

# **ZAŁOŻENIA DO PROJEKTU ROZBUDOWY I PRZEBUDOWA SIEDZIBY NADLEŚNICTWA GOLUB-DOBRZYŃ**

## **1. ZASADY I ZAKRES OPRACOWANIA PROJEKTU**

Rozbudowę i przebudowę budynku siedziby Nadleśnictwa Golub-Dobrzyń należy zaprojektować aby zapewniał funkcję promocyjną drewna między innymi poprzez wykorzystanie i budowę elementów z drewna lub materiałów drewnopochodnych (m.in. drewno lite klejone, szkieletowe, modułowe, prefabrykowane, inne) zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz budynku oraz z uwzględnieniem wymagań dla pomieszczeń takich jak: magazyn broni, kancelaria tajna, posterunek Straży leśnej z uwzględnieniem przyszłych norm efektywności energetycznych dla budynków użyteczności publicznej.

Wyłonienie wykonawcy projektu nastąpi poprzez skierowanie stosownego zapytania, którego podstawowym kryterium wyboru będzie zaoferowana cena, która powinna uwzględnić całość kosztów związanych z opracowaniem dokumentacji projektowej, łącznie z uzgodnieniami, w tym z rzeczoznawcami ds. zabezpieczeń ppoż., bhp, higieniczno-sanitarnych, wymaganymi decyzjami administracyjnymi, korektami i zmianami wprowadzanymi w porozumieniu z Zamawiającym oraz doświadczenie projektanta w sporządzaniu projektów budynków kubaturowych w technologii prefabrykowanej, szkieletowej konstrukcji drewnianej wraz z instalacjami o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 400 m<sup>2</sup> oraz zagospodarowaniem terenu.

Koszt opracowania powinien przewidywać także bezpośredni udział projektanta w konsultacjach, które odbywać się będą w siedzibie Zamawiającego, na jego wniosek lub z inicjatywy Projektanta.

W pracach projektowych oprócz informacji zawartych w niniejszym opracowaniu należy uwzględnić wytyczne podane w „Informatorze w sprawie realizacji inwestycji i remontów budowlanych w PGL LP” i „Księdze identyfikacji wizualnej PGL Lasy Państwowe”.

**Prace projektowe zostały podzielone na następujące etapy:**

### **a) Prace przygotowawcze w zakresie:**

- Wykonanie obliczeń i bilansów zapotrzebowania na media w celu uzyskania aktualnych warunków technicznych w trakcie opracowywania projektu.
- Mapa do celów projektowych w zakresie niezbędnym do realizacji zamierzenia inwestycyjnego - koszt zakupu mapy ponosi Wykonawca.

Przygotowanie materiałów i dokumentów będzie przebiegać w następujący sposób:

- Łącznie z podpisaną umową na sporządzenie dokumentacji projektowej wraz z uzgodnieniami, Wykonawca otrzyma pełnomocnictwo do działania w imieniu zamawiającego w celu uzyskania niezbędnych dokumentów i uzgodnień potrzebnych do sporządzenia dokumentacji projektowej.
- Koszty uzyskania tych dokumentów ponosi Wykonawca za wyjątkiem kwot wynikających z umów przyłączeniowych oraz związanych z przebiegiem sieci po terenach niebędących własnością Zamawiającego.

### **b) Projekt budowlany do pozwolenia na rozbudowę i przebudowę w zakresie:**

- Wielobranżowy projekt budowlany w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na rozbudowę i przebudowę z opracowaniami sieciowymi na terenie działki i poza nią zgodnie z warunkami technicznymi pozytywnie zaopiniowany przez rzeczoznawców ds. zabezpieczeń p. poż., bhp i higieniczno-sanitarnych,
- Uzyskanie wszystkich uzgodnień do opracowanej dokumentacji przewidzianej prawem,
- Skompletowanie dokumentacji z wnioskiem o wydanie pozwolenia na rozbudowę,
- Monitorowanie postępu procedur do wydania pozwolenia na rozbudowę.

