

## ZAŁĄCZNIK NR M.2

### OPIS PRZEDMIOTU KONKURSU I WYTYCZNE ZAMAWIAJĄCEGO

#### 1. STAN ISTNIEJĄCY INWESTYCJI:

##### 1.1 Otoczenie i charakterystyka inwestycji:

Teren inwestycji stanowią działki **nr ewid. 3078/1; 3080/1; 3083/6; 3084** w Ostrowi Mazowieckiej o powierzchni 10 455,00 m<sup>2</sup> – położone przy ul. Partyzantów w Ostrowi Mazowieckiej. Obecnie działki o nr ewid. 3078/1; 3080/1; 3083/6; przeznaczone są pod teren usług publicznych natomiast działka o nr ewid. 3084 przeznaczona jest pod zabudowę mieszkalno-usługową. W bieżącym roku zostanie uchwalony nowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta. Działka o nr ewid. 3084 zostanie objęta nowymi ustaleniami planistycznymi z przeznaczeniem pod usługi publiczne ozn. na rysunku planu symbolem U1. (Nowym dokumentem planistycznym przewiduje następujące warunki zabudowy dla ww. działek :

1)Przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych;

2)Przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;

3) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) Ustala się możliwość realizacji:

- budynków usług publicznych, wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami towarzyszącymi;

b) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych ich remont i przebudowę w ramach dotychczasowej kubatury.

4) Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,5 ;minimalny – 0,05;

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%

e) maksymalna wysokość budynków– do 15,0m od poziomu terenu, do 5 kondygnacji dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 20 – 40 stopni, dopuszcza się dachy płaskie, minimalna wysokość budynków do 10,0m - 2 kondygnacje;

f) Warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi

5) Parametry nowo wydzielanej działki budowlanej

a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m<sup>2</sup>;

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20 m;

6) Zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami §7 do §15.

7) Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 20.)

Różnica poziomu pomiędzy działką 3078/1, a działką 3084 wynosi ok. 1,5m, a różnica na długości działki 3084 wynosi ok 3,0m.

Istniejąca zabudowa na działce to dwa budynki. Jeden z nich to budynek mieszkalny o konstrukcji drewnianej, obmurowany cegłą piaskową – wykorzystywany nadal jako mieszkalny. Drugi z budynków miał pełnić funkcję usługową. Jest to obiekt w technologii tradycyjnej – murowany o dachu wielospadowym. Doprowadzono do niego przyłącza wraz z przygotowaniem instalacji wewnętrznych. Budowa budynku nie została zakończona w związku z tym nie dokonano formalnego odbioru. Teren wokół budynków jest wolny od innej zabudowy ze znacznym spadkiem w głąb działki patrząc od ulicy Partyzantów.

Najbliższe, sąsiedztwo stanowią: obocznie od strony północnej obiekty garażowe (indywidualne) oraz zabudowa wielorodzinna, od strony południowej, południowo wschodniej - budynki mieszkalne. Po drugiej stronie ul. Partyzantów obiekty użyteczności publicznej oraz budynki mieszkalno-usługowe.

W ramach inwestycji przewiduje się docelowo rozbiórkę istniejącego budynku mieszkalnego i adaptację, przebudowę istniejącego nieodebranego obiektu usługowego. Inwestor wychodzi z założenia, iż zadaniem osób tworzących koncepcję szkoły – przedszkola jest wkomponowanie istniejącej kubatury w projektowaną bryłę budynku konkursowego z wykorzystaniem już istniejących pomieszczeń. By dać pole do działania uczestnikom Zamawiający nie narzuca bezpośrednio co ma znaleźć się w istniejącym budynku i do Uczestników należy podjęcie decyzji odnośnie powiązań funkcjonalno-przestrzennych. Biorąc jednak pod uwagę możliwości i projektowaną funkcję w pierwotnym projekcie należy rozważyć wykorzystanie wyższych kondygnacji na cel biurowo-administracyjny szkoły czy

przedszkola lub innych rozwiązań np. pokoi noclegowych w ramach zaplecza sportowego dla MOSIR (kolonii letnich). Do warunków konkursowych została dołączona dokumentacja istniejącego obiektu. Dopuszczona jest przebudowa, rozbudowa istniejącego obiektu pod warunkiem przedstawienia powiązania wizualnego z nowoprojektownym obiektem.

