



Towarzystwo Opieki nad Ociemniałymi Stowarzyszenie

Laski, ul. Brzozowa 75, 05-080 Izabelin

Tel.: (22) 752 30 00 | email: tono@laski.edu.pl

KRS 0000054086 | NIP 5270209913 | REGON 007025977

ZAŁĄCZNIK NR 1

Dokumentacja projektowa do zapytania ofertowego nr 01/07/2026/WSMS

Nazwa zapytania: **Budowa zespołu mieszkań dla Wspomaganych Społeczności Mieszkaniowych (WSM Sobieszewo) zlokalizowanego na terenie Towarzystwa Opieki nad Ociemniałymi w Gdańsku wraz z infrastrukturą zewnętrzną**

Rozdział I. Informacja wstępne

Niniejsza dokumentacja projektowa stanowi integralną część zapytania ofertowego.

Zawiera ona informacje do przeprowadzenia prac projektowych, uzyskania niezbędnych urzędniczych zgód i pozwoleń, przeprowadzenia prac budowlanych i odbiorowych dla przedsięwzięcia budowlanego pt. „Budowa zespołu mieszkań dla Wspomaganych Społeczności Mieszkaniowych (WSM Sobieszewo) zlokalizowanego na terenie Towarzystwa Opieki nad Ociemniałymi w Gdańsku, wraz z infrastrukturą zewnętrzną”. w zakresie opisanym w niniejszej Dokumentacji Projektowej.

Wymaga się realizacji zgodnie z załączoną dokumentacją a wszelkie zmiany mogą wynikać tylko i wyłącznie z uzgodnień z Inwestorem potwierdzonych w formie protokołu.

Rozdział II. Spis dokumentów (wersja elektroniczna)

1. Projekt architektoniczno budowlany
2. Projekt zagospodarowania terenu
3. Warunki techniczne:
 - 3.1. przyłączenia do sieci wod-kan
 - 3.2. przyłączenia do sieci elektroenergetycznej
 - 3.3. przyłączenia do sieci telekomunikacyjnej
 - 3.4. warunki odprowadzenia wód opadowych
4. Protokół wydajności hydrantów
5. Informacja BIOZ
6. Odstępstwo od przepisów p.poż.
7. Karta Uzgodnienia Projektu Architektoniczno-Budowlanego pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej
8. Karta Uzgodnienia Projektu Zagospodarowania Terenu pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej

Rozdział III. Zakres realizacji

Udostępniona dokumentacja obejmuje swoim zakresem całość prac związanych z realizacją przedsięwzięcia budowlanego, tj.

1. Wykonanie wykonawczej dokumentacji projektowej, przedmiarów, szczegółowego kosztorysu, harmonogramu realizacji dla całości przedsięwzięcia.
2. Zastosowanie rozwiązań projektowania uniwersalnego: Standardy dostępności budynków dla osób z niepełnosprawnościami uwzględniające koncepcję uniwersalnego projektowania
<https://www.gov.pl/web/rozwój-praca-technologie/standardy-dostepnosci-budynkow-dla-osob-z-niepelnosprawnosciami>
3. Budowa budynku
4. Wykonanie instalacji zasilających: elektrycznej, wodnej i kanalizacyjnej, wymaganych dla realizacji przedmiotu umowy i uzyskania pozwolenia na użytkowanie, zgodnie z warunkami uzyskanymi przez oferenta od gestorów w ramach realizacji przedmiotu zapytania lub załączonych do zapytania ofertowego.
5. Wykonanie/modyfikacja/dostosowanie zjazdu z ulicy Przeglasińskiej i dojazdu do budynku na teren inwestycji w ciągu drogi pożarowej – zgodnie z wykonanym projektem PZT oraz projektami drogowymi,

jeżeli będą wymagane.