Opracowanie projektu budowlanego będzie przebiegać w następujący sposób:

- Opracowanie projektu budowlanego w zakresie niezbędnym do uzyskania pozwolenia na rozbudowę z kompletem wymaganych prawem uzgodnień, nastąpi na podstawie ostatecznie zatwierdzonej koncepcji przez Zamawiającego.

- Przed złożeniem wniosku o wydanie pozwolenia na rozbudowę należy Zamawiającemu okazać projekt budowlany w formie, jaka będzie załączona do tego wniosku, celem ostatecznej akceptacji. Czas na akceptację przez Zamawiającego wynosi 14 dni.
- Zamawiający łącznie z akceptacją dostarczy wykonawcy oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane do działki, na której powstanie planowana inwestycja.

**c) Projekt wykonawczy w zakresie:**

1. Dokumentacja architektoniczna:

- Uszczegółowienie projektu budowlanego z podaniem wszystkich wymiarów, przekrojów, zastosowanych materiałów,
- Detale i szczegóły rozwiązań,
- Zestawienia stolarki i ślusarki,
- Aranżacja wnętrz (pokazana na rzutach).

2. Dokumentacja konstrukcyjna obejmująca:

- Rysunki szczegółowe w skali umożliwiającej realizację obiektu,
- Technologia i projekty montażu elementów konstrukcyjnych,
- Szczegółowy opis technologii prowadzenia robót,
- Detale i szczegóły rozwiązań konstrukcyjnych,
- Zestawienia materiałowe.

3. Projekt wykonawczy wraz z obliczeniami instalacji elektrycznych:

- Sieć zasilająca
- Sieci i instalacje kablowe NN - 0,4 kV oraz SN-15 kV w granicach działki inwestora,
- Oświetlenie zewnętrzne terenu LED.
- Układ rozliczeniowego pomiaru energii elektrycznej,
- Wewnętrzne instalacje zasilające 230 i 400V.
- Rozdzielnica główna obiektu NN - 0,4 kV , w przypadku konieczności
- Rozdzielnice odbiorcze NN - 0,4 kV zasilania podstawowego i z UPS.
- Instalacje zasilania odbiorników siłowych: technologicznych, wentylacji i klimatyzacji, pomocniczych.
- Instalacje oświetlenia i gniazd wtykowych ogólnych.
- Instalacja oświetlenia awaryjnego - ewakuacyjnego /układ Centralnej Baterii/.
- Układy sterowania i sygnalizacji – projekt rozbudowy istniejącej sieci
- Instalacje odgromowe, uziemiające i połączeń wyrównawczych.

4. Projekt wykonawczy wraz z obliczeniami instalacji sanitarnych:

- Sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej przyłączeniowa istniejąca,
- Sieć wodociągowa i hydrantowa poza granicami działki.
- Zagospodarowaniem wód opadowych na terenie działki.
- Sieć kanalizacji sanitarnej.
- Instalacja wentylacji pomieszczeń socjalnych i biurowych,
- Klimatyzacja pomieszczeń biurowych w miejscu rozbudowy
- Kotłownia.
- Instalacja centralnego ogrzewania w pomieszczeniach biurowych i socjalnych,
- Instalacja wodna i kanalizacyjna,
- Instalacja ppoż. hydrantowa wewnętrzna i zewnętrzna.

5. Projekt wykonawczy wraz z obliczeniami instalacji niskoprądowych:

- Sieć teletechniczna na terenie działki dla potrzeb przyłącza oraz dla systemu monitoringu wizyjnego.
- Instalacje telekomunikacyjne w formie sieci strukturalnej.
- System sygnalizacji pożaru (jeśli będzie konieczny ze względu na klasyfikację obiektu),

