

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
PRZEBUDOWY I ROZBUDOWY ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU USŁUGOWEGO
NA CELE CENTRUM KULTURALNO-TURYSTYCZNE

Spis opracowania:

- I. Część opisowa programu funkcjonalno-użytkowego
- II. Część informacyjna programu funkcjonalno-użytkowego

NAZWY I KODY CPV DOTYCZĄCE PROJEKTOWANYCH ROBÓT:

Kody CPV:

1. Usługi projektowania

1.1. Grupy robót - 71.2;71.3;71.4

1.2. Klasy robót - 71.22;71.32;71.42

1.3. Kategorie robót - 71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych;

71320000-7- Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

71420000-8 - Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu.

2. Roboty budowlane

2.1. Grupy robót - 45.1;45.2;45.3;45.4

2.2. Klasy robót - 45.10;45.20;45.30;45.40

2.3. Kategorie robót - 45100000-8 - Przygotowanie terenu pod budowę,

45200000-9 - Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych,

45300000-0 - Roboty instalacyjne w budynkach,

45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

INWESTOR:

GMINA BRODY, 68-343 BRODY, UL. RYNEK 2

ADRES INWESTYCJI:

68-343 BRODY, UL. RYNEK 3

DZ.EWID. 167/24

AUTOR OPRACOWANIA:

MGR INŻ. EWA MILEWSKA-MROŻEK

MGR INŻ. MACIEJ MARCINIAK

SPIS OPRACOWANIA

CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia:

- 1.1. Charakterystyczne parametry przedmiotu zamówienia;
- 1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia;
- 1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe;
- 1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe;

2. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia:

- 2.1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych;
- 2.2. Wymagania szczegółowe.

CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. Informacje ogólne.

2. Wykaz najistotniejszych, ogólnobudowlanych przepisów prawnych oraz norm do stosowania przy realizacji przedmiotu zamówienia.

3. Załączniki:

- zał. nr 1 - Wskaźnikowe wyliczenie kosztów robót
- zał. nr 2 - Kopia mapy zasadniczej i ewidencyjnej
- zał. nr 3 - Koncepcja Architektoniczna modernizacji budynku na cele kulturalno-turystyczne
- zał. nr 4 - Wizualizacja Koncepcji Architektonicznej modernizacji budynku na cele kulturalno-turystyczne
- zał. nr 5 - Dokumentacja zdjęciowa stanu istniejącego
- zał. nr 6 - Kopia uprawnień autorów opracowania i zaświadczeń o przynależności do Izby Inżynierów Budownictwa

CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia:

Tematem niniejszego opracowania jest program funkcjonalno-użytkowy dla:

Rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku usługowego na cele Centrum Kulturalno - Turystyczne na dz.ewid. 167/24 przy ul. Rynek 3 w Brodach.

Opracowanie służy do ogłoszenia przez Zamawiającego przetargu na realizację robót w formule "zaprojektuj i wybuduj" w zakresie rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku użytkowego na cele Centrum Kulturalno - Turystyczne.

Program funkcjonalno-użytkowy służy do ustalenia planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, przygotowania oferty szczególnie w zakresie obliczenia ceny oferty oraz wykonania prac projektowych.

Cel opracowania:

Wykonanie dokumentacji projektowej wg niżej wymienionych branż wraz z uzgodnieniami wymaganymi przepisami prawa budowlanego, uzyskanie pozwolenia na budowę oraz wykonanie modernizacji i przebudowy na podstawie tej dokumentacji, zatwierdzonej przez Zamawiającego istniejącego budynku użytkowego na cele Centrum Kulturalno - Turystyczne wraz z zagospodarowania całego terenu na działce nr 167/24, jednostka ewidencyjna 081103_2, obręb nr 0002 Brody przy ul. Rynek 3 w Brodach.

Kompletna dokumentacja projektowa powinna zawierać następujące składniki:

- Projekt budowlano – wykonawczy, w tym:
 1. Projekt zagospodarowania terenu wraz z uzgodnieniami.
 - Plan sytuacyjny
 - Projekt elementów małej architektury, wynikające z potrzeb (np. miejsce na odpady)
 - Projekt uzbrojenia terenu, wynikające z potrzeb (np. przyłącza infrastruktury technicznej, drenaż opaskowy, oświetlenie terenu, odwodnienie ciągów pieszych)
 - Projekt przyłączy wod.- kan. - przebudowa istniejących przyłączy. Projekt architektoniczno-budowlany (projekty budowlane i wykonawcze), w tym:
 - architektoniczny

- konstrukcyjny
- wewnętrznych instalacji sanitarnych, w tym:
 - Projekt wentylacji mechanicznej nawiewno – wywiewnej.
 - Projekt kanalizacji sanitarnej
 - Projekt wewnętrznych instalacji wody ciepłej i zimnej
 - Projekt instalacji centralnego ogrzewania (kotłownia na opał stały)
- instalacji elektrycznych, w tym:
 - Projekt wewnętrznej instalacji oświetleniowej
 - Projekt wewnętrznej instalacji telefonicznej, domofonowej, alarmowej komputerowej
 - Projekt instalacji odgromowej i ochrony od porażeń
 - Projekt oświetlenia terenu
- ochrony ppoż., w tym:
 - Projekt instalacji sygnalizacji pożaru
- drogowy
 - Projekt komunikacji zewnętrznej (parkingi, place, ścieżki itp.)

Przedmiotem zamówienia jest rozbudowa i przebudowa istniejącego budynku użytkowego na cele Centrum Kulturalno - Turystyczne.

