

**ZAŁOŻENIA DO PROGRAMU FUNKCJONALNO-  
UŻYTKOWEGO  
MODERNIZACJI BUDYNKU ADMINISTRACYJNO-  
SZKOLENIOWEGO ZLOKALIZOWANEGO W GDAŃSKU  
JELITOWIE,**

# ZAŁOŻENIA DO PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO BUDYNKU ADMINISTRACYJNO-SZKOLENIOWEGO W GDAŃSKU- JELITKOWIE

## I. Założenia konstrukcyjno-architektoniczne

Budynek dwukondygnacyjny, z zagłębioną kondygnacją pod częścią budynku, o wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów m.p.z.p - sugerowana wysokość do 5.0 m, powierzchni użytkowej do 150 m<sup>2</sup> oraz kubaturze wynikającej z opracowania projektowego.

Dach dwuspadowy w technologii drewnopodopnego stropodachu wentylowanego, ocieplonego, pokryty blachodachówką w kolorze czerwonym lub antracytowym o konstrukcji umożliwiającej lokalizację paneli fotowoltaicznych na połaci wschodniej.

Parter przeznaczyć na salę konferencyjno - wystawienniczą oraz część administracyjną składającą się z trzech pokoi wraz z pomieszczeniem sanitarnym, pomieszczeniem socjalnym (kuchnia) oraz hallem, korytarzem i klatką schodową.

## II. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

### 1.1. Wymagania dotyczące zagospodarowania terenu

a) projektowany budynek należy usytuować równolegle do deptaka Gdańsk-Sopot z wejściem głównym poprzez schody i werandę oraz podjazdem dla niepełnosprawnych wzdłuż budynku o nachyleniu wynikającym z przepisów (sugerowane nachylenie 2%) i prowadzącym do parkingu posesji.

b) należy uwzględnić zagospodarowanie otaczającego terenu,

c) wykonać projekt oświetlenia terenu w technologii LED z uwzględnieniem istniejącego,

d) wykonać projekt podjazdu dla niepełnosprawnych, parking, chodniki,

e) wykonać bramę awaryjną (od strony wejścia na plażę nr 64),

f) wykonać plac składowy do strony północno-zachodniej (od strony wejścia na plażę nr 64) wraz z ciągiem pieszo-jezdnym od parkingu przy głównej bramie,

g) powiększyć istniejący parking w kierunku ogrodzenie od strony południowo-wschodniej wraz z wykonaniem stanowiska postojowego dla przyczepy z przenośnym kontenerem służącym do transportu szandorów,

h) wykonać projekt ścieżki dydaktycznej prowadzącej wokół wydmy, do sali wystawowej w budynku oraz do projektowanego podestu widokowego,

i) wykonać zielen wokół obiektu zgodnie z koncepcją Inwestora,

j) wykonać wygrodenie terenu

k) uwzględnić dyspozycje zawartych w planie zagospodarowania terenu przewidzianego dla przedmiotowego terenu,

### 1.2. Wymagania dotyczące architektury

a) budynek powinien posiadać współczesną nowoczesną formę a jednocześnie uwzględniać specyfikę terenu nadmorskiego pasa technicznego zlokalizowanego na obszarze byłej zabudowy rybackiej z ubiegłych wieków.

b) elewacje powinny być zaprojektowane w materiale trwałym odpornym na upływ czasu w sensie technicznym i estetycznym, w technologii umożliwiającej oszczędność energii.

c) elewacja od strony północnej w całości ze szkła elewacyjnego przyciemnianego (odcień antracytowy) uwzględniającego odpowiednią przenikalność cieplną wraz z drzwiami

dwuskrzydłowymi witrynowymi w kolorze antracytowym. Ściana wyposażona w rolety o napędzie elektrycznym na całej powierzchni sterowana z wewnątrz budynku w kolorze antracytowym.

d) elewacje od stron wschodniej i zachodniej w części ścian ze szkła elewacyjnego przyciemnianego (odcień antracytowy) uwzględniającego odpowiednią przenikalność cieplną. Ściany wyposażone w rolety o napędzie elektrycznym na całej powierzchni sterowana z wewnątrz budynku w kolorze antracytowym.