## 2. ELEMENTY DO OPRACOWANIA W KONCEPCJI KONKURSOWEJ:

Przedmiotem konkursu jest opracowanie koncepcji budynku szkoły podstawowej i przedszkola publicznego w Ostrowi Mazowieckiej wraz z zagospodarowaniem terenu. Celem nadrzędnym projektu jest nadanie cech użyteczności publicznej na przeznaczonej przestrzeni. Naczelną ideą projektu jest funkcjonalne i estetyczne wykorzystanie terenu, spełniając założone przez miasto warunki konkursowe. Nowy obiekt będzie pełnił funkcję usług szkolnych i przedszkolnych. Priorytetem konkursu jest zaprojektowanie przyjaznego obiektu szkolno-przedszkolnego wg. wskazań i potrzeb inwestora oraz obowiązujących norm.

2.1 Elementy do opracowania w koncepcji konkursowej biorąc pod uwagę wymagania do późniejszej dokumentacji technicznej:

- a) przedszkola 10-oddziałowego dla 250 dzieci wraz z salą gimnastyczną i pracowniami specjalistycznymi (np. logopedyczna) oraz zewnętrznym placem zabaw;
- b) szkoły podstawowej, liczba oddziałów 12, dla 300 uczniów w klasach I-III, z pracowniami specjalistycznymi (np. logopeda, pedagog-psycholog, gimnastyka korekcyjna), gabinetem pielęgniarstwa, stomatologicznym, z salą do ćwiczeń gimnastycznych i zewnętrznym boiskiem/placem rekreacyjnym,
- c) W związku z ograniczoną powierzchnią działki zaleca się minimalizować powierzchnię zabudowy. Zaleca się projektowanie budynków jednak nie wyższych niż trzy kondygnacje nadziemne, preferowana zabudowa dwukondygnacyjna,
- d) Ponieważ cechą budynków przedszkolnych jest ograniczenie zabudowy ze względu na małe dzieci, do dwóch poziomów użytkowych dopuszcza się ewentualne sytuowanie trzeciej kondygnacji szkoły częściowo nad przedszkolem,
- e) Na terenie wolnym od zabudowy należy zlokalizować plac zabaw dla dzieci przedszkolnych o powierzchni mieszczącej odpowiednie urządzenia zabawowe dla odrębnych grup wiekowych dzieci młodszych, średnich i starszych i plac rekreacyjny dla dzieci szkolnych,
- f) Dopuszcza się podpiwniczenie budynków w całości lub w części. Daje to możliwość projektowania w podziemiu pomieszczeń magazynowych, obsługi technicznej oraz parkingu dla pracowników. Należy zapewnić wymaganą ilość miejsc postojowych - zgodnie zapisami obowiązującego planu. Bezwzględnie należy wziąć pod uwagę wykonane badania gruntowe (dołączone do warunków konkursowych) przy tego typu założeniach ze względu na ekonomiczność takiego rozwiązania,
- g) Należy zapewnić poszczególnym pomieszczeniom wymagany czas nasłonecznienia. W przypadku silnego nasłonecznienia okna należy wyposażyć w osłony przeciwsłoneczne. Wielkość sali pobytu dzieci powinna spełniać wymagania odpowiednich przepisów,
- h) Należy zabezpieczyć powierzchnię  $2,5\text{m}^2$  /1 dziecko i przyjąć  $15\text{m}^3$  /1 dziecko do wymiany powietrza przy wentylacji grawitacyjnej lub mechanicznej. Należy zabezpieczyć temperaturę pomieszczeń w wysokości  $18^\circ$  - $20^\circ$ . Należy projektować okna z nawietrzaniem w ich górnej części. Toalety należy wyposażać w instalację ciepłej wody. Grzejniki wyposażyć w osłony grzejnikowe,
- i) Należy zwrócić uwagę na prawidłowe powiązania funkcjonalne pomieszczeń,
- j) W budynku szkoły i przedszkola należy przewidzieć adaptacje akustyczne, które zapewnią we wnętrzach wymagane wygłuszenia i czas pogłosu wg PN-B-02151 4:2015-06: 2.3,
- k) Szkoła oraz przedszkole powinny być funkcjonalnie wyodrębnione, z oddzielnymi wejściami i placami przed wejściem. Należy jednak zapewnić możliwość przejść dla personelu pomiędzy placówkami wewnątrz budynku. W każdej z placówek zaprojektować dźwig osobowy. Jeden z dźwigów np. szkolny winien posiadać gabaryty pozwalające na przewóz mebli,
- l) Pomieszczenia dla przedszkola należy zlokalizować na parterze i na I piętrze. Obiekt powinien być zaprojektowany jako zwarta bryła, sprzyjająca energooszczędności oraz zapewniająca optymalne zagospodarowanie i wykorzystanie powierzchni działki,
- m) Należy zaprojektować jeden blok żywieniowy do obsługi obu placówek - szkoły i przedszkola, który składać się będzie z kuchni i niezbędnych pomieszczeń magazynowych, socjalnych i innych pomocniczych oraz z jadalni szkolnej. Można do tego celu wykorzystać istniejący obiekt możliwy do adaptacji. Przewiduje

