizacyjne: planuje się podłączenie obiektu do istniejącej instalacji wodociągowej zlokalizowanej w centralnej części terenu. Odległość istniejącego wodociągu śr. 100 mm ok. 11,0 m od projektowanego budynku (po stronie wschodniej - warunki przyłączeniowe uzyskać na etapie projektu). Obiekt przyłączyć do istniejącej instalacji kanalizacji sanitarnej prowadzącej do indywidualnej oczyszczalni ścieków w części północnej założenia. Warunki przyłączenia uzyskać na etapie projektu.
2. Ciepła woda użytkowa – podgrzewana pompą ciepła o wysokiej wydajności.
3. Instalacja kanalizacji deszczowej: odprowadzenie wody opadowej z powierzchni dachu za pomocą rynien i rur spustowych na teren własny.
4. Wentylacja mechaniczna i ogrzewanie: Należy zastosować system wentylacyjny, który zapewni odpowiednią wymianę powietrza w poszczególnych pomieszczeniach wynikającą z warunków technologicznych i sanitarno - higienicznych oraz zapewni optymalne parametry fizyczne powietrza wewnętrznego, wynikające z ich przeznaczenia (funkcji), norm i przepisów. Należy przewidzieć całoroczne normowanie temperatury powietrza w pomieszczeniach zgodnie z Warunkami technicznymi oraz zgodnie z normą PN-EN 15251:2012. W przyjętych rozwiązaniach należy szczególną uwagę zwrócić na odzysk ciepła z powierza wywiewanego. Przyjęte rozwiązania w zakresie ponownego wykorzystania ciepła w wyniku odzysku należy uwzględnić w bilansie cieplnym obiektu i doborze urządzeń. Należy przewidzieć osobne układy wentylacyjne dla pomieszczeń o różnych przeznaczeniach higieniczno-sanitarnych. Regulacja działania wentylacji w oparciu o parametry: CO2 i temperaturę wewnętrzną.
5. Zakłada się system ogrzewania oparty na cieple ze źródła własnego - pompa ciepła powietrze-woda. W przypadku nie spełnienia wymogów w zakresie maksymalnej wartości współczynnika nieodnawialnej energii pierwotnej EP należy zastosować instalację ogniw fotowoltaicznych pracującą na potrzeby instalacji wentylacyjnej i CO o udziale zapewniającym spełnienie wymagań charakterystyki energetycznej.
6. Odzysk ciepła: W celu uzyskania oszczędności energetycznych należy zastosować odzysk ciepła z powietrza wywiewanego przy użyciu wymienników krzyżowych lub obrotowych o wysokiej sprawności (min. 75%).
7. Tłumienie hałasu i drgań: Poziom dźwięku hałasu w pomieszczeniach wentylowanych mechanicznie przy pracy urządzeń wentylacyjnych bez innych źródeł hałasu nie powinien przekraczać wartości wyspecyfikowanych poniżej oraz wartości 40 dB (A).
   Przy wyłączonych urządzeniach poziom dźwięku hałasu (poziom tła) powinien być niższy od wyżej wymienionych. Dla urządzeń i elementów emitujących drgania należy zastosować odpowiednie wibroizolacje. Na wszystkich instalacjach nawiewnych i wywiewnych należy zastosować tłumiki akustyczne zapewniające spełnienie wymaganych kryteriów akustycznych. Wentylatory dachowe wywiewne należy montować na podstawach tłumiących. Dla urządzeń i elementów emitujących drgania planuje się zastosować odpowiednie wibroizolacje dobierane indywidualnie.
8. Kanały i kształtki wentylacyjne: Kanały wentylacyjne prostokątne z blachy stalowej ocynkowanej. Kanały i kształtki okrągłe z blachy stalowej ocynkowanej. Kanały w wentylowanych pomieszczeniach mocowane na wspornikach i zawiesiach systemowych z amortyzatorami drgań. Kanały wykonać w technologii zapewniającej maksymalną estetykę powierzchni oraz połączeń.
9. Izolacje termiczne kanałów wentylacyjnych: Wszystkie przewody wentylacyjne nawiewne, wywiewne oraz od czerpni do centrali należy izolować matami o grubości zgodnej z obowiązującym rozporządzeniem i warunkami technicznymi z pianki polietylenowej lub matami z wełny mineralnej na folii aluminiowej. Izolację kanałów nawiewnych i wywiewnych na instalacji z odzyskiem ciepła, prowadzonych w obiektu i szachtach wykonać z wełny mineralnej o minimalnej gr.40mm na folii aluminiowej.
10. Czerpnie i wyrzutnie: czerpnie powietrza należy umieścić zgodnie z projektem, w miejscach zapewniających dopływ świeżego powietrza i zabezpieczającym przed zasysaniem powietrza usuwanego z pomieszczeń. Wywiewki kanalizacyjne należy odsunąć od czerpni powietrza na odległość minimum 6m. Wszystkie odległości dla czerpni i wyrzutni powinny być zachowane zgodnie z wytycznymi zawartymi w Warunkach Technicznych
    11. Otwory rewizyjne: Na kanałach wentylacyjnych należy wykonać otwory rewizyjne zgodnie z