c) pozostałe części ścian wschodniej i zachodniej oraz elewacja południowa w technologii murowanej ocieplonej w kolorze białym wraz z oknami (uwzględniającymi odpowiedni współczynnik przenikalności cieplnej) w kolorze antracytowym.

d) wejście do budynku poprzez drzwi dwuskrzydłowe, aluminiowe, witrynowe (wyposażone w rolety elektryczne w kolorze antracytowym) i werandę zadaszoną, otwartą do której prowadzą schody od strony zachodniej, wejście do zagłębionej kondygnacji pod częścią budynku od strony południowej (klatka schodowa) oraz podjazd dla niepełnosprawnych od strony południowej,

e) okna wykonane z w technologii PCV o odpowiednim współczynniku przenikalności cieplnej wyposażone w rolety o napędzie elektrycznym sterowane z wewnątrz budynku w kolorze antracytowym.

c) budynek powinien być przystosowany do użytkowania przez osoby niepełnosprawne (m.in. toaleta – dla niepełnosprawnych oraz podjazd),

d) planowany budynek powinien spełniać obowiązujące przepisy Prawa budowlanego oraz akty z nim związane a w szczególności wymagane jest spełnienie wymagań bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród.

### 1.3. Wymagania dotyczące konstrukcji

a) fundamentem budynku będzie płyta żelbetowa na ruszcie lub palach, grzewcza wyposażona w niezbędną instalację. Inwestor w odrębnym opracowaniu zlecił wykonanie badań geotechnicznych które określą warunki posadowienia budynku

b) budynek może zostać zaprojektowany w konstrukcji murowanej lub mieszanej z uwzględnieniem ekonomikę kosztów,

c) w zagłębionej kondygnacji pod częścią budynku wykonać pomieszczenia szatni dla 4 osób, łazienki z prysznicem, toaletami i umywalkami, wyjście zewnętrzne prowadzące do kondygnacji zagłębionej pod częścią budynku (klatka schodowa), pomieszczenia magazynowego,

c) ściana północna w całości wykonana zostanie ze szkła hartowanego elewacyjnego, zapewniającego odpowiedni współczynnik przenikalności cieplnej w odcieniu antracytowym. Wzmocnienie ścian szklanych w postaci profili stalowych lub aluminiowych w kolorze antracytowym.

d) ściany wschodnia i zachodnia w części wykonane ze szkła hartowanego elewacyjnego, zapewniającego odpowiedni współczynnik przenikalności cieplnej w odcieniu antracytowym w pozostałej części w technologii murowanej z betonu komórkowego o grubości min. 24 cm ocieplonego styropianem gr 20 cm oraz otynkowanego tynkiem cienkowarstwowym mineralnym o strukturze gładkiej zamkniętej w kolorze białym.

e) ściana południowa wykonana w technologii murowanej z betonu komórkowego o grubości min. 24 cm ocieplonego styropianem gr 20 cm oraz otynkowanego tynkiem cienkowarstwowym mineralnym o strukturze gładkiej zamkniętej w kolorze białym.

d) dach dwuspadowy w technologii drewnopodobnego stropodachu wentylowanego, ocieplonego, pokryty blachodachówką w kolorze czerwonym lub antracytowym o konstrukcji umożliwiającej lokalizację paneli fotowoltaicznych na połaci wschodniej.

e) strop wylewny żelbetowy nad częścią budynku (tj. nad salą konferencyjną, korytarzem, wc, pom. socjalnym, pokojach administracyjnych, pokojem klatką schodową oraz hallem) **na pozostałej części**

**wewnątrz budynku w Sali konferencyjno- wystawowej bez stropu – pełna wysokość od poziomu posadzki do zwieńczenia wewnętrznych połaci dachowych.** Wykończenie wewnętrzne w drewnie lub w nowoczesnych okładzinach ściennych imitujących beton w kolorze jasnoszarym – do ustalenia z Inwestorem.