- się śniadania, obiady i podwieczorki dla 125 dzieci z przedszkola oraz około 300 obiadów i 120 śniadań i podwieczorków dla dzieci szkolnych dziennie,
- n) W zespole kuchennym należy zaprojektować odrębnie dla przedszkola wydawalnię posiłków ze zmywalnią naczyń i wózków. Zaleca się (przy różnicach kondygnacji) bezpośrednie połączenie pionowe z wydawalnią przedszkolną, za pomocą np. małego dźwigu towarowego. Posiłki dla przedszkola będą dostarczane do sal przedszkolnych. Posiłki dla dzieci szkolnych będą wydawane przy ladzie barmarowej w sali jadalni. Wielkości jadalni szkolnej - min. 160 miejsc,
- o) Należy zaprojektować zaplecze kuchenne z pełną technologią magazynowania i obróbki. Należy zapewnić bezkolizyjne przygotowanie posiłków odrębnie dla szkoły i przedszkola, z zachowaniem przepisów sanitarno-epidemiologicznych,
- p) Oczekuje się zaprojektowania poprawnych połączeń funkcjonalnych bloku żywieniowego z funkcją wydawania posiłków i odbiorem brudnych naczyń,
- r) Należy zapewnić skomunikowanie bloku żywieniowego drogami komunikacji wewnętrznej z obiema placówkami zespołu oświatowego,
- s) Pomieszczenia wentylatorni, instalacji klimatyzacji, przyłączy mediów, serwerowni, węzła CO, pomieszczenia magazynowe, warsztatowe na potrzeby konserwacji sprzętu szkolnego i przedszkolnego itp. należy projektować o wielkościach, wynikających potrzeb,
- t) Dopuszcza się wewnętrzny plac zabaw - pomieszczenie o odpowiedniej powierzchni i wysokości, mieszczące urządzenia zabawowe o większych gabarytach,
- u) Sala do ćwiczeń gimnastycznych, rekreacyjno-ruchowa powinna mieć zaplecze na dekorację i stroje,
- w) Wejścia do budynków szkoły i przedszkola powinny wyznaczać placyki, wolne od ruchu kołowego, zaakcentowane zielenią i małą architekturą. Na placzkach lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie należy przewidzieć miejsca do parkowania rowerów,
- x) Plac zabaw i rekreacji dla przedszkola należy zlokalizować w sąsiedztwie części obiektu przeznaczonego na przedszkole. Teren ten winien być oddzielony (np. zielenią) od pozostałego obszaru. W obrębie projektowanych urządzeń zabawowych, które należy podzielić i dostosować do grup wiekowych, należy stosować syntetyczną nawierzchnię bezpieczną,
- y) Teren rekreacyjny dla szkoły należy wydzielić i projektować w sąsiedztwie części obiektu przeznaczonego dla klas I-III. Należy urządzić go jako plac zabaw dla dzieci młodszych, z klas I-III, z zastosowaniem nawierzchni syntetycznej bezpiecznej i zabawek dostosowanych do wieku uczniów, należy przewidzieć oświetlenie terenu w obrębie tych urządzeń,
- z) Pozostałe elementy zagospodarowania terenu jak altany śmietnikowe należy projektować jako osobne dla każdej placówki zespołu oświatowego. Możliwe wbudowanie pomieszczeń na śmietniki w kubaturę obiektu, także osobnych dla każdej placówki. Należy zaprojektować ogrodzenie terenu po granicach działek oraz wygrodzenie terenu placówek pomiędzy sobą. Zieleń należy zaprojektować dla całości terenu. Proponowane gatunki roślin powinny uwzględniać bezpieczeństwo dzieci - nie stosować roślin kolczastych lub o toksycznych pędach czy owocach. Projektowane drzewa winny służyć częściowemu zacienieniu placów zabaw i rekreacji. Należy zaprojektować mini ogródki dla przedszkolaków. Na granicy terenów szkoły i przedszkola należy przewidzieć średnio wysokie żywopłoty jako zieleni izolacyjną,
- z1) Należy przyjąć, że projektowany obiekt będzie wyposażony w następujące instalacje: - centralne ogrzewanie z sieci miejskiej - instalacja wody zimnej i ciepłej wraz z cyrkulacją - kanalizacja sanitarna - kanalizacja deszczowa - instalacja zastosowania wody deszczowej do spłukiwania WC - wentylacja mechaniczna z odzyskiem ciepła - ciepło technologiczne dla wentylacji - klimatyzacja dla serwerowni i ewentualnie innych pomieszczeń, wg życzenia Inwestora - instalacja oświetlenia podstawowego - instalacja oświetlenia nocnego - instalacja oświetlenia awaryjnego - instalacja oświetlenia zewnętrznego - instalacja gniazd wtyczkowych - instalacja gniazd wtykowych do zasilania komputerów - instalacja zasilania odbiorów wentylacji mechanicznej - instalacja zasilania odbiorów teletechnicznych - instalacja sieci strukturalnej - internetowej i telefonicznej - instalacja domofonowa - instalacja rozgłoszeniowa - instalacja alarmowa i monitoringu - instalacja RTV-SAT, - instalacja solarna - instalacja odgromowa i przepięciowa - instalacja SAP - na życzenie Inwestora, - instalacja solarna - kolektory słoneczne dachowe, do ogrzewania ciepłej wody użytkowej na życzenie Inwestora,
- z2) Zaopatrzenie w media i odbiór ścieków - zgodnie z zapisami planu miejscowego, szczegóły dotyczące zaopatrzenia planowanej inwestycji w media będą ustalone ww okresie przed zleceniem projektu

budowlanego. Należy przyjąć trzy odrębne obiegi instalacji i odrębne olicznikowanie dla szkoły, przedszkola i bloku żywieniowego,

z3) Instalacja wentylacji pomieszczeń w pomieszczeniach, w których wymagana ilość wymian powietrza przekracza dopuszczalną wartość dla wentylacji naturalnej oraz w pomieszczeniach o dużej intensywności wykorzystania powietrza z powodów technologicznych oraz innych, potrzebujących intensywnej wymiany powietrza dla zachowania właściwego klimatu, należy zaprojektować wentylację mechaniczną. W tych pomieszczeniach należy zaprojektować instalację nawiewno-wyciągową lub wywiewną z nawiewem powietrza z zewnątrz lub z pomieszczeń sąsiednich. Układy wentylacyjne należy wyposażyć w systemy odzysku ciepła i sterowanie wydajnością. W pozostałych pomieszczeniach wentylacja naturalna z grawitacyjnym lub mechanicznym wywiewem. Nawiew powietrza przez nawiewniki okienne. Wywiew grawitacyjny należy projektować ze wspomaganie poprzez hybrydowe nasady kominowe. Nie przewiduje się stosowania schładzania powietrza w okresie letnim.