wymaganiami zawartymi w „Warunki techniczne wykonania i odbioru instalacji wentylacyjnych". Czyszczenie instalacji powinno być zapewnione przez zastosowanie otworów rewizyjnych w przewodach instalacji lub demontaż elementu składowego instalacji.

12. Centrala: Centrale należy dostarczyć jako kompletne jednostki z wymaganym układem sterowania – automatyką, wykonawca jest zobligowany do kompletnego okablowania wraz z montażem wymaganych czujników.

2. Instalacje elektryczne

- Planuje się zasilenie budynku z istniejącej instalacji na terenie działki. Warunki przyłączenia na etapie projektu.
- Wewnątrz obiektu prowadzone jako niewidoczne, w ścianach lub podłodze, ewentualnie w kanałach kablowych.
- Projektuje się przygotowanie budynku do zasilania energią pochodzącą z ogniw fotowoltaicznych zlokalizowanych na dachu budynku, podzielonych na niezależne sekcje, umożliwiające ich etapową instalację. Należy zapewnić możliwość przekazywania nadwyżek produkowanej energii do budynków sąsiednich.
- Oświetlenie powinno być sterowalne przy pomocy sterownika ściennego oraz zdalnie.
- Budynek wyposażyć w energooszczędne oświetlenie podstawowe oraz awaryjne i ewakuacyjne.
- Okablowanie sterujące oprawami oświetlenia powinno trafić do dedykowanej rozdzielnicy systemu w celu integracji jej z całością sterowania poprzez automatykę budynkową.
- Zapewnić odpowiednią instalację gniazd zasilających zgodną z projektowaną funkcją.

3. Instalacje teletechniczne

- Projektuje się sieć wewnętrzną lokalną (LAN)
- Preferuje się prowadzenie instalacji w sposób niewidoczny, lub w trwałych i estetycznych kanałach kablowych

4.1.5. Wymagania dotyczące wykończenia (zgodnie z §18 ust.3 pkt. 5 Rozporządzenia)

- Budynek powinien zostać wkomponowany w otoczenie
- Elewacje zewnętrzne wentylowane lub z płyt warstwowych o niskiej wartości współczynnika przenikania ciepła, wykończone prostym, nowoczesnym materiałem lub pnącą roślinnością - rozwiazanie powinno zostać zaakceptowane m.in. przez nadzór konserwatorski.
- Okładziny ścian - należy zastosować okładziny trwałe, niewymagające odświeżania, dostosowane do funkcji pomieszczeń. Standardowe wykończenie - płyt GKB, w pomieszczeniach sanitarnych - płytki ceramiczne.
- Wykończenie posadzek - płytki gresowe, wykładzina PCV - w zależności od funkcji pomieszczeń do uzgodnienia na etapie projektu z użytkownikiem.
- W ramach zadania Wykonawca wyposaży pomieszczenia sanitarne w niezbędną infrastrukturę i wyposażenie (tzw. biały montaż, lustra, ścianki wydzielające pomieszczenia sanitarne, podajniki mydła i papieru itp.).