f) posadzki z gresu w sali konferencyjno-wystawowej, hallu w płytach o wymiarach min. 0,6 m, korytarzach, pomieszczeniu wc oraz łazienki min. 0.4 m w kolorach do ustalenia z Inwestorem.

g) rozwiązania konstrukcyjne powinny uwzględniać możliwość realizacji zadań i funkcji poszczególnych pomieszczeń,

h) projekt elementów konstrukcyjnych powinien uwzględniać specyfikę placówki pełniącej funkcję administracji publicznej oraz edukacyjno-wystawienniczej,

i) wszystkie zastosowane materiały winny być zgodne z obowiązującymi przepisami.

#### 1.4. Wymagania dotyczące instalacji

Sieci zewnętrzne i przyłącza

a) inwestycję należy wyposażyć w następujące media:

- zasilanie w energię elektryczną – istniejące, zgodnie z warunkami wydanymi przez operatora
- oświetlenie terenu- istniejące oraz nowoprojektowane
- instalacje teletechniczne raz internetowe
- zasilanie budynku wodą - istniejące
- przyłącze kanalizacji sanitarnej - istniejące
- przyłącze kanalizacji deszczowej - istniejące
- przyłącze gazowe - istniejące

Instalacje wewnętrzne,

b) instalacje sanitarne wewnętrzne:

- Wentylacja:
  - grawitacyjna nawiewno-wywiewna
  - klimatyzacja we wszystkich pomieszczeniach, wykonana w postaci agregatu VRF obsługującego jednostki wewnętrzne.
- Instalacje grzewcze:
  - pompa ciepła gruntowa lub powietrzna (w zależności od możliwości wynikających z uwarunkowań geotechnicznych oraz zapisów m.p.z.p.) zasilana panelami fotowoltaicznymi zlokalizowanymi na połaci wschodniej dachu wraz z możliwością wspomaganie zasilania energią elektryczną z sieci. Alternatywnie rozważyć zastosowanie magazynów energii o mocy wynikającej z zapotrzebowania na całoroczną obsługę pompy ciepła.
- Instalacje wod.-kan.

c) instalacje elektryczne wewnętrzne:

- instalacja oświetlenia podstawowego,
- instalacja oświetlenia miejscowego,
- instalacja oświetlenia awaryjnego,
- instalacja gniazd wtykowych 230V,
- zasilanie urządzeń technologicznych,
- instalacja gniazd z UPS,
- instalacja p.poż,
- instalacja ochrony przepięciowej,
- instalacja ochrony od porażenia,
- instalacja odgromowa,

- d) instalacje teletechniczne oraz internetowe w technologii światłowodu umożliwiające podłączenie kamer do transmisji ogólnej zewnętrznej,
- e) instalacje alarmową i antywłamaniową.

### **III. Wymagania dodatkowe**

1. W projekcie wykonać projekt ścieżki edukacyjnej o temacie przewodnim np. „Dlaczego musimy chronić wydmy jako siedlisko roślinności i zwierząt oraz zabezpieczenia dla brzegów morskich i gospodarki”. Temat przewodni do ustalenia z Inwestorem. Ustalenie tematu przewodniego będzie determinowało ilość i sposób ustawienia tablic informacyjnych wokół istniejącej wydmy demonstracyjnej. Tablice informacyjne multimedialne wykonać najlepiej w formie gablot przestrzennych stalowo-szklanych wypełnionych materiałami demonstracyjnymi. Rozważyć alternatywnie możliwość zastosowania w/w gablotach ekranów komputerowych uruchamianych w momencie zbliżenia się oglądających przedstawiających prezentacją formie krótkich filmów lub zdjęć opatrzonych komentarzem.
2. Ścieżka edukacyjna winna przebiegać z parkingu o nawierzchni z kostki brukowej o szer. min. 2 m a następnie wokół wydmy do sali wystawowej w budynku a następnie do podestu widokowego o nawierzchni drewnianej o szer. min. 2 m.
3. Podest widokowy wykonać w konstrukcji drewnianej, wyposażyć w kamerę obrotową umożliwiającą aktualną transmisję. Rozważyć możliwość korzystania dla osób niepełnosprawnych oraz zwiedzających z małymi dziećmi w wózkach. Konstrukcja podestu winna zapewnić bezpieczne użytkowanie w sezonie letnim, poza sezonem użytkowanie wyłącznie za zgodą Inwestora. Podest widokowy zlokalizować na działce zgodnie z wytycznymi wynikającymi z zapisów m.p.z.p.