## 6. Sieć komputerowa:

- Połączenia sieci lokalnej oraz telefonicznej będą korzystały z tej samej sieci fizycznej opartej na technologii Ethernet i skrętce UTP kategorii 6 lub 7 (preferowane okablowanie w kat 7 gniazda w kat 7) ze złączami RJ45.
- Na potrzeby sieci teleinformatycznej, powinna być utworzona i wydzielona sieć elektryczna.
- Koncepcja okablowania strukturalnego polega na takim przeprowadzeniu przewodów w budynku, aby z każdego punktu telekomunikacyjnego był dostęp do sieci komputerowej oraz usług telefonicznych.
- Należy założyć wiele więcej punktów abonenckich niż jest przewidzianych do wykorzystania w momencie instalacji. Wymaga to instalacji gniazd w regularnych odstępach w całym obiekcie by ich zasięg obejmował wszystkie obszary, gdzie może zaistnieć potrzeba skorzystania z dostępu do sieci.
- Zakłada się, że jedno stanowisko komputerowe powinno posiadać dystrybucję 2xRJ45 oraz 2x gniazdo elektryczne z dedykowanej sieci elektrycznej.
- Gniazdka planuje się w miejscach gdzie są lub będą umieszczone stanowiska komputerowe oraz miejsca, które w przyszłości mogą zostać zagospodarowane takim stanowiskiem (np. po drugiej stronie pokoju).
- W pomieszczeniach, w których nie ma stanowisk komputerowych planuje się np. jedno podwójne gniazdko komputerowe, aby zaopatrzyć to pomieszczenie w możliwość dostępu do sieci w przyszłości.
- W pomieszczeniach, typu sala narad liczba gniazdek powinna być na tyle duża aby zapewniony był łatwy dostęp do gniazdek bez nadmiernego stosowania dodatkowych przełączników. Należy uwzględnić zastosowanie gniazdek podłogowych w miejscach znacznie odległych od ścian na których usytuowane będą gniazdka komputerowe,
- W serwerowni zaleca się umieszczenie centralnego punktu dystrybucji.
- W jednym pomieszczeniu powinny znajdować się routery, switche oraz krosownica z zakończonymi wyjściami na gniazdka pomieszczeń w budynku wraz z przyłączem telekomunikacyjnym i Internetu (WAN).
- Zaleca się zastosowanie wolnostojącej szafy serwerowej.
- W obiekcie zaplanować instalację umożliwiającą korzystanie z sieci bezprzewodowej.

## 2. PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

### 2.1 Charakterystyka ogólna inwestycji

Przedmiotem opracowania jest budynek siedziby Nadleśnictwa Golub-Dobrzyń w Konstancjewie na części działki nr 5133/2, obręb Kujawa, gmina Golub-Dobrzyń.

### 2.2 Zagospodarowanie terenu

#### 2.2.1 Stan istniejący:

- teren zabudowany istniejącym biurowcem oraz budynkami uzupełniającymi
- teren oddalony od miasta ok. 5 km,
- teren przyległy do drogi powiatowej
- teren lokalizacji o płaskiej rzeźbie terenu,
- działka znajduje się w obszarze pełnego uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej.

#### 2.2.2 Lokalizacja elementów zagospodarowania terenu:

##### a) Obiekty kubaturowe

Budynek administracyjny przeznaczony do rozbudowy i przebudowy należy zlokalizować na terenie wyznaczonym zakresem opracowania (w załączeniu), na części działki nr 5133/2, obręb Kujawa, gmina Golub-Dobrzyń

##### b) Niwelacja, drogi i chodniki

- Zjazd publiczny na działkę - istniejący
- Przewiduje się nawierzchnie dojazdów, podjazdów dla niepełnosprawnych z poziomu terenu, terenów utwardzonych z kostki betonowej oraz z kruszyw łamanych i płukanych dla ścieżek rekreacyjnych.

##### c) Sieci

- Przyłącze energetyczne istniejące
- Przyłączenie do sieci wodociągowej istniejące
- Przyłączenie do sieci kanalizacji istniejące

## 2.3 Budynki

### 2.3.1 Budynek administracyjny

#### a) Funkcja i forma

Budynek ma zapewnić pełnienie funkcji administracyjnych i gospodarczych na rzecz gospodarki leśnej Nadleśnictwa Golub-Dobrzyń. Dla spełnienia tych podstawowych funkcji budynek zostanie wyposażony w dodatkowe systemy wspomagające, spełniające różne funkcje pomocnicze t. j.