4.1.6. Wymagania dotyczące zagospodarowania terenu (zgodnie z §18 ust.3 pkt. 6 Rozporządzenia)

- Planuje się zagospodarowanie terenu w najbliższym otoczeniu budynku, w zakresie, umożliwiającym dojście do budynku (dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych)
- Planuje się wykonanie nowych chodników w celu dostosowania układu komunikacyjnego do nowej zabudowy. Chodniki wykonane z kostki betonowej na podbudowie. Szacowana ilość chodników - ok. 250 m2.
- Należy przewidzieć wykonanie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w obrębie terenu. Należy

zaprojektować i wykonać układ zapewniający możliwie dużą retencję wód opadowych - utwardzenie przepuszczające wodę.

- Planuje się elementy małej architektury w niezbędnym zakresie – oświetlenie terenu (słupy oświetleniowe), wiata śmietnikowa, ławki parkowe, stojak na rowery przed wejściem do budynku na min. 6 rowerów.

5. WARUNKI WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH ODPOWIADAJĄCYCH ZAWARTOŚCI SPECYFIKACJI TECHNICZNYCH WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH (zgodnie z §18 ust.4 pkt. 2 Rozporządzenia)

5.1 Wymagania dotyczące dokumentacji projektowej:

W skład przedmiotu zamówienia wchodzą projekty: koncepcyjny, budowlany i wykonawczy domu pomocy społecznej w Lisowicach. W zakresie dokumentacji projektowej należy przewidzieć co najmniej następujące opracowania:

- Projekt koncepcyjny
- Projekt architektoniczno- budowlany wraz z uzyskaniem uzgodnienia z WUOZ w Łodzi, oraz pozwolenia na budowę przed terminem rozpoczęcia robót budowlanych,
- Projekty techniczne i wykonawcze,
- Harmonogram rzeczowo- finansowy
- Projekty powykonawcze, instrukcje obsługi i eksploatacji

Wykonawca będzie reprezentował Zamawiającego na wszystkich etapach formalno-prawnych zamówienia. Będzie zobowiązany do bieżącego informowania Zamawiającego o podejmowanych działaniach formalno-prawnych, otrzymanych dokumentach formalnych oraz o rozpoczęciu kolejnych etapów realizacji w uzgodnionych terminach.

Zakres prac projektowych w ramach przedmiotu zamówienia obejmuje:

- Projekt koncepcyjny: projekt zagospodarowania terenu w skali 1:500, rzuty, przekroje oraz elewacje (skala 1:100) i wizualizację komputerową (minimum 4 widoki 3D), część opisową – 3 egz.
- Projekt architektoniczno- budowlany (z uwzględnieniem wytycznych funkcjonalnych oraz założeń programu funkcjonalno - użytkowego) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679, z późn. zm.), łącznie z projektem zagospodarowania terenu - 4 egz. oraz niezbędnymi uzgodnieniami i dokumentami formalno- prawnymi,
- Projekty techniczne uwzględniający wszystkie niezbędne branże zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454)- 3 egz.
- Projekty wykonawcze dla wszystkich branż -3 egz.,
- Harmonogram rzeczowo- finansowy
- Zapewnienie obsługi geodezyjnej (uzyskanie stosownych uzgodnień i opinii ZUD)
- Opracowanie dokumentacji geotechnicznej
- Niezbędne uzgodnienia oraz ostateczne pozwolenie na budowę

Wszystkie opracowania, projekty i dokumentacje należy dostarczyć zamawiającemu w formie papierowej i elektronicznej na płytach CD lub innym nośniku elektronicznym.