### **IV. Zestawienie pomieszczeń i powierzchni zewnętrznych**

1. Plac zewnętrzny – parking – przyjąć na min. 6 samochodów osobowych
2. Wygrodzenie stref dostępu z pełnym monitoringiem wizyjnym i SSWiN z zastosowaniem istniejącego ogrodzenia panelowego wraz z bramami przesuwными sterowanymi na pilota kompatybilnych z systemem stosowanym w Urzędzie Morskim w Gdyni
3. Instalacja oświetleniowa zewnętrzna (zastosowanać LED) – wg. opracowania projektowego obejmująca całą powierzchnię działki.
4. Instalacja deszczowa – wg. opracowania projektowego
5. Instalacja wod. – kan. - wg. opracowania projektowego
6. Instalacja telekomunikacyjna i komputerowa – wg. opracowania projektowego
7. Instalacja alarmowa – wg. opracowania projektowego

### **V. Zestawienie pomieszczeń budynku:**

1. Zagłębiona kondygnacja pod częścią budynku:
  - a) szatnia dla 4 osób,
  - b) łazienki z prysznicem, toaletami i umywalkami,
  - c) wyjście zewnętrzne prowadzące do kondygnacji zagłębionej pod częścią budynku (klatka schodowa),
  - d) pomieszczenia magazynowego,
  - e) pomieszczenia podręcznego,

- f) korytarza,
- 2. Kondygnacje nadziemne budynku:
  - a) sala konferencyjno-wystawiennicza (ok. 50 m<sup>2</sup>)
  - b) pokój administracyjny (ok. 15-20 m<sup>2</sup>)
  - c) pokój administracyjny (ok. 15-20 m<sup>2</sup>)
  - d) pokój administracyjny (ok. 15-20 m<sup>2</sup>)
  - e) korytarz,
  - f) pomieszczenie sanitariatów (dostosowane dla niepełnosprawnych)
  - g) klatka schodowa (do części podziemnej oraz z wyjściem na zewnątrz – od strony południowej),
  - h) pomieszczenie socjalne – kuchnia
  - f) pomieszczenie magazynowo- gospodarcze
  - g) hall – wejście główne

**V. Wykonanie programu funkcjonalno-użytkowego obejmuje:**

- a) opis stanu istniejącego wraz z inwentaryzacją obiektu;
- b) analizę stanu formalno-prawnego gruntów;
- c) analizę zgodności koncepcji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- d) uzyskanie warunków od organu ochrony zabytków;
- e) ocenę warunków hydrologicznych i geologicznych na podstawie m.in. przedłożonej przez Inwestora dokumentacji geologicznej;
- f) wykonanie rysunków koncepcyjnych obiektu oraz prezentacji w 3D w postaci filmu oraz wydruków min. 3 szt. w formacie A3 na sztywnym podkładzie,
- g) analizę uwarunkowań przyrodniczych;
- h) uzyskanie uzgodnień od organu ochrony zabytków oraz wszystkich niezbędnych organów administracji publicznej;
- i) wykonanie wstępnych przedmiarów w oparciu o aktualne Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym;
- j) Wykonawca przekaże 2 egzemplarze dokumentacji w wersji papierowej, 1 egzemplarz w wersji elektronicznej (PDF, DWG lub DXF, przedmiar EXCEL) oraz po 1 egz. wydruków w formacie A3 na sztywnym podkładzie.
- k) Inwestor wymaga obowiązkowego wykonania tymczasowego biura z 3 stanowiskami biurowymi i toaletą na terenie placówki – szczegóły IOW oraz OOW Sobieszewo.