Obiekt pochodzący z okresu międzywojennego, położony jest na dz.ewid. 167/24 przy ul. Rynek 3 w Brodach. Działka sąsiaduje bezpośrednio z budynkiem Urzędu Gminy w Brodach oraz z zabytkowym zespołem urbanistycznym barkowych budowli podworskich. Obiekt wolnostojący, dwukondygnacyjny, usytuowany w głębi działki obrysie zbliżonym do prostokąta. Obiekt znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, w zabytkowym założeniu urbanistycznym miejscowości Brody.

Działka ewid. 167/24 o powierzchni 1244 m² jest terenem, uzbrojonym i zagospodarowanym.

Uwaga:

- W ramach przedmiotu zamówienia należy uzyskać wszelkie decyzje administracyjne, w tym Decyzję Lubuskiego Konserwatora Zabytków i uzgodnienia niezbędne do zaprojektowania i wykonania przedmiotu zamówienia. Wszelkie opłaty i koszty z tym związane ponosi Wykonawca;

- W ramach przedmiotu zamówienia, zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane Wykonawca przygotuje Zamawiającemu niezbędne dokumenty do wystąpienia o decyzję administracyjną o dopuszczeniu do użytkowania obiektu;
- Podane rozwiązania architektoniczne, konstrukcyjne i instalacyjne należy traktować jako propozycję, które nie ograniczają możliwości innych rozwiązań po uprzednim uzyskaniu akceptacji Zamawiającego.

1.1. Charakterystyczne parametry przedmiotu zamówienia

Istniejący budynek użytkowy objęty przedmiotem zamówienia to budynek nieużytkowany, dwukondygnacyjny założony na planie prostokąta z dostawionym od frontu prostokątnym w rzucie przedsionkiem.

Całość kryta jest stromym dachem dwuspadowym. We frontowej (północnej) połaci dachu znajdują się trzy niewielkie lukarny tzw. "wole oka". Wejście główne do budynku znajduje się na parterze na elewacji frontowej, dodatkowo budynek wyposażony jest w trzy wejścia gospodarcze.

Na piętro budynku prowadzą schody zewnętrzne i obecnie zabudowane schody wewnętrzne.

Budynek wyposażony jest w instalację:

- wod.-kan.
- c.o. (kotłownia na opał stały)
- elektryczna.

Dane ogólne:

Powierzchnia zabudowy budynku wynosi **557,00 m²**

Powierzchnia użytkowa budynku wynosi ogółem **857,70 m²**

w tym:

parter - 416,90 m²

piętro - 440,80 m²

Kubatura budynku wynosi ogółem **3332,18 m³**

w tym:

parter - 1030,36 m³

piętro - 2301,83 m³

Wysokość pomieszczeń parteru 2,50 m i 3,40 m, wysokość pomieszczeń na piętrze 2,50 m, 3,50 m , 5,95 m - sala gimnastyczna.

Wysokość stropu nad ostatnią kondygnacją użytkową - 8,75 m .

Wysokość budynku 14,15 m.

Przewiduje się przebudowę i rozbudowę budynku w celu wprowadzenia nowych funkcji usługowych tj. utworzenia w obiekcie Centrum Kulturalno – Turystyczne.

Założenia projektowe oparto na koncepcji architektonicznej modernizacji budynku na cele kulturalno-turystyczne opracowanej przez dr inż.arch. Macieja Małachowicza (załącznik nr 3).

Projekt przewiduje wprowadzenie nowych funkcji usługowych w istniejącym nieużytkowanym budynku. Zamawiający nie zakłada w obiekcie funkcji o charakterze usługowym tzw. zarobkowym. Zaprojektowane pomieszczenia docelowo mają służyć na potrzeby Centrum Kulturalno – Turystyczne.

Zakłada się funkcje pomieszczeń :

Na parterze budynku:

- część gastronomiczna z zapleczem;
- recepcja;
- pokoje administracyjno-biurowe Centrum Informacji Turystycznej;
- zaplecza sanitarne;
- hall (wraz z rozbudowanym zespołem wejściowym)
- pomieszczenie kotłowni.

Na piętrze budynku:

- hall;
- foyer z zapleczem sanitarnym;
- sala wielofunkcyjna wraz z zapleczem;
- biblioteka z antresolą;

Strych pozostaje nieużytkowy.

W zakresie opracowania pozostają również prace związane z zagospodarowaniem terenu działki ewid. 167/24.

Działka ewid. 167/24 o powierzchni 1244 m² jest działką zabudowaną budynkiem objętym niniejszym opracowaniem. Pozostały teren stanowi zieleń niska, nasadzenia drzewami oraz utwardzone kostką betonową dojścia.

W ramach projektu zakłada się nowe zagospodarowanie terenu obejmujące m.in. przebudowę istniejącego miejsca na odpady (śmietnik), przebudowę ciągów

komunikacyjnych, roboty ziemne niwelujące teren, nowe zagospodarowanie zieleni w tym nasadzenia.

1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Na terenie objętym przedmiotem zamówienia brak jest Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Urbanistyczno-budowlane warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określi decyzja o warunkach zabudowy wydana przez Wójta Gminy Brody, wraz z dołączonym załącznikiem graficznym w skali 1:500 oraz analizą urbanistyczną.