Wykonawca wykona dokumentację projektową w następujących etapach:

Wykonanie i przekazanie Zamawiającemu prac w zakresie niezbędnym do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę - w terminie …. dni od dnia podpisania umowy.

Wykonawca do przekazywanej dokumentacji projektowej lub jej części dołączy pisemne oświadczenie, iż dostarczona dokumentacja projektowa lub jej część jest wykonana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz normami i że zostaje przekazana Zamawiającemu w stanie kompletnym.

Ustala się, że miejscem odbioru dokumentacji projektowej lub jej części jest siedziba Zamawiającego, sposób przekazania i odbioru Dokumentacji projektowej lub jej części wykonanych w poszczególnych etapach wskazany zostanie w umowie.

Przy przekazaniu pracy Zamawiający nie jest obowiązany dokonywać sprawdzenia jakości wykonanej dokumentacji projektowej.

Dokumentacja projektowa jest chroniona prawem autorskim, a Wykonawca przeniesie na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do rozporządzania i korzystania z dokumentacji projektowej lub jej części, które polegać będą na realizacji na podstawie dokumentacji projektowej lub jej części, posługiwania się

dokumentacją projektową lub jej częściami przez właściwe organy administracyjne m.in. w celu udzielenia zamówienia publicznego, prezentacji dokumentacji projektowej w ramach organizowanych przez Zamawiającego lub inne podmioty.

Zamawiający lub upoważniony przez Zamawiającego podmiot/osoba fizyczna dokona weryfikacji przekazanej Zamawiającemu dokumentacji projektowej lub jej części pod kątem zgodności jej wykonania z niniejszym programem funkcjonalno-użytkowym.

Jeżeli przekazana dokumentacja projektowa lub jej części będzie niekompletna lub nie będzie zgodna z założeniami określonymi w niniejszym PFU, Zamawiający w terminie ….. dni wskaże Wykonawcy swoje zastrzeżenia do przekazanej dokumentacji projektowej lub jej części i wezwie Wykonawcę, aby w terminie …. dni usunął zgłoszone przez Zamawiającego nieprawidłowości.

W przypadku braku zastrzeżeń Zamawiający w terminie …. dni przekaże Wykonawcy podpisany Protokół Odbioru Usług.

Jeżeli dokumentacja projektowa lub jej cześć przekazana Zamawiającemu nie będzie zgodna z założeniami Programu Funkcjonalno-Użytkowego i zgłoszonymi przez Zamawiającego zastrzeżeniami, a wyjaśnienia Wykonawcy uzasadniające odmowę usunięcia zgłoszonych przez Zamawiającego nieprawidłowości nie będą merytorycznie uzasadnione, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy.

Odbiór Dokumentacji projektowej lub jej części uważa się za dokonany z chwilą podpisania przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego protokołu odbioru.

Po podpisaniu przez Zamawiającego lub przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego protokołu odbioru, Zamawiający przekaże Wykonawcy upoważnienie do wystąpienia w jego imieniu z wnioskiem o wydanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na budowę.

Wymagania dla dokumentacji wykonania i odbioru robót:

Wykonawca powinien zapewnić opracowanie dokumentacji wykonania:

- Harmonogramu rzeczowo- finansowego realizacji inwestycji, obejmujący ceny jednostkowe i ilości przyjętych jednostek
- Projektu zagospodarowania terenu budowy,
- Projektu organizacji robót,
- Planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (bioz),
- Planu zapewnienia jakości wykonywanych robót budowlanych. (PZJ)
- Dokumentacji powykonawczej

5.2 Warunki wykonania i odbioru robót budowlanych

5.2.1. Wymagania ogólne dotyczące realizacji robót

Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt dostarczy materiały, maszyny i urządzenia niezbędne do wykonania obiektu, oraz wykona wszystkie towarzyszące roboty, prace i czynności niezbędne do wykonania zamówienia. Wykonawca wykona przedmiot zamówienia z materiałów własnych. Materiały te muszą odpowiadać wymogom wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie określonym w art. 10 ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Wszelkie stosowane materiały powinny być nowe, odpowiadać Polskim Normom lub Aprobatom Technicznym oraz posiadać dokumenty takie jak: Deklaracje właściwości użytkowych, Świadectwo, Certyfikat Zgodności. Wykonawca jest zobowiązany do przestrzegania obowiązujących przepisów BHP i ppoż. oraz zabezpieczenia terenu wykonywanych robót na cały okres ich realizacji aż do odbioru końcowego robót. Potwierdzeniem odbioru przez Zamawiającego przedmiotu zamówienia jest Protokół końcowy odbioru robót.