6. Wykonanie zagospodarowania terenu zgodnie z dokumentacją PZT

Rozdział IV. Wymogi techniczne

Wymaga się spełnienia następujących minimalnych wymogów:

1. Zastosowanie prefabrykowanej drewnianej konstrukcji modułowej w ścianach i stropach budynku, poza elementami dla których inne wymogi (w tym ppoż) nie dopuszczają takiego rozwiązania.
2. Zastosowanie w ścianach, jako ciepłego materiału izolacyjnego -wełny drzewnej.
3. Zastosowanie, jako materiału poszyciowego ścian, płyt gipsowo-włóknowych o grubości min 18mm.
4. Zastosowanie, jako paroizolacji, membran o zmiennym współczynniku Sd.
5. Zachowanie dyfuzyjności ścian zewnętrznych
6. Zapewnienie grzybo i glonoodporności zewnętrznej warstwy elewacji
7. Wykorzystanie poszycia dachu wykonanego z dachówki ceramicznej o wzorze i kolorystyce zgodnej z wzorem sąsiedniego budynku obory.
8. Okna w kolorze: brąz od zewnątrz, białe od środka.
9. W każdy pomieszczeniu min. jedno skrzydło okienne rozwierno-uchylne.
10. Drzwi balkonowe prowadzące na zewnątrz rozwierno-uchylne.
11. Wykorzystanie ciepłego montażu okien.
12. Drzwi wewnętrzne do pomieszczeń mieszkalnych, łazienek itp. – drzwi przylgowe z wypełnieniem z płyty wiórowo-otworowej.
13. Parapety wewnętrzne z konglomeratu.
14. Zastosowanie matowych farb lateksowych do malowania klasy I w przestrzeniach wewnętrznych
15. Podłogi w pokojach dziennych, w lokalach, wyłożone panelami podłogowymi w klasie min AC5 z V i impregnowaną fugą .
16. Podkład podłogowy ze współczynnikiem RWS powyżej 20%.
17. Pełne wyposażenie toalet i łazienek.
18. Izolacja przeciwwodna w łazience na całej powierzchni podłogi, z wyciągnięciem na ściany na wys. min 15cm i zastosowaniem inkliny w postaci masy uszczelniającej oraz na ścianach w zakresie kabiny + 20cm poza zakres jej ścian.
19. W pomieszczeniach łazienek, okładziny ceramiczne do sufitu.
20. Na ciągach komunikacyjnych zastosowanie homogenicznych okładzin PCV, z wywinięciem na ściany na wysokość min 10cm, zastosowaniem systemowej inkliny oraz kontrastowego pasa przyściennego o szerokości min 50cm.
21. Zapewnienie sterowania ogrzewaniem w każdym z pomieszczeń z wykorzystaniem sterownika dostosowanego dla osób niewidomych.
22. Zapewnienie wentylacji grawitacyjnej lub ze wspomaganie w postaci wentylatorów dachowych. Z zastrzeżeniem, że z przestrzeni toalet powietrze usuwane za pomocą wentylatorów wyciągowych, umieszczonych na dachu.
23. Sieć strukturalna/Internet- dwie odseparowane sieci – zamknięta do obsługi wew. pomieszczeniach biurowych, salach użytkowych, gabinetach oraz dla użytkowników w pokojach.
24. Sieć WiFi – dwie równoległe sieci na access pointach
25. Wyposażenie w instalację fotowoltaiczną o mocy min 20kWp. **Uwaga:** na terenie jest już zainstalowana instalacja fotowoltaiczna.
26. Monitoring obiektu. Zewnętrzny i wewnętrzny (korytarze i części wspólne) na systemie Provision.
27. Kontrola dostępu do budynku.

28. System domofonowy, lokalowy we wszystkich lokalach oraz pomieszczeniach wspólnych .
29. Wykonanie studzienki telekomunikacyjnej na granicy obszaru inwestycji oraz rurarzu min Ø20 do pomieszczenia serwerowni.
30. Zapewnienie w pomieszczeniach mieszkalnych możliwości podłączenia zmywarki w aneksie/kuchni oraz pralki w pomieszczeniu łazienki.
31. Zapewnienie możliwości pomiaru zużycia wody zimnej i ciepłej, energii elektrycznej oraz ciepła, przez każdy z lokali.