Głównym celem realizacji projektu jest:

- wykorzystanie istniejącego, nieużytkowanego budynku usługowego na cele kulturowe;
- wprowadzenie w obiekcie funkcji wspomagającej turystyczną aktywację miejscowości Brody;
- architektoniczne zcalenie budynku Centrum z barokowym zespołem zabudowań podworskich, a w szczególności z zabytkowymi założeniami parku Bruhla;
- uporządkowanie terenu pomiędzy budynkiem projektowanego Centrum, a Rynkiem gminnym.

Teren objęty projektem tj. dz.eiwd. 167/24 stanowi nieruchomość będąca własnością Zamawiającego tj. Gminy Brody.

Podane w programie funkcjonalno - użytkowym informacje nie zwalniają oferentów z konieczności przeprowadzenia wizji lokalnej w terenie i uwzględnienia innych nie opisanych uwarunkowań.

1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe;

Założenia projektowe oparto na koncepcji architektonicznej modernizacji budynku na cele kulturalno-turystyczne opracowanej przez dr inż. arch. Macieja Małachowicza stanowiącej zał. nr 3 do niniejszego opracowania.

Projekt przewiduje wprowadzenie nowych funkcji usługowych w istniejącym nieużytkowanym budynku.

Dane ogólne projektowane (po przebudowie)

Powierzchnia użytkowa budynku ogółem **1013,25 m²**

w tym:

parter - 441,40 m²

piętro - 460,00 m²

poddasze (antresole) - 111,85 m²

Zakłada się funkcję pomieszczeń

Na parterze budynku m.in.:

- lokal gastronomiczny z zapleczem;
- recepcja;
- pokoje administracyjno-biurowe Centrum Informacji Turystycznej;
- zaplecza sanitarne;
- hall (wraz z rozbudowanym zespołem wejściowym)
- pomieszczenie kotłowni.

Na piętrze budynku:

- hall;
- foyer z zapleczem sanitarnym;
- sala wielofunkcyjna wraz z zapleczem;
- biblioteka z antresolą;

Strych pozostaje nieużytkowy.

Bryła budynku ulegnie niewielkim zmianom - usunięte zostaną schody zewnętrzne od strony północnej. W miejscu środkowych schodów zaprojektowano, wysunięty poza obecny obrys budynku, zaokrąglony w rzucie parterowy przedsionek, zwieńczony balkonem.

W istniejącej połaci dachowej zaprojektowano dwie nowe lukarny. Na elewacji budynku wprowadza się zmiany w zakresie elementów wykończeniowych tj. boniowanie na wysokości parteru, korekta otworów okiennych wraz z dodaniem zewnętrznych okiennic. Zakłada się również wymianę wewnętrznych instalacji tj. wod.-kan. elektrycznej, centralnego ogrzewania (na ogrzewanie z własnej kotłowni na opał stały), budowę instalacji komputerowej (10 stanowisk) oraz podłączenie obiektu do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej.

W zakresie opracowania pozostają również prace związane z zagospodarowaniem terenu działki ewid. 167/24 o powierzchni 1244 m².

W ramach projektu zakłada się nowe zagospodarowanie terenu obejmujące m.in. przebudowę istniejącego miejsca na odpady (śmietnik), przebudowę ciągów komunikacyjnych, roboty ziemne niwelujące teren, nowe zagospodarowanie zieleni w tym nasadzenia.

1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe;

1.4.1. Zagospodarowanie terenu.

Teren przed budynkiem Centrum Kulturalno - Turystyczne zostanie na nowo zagospodarowany.

Zmianie w kierunku północnym ulegnie obrys budynku poprzez dobudowę przedsionka. Teren ulegnie również zmianą w zakresie niwelety działki, uporządkowaniu miejsca gromadzenia odpadów tj. śmietników, przebudowie dojeżdżających pieszych oraz nasadzeń.

Drogi dojazdowe, place manewrowe, ciągi piesze.

Istniejący parking na dz.ewid. 165 - bez zmian.

Ciągi piesze - przebudowa układu i nawierzchni.

Przyłącz wodociągowy

Zakłada się przebudowę istniejącego przyłącza wodociągowego w_A 32.

Przyłącze wody (w tym zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych i p.poż.) powinno zostać wykonane zgodnie z zapewnieniami dostawy wody i technicznymi warunkami przyłączenia wydanymi przez Zakład Wodociągów w Brodach.

Przyłącz kanalizacji deszczowej

Zakłada się przebudowę istniejącego sposobu odprowadzenia wód deszczowych.

Wody deszczowe z wpustów ulicznych i rur spustowych winny być odprowadzane przyłączami kanalizacji deszczowej do sieci kanalizacji deszczowej. Ścieki deszczowe powinny być odprowadzone zgodnie z zapewnieniami odbioru ścieków i technicznymi warunkami przyłączenia wydawanymi przez właściciela sieci.

Przyłącz kanalizacji sanitarnej

Zakłada się przebudowę istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej. Obecnie budynek podłączony jest do gminnej kanalizacji sanitarnej.

Ścieki sanitarne powinny być odprowadzone do komunalnej kanalizacji sanitarnej zgodnie z zapewnieniami odbioru ścieków i technicznymi warunkami przyłączenia wydawanymi przez Gminę w Brodach.

Przyłącz elektroenergetyczny

Zakłada się przebudowę istniejącego przyłącza energetycznego.

Instalacja oświetlenia terenu.

Oświetlenie zewnętrzne należy wykonać:

- wokół budynku na ścianach zewnętrznych co ok. 15 m.

Sterowanie oświetleniem za pomocą czujnika zmierzchowego.