5.2.2. Organizacja robót budowlanych

Wykonawca skoordynuje prace objęte wykonanymi przez siebie projektami w trakcie realizacji tak aby nie zachodziła konieczność dokonywania prac zamiennych. Wykonawca zapewni prowadzenie dokumentacji budowy w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego. Wykonawca zorganizuje i zapewni kierowanie budową w sposób zgodny z dokumentacją projektową i obowiązującymi przepisami w tym przepisami BHP i opracowanym przez siebie Planem Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia (BIOZ), a także zapewnieni spełnienie warunków przeciwpożarowych określonych w obowiązujących przepisach. Wykonawca wykona wszystkie prace wstępne potrzebne do zorganizowania zaplecza socjalno-technicznego i terenu budowy, doprowadzi instalacje niezbędne do jego funkcjonowania. Wykonawca zapewni ochronę mienia znajdującego się na terenie budowy w terminie od daty przejęcia terenu budowy do daty przekazania obiektu do użytkowania.

5.2.3. Wymagania dotyczące właściwości wyrobów, materiałów budowlanych, urządzeń

Wszelkie wyroby i materiały budowlane oraz urządzenia zastosowane przez Wykonawcę przy realizacji inwestycji powinny odpowiadać co do jakości wymogom dla wyrobów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie zgodnie z przepisami prawa budowlanego, a w szczególności zgodnie z art. 10 ustawy Prawo budowlane oraz wymaganiom dokumentacji projektowej. Wykonawca zobowiązany jest, przed wbudowaniem materiałów, uzyskać od Zamawiającego zatwierdzenie zastosowania tych materiałów przedkładając próbki oraz dokumenty wymagane ustawą Prawo budowlane. Na żądanie Zamawiającego Wykonawca zapewni odpowiednie oprzyrządowanie, potencjał ludzki oraz wymagane materiały do zbadania jakości wbudowanych materiałów i wykonanych robót, a także do sprawdzenia ilości zużytych materiałów. Wykonawca zapewni, aby tymczasowo składowane materiały, do czasu, gdy będą one potrzebne do robót, były zabezpieczone przed zanieczyszczeniem, zachowały swoją jakość i właściwość do robót i były dostępne do kontroli przez Zamawiającego. Miejsca czasowego składowania będą zlokalizowane w obrębie terenu budowy zgodnie z planem zagospodarowania terenu budowy i organizacji robót, sporządzonym przez Wykonawcę. Jeśli dokumentacja projektowa przewiduje możliwość wariantowego zastosowania materiału w wykonywanych robotach, Wykonawca powiadomi Zamawiającego o swoim zamiarze co najmniej 5 dni roboczych przed użyciem materiału, albo w okresie dłuższym, jeśli będzie to wymagane dla badań prowadzonych przez Zamawiającego. Wybrany i zaakceptowany rodzaj materiału nie może być później zmieniony bez zgody Zamawiającego.

5.2.4. Wymagania dotyczące sprzętu i maszyn i urządzeń budowlanych.

Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który nie spowoduje niekorzystnego wpływu na jakość wykonywanych robót oraz na otaczającego go środowisko. Sprzęt będący własnością Wykonawcy bądź wynajęty do wykonania robót ma być utrzymywany w dobrym stanie i gotowości do pracy. Będzie on zgodny z normami ochrony środowiska i przepisami dotyczącymi jego użytkowania. Wykonawca dostarczy Inwestorowi kopie dokumentów potwierdzających dopuszczenie sprzętu do użytkowania, tam gdzie jest to wymagane przepisami.