- system komputerowy i łączności,
- przechowywanie i archiwizacja dokumentów – kancelaria tajna,
- system obsługi seminariów, szkoleń oraz narad z możliwością żywieniową na zasadach cateringu,
- systemy instalacyjne zapewniające funkcjonowanie obiektu,
- poza pomieszczeniami biurowymi oraz salą narad powinny się znaleźć pomieszczenia m.in. higieniczno-sanitarne oraz komunikacyjne, zgodnie z wymaganiami przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz warunkami higieniczno-sanitarnymi.

#### Wytyczne projektowe:

- Budynek administracyjny wolnostojący
- Oczekiwana bryła obiektu w kształcie korespondującym z ukształtowaniem terenu, otoczeniem i uwzględniająca nasłonecznienie.
- Wejście główne do części dobudowanej powinno być zadaszone z wydzielonym wiatrołapem, dostosowane dla osób niepełnosprawnych z reprezentacyjnym holem.
- Budynek powinien być przystosowany do korzystania przez osoby niepełnosprawne.
- Na kondygnacji parteru zlokalizować pomieszczenia, z których będą korzystać interesanci – remont istniejących sanitariatów
- Na kondygnacji I pietra należy zlokalizować część pomieszczeń biurowych oraz pomieszczenia pomocnicze.
- Sala narad powinna być wyposażona w sprzęt audiowizualny, nagłaśniający oraz możliwość automatycznego zasłaniania okien - wszystkie funkcje sterowania powinny być dostępne z pulpitu zamontowanego w stole prezydialnym lub za pomocą zdalnego urządzenia.
- Sala narad powinna posiadać kominek z szybą.
- Przy sali narad powinny być usytuowane sanitariaty, szatnia, zaplecze kuchenne oraz pomieszczenie do odpoczynku (relaksu). W zapleczu kuchennym nie przewiduje się przygotowywania dań obiadowych, a co najwyżej podgrzewanie dań dostarczanych na zasadzie cateringu.
- Szczegółowy rozkład pomieszczeń winien być uzgodniony z inwestorem na etapie koncepcji architektonicznej i zagospodarowania terenu.

#### **UWAGA:**

1. Ze względu na zapewnienie odpowiedniej jakości wykonywanego/ych budynku/ów, ograniczenia czasu realizacji oraz zabezpieczenia przed szkodliwymi czynnikami atmosferycznymi wyklucza się konstruowania ścian bezpośrednio na placu budowy.
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do ewentualnych odstępstw od zapisanych wyżej wymagań na etapie projektowym, gdyby wynikało to z analizy ekonomicznej przyjętego rozwiązania, bądź przepisów odrębnych.

#### Zalecane wykończenie posadzek:

- gabinety i pomieszczenia biurowe – panele podłogowe o wysokiej jakości - drewnopodobne
- sala narad - płytki gresowe lub kamienne, (lub wygłuszające w lepszym zakresie)
- komunikacja, pomieszczenia sanitarne - okładziny kamienne, kamienno-podobne (gresy, itp.)

#### Zalecane wykończenie ścian i sufitów:

- We wszystkich pomieszczeniach za wyjątkiem technicznych i gospodarczych, należy zastosować elementy drewniane, mające na celu nowoczesną promocję drewna.
- Proponuje się użyć elementów drewnianych, jako główny element aranżacji, jako dominantę całego wnętrza i ułożyć je na kilku ścianach, a nawet na suficie.

- W pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, należy wykonać tynki cementowo- wapienne.
- Pomieszczenia higieniczno-sanitarne, które powinny mieć ściany o powierzchni zmywalnej i nienasiąkliwej należy wyłożyć płytkami ceramicznymi do wysokości min. 2,0 m.
- Dopuszcza się wykonanie sufitów podwieszonych w niektórych pomieszczeniach w celu ukrycia instalacji wentylacji i klimatyzacji. Zaleca się zastosować rozwiązania mające korzystny wpływ na poprawę akustyki pomieszczeń.
- Zaleca się, aby w widocznym miejscu zaplanowano wykonanie tzw. przekroju ściany – tj. część ściany za szybą z podświetleniem mający na celu prezentację systemu budowy.

#### Stolarka okienna i drzwiowa

- Stolarka okienna typowa drewniana z drewna klejonego lub drewniano-aluminiowa z pakietem 3 szybowym i nawiewnikami (na dolnej kondygnacji - ze szkłem antywłamaniowym). Ze względu na pozycję względem stron świata należy zastosować szkło antyrefleksyjne, przeciwsłoneczne o odpowiednio dobranych parametrach oraz rolety lub żaluzje przeciwsłoneczne.
- Drzwi główne wejściowe do budynku oraz drzwi w holu o konstrukcji aluminiowej lub aluminiowo - drewnianej, antywłamaniowe z dużą szybą.
- Drzwi wewnętrzne do pomieszczeń biurowych płycinowe okleinowane fornirem naturalnym o podwyższonych parametrach akustycznych (np. Porta, Polskone, DRE lub o podobnym standardzie) przeszklone ze szkłem bezpiecznym. Ościeżnice obwodowe regulowane.
- Drzwi do kotłowni, kancelarii tajnej min. klasy „C” o wymaganych parametrach pożarowych REI.

#### Magazyn broni

- Magazyn broni należy zaprojektować zgodnie z wymogami Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie przechowywania, noszenia oraz ewidencjonowania broni i amunicji (Dz. U. z 2014 r poz. 1224)

#### Balustrady wewnętrzne i zewnętrzne przy pochylni

- O efektownej formie, konstrukcja przęsł z kształtowników ze stali nierdzewnej,

#### **Instalacje sanitarne wewnętrzne**

- Wodociągowa i c.o. z rur PEX, ALU-PEX, miedź i PCV ukryte w przegrodach budowlanych
- Kanalizacyjna z rur PCY
- Grzejniki z zaworami termostatycznymi, na korytarzach, w sanitariatach - ogrzewanie podłogowe,
- Kocioł wielofunkcyjny istniejący lub do projektowany w zależności od zapotrzebowania na moc cieplną
- Należy rozważyć montaż instalacji solarnej do podgrzewania cwu lub pompy ciepła.
- Wentylacyjna grawitacyjna, wentylacyjna mechaniczna z odzyskiem ciepła i klimatyzacyjna – z możliwością indywidualnego sterowania temp. w biurach.
- Centrala wentylacyjna dla wszystkich pomieszczeń.

#### **Instalacje elektryczne wewnętrzne i zewnętrzne**

- Oświetleniowa z doбором opraw LED zgodnie z normami w uzgodnieniu z inwestorem dostosowanych do funkcji i ogólnego standardu pomieszczenia.
- Gniazda jednofazowe i trójfazowe
- Wyrównawcza z PE - ochrona przed porażeniem
- Odgromowa

Powyższe projektować o istniejące zabezpieczenia – agregat prądowórczy, stację klimatyzacji

## **Instalacje teletechniczne wewnętrzne i zewnętrzne**

- Komputerowa dla każdego stanowiska
- Alarmowa z monitoringiem i funkcją automatycznego nagrywania
- Nagłaśniająca i audiowizualna sali narad
- Telefoniczna
- Instalacja telekonferencyjna

Przebudowa istniejących pomieszczeń:

- I piętro budynku – likwidacja magazynu broni, kancelarii tajnej i pomieszczenia biurowego – przebudowa na jedno pomieszczenie, przebudowa obecnej świetlicy na pomieszczenie biurowe i częściowo zaplecze socjalne, przebudowa istniejących sanitariatów.

- Parter – przebudowa istniejącej świetlicy wraz z rozbudową dla potrzeb pomieszczenia biurowego dla Działu Gospodarki Leśnej, przebudowa sanitariatów, przebudowa 2 pomieszczeń biurowych w jedno biuro, dostosowanie do istniejących wymagań i przepisów.

**Niniejsze założenia stanowią wyłącznie informację do zakładanego zakresu opracowania. W toku sporządzania dokumentacji właściwej, Zamawiający dopuszcza wprowadzenie zmian w zależności od potrzeb i sugestii oraz rozwiązań technicznych.**

Sporządził:

Akceptuje: