

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego wraz z koncepcją zagospodarowania wód opadowych oraz błękitno-zielonej infrastruktury dla budynku Oddziału Chwiałka przy ul. Jana Spychalskiego 34 w Poznaniu.



1. Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU), zgodnego z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie szczegółowego zakresu i formy programu funkcjonalno-użytkowego, wraz z koncepcją zagospodarowania wód opadowych oraz błękitno-zielonej infrastruktury (BZI) dla budynku Oddziału Chwiałka przy ul. Jana Spychalskiego 34 w Poznaniu.

Budynek Oddziału Chwiałka stanowi jeden obiekt budowlany, składający się z trzech funkcjonalnie wyodrębnionych części: pływalni krytej, hali sportowej A oraz budynku biurowego.

Zakres opracowania obejmuje zagospodarowanie wód opadowych ze wszystkich połaci dachowych budynku Oddziału Chwiątka, zlokalizowanych nad następującymi częściami funkcjonalnymi obiektu:

- część pływalni krytej (basen sportowy i basen rekreacyjny),
- halę sportową A,
- budynek biurowy,
- część komunikacyjną.

oraz zagospodarowanie terenu bezpośrednio przyległego do budynku, niezbędnego do realizacji projektowanych rozwiązań błękitno-zielonej infrastruktury.

Opracowanie będzie stanowiło podstawę do przygotowania i przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w formule „zaprojektuj i wybuduj” oraz dokument umożliwiający ubieganie się o środki zewnętrzne na realizację inwestycji.

Program Funkcjonalno-Użytkowy nie powinien stanowić wyłącznie opisu planowanych robót, lecz kompleksową analizę możliwych rozwiązań projektowych wraz z rekomendacją wariantu optymalnego pod względem technicznym, ekonomicznym, środowiskowym oraz eksploatacyjnym.

2. Cel opracowania

Celem opracowania jest przygotowanie koncepcji zagospodarowania wód opadowych na terenie inwestycji poprzez zastosowanie rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, umożliwiających zatrzymanie i wykorzystanie maksymalnej ilości wód opadowych na terenie własnym.

Projektowane rozwiązania powinny:

- zwiększać retencję wód opadowych,
- ograniczać odpływ do kanalizacji deszczowej,
- poprawiać mikroklimat,
- zwiększać powierzchnię biologicznie czynną,
- podnosić bioróżnorodność,
- ograniczać efekt miejskiej wyspy ciepła,
- poprawiać walory estetyczne obiektu,
- pełnić funkcję edukacyjną oraz rekreacyjną,

- umożliwiać etapową realizację inwestycji.
-

3. Stan istniejący

Opracowanie obejmuje budynek Oddziału Chwiałka przy ul. Jana Spychalskiego 34 w Poznaniu.

Istniejący system odwodnienia dachu realizowany jest za pomocą wewnętrznych pionów kanalizacji deszczowej zlokalizowanych w ścianach budynku.

Zamawiający nie posiada archiwalnej dokumentacji projektowej instalacji kanalizacji deszczowej oraz odwodnienia dachów.

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania niezbędnej inwentaryzacji istniejących rozwiązań, obejmującej w szczególności identyfikację przebiegu pionów kanalizacji deszczowej, sposobu odprowadzania wód opadowych oraz miejsc ich włączenia do istniejącej infrastruktury.

Przed złożeniem oferty zaleca się przeprowadzenie wizji lokalnej obejmującej teren inwestycji, dacha budynku oraz miejsca odprowadzania wód opadowych.

4. Ograniczenia i uwarunkowania projektowe

Podczas opracowywania Programu Funkcjonalno-Użytkowego Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić następujące uwarunkowania projektowe:

- budynek Oddziału Chwiałka stanowi czynny obiekt sportowo-rekreacyjny, dlatego projektowane rozwiązania powinny umożliwiać jego dalsze, niezakłócone funkcjonowanie,
- projektowane rozwiązania należy dobrać w sposób niewymagający uzyskania pozwolenia wodnoprawnego ani innych decyzji wynikających z ustawy Prawo wodne,
- projektowane rozwiązania powinny umożliwiać etapową realizację inwestycji,
- należy dążyć do maksymalnego zagospodarowania wód opadowych na terenie inwestycji przy jednoczesnym ograniczeniu ingerencji w istniejącą infrastrukturę techniczną,
- należy uwzględnić wymagania wynikające z ochrony konserwatorskiej obiektu oraz terenu.