5.2.5. Wymagania dotyczące środków transportu

Wykonawca jest zobowiązany do stosowania jedynie takich środków transportu, które nie wpłyną niekorzystnie na jakość wykonywanych robót i przewożonych materiałów oraz otaczające środowisko. Dobór środków transportu musi uwzględniać uwarunkowania dojazdu do działki i wjazdu na nią. Wykonawca stosować się będzie do ustawowych ograniczeń na oś przy transporcie materiałów i sprzętu na i z terenu robót. Uzyska on wszelkie niezbędne zezwolenia od władz, co do przewozu nietypowych ładunków i w sposób ciągły będzie o każdym takim przewozie powiadamiał Zamawiającego. Środki transportu nie odpowiadające warunkom dopuszczalnych obciążeń na osie mogą być użyte przez Wykonawcę pod warunkiem przywrócenia do stanu pierwotnego użytkowanych odcinków dróg publicznych na koszt Wykonawcy. Wykonawca będzie usuwać na bieżąco, na własny koszt, wszelkie zanieczyszczenia spowodowane jego pojazdami na drogach publicznych oraz dojazdach do Terenu Budowy.

5.2.6. Wymagania dotyczące wykonania robót

Przy wykonywaniu robót należy uwzględniać instrukcje producenta materiałów oraz przepisy związane i obowiązujące, w tym również te, które uległy zmianie lub aktualizacji. W przypadku istnienia norm, atestów, certyfikatów, instrukcji, aprobat technicznych, świadectw dopuszczenia nie wyszczególnionych dokumentacji projektowej i specyfikacjach technicznych a obowiązujących, Wykonawca ma również obowiązek stosowania się do nich.

5.2.7. Odbiory robót

Odbiorom podlegają zakończone etapy prac, zgłoszone przez Wykonawcę, Zamawiającemu w formie pisemnej lub drogą elektroniczną (odbiory częściowe, w tym odbiory w zakładzie produkcyjnym wykonawcy modułów oraz w miejscu montażu na terenie inwestycji, odbiór końcowy). Muszą być one potwierdzone protokołem odbioru częściowego. O terminie odbioru końcowego, Zamawiający poinformuje Wykonawcę pisemnie lub drogą elektroniczną. W dniu podpisania protokołu końcowego odbioru robót Wykonawca przekaże Zamawiającemu całość wymaganej przepisami prawa dokumentacji powykonawczej, z naniesionymi wszystkimi zmianami wprowadzonymi podczas wykonywania robót. Z czynności odbioru końcowego, sporządzane są protokoły, zawierające opis przebiegu czynności odbioru oraz wszelkie ustalenia poczynione w jego toku. Protokół odbioru podpisany przez strony, Zamawiający doręcza Wykonawcy w dniu zakończenia czynności odbioru. W przypadku odbioru bezusterkowego (bez stwierdzenia wad) dzień ten stanowi datę odbioru. Odbiór prac, robót, czynności wykonanych przy realizacji przedmiotu zamówienia przez podwykonawcę następuje z chwilą dokonania odbioru końcowego robót przez Zamawiającego od Wykonawcy. Zamawiający ma prawo odmówić odbioru, jeżeli w toku czynności odbioru zostanie stwierdzone, że przedmiot odbioru posiada wady, tj. nie osiągnie gotowości do odbioru z powodu nie zakończenia robót, prac lub czynności, lub nie zostały właściwie

wykonane roboty, prace lub czynności lub nie zostały przeprowadzone wszystkie sprawdzenia, próby lub gdy Wykonawca nie przedstawił wymaganych prawem i niezbędnych dokonania odbioru dokumentów powykonawczych lub przedmiot odbioru posiada inne usterki, uchybienia w stosunku do zamierzonego stanu. Wykonawca zobowiązany jest do zawiadomienia na piśmie Zamawiającego o usunięciu wad oraz do żądania wyznaczenia terminu odbioru zakwestionowanych uprzednio robót jako wadliwych. Do odbioru końcowego robót Wykonawca jest zobowiązany przygotować następujące dokumenty:

- dokumentację powykonawczą - 2 egz. w formie papierowej + 1egz. na nośniku CD;
  - protokoły prób szczelności, odbiorów robót zanikowych i ulegających zakryciu,
  - wyniki pomiarów kontrolnych oraz badań i oznaczeń laboratoryjnych,
  - protokoły uruchomienia urządzeń i instalacji,
  - atesty, certyfikaty, deklaracje zgodności wbudowanych materiałów;
  - instrukcje obsługi i użytkowania wszelkich urządzeń wyposażenia technologicznego obiektu;
  - karty gwarancyjne wbudowanych urządzeń,
  - inwentaryzację geodezyjną powykonawczą.

5.2.8. Ochrona przeciwpożarowa w czasie wykonywania robót

Wykonawca będzie przestrzegać przepisów ochrony przeciwpożarowej. Wykonawca będzie utrzymywać sprawny sprzęt przeciwpożarowy, wymagany przez odpowiednie przepisy. Materiały łatwopalne będą składowane w sposób zgodny z odpowiednimi przepisami i zabezpieczone przed dostępem osób trzecich. Wykonawca będzie odpowiedzialny za wszelkie straty spowodowane pożarem wywołanym jako rezultat realizacji robót albo przez personel Wykonawcy.

5.2.9. Ochrona własności publicznej i prywatnej

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie naruszenia praw i szkody wyrządzone Zamawiającemu, a także osobom trzecim poprzez wadliwe wykonywanie inwestycji lub jej części.

5.2.10. Bezpieczeństwo i higiena pracy przy wykonywaniu robót

Podczas realizacji robót Wykonawca będzie przestrzegać przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy oraz stosować się do zaleceń Planu Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia. W szczególności Wykonawca ma obowiązek zadbać, aby personel nie wykonywał pracy w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia oraz nie spełniających odpowiednich wymagań sanitarnych. Wykonawca zapewni i będzie utrzymywał wszelkie urządzenia zabezpieczające, socjalne oraz sprzęt i odpowiednią odzież dla ochrony życia i zdrowia osób zatrudnionych na budowie oraz dla zapewnienia bezpieczeństwa publicznego.

5.2.11. Stosowanie się do przepisów prawa

Wykonawca zobowiązany jest znać i stosować wszystkie przepisy powszechnie obowiązującego, lokalne oraz inne przepisy i wytyczne, które są w jakikolwiek sposób związane z robotami i będzie w pełni odpowiedzialny za przestrzeganie tych praw, przepisów i wytycznych podczas prowadzenia robót.

Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót budowlanych.
Kontroli zamawiającego będą w szczególności poddane:

- rozwiązania projektowe zawarte w dokumentacji projektowej - 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 dokumentacji projektowej,
- sposób wykonania robót budowlanych w aspekcie zgodności wykonania z dokumentacją projektową.
- sposób wykonania robót budowlanych w aspekcie zgodności z przepisami prawa normami i wiedzą techniczną

Zamawiający wymaga, aby roboty budowlane powodowały jak najmniejsze utrudnienia w funkcjonowaniu ruchu drogowego i pieszego.

Wykonawca będzie zobowiązany do przyjęcia odpowiedzialności w zakresie:

- organizacji robót budowlanych,
- zabezpieczenia interesów osób trzecich,
- ochrony środowiska,
- warunków bezpieczeństwa pracy,
- warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego,

- zabezpieczenia robót przed dostępem osób trzecich,
- zabezpieczenia terenu robót od następstw związanych z budową.

Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów:

- odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu,
- odbiór częściowy,
- odbiór końcowy,
- odbiór po okresie rękojmi,
- odbiór ostateczny po okresie gwarancji.