Należy rozważyć rozwiązania współczesne, ze szczególnym uwzględnieniem energooszczędności projektowanych rozwiązań ale z uwzględnieniem zabytkowego charakteru otaczającej zabudowy.

Zapotrzebowanie na media dla budynku użytkowego Transgranicznego Centrum Kulturowego:

- zapotrzebowanie wody - **6,5 m³/dobę**+ woda na cele ppoż.,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych - **6,5 m³/dobę**,
- odprowadzenie ścieków deszczowych - **15 l / s**,
- zapotrzebowanie energii elektrycznej - **40 kW**,
- zapotrzebowanie na moc cieplną dla kotłowni - **80 kW**

Pozostałe elementy projektu zagospodarowania terenu:

- W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić: śmietnik.
- Rozwiązania projektowe zagospodarowania terenu powinny uwzględniać względne zachowanie zieleni istniejącej oraz nasadzenia nowoprojektowane.

1.4.2. Konstrukcja.

Konstrukcja w części rozbudowywanej (przedsionek) - tradycyjna, murowana, posadowiona na ławach fundamentowych. Rozwiązania materiałowe w zależności od rozwiązań projektowych.

Ściany nośne oraz działowe murowane.

Należy rozważyć rozwiązania projektowe ze szczególnym uwzględnieniem energooszczędności.

1.4.3. Instalacje wewnętrzne.

Woda zimna

- ciepła woda użytkowa z cyrkulacją ze zbiornikiem buforowym
- kanalizacja sanitarna
- centralne ogrzewanie grzejnikowe, źródło ciepła kocioł z podajnikiem na opał stały - ekogroszek lub pellet.
- wentylacja mechaniczna z odzyskiem ciepła (rekuperator)
- instalacje elektryczne: oświetlenia, gniazd wtykowych, odgromowa
- instalacja teletechniczna i multimedialna
- system monitoringu i sygnalizacji napadu

1.4.4. Warunki ochrony przeciwpożarowej obiektu.

Budynek niski (N) - do 14,5 m wysokości, zaliczany do kategorii zagrożenia ludzi ZL I o klasie odporności pożarowej C. W budynku Centrum Kulturalno - Turystyczne występować będą dwie strefy pożarowe (kotłownia stanowić będzie odrębną strefę pożarową). Odległość od budynków sąsiadujących i granicy działki – prawidłowe (8,0m odległość do najbliższego budynku).

Parametry pożarowe występujących substancji palnych

Wszystkie materiały użyte do wykończenia budynku mają być nie rozprzestrzeniające ognia, a główne materiały konstrukcyjne niepalne.

Klasa odporności ogniowej elementów budynku.

- główna konstrukcja nośna R 60
- ściana zewnętrzna EI 30
- ściana wewnętrzna EI 15
- ściana zewnętrzna granicząca z kotłownią EI 60
- ściana wewnętrzna granicząca z kotłownią EI 60
- konstrukcja stropu kotłowni REI 60
- drzwi do kotłowni EI 30
- przekrycie dachu - RE 15
- konstrukcja dachu - R 15
- konstrukcja stropu - REI 60

Przewidywane gęstość obciążenia ogniowego.

W budynku występować będzie obciążenie ogniowe do 500 MJ/m²

Przewidywana liczba osób w poszczególnych pomieszczeniach.

Łącznie w jednym momencie w budynku przebywać będzie - max. 15 osób na pobyt stały.

W sali na piętrze czasowo może przebywać ponad 50 osób.

Drogi ewakuacyjne.

Długości przejść i dojsć ewakuacyjnych winny być zachowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (dz. u. nr 75, poz. 69 z późn. zmianami)

Ocena zagrożeniem wybuchem.

Nie występuje zagrożenie wybuchem.

Warunki ewakuacji, oświetlenie awaryjne (bezpieczeństwa i ewakuacyjne) i przeszkodowe.

Oprawy oświetlenia kierunkowego jednostronne z piktogramem (WERSJA

JASNE) należy montować nad drzwiami ewakuacyjnymi lub na ścianie.

Oprawy oświetlenia kierunkowego dwustronne z piktogramami (WERSJA JASNE) powinny być tak zamontowane, aby prawidłowo wskazywały kierunek drogi ewakuacyjnej.

Oprawy doświetlające drogę ewakuacyjną (WERSJA CIEMNE) muszą być montowane do sufitu prostopadle do długości korytarza oraz do ściany tak, aby prawidłowo doświetlały drogę ewakuacyjną.

Wysokość montażu opraw na ścianie powinna być na poziomie 2,0m. od podłogi.

Rozmieszczenie opraw oświetlenia kierunkowego i ewakuacyjnego należy dokonać zgodnie z następującymi zasadami:

- oprawy oświetlenia kierunkowego z piktogramami muszą być bezwzględnie widoczne na drodze ewakuacyjnej z określonej odległości widzenia. Oprawy przy wszystkich wyjściach awaryjnych wzdłuż dróg ewakuacyjnych będą tak podświetlone, aby

jednoznacznie wskazywały drogę ewakuacji do bezpiecznego miejsca. Z każdego miejsca drogi ewakuacyjnej będzie widoczny co najmniej jeden znak ewakuacyjny.

- w osi drogi ewakuacyjnej natężenie oświetlenia E musi wynosić min. 1 lx, na centralnym pasie drogi, obejmującym nie mniej niż połowę szerokości drogi, natężenie oświetlenia powinno stanowić nie mniej niż 0,5 lx, przy stosunku maksymalnego do minimalnego natężenia oświetlenia wzdłuż centralnej linii drogi nie większym niż 40:1, natomiast w pobliżu punktów pierwszej pomocy, urządzeń przeciwpożarowych i alarmowych, które nie znajdują się na drodze ewakuacyjnej ani w strefie otwartej, natężenie oświetlenia musi wynosić min. 5lx na podłodze.

- natężenie oświetlenia w strefie otwartej (zapobiegającego panice) nie powinno być mniejsze niż 0,5 lx na poziomie podłogi na niezabudowanym polu czynnym strefy otwartej, z wyjątkiem wyodrębnionego pasa obwodowego o szerokości 0,5 m.

Szerokości przejść ewakuacyjnych zgodne co do ilości ludzi mogących przebywać w budynku nie mniejsze niż 1,4m.

Instalacja hydrantowa.

Hydranty zewnętrzne \varnothing 80 (minimum 2 szt.), hydranty wewnętrzne \varnothing 25.

Instalacje: tryskaczowa, SAP, DSO i urządzenia oddymiające.

W obrębie klatki schodowej w połaci dachowej należy przewidzieć okna oddymiające.

Wymagana powierzchnia czynna klapy zgodnie z obowiązującymi przepisami powinna wynosić co najmniej 5% powierzchni klatki schodowej lecz nie mniej niż 1m² :

Należy przewidzieć napowietrzanie , którego wartość będzie większa o 30% od powierzchni czynnej oddymiania.

Składnikiem systemu oddymiania są elementy, które należy zamontować centralę sterującą, czujkę dymową, czujnik pogodowy, przełącznik wentylacji na strychu, sygnalizator, przycisk alarmowy na parterze i na strychu, przewietrzanie.

Klatki schodowe wydzielić drzwiami o odporności ogniowej EI 30.

Wyposażenie w podręczny sprzęt gaśniczy.

2kg środka gaśniczego na każde 100 m² obiektu. Oznakowanie lokalizacji podręcznego sprzętu gaśniczego zgodne z PN.

Oznakowanie p-poż. wyłącznik prądu.

Główny wyłącznik prądu przewidzieć w holu przy głównym wejściu do budynku.

Drogi pożarowe.

Droga wew istn.. o szer. 5m.

1.4.5. Wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe.

- Powierzchnia użytkowa - ok. 1013,25 m²

w tym:

parter - 441,40 m²

piętro - 460,00 m²

poddasze (antresole) - 111,85 m²

- Ilość kondygnacji - 2
- Wysokość pomieszczeń zróżnicowana - 2,50 m; 3,50 m; 5,95 m
- Wysokość max. budynku 14,10 m

2. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia:**2.1. Cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych;**

Zamawiający wymaga, aby koszt realizacji 1m² powierzchni użytkowej budynku nie przewyższał kwoty 2031,08 zł brutto.

Należy spełnić następujące kryteria:

- elementy konstrukcyjne budynku i dach o zapewnionej trwałości nie mniejszą niż 50 lat;
- sieci uzbrojenia terenu i instalacje w zakresie orurowania i oprzewodowania powinny zapewniać użytkowanie w okresie nie krótszym niż 30 lat;
- osprzęt i przybory instalacyjne powinny zapewniać sprawne funkcjonowanie w okresie co najmniej 15 lat.

Wyroby budowlane, stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych, mają spełniać wymagania polskich przepisów, a wykonawca będzie posiadał dokumenty

potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu, zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych i posiadają wymagane parametry. Wyroby budowlane wytwarzane według zasad określonych w dokumentacji projektowej (np. beton) będą wymagały przeprowadzenia badań potwierdzających, że spełniają one oczekiwane parametry. Koszty przeprowadzenia tych badań obciążają wykonawcę.

W założeniach Zamawiającego jest wybudowanie obiektu wzorcowego, będącego przykładem połączenia najlepszej jakości robót, materiałów oraz niepowtarzalnych walorów architektoniczno-funkcjonalnych.

Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót budowlanych.

Kontroli zamawiającego będą w szczególności poddane:

- **rozwiązania projektowe** zawarte w projekcie budowlanym - przed złożeniem wniosku wykonawcy o wydanie pozwolenia na budowę oraz projekty wykonawcze przed ich skierowaniem do wykonawców robót budowlanych - w aspekcie ich zgodności z programem funkcjonalno-użytkowym oraz warunkami umowy,
- **stosowane gotowe wyroby budowlane** w odniesieniu do dokumentów potwierdzających ich dopuszczenie do obrotu oraz zgodności parametrów z danymi zawartymi w projektach wykonawczych,
- **wyroby budowlane lub elementy wytworzone na budowie** np. beton konstrukcyjny lub elementy konstrukcyjne na okoliczność zgodności ich parametrów z dokumentacją projektową.

Kontrola będzie między innymi dotyczyć:

szalunków, zbrojenia konstrukcji, sposobu przygotowania i jakości mieszanki betonowej przed wbudowaniem, sposobu ułożenia betonu i jego zawibrowania, pielęgnacji betonu, poprawności ułożenia izolacji i zabezpieczeń.

- **sposób wykonania robót budowlanych** w aspekcie zgodności ich wykonania z projektami wykonawczymi, programem funkcjonalno-użytkowym i umową.

Zamawiający przewiduje ustanowienie osoby upoważnionej do zarządzania realizacją umowy oraz zespołu specjalistów pełniących funkcje inspektorów nadzoru w zakresie wynikającym z ustawy Prawo budowlane i postanowień umowy.

Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów:

- odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu, odbiór częściowy, odbiór końcowy, odbiór po okresie rękojmi, odbiór ostateczny tj. po okresie gwarancji.

Zamawiający ustanawia ryczałtowe wynagrodzenie dla wykonawcy. Dla potrzeb odbioru i rozliczania robót budowlanych, zamawiający ustala następujące elementy rozliczeniowe, po wykonaniu i częściowym odbiorze, których będą dokonywane kolejne płatności, tj.:

- projekt budowlany wraz z pozwoleniem na budowę,
- prace związane z rozbudową i przebudową po ich zakończeniu.

Wykonawca będzie zobowiązany do wykonania i utrzymywania w stanie nadającym się do użytku oraz likwidacji wszystkich robót tymczasowych, niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia. Robót tymczasowych zamawiający nie będzie opłacał odrębnie. Jako roboty tymczasowe zamawiający traktuje drogi tymczasowe, szalunki, rusztowania, dźwigi budowlane, odwodnienie robocze itp. również koszty związane z placem budowy należą w całości do wykonawcy.

2.2. Wymagania szczegółowe.

Założenia projektowe oparto na koncepcji architektonicznej modernizacji budynku na cele kulturalno-turystyczne opracowanej przez dr inż.arch. Macieja Małachowicza (zał.nr 3).

Architektura.

Bryła modernizowanego i przebudowywanego budynku powinna uwzględniać uwarunkowania związane z położeniem obiektu w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w zabytkowym założeniu urbanistycznym Brodów.

W budynku zakłada się montaż wewn. windy umożliwiającej dostęp osobą niepełnosprawnym do sali wielofunkcyjnej i biblioteki na piętrze.

W odniesieniu do konstrukcji (rozbudowa).

Fundamenty żelbetowe wylewane bezpośredni (ławy, stopy, ściany) z betonu. Izolację stóp, ścian i ław fundamentowych wykonać jako powierzchniową, pionową poprzez posmarowanie 2-krotnie środkiem np. DEITERMAN SUPERFLEX 10. Pomiędzy betonowymi ścianami fundamentowymi, a ścianami parteru wykonać izolację poziomą z folii PE 0,3mm lub pasków papy termozgrzewalnej.

Ściany zewnętrzne

Ściany wykonane w technologii tradycyjnej z materiałów ceramicznych, betonowych, cementowo-wapiennych, keramzytowych z wykluczeniem lekkich konstrukcji szkieletowych (m.in. drewnianych i stalowych), zgodnie z obowiązującymi przepisami i

normami, w tym dotyczącymi zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego budynków. Ocieplenie ścian zewnętrznych z zachowaniem współczynników przenikania ciepła przewidzianych w ustawie Dz.U. 2002 nr 75, poz.690 z późn.zm i obowiązujących od roku 2017r.

Konstrukcja antresoli:

Konstrukcję antresoli zaprojektowano jako drewnianą.

Winda

Parametry windy powinny uwzględniać możliwość dostępu na piętro do sali wielofunkcyjnej i biblioteki przez osoby niepełnosprawne.

Szyb windy należy posadzić na żelbetowej płycie fundamentowej.

W narożach szybu windy przewidziano słupy żelbetowe. Całość szybu windy zostało zwieńczone podciągami żelbetowymi.

Wypełnienie szybu windy wykonać z bloczków betonowych na zaprawie cementowo-wapiennej marki 3 MPa.

Należy przewidzieć rozbiórkę istniejącego stropu parteru po gęstym podstemplowaniu stropu.

Posadzki

Pomieszczenia ponad strefami nieogrzewanymi powinny otrzymać dodatkową osłonę termiczną od spodu posadzki.

Wykończone:

- sala wielofunkcyjna, sala klubowa - płytki gresowe;
- holl - foyer, komunikacja (sień), szatnia - płytki gresowe;
- pomieszczenia biurowe, techniczne, gospodarcze, pomieszczenia zaplecza restauratorskiego - wykładzina obiektowa PCV lub panel podłogowy.;
- łazienki - gres antypoślizgowy;

Wykładzina podłogowa (panele) i gres do uzgodnienia z Zamawiającym.

Ściany wewnętrzne

Grubości głównych ścian konstrukcyjnych 52, 42, 28, 25 cm oraz ścianki działowe gr.12 cm.

Wykończone:

- sala wielofunkcyjna, sala klubowa - farba zmywalna, wysokoodporna, kolor do uzgodnienia z Zamawiającym.;
 - łazienki, pomieszczenia do przechowywania i przygotowania posiłków - glazura do wysokości 2m;
 - korytarze - tynk wewnętrzny, dekoracyjny o gładkiej strukturze;
- Kolorystyka farb, tynków i glazury do uzgodnienia z Zamawiającym.

Sufity

Sufity z płyt gipsowo-kartonowych podwieszanych na rusztach, w łazienkach i pomieszczeniach do przygotowywania i przechowywania posiłków farba i płyty gipsowo-kartonowe odporne na działanie pary wodnej, kolor farby do uzgodnienia z Zamawiającym. Strop ostatniej kondygnacji docieplony i zabezpieczony przeciwpożarowo.

Stolarka okienna i drzwiowa.

Projektuje się nową stolarkę okienną wykonaną jako drewnianą na wzór stolarki istniejącej. Wprowadza się w parterze nowe drewniane okiennice zewnętrzne.

Stolarka drzwiowa zewn. w części przeznaczona do renowacji (do ustalenia ze służbami Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zbytków),

Stolarka drzwiowa wewn. - do wymiany na nową drewnianą.

Krycie dachów

Dach kryty dachówką ceramiczną karpiówką w łuskę na odpowiednio przygotowanym podłożu. Kolor do uzgodnienia z służbami Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zbytków.

Kolorystyka elewacji

Kolorystykę budowli ustalono jako harmonijną i ciekawą (do uzgodnienia z służbami Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zbytków).

Elewacja budynku powinna być pokryta wyprawą tynkarską silikatową cienkowarstwową. Parapety zewnętrzne z blachy cynkowo-tytanowej lub ceramiczne, wewnętrzne z płyty laminowanej lub drewniane.

W odniesieniu do instalacji

Wentylacja mechaniczna, z uzdatnianiem powietrza, ma być zapewniona w całym obiekcie (w sanitariatach wentylacja wyciągowa). Zamawiający dopuszcza, wykonanie przewodów wentylacji mechanicznej z blachy stalowej ocynkowanej, ale wymaga, aby

miały zainstalowane tłumiki i przegrody przeciwpożarowe. Wymaga również, aby poziom hałasu od wentylacji był niższy o 10% od danych określonych w przepisach. Wyloty wentylacji mechanicznej powinny posiadać kształt i wygląd dostosowany do charakteru pomieszczenia i ogólnego poziomu jakościowego formułowanego dla danego pomieszczenia. Przewody wentylacyjne powinny być obudowane, a w pomieszczeniach reprezentacyjnych ukryte.

Instalacja elektryczna ma być doprowadzona do każdego pomieszczenia: oprócz oświetlenia w każdym pomieszczeniu ma być po 4 gniazdka wtykowe, a w pomieszczeniach technologiczno-usługowych dodatkowo według potrzeb. Przewody instalacji elektrycznej winny być prowadzone w kanałach lub rurach osłonowych, a główne linie zasilające powinny być prowadzone wzdłuż korytarzy. Oprzewodowanie powinno być wykonane w przewodach z miedzi i w osłonach nie wydzielających gazów trujących podczas ewentualnego pożaru. Rodzaj źródeł światła powinien być dostosowany do funkcji i ogólnego standardu wykończenia pomieszczenia.

Należy rozważyć rozwiązania projektowe ze szczególnym uwzględnieniem energooszczędności.

Instalacje wodne. Orurowanie instalacji wodnych i ciepłych może być wykonane jako plastikowe, ale o trwałości użytkowania co najmniej 30 lat. Zamawiający wymaga, aby zawory stosowane w tych instalacjach były kulowe (lecz nie z tworzywa sztucznego). Przybory sanitarne i armatura powinny być jakości zapewniającej ich użytkowanie w ciągu min. 15 lat. Zamawiający dopuszcza zastosowanie grzejników płytowych stalowych, ale wymaga, aby zawory przygrzejnikowe pozawalały na swobodną regulację dopływu czynnika grzejnego. Kocioł grzewczy na opał stały powinien zapewnić ciągłą dostawę ciepłej wody użytkowej dla potrzeb sanitarnych oraz do ogrzewania pomieszczeń w sezonie grzewczym. Wymaga się, aby kocioł grzewczy był sterowany automatycznie, a zakłócenia w jego funkcjonowaniu były sygnalizowane. Instalacja kanalizacyjna może być wykonana w orurowaniu z tworzywa sztucznego. Także poziomy kanalizacyjne mogą być wykonane z tworzywa sztucznego. Zamawiający wymaga zapewnienia łatwej dostępności do rewizji. Rynny i rury spustowe odprowadzające wody deszczowe z dachu mogą być wykonane z tworzywa sztucznego.

Instalacja komputerowa

W budynku należy przewidzieć sieć komputerową. Gniazda wykonać w układzie „gwiazdy”. Doboru osprzętu dokona Inwestor z uwzględnieniem swoich standardów.

W odniesieniu do wykończenia obiektu

Stolarka okienna drewniana z zachowaniem współczynników przenikania ciepła dla całego okna przewidzianych w ustawie Dz.U. 2002 nr 75, poz.690 z późn.zm i obowiązujących od roku 2017r. (do uzgodnienia z służbami Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zbytków).

Szyby w oknach poniżej 90 cm oraz w drzwiach - bezpieczne. Podłogi w całym obiekcie z wykładziny obiektowej PCV. Ściany i sufity pomieszczeń wykonane z tynku gipsowo-kartonowego, pomalowane farbą akrylową. Podłogi pomieszczeń sanitarnych wyłożone płytkami ceramicznymi w I gatunku. Ściany pomieszczeń W-C wykończyć płytkami ceramicznymi szklwionymi z połyskiem do wysokości ok. 2,00m, powyżej malowanie farbą akrylową. Fugowanie fugą dopasowaną do kolorystyki płytek, cokolwiek wysokości 10,0cm. W pomieszczeniach socjalnych fartuszek z płytek pomiędzy blatem a szafkami. Drzwi wewnętrzne gładkie, wykonane z MDF- płyta otworowa lub pełna, pokryte folią CPL grubości 0,7mm imitującą drewno. Ościeżnice drzwi regulowane dostosowane do ścianek działowych na całą grubość ściany w kolorze drzwi z uszczelką gumową. Drzwi mocowano do wzmocnień w konstrukcji ścianek szkieletowych. Drzwi wyposażone w klamki metalowe, chromowane okucia kryte (3 zawiasy), wyposażone w zamek patentowy z wkładką cylindryczną. Drzwi wyposażone dodatkowo w gumowe kołki odbojowe mocowane do posadzki. Drzwi przeszklone do pomieszczeń - szkło przezroczyste, bezpieczne. Drzwi do pomieszczeń sanitariatów, szatni, pomieszczeń socjalnych wyposażone w dolnej części w kratki wentylacyjne. W sanitariatach drzwi z samozamykaczami. Wszystkie drzwi zewnętrzne wyposażone w 2 zamki patentowe. Na zewnątrz budynku oraz w wiatrołapie należy wykonać wycieraczki wpuszczane.

W odniesieniu do zagospodarowania terenu

Projektowane utwardzenia wykonane będą np. z kostki brukowej betonowej z betonu C25/30 grubości 8 cm (szara). Krawędzie dróg należy zabezpieczyć krawężnikami betonowymi 15cm x 30cm na ławie betonowej C 10/15.

Przykładowa konstrukcja nawierzchni utwardzonych (ciągi piesze):

- nawierzchnia z kostki brukowej betonowej gr. 6 cm
- podsypka cementowo-piaskowa 1:4 gr. 4 cm

- warstwa odsączająca z piasku gr. 10 cm

Przykładowa konstrukcja nawierzchni utwardzonych (ciągi jezdne):

- nawierzchnia z kostki brukowej betonowej gr. 8 cm
- podsypka cementowo-piaskowa 1:4 gr. 4 cm
- tłuczeń bazaltowy gr. 15 cm
- warstwa odsączająca z piasku gr. 10 cm

Przewody kanalizacji deszczowej mogą być wykonane z rur plastikowych. Zamawiający dopuszcza również zastosowanie studni kanalizacyjnych z rur plastikowych. Wszystkie przyłącza do obiektu powinny być wykonane jako ziemne i prowadzone w pasie terenu równoległe do drogi dojazdowej i dojścia pieszego. Przyłącza wodne, kanalizacyjne mogą być wykonane jako plastikowe. Włączenie oświetlenia budynku powinno być samoczynne. Na działce terenu należy przewidzieć zieleń niską (trawnik).

W odniesieniu do dokumentacji budowlanej:

W skład przedmiotu zamówienia wchodzi projekty wykonania modernizacji i przebudowy istniejącego budynku na Centrum Kulturalno – Turystyczne w oparciu o załączoną do niniejszego opracowania koncepcję architektoniczną dr inż.arch. Macieja Małachowicza (zał. nr 3).

Zakres prac w projektowych ramach przedmiotu zamówienia obejmuje:

- projekt zagospodarowania terenu, rzuty, przekroje oraz elewacje i wizualizację komputerową (minimum 4 widoki 3D) - 4 egz.
- **projekt budowlany** uwzględniający wszystkie niezbędne branże (z uwzględnieniem wytycznych funkcjonalnych oraz założeń programu funkcjonalno - użytkowego) zgodnie z Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2012, poz. 462) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z dnia 02.09.2014r. nr 202, poz.2072 z późn.zm.), łącznie z projektem zagospodarowania terenu - 5 egz.
- **projekt wykonawczy** dla wszystkich branż zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. „w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót

budowlanych oraz programu funkcjonalno - użytkowego" wraz z projektem stałego wyposażenia obiektu - 5 egz.

- **zapewnienie obsługi geodezyjnej** (uzyskanie stosownych uzgodnień i opinii ZUD)
- **opracowanie dokumentacji geotechnicznej**
- niezbędne uzgodnienia oraz pozwolenia na budowę,
- inna dokumentacja niezbędna do realizacji robót budowlanych.

Wszystkie opracowania, projekty i dokumentacje należy dostarczyć zamawiającemu w formie elektronicznej na płytach.

CZĘŚĆ INFORMACYJNA

PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

1. Informację ogólne.

Zamawiający nie dysponuje decyzją o warunkach zabudowy. Zamawiający oświadcza, że działka budowlana 167/24 przy ul. Rynek 3 w Brodach przeznaczona pod zamierzoną inwestycję tj. modernizację i przebudowę istniejącego budynku użytkowego na cele Centrum Kulturalno - Turystyczne stanowi własność gminy.

Wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot zamówienia spełniając wymagania niżej wymienionych aktów prawnych oraz innych obowiązujących ustaw i rozporządzeń, Polskich Norm i zasad wiedzy technicznej oraz sztuki budowlanej.

2. Podstawowe przepisy prawne, w których zawarte są wymagania, które powinna spełniać dokumentacja budowlana oraz realizowane zamierzenie inwestycyjne:

- 1) Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane z późniejszymi zmianami (tekst jedn. Dz. U. z 2016r, poz. 290);
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz.U. 2002 nr 75, poz.690 z późn.zm.);
- 3) Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2012, poz. 462);
- 4) Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004r. r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych

wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z dnia 02.09.2014r. nr 202, poz.2072 z późn.zm.);

5) Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.(Dz.U. nr 29, poz. 844);

6) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18.05.2004r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno użytkowym (Dz. U. z 2004r. Nr 130, poz. 1389);

7) Ustawa o bezpieczeństwie żywności i żywienia z dnia 25 sierpnia 2006r. (Dz.U. 2015 poz.594).

Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem:

Wykonawca powinien zapewnić opracowanie:

- harmonogramu realizacji inwestycji,
- projektu zagospodarowania placu budowy,
- projektu organizacji robót,
- planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (bioz),
- planu zapewnienia jakości wykonywanych robót budowlanych.

opracowali:

mgr inż. Ewa Milewska-Mrożek

mgr inż. Maciej Marciniak