Istniejąca infrastruktura techniczna

Projektowane rozwiązania należy dostosować do istniejącej infrastruktury technicznej zlokalizowanej na dachach budynku.

W szczególności należy uwzględnić istniejącą instalację fotowoltaiczną oraz pozostałe urządzenia techniczne znajdujące się na dachach, w tym m.in. urządzenia wentylacyjne, klimatyzacyjne, wywiewki kanalizacyjne, instalację odgromową oraz inne elementy wyposażenia technicznego budynku.

Projektowane rozwiązania nie mogą ograniczać prawidłowego funkcjonowania istniejących instalacji ani możliwości ich eksploatacji, konserwacji i serwisowania. Należy zapewnić dostęp do urządzeń technicznych oraz możliwość prowadzenia przyszłych prac remontowych i konserwacyjnych budynku.

5. Zakres opracowania

W ramach opracowania należy przeanalizować wszystkie dostępne rozwiązania z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury i dobrać rozwiązania optymalne pod względem funkcjonalnym, ekonomicznym, środowiskowym oraz eksploatacyjnym.

PFU powinien obejmować w szczególności:

Gospodarka wodami opadowymi

- analizę istniejącego systemu odwodnienia,
- analizę możliwości przejęcia wód opadowych z istniejącego systemu kanalizacji deszczowej,
- analizę możliwości wykorzystania istniejących pionów kanalizacji deszczowej, ich przebudowy lub wykonania nowych wyprowadzeń poza obrys budynku,
- opracowanie koncepcji odłączenia odwodnienia dachów od kanalizacji deszczowej,
- opracowanie koncepcji zagospodarowania wód opadowych na terenie inwestycji.

Należy przeanalizować możliwość zastosowania między innymi:

- ogrodów deszczowych,
- niecek bioretencyjnych szczelnych,
- niecek infiltracyjnych,
- suchych strumieni,
- donic retencyjnych z przelewem awaryjnym,
- terenów infiltracyjnych,

- innych rozwiązań BZI uzasadnionych technicznie.

Zagospodarowanie terenu

Należy przeanalizować:

- konieczność rozbiórki istniejących nawierzchni,
- nowe nasadzenia,
- zastosowanie wieloletniej roślinności hydrofitowej,
- możliwość wykonania elementów małej architektury (ławki, tablice edukacyjne, hotele dla owadów, poidła dla ptaków oraz inne elementy wspierające funkcję edukacyjną i rekreacyjną).

Zielone elewacje

Należy opracować koncepcję zagospodarowania:

- elewacji wschodniej pływalni,
- elewacji zachodniej hali sportowej.

Preferowane są rozwiązania wykorzystujące:

- ogrody wertykalne,
- zielone ściany systemowe,
- pnącza prowadzone na konstrukcjach wsporczych,
- instalacje artystyczne wykorzystujące zieleń,
- inne rozwiązania zielonej architektury.

Dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań spełniających cele funkcjonalne, estetyczne i środowiskowe przedsięwzięcia.

Ochrona budynku

Należy wykonać analizę wpływu projektowanych rozwiązań na budynek obejmującą:

- ocenę oddziaływania projektowanych rozwiązań na fundamenty i ściany,
- analizę konieczności wykonania zabezpieczeń przeciwwilgociowych,
- analizę wpływu zielonych elewacji na konstrukcję obiektu,
- rekomendację niezbędnych zabezpieczeń technicznych.

Należy przeanalizować możliwość wykorzystania retencjonowanej wody do podlewania projektowanej zieleni oraz zielonych elewacji przy jednoczesnym ograniczeniu wykorzystania wody wodociągowej.

6. Zakres analiz

Program Funkcjonalno-Użytkowy powinien zawierać:

- analizę istniejącego zagospodarowania terenu,
 - analizę geotechniczną obejmującą wykonanie badań niezbędnych do prawidłowego opracowania PFU,
 - analizę możliwości infiltracji gruntu,
 - bilans wód opadowych,
 - analizę retencji,
 - analizę powierzchni biologicznie czynnej,
 - analizę efektu ekologicznego,
 - analizę wpływu inwestycji na ograniczenie odpływu wód opadowych,
 - analizę wpływu inwestycji na ograniczenie efektu miejskiej wyspy ciepła,
 - analizę bioróżnorodności,
 - analizę kosztów realizacji, eksploatacji i utrzymania BZI w cyklu życia inwestycji,
 - analizę możliwości etapowania inwestycji wraz z podziałem na etapy możliwe do samodzielnej realizacji.
-

7. Koncepcja

W ramach opracowania należy przygotować dwa warianty koncepcji:

Wariant I – rekomendowany

Wariant II – pokazowy, zakładający zastosowanie większej liczby elementów błękitno-zielonej infrastruktury oraz rozwiązań edukacyjnych i architektonicznych.

Dla każdego wariantu należy przedstawić:

- opis rozwiązań,
- bilans retencji,
- analizę zalet i ograniczeń,

- szacunkowy koszt realizacji,
 - szacunkowe koszty utrzymania.
-

8. Część graficzna

PFU powinien zawierać co najmniej:

- plan zagospodarowania terenu,
 - schemat funkcjonowania systemu gospodarowania wodami opadowymi,
 - schemat retencji,
 - schemat przelewów awaryjnych,
 - przekroje ideowe,
 - minimum trzy fotorealistyczne wizualizacje:
 - widok z lotu ptaka,
 - elewacja pływalni,
 - elewacja hali sportowej.
-

9. Wymagania formalne

W ramach opracowania Wykonawca zobowiązany jest do:

- analizy zgodności z obowiązującym MPZP,
- uzyskania pisemnej opinii Miejskiego Konserwatora Zabytków do koncepcji,
- uzyskania pisemnej opinii Aquanet Retencja Sp. z o.o. do koncepcji.

Projektowane rozwiązania należy dobrać w sposób niewymagający uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

W przypadku stwierdzenia przez Wykonawcę, że osiągnięcie zakładanych celów inwestycji nie jest możliwe bez uzyskania decyzji wynikających z ustawy Prawo wodne, zobowiązany jest on przedstawić Zamawiającemu pisemną analizę wraz z propozycją alternatywnych rozwiązań technicznych niewymagających prowadzenia postępowań administracyjnych.

Wykonawca zobowiązany jest do pozyskania we własnym zakresie wszelkich materiałów wyjściowych niezbędnych do prawidłowego wykonania Programu Funkcjonalno-Użytkowego, w tym aktualnej mapy zasadniczej oraz innych materiałów geodezyjnych i kartograficznych, jeżeli okażą się niezbędne do opracowania dokumentacji.

10. Szacunkowe koszty

Program Funkcjonalno-Użytkowy powinien zawierać szacunkowe zestawienie kosztów inwestycji sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi PFU, obejmujące:

- koszty robót budowlanych,
- koszty zagospodarowania terenu,
- koszty zieleni,
- koszty zielonych elewacji,
- koszty elementów małej architektury,
- koszty infrastruktury towarzyszącej,
- szacunkowe koszty eksploatacji i utrzymania błękitno-zielonej infrastruktury.

11. Forma przekazania dokumentacji

Opracowanie należy przekazać w wersji papierowej oraz elektronicznej.

Wersja elektroniczna powinna obejmować pliki edytowalne (DOCX, XLSX, DWG) oraz pliki PDF.

12. Spotkania robocze

Wykonawca zobowiązany jest do udziału w minimum trzech stacjonarnych spotkaniach roboczych z Zamawiającym:

- na etapie analiz,
- po opracowaniu wariantów koncepcji,
- przed przekazaniem ostatecznej wersji PFU.

13. Oczekiwany rezultat opracowania

Efektem realizacji zamówienia powinien być Program Funkcjonalno-Użytkowy umożliwiający przygotowanie postępowania w formule „zaprojektuj i wybuduj”, zawierający kompleksową analizę możliwych rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, rekomendację optymalnego wariantu realizacji inwestycji oraz szacunkowe koszty jej wykonania i późniejszego utrzymania.

Załączniki

1. Rzut dachu budynku.
2. Rysunki przekrojów budynku.
3. Minimalna wymagana zawartość Programu Funkcjonalno-Użytkowego.