Dla potrzeb odbioru i rozliczania robót budowlanych, zamawiający ustala następujące etapy rozliczeniowe i odbiorowe:

I. etap – opracowanie dokumentacji projektowej,

II.etap – wykonanie wszelkich robót budowlanych i innych czynności (w tym dostaw) niezbędnych dla realizowania zadania zgodnie z dokumentacją postępowania oraz opracowaną dokumentacją projektową oraz opracowanie dokumentacji powykonawczej,

III.etap – uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, spełniającego wymagania ustawy Prawo budowlane.

IV.etap – okres gwarancji i rękojmi

CZĘŚĆ INFORMACYJNA

ZGODNIE Z §16 PKT. 3 ROZPORZĄDZENIA

1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów

Uchwała nr XXVI/56/2026 Rady Miejskiej w Koluszkach z dnia 25 maja 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części obrębu Lisowice.

2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Zamawiający oświadcza, że ma prawo do dysponowania nieruchomościami, w których przewidziano realizacje robót budowlanych i dostarczy Wykonawcy stosowne dokumenty w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia.

3. Podstawowe przepisy prawne, w których zawarte są wymagania, które powinna spełniać dokumentacja budowlana oraz realizowane zamierzenie inwestycyjne

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane (Dz. U. Z 2024 r. poz.725, z późn. zm.)
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.)
3. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679, z późn. zm.)
4. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012r.poz.463)
5. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 28 marca 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz.U. 2023 poz. 697)
6. Ustawa z dnia 17 maja 1989r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151, 1824.)
7. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454)
8. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. 2021 poz. 2458)
9. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie dziennika budowy oraz systemu Elektroniczny Dziennik Budowy (Dz.U. 2023 poz. 45)
10. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 z późn. zm.)
11. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz.1589)
12. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2001 Nr 62 poz. 627, z późn.zm.)
13. Ustawa z dnia 20 lipca 1991r. o Inspekcji Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 425.)
14. Ustawa z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416, z późn. zm.)
15. Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007r. o Państwowej Inspekcji Pracy (Dz. U. z 2024 r. poz. 1712.)
16. Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, 1907.)
17. Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 188.)
18. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 124, poz.1030)
19. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719)
20. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 5 sierpnia 2023 r. w sprawie uzgadniania projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego pod względem zgodności z

wymaganiami ochrony przeciwpożarowej (Dz.U. 2023 poz. 1563)

21. Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320, 1222.)
22. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. 2022 poz. 1518)
23. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572.)
24. Ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2019 poz. 2019; Dz. U. z 2024 r. poz. 1320.)
25. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U. 2001 nr 138 poz. 1554)
26. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. Nr 120, poz. 1126)
27. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004r. w sprawie określenia warunków udzielania zezwoleń na zajęcie pasa drogowego (Dz. U. Nr 140, poz.1481)
28. Ustawa z dnia 12 września 2002r. o normalizacji (Dz. U. Nr 169, poz.1386,z późn. zm.)
29. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1213.)
30. Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003r. Nr 169, poz.1650)
31. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. 2003 nr 47 poz. 401)
32. Obwieszczenie Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 11 maja 2018 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy ręcznych pracach transportowych oraz innych pracach związanych z wysiłkiem fizycznym (Dz.U. 2018 poz. 1139.)
33. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 27 lipca 2004r. w sprawie szkolenia w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. Nr 180, poz.1860, z późn. zm.)
34. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881)
35. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237)
36. Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r. poz.1235, z późn. zm.)
37. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego , (Dz.U. 2022 poz. 2778),
38. Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U z 2015r. poz.774)

4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych:

1. Kopia mapy zasadniczej
2. Zamawiający wymaga, żeby dokumentacja projektowa była wykonana na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych. Aktualną mapę do celów projektowych Wykonawca uzyska we własnym zakresie.

Opracował:
mgr inż.arch. Marcin Piotrowski
upr. nr WP-OIA/OKK/UpB/6/2007

ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE