

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Zamawiający:	Gmina Solec Kujawski 86-050 Solec Kujawski, ul. 23 stycznia 7
Nazwa zamówienia:	Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej przebudowy wraz z termomodernizacją budynku B Urzędu Miasta i Gminy przy ul. 23 Stycznia 7 w Solcu Kujawskim, w ramach zadania „Przebudowa i rozbudowa Urzędu”
Lokalizacja zamówienia:	Solec Kujawski, ul. 23 Stycznia 13
Nazwa i kody CPV:	Kod - 71.00.00.00-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne
Opracowała:	mgr inż. Grażyna Stańczak

Solec Kujawski, czerwiec 2016r.

Spis treści

I.	CZĘŚĆ OPISOWA.....	3
1.	Podstawa opracowania programu.....	3
2.	Ogólny opis przedmiotu zamówienia	3
3.	Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu	3
4.	Warunki wykonania przedmiotu zamówienia.	3
4.1.	Lokalizacja	3
4.2.	Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.....	3
4.3.	Warunki zaopatrzenia w media	3
4.4.	Komunikacja.....	3
5.	Właściwości funkcjonalno-użytkowe	4
6.	Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia	4
6.1.	Wytyczne dla rozwiązań budowlano-instalacyjnych.....	5
6.1.1.	Ściany zewnętrzne.....	5
6.1.2.	Stropodach	5
6.1.3.	Stolarka okienna i drzwiowa	5
6.1.4.	Posadzki	5
6.1.5.	Wykończenie ścian i sufitów	5
6.1.6.	Instalacje wewnętrzne	5
6.1.6.1.	Instalacja wentylacyjna i klimatyzacji	5
6.1.6.2.	Ogrzewanie	5
6.1.6.3.	Instalacja wod.-kan.	6
6.1.6.4.	Instalacja elektryczna	6
6.1.6.5.	Instalacja teletechniczna	6
6.1.6.6.	Instalacja teletechniczna na potrzeby Wydziału Komunikacji	6
7.	Przedmiot i zakres prac projektowych do wykonania w ramach zamówienia	6
8.	Forma opracowania dokumentacji projektowej.....	7
II.	CZĘŚĆ INFORMACYJNA.....	7
1.	Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamówienia	7
2.	Załączniki:	7
2.1.	Kopia mapy zasadniczej	7
2.2.	Inwentaryzacja budynku	7
2.3.	Audyt energetyczny budynku	7
2.4.	Ekspertyza ornitologiczna opracowana przez Leszka Koziroga z Olsztyna.....	7
2.5.	Ekspertyza chiropterologiczna opracowana przez Leszka Koziroga z Olsztyna.....	7

1. ROZDZIAŁ - CZĘŚĆ OPISOWA

1. Podstawa opracowania programu

Rozporządzenie 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 (Dz.U. z 2013r. poz. 1129)

2. Ogólny opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest przebudowa wraz z termomodernizacją budynku B Urzędu Miasta i Gminy przy ul. 23 Stycznia 7 w Solcu Kujawskim w ramach zadania inwestycyjnego „Przebudowa i rozbudowa Urzędu”.

Podstawą do określenia zakresu prac termomodernizacyjnych jest audyt energetyczny sporządzony przez p. Leszka Kryspina z Bydgoszczy.

3. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu

Powierzchnia użytkowa budynku – 184,87 m²

Obiekt dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, z dachem płaskim o układzie konstrukcyjnym podłużnym. Budynek usytuowany wzdłuż granicy działki z obiektami mieszkalnymi parceli nr 9.

Konstrukcję budynku, na podstawie inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, stanowią:

- stropodach i strop nad parterem - żelbetowy gęstożebrowy lub z płyt kanałowych (typowa niespełna 6,0m rozpiętość w świetle ścian; nieliczne zarysowania na sufitach);
- ściany nośne (podłużne) i szczytowe (osłonowe) gr. 25cm z elementów drobnowymiarowych;
- kominy murowane z cegły częściowo otynkowane wystające około 70cm powyżej połaci dachu;
- fundamenty najprawdopodobniej betonowe lub żelbetowe o minimalnym stopniu zbrojenia.

Pokrycie dachu papowe, opierzenia i orynnowanie z blachy ocynkowanej. Ściany wewnętrzne i sufity tynkowane.

4. Warunki wykonania przedmiotu zamówienia.

4.1. Lokalizacja

Budynek zlokalizowany jest na działce gminnej nr 714 w Solcu Kujawskim przy ul. 23 Stycznia 7.

4.2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

Dla obszaru, na którym zlokalizowana jest przedmiotowa działka nie obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4.3. Warunki zaopatrzenia w media

Budynek znajduje się w strefie zurbanizowanej.

Jest podłączony do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, ma zapewnioną dostawę energii elektrycznej. Ogrzewanie budynku zapewnione jest z miejskiej sieci ciepłowniczej (węzeł ciepły zlokalizowany w budynku sąsiednim). Ponadto budynek podłączony jest do sieci światłowodowej MAN zarządzanej przez Gminę.

Zgodnie z opracowanym audytem energetycznym, zaopatrzenie w energię elektryczną należy rozwiązać z wykorzystaniem energii odnawialnej (montaż paneli fotowoltaicznych na dachu budynku).

4.4. Komunikacja

Obsługa komunikacyjna - zjazd bezpośrednio z ul. 23 Stycznia (droga wojewódzka nr 243).

Na działce zapewnione są miejsca parkingowe na potrzeby funkcjonowania Urzędu.

5. Właściwości funkcjonalno-użytkowe

Budynek w całości przeznaczony jest na biura. Jego sposób użytkowania nie ulegnie zmianie.

Obiekt w sposób niewystarczający wypełnia potrzeby użytkowników. W obiekcie pracuje minimum 13 pracowników (12 kobiet + 1 mężczyzna).

W obiekcie przewidzieć:

- Wydzielenie dwóch toalet kosztem zmniejszenia pomieszczenia biurowego na parterze, z wykorzystaniem przestrzeni pod schodami;
- Zmniejszenie otworów okiennych: w toalecie oraz na piętrze – w pomieszczeniach przeznaczonych dla Wydziału Komunikacji;
- Wydzielenie pomieszczenia socjalnego na piętrze (przy końcu korytarza);
- Zaplanowanie otworu okiennego (okienko podawcze) między biurem a korytarzem w pomieszczeniu Wydziału Komunikacji;
- Przeniesienie Wydziału Komunikacji z dwóch pomieszczeń na końcu korytarza do pokoju przy klatce schodowej z zaplanowaniem prac adaptacyjnych, w tym wprowadzenia podziału pomieszczenia;
- Podział korytarza na piętrze dla oddzielenia Wydziału Inwestycji i Planowania Przestrzennego od części przeznaczonej dla Wydziału Komunikacji;
- Przebudowa pomieszczeń znajdujących się przy końcu korytarza (3 pomieszczenia) z zaplanowaniem prac adaptacyjnych związanych z rozmieszczeniem biur dla 5 pracowników UMiG w Solcu Kujawskim tj.: oddzielnego biura dla Dyrektora Wydziału Inwestycji i Planowania Przestrzennego oraz dla pracowników Biura Zamówień Publicznych i Pozyskiwania Funduszy Zewnętrznych;
- Lokalizacja drzwi przesuwnych między pomieszczeniami Biura Zamówień Publicznych i Pozyskiwania Funduszy Zewnętrznych;
- Drzwi przeszklone (bezpieczne szkło weneckie) między BZPIFZ a korytarzem

6. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

W proponowanych rozwiązaniach projektowych niezbędne jest uwzględnienie wytycznych audytu energetycznego i audytu oświetleniowego opracowanych przez p. Leszka Kryspina z Bydgoszczy.

Zgodnie z wytycznymi audytów należy zaplanować:

- docieplenie ścian zewnętrznych wraz ze ścianami fundamentowymi
- docieplenie stropodachu,
- wymianę stolarki okiennej,
- wymianę drzwi wejściowych do budynku,
- montaż paneli fotowoltaicznych,
- wymianę opraw oświetleniowych.

Ponadto w ramach projektu należy przewidzieć:

- wydzielenie wewnętrznego wiatrołapu na korytarzu parteru (wejście do budynku w ścianie podłużnej)
- zaproponowanie uatrakcyjnienia elewacji obiektu, np. poprzez zaakcentowanie wejść do budynku (zadaszenia) lub wykonanie wiatrołapu zewnętrznego przy wejściu od strony szczytu budynku, nawiązanie z wykończeniem elewacji budynku B do elewacji budynku głównego Urzędu,

Proponowane rozwiązania materiałowe powinny uwzględniać warunki bezpiecznego użytkowania obiektu, wpływ środowiska na ich trwałość i jakość, sposób użytkowania obiektu, wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej. Materiały muszą spełniać wymogi jakościowe, wykazać się trwałością, łatwością w utrzymaniu czystości, estetyką.

Projekt przebudowy musi być zgodny z wytycznymi zawartymi w ekspertyzach: ornitologicznej i chiropterologicznej, opracowanych przez p. Leszka Koziroga z Olsztyna.

6.1. Wytyczne dla rozwiązań budowlano-instalacyjnych

6.1.1. Ściany zewnętrzne

Zgodnie z audytem energetycznym: docieplenie ścian w systemie bezspoinowym styropianem gr. 15 dla ściany podłużnej i 16 cm dla ściany szczytowej dla uzyskania wsp. przenikania ciepła $\leq 0,22$ W/(m²K)

6.1.2. Stropodach

Zgodnie z audytem energetycznym: docieplenie stropodachu styropianem gr. 18 cm dla uzyskania wsp. przenikania ciepła $\leq 0,18$ W/(m²K)

6.1.3. Stolarka okienna i drzwiowa

Zgodnie z wytycznymi audytu energetycznego:

Drzwi zewnętrzne w okleinie drewnopodobnej, termoizolacyjne, wsp. $U \leq 1,5$ W/(m²K), wsp. Infiltracji $a < 0,3$

Stolarka okienna zewnętrzna pcv, wsp. $U \leq 1,1$ W/(m²*K), bardzo szczelne (wsp. Infiltracji $a < 0,3$) wraz z plisami okiennymi (rolety wewnętrzne).

Drzwi wewnętrzne do biur: płytowe w okleinie naturalnej, z wypełnieniem płytą wiórową, ościeżnice drewniane regulowane oraz 1 sztuka drzwi szklanych (bezpieczne szkło weneckie) między BZPIFZ a korytarzem.

Wydzielenia na korytarzu parteru i I piętra – konstrukcja dźwiękoszczelna, przeszklona szkłem bezpiecznym.

6.1.4. Posadzki

W pomieszczeniach biurowych oraz na korytarzach wykładzina homogeniczna typu Tarkett lub równoważna o podwyższonych parametrach użytkowych, w sanitariatach płytki ceramiczne, na klatce schodowej płytki gresowe o podwyższonej ścieralności i antypoślizgowe.

6.1.5. Wykończenie ścian i sufitów

Ściany wewnętrzne w pomieszczeniach sanitarnych wyłożone glazurą do wysokości min. 2,2 m (wysokość drzwi), powyżej wyprawa malarska; sufit podwieszany.

Wykończenie pomieszczeń biurowych (ściany, sufity) – wyprawy malarskie z listwami odbojowymi dla zabezpieczenia powierzchni ścian przed uszkodzeniami oparciem krzesel.

Korytarze i klatka schodowa – na ścianach wyprawa malarska zabezpieczona przed ścieraniem. Materiały zastosowane do wykończenia wewnątrz powinny wykazać się małą absorpcją brudu i ułatwiać utrzymanie czystości.

Na klatce schodowej maskownice (zabezpieczające przed brudzeniem ścian) i poręcze.

6.1.6. Instalacje wewnętrzne

6.1.6.1. Instalacja wentylacyjna i klimatyzacji

Należy zaplanować prawidłowe podłączenie wszystkich pomieszczeń do kanałów wentylacji grawitacyjnej.

W pomieszczeniach piętra zaplanować indywidualną klimatyzację pomieszczeń w całym budynku.

6.1.6.2. Ogrzewanie

Źródłem energii cieplnej dla budynku pozostaje węzeł cieplny zasilany z sieci ciepłowniczej zlokalizowany w budynku A Urzędu.

Zgodnie z wytycznymi audytu energetycznego zaplanować izolację przewodów instalacji co oraz wymianę 6 szt. grzejników na płytowe, wyposażone w głowice i zawory termostatyczne.

Przebudowa instalacji co (eliminacja zbędnego orurowania)

6.1.6.3. Instalacja wod.-kan.

Należy zaplanować przebudowę instalacji dla zapewnienia obsługi nowego układu sanitariatów z wyposażeniem w miski ustępowe oraz umywalki wiszące na stelażach ukrytych w ścianach. Baterie jednouchwytowe z czasowym wypływem wody.

Ponadto należy zaplanować podłączenia wod.-kan. do zlewozmywaka na I piętrze w pomieszczeniu socjalnym - na końcu korytarza.

6.1.6.4. Instalacja elektryczna

Oświetlenie podstawowe - typy opraw dobrać zgodnie z wytycznymi audytu energetycznego.

Do zasilania oświetlenia zaprojektować instalację paneli fotowoltaicznych na dachu budynku.

Zaplanować przebudowę instalacji elektrycznej pod potrzeby zmiany układu funkcjonalnego.

W obiekcie wykonana jest instalacja zasilania sprzętu komputerowego wraz z ochroną przepięciową; w projekcie zaplanować ewentualną rozbudowę, zgodnie z potrzebami wprowadzonych zmian funkcjonalnych - doprowadzenie instalacji do stanowisk pracy.

Uzupełnić oświetlenie zewnętrzne budynku, oświetlając wejścia do budynku.

6.1.6.5. Instalacja teletechniczna

W obiekcie wykonana została sieć LAN.

Obiekt posiada również instalację alarmu włamania.

Zaplanować ewentualną rozbudowę pod potrzeby zmian funkcjonalnych.

6.1.6.6. Instalacja teletechniczna na potrzeby Wydziału Komunikacji

Zaplanować przeniesienie istniejącego podłączenia do infrastruktury technicznej dla funkcjonowania programów POJAZD i CEPiK.

7. Przedmiot i zakres prac projektowych do wykonania w ramach zamówienia

7.1. Przedmiot zamówienia obejmuje opracowanie dokumentacji projektowej w zakresie i formie określonej:

- w Rozporządzeniu 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 (Dz.U. 2013, poz. 1129)
- w Rozporządzeniu 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 z późniejszymi zmianami)

7.2. Wykaz opracowań objętych zamówieniem:

- a) Wykonawca, w terminie 21 dni od daty podpisania umowy, dostarczy ZAMAWIAJĄCEMU do uzgodnienia koncepcję przebudowy obiektu, w wersji papierowej – w dwóch egzemplarzach oraz w wersji elektronicznej (na płycie CD).
- b) Wykonawca dostarczy w terminie zadeklarowanym w ofercie (nie później niż 60 dni od daty podpisania umowy) dokumentację projektowo-kosztorysową, składającą się w szczególności z:
 - projektu budowlanego – wykonawczego obejmującego wszystkie niezbędne branże, w zakresie, o którym mowa w § 5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r.;
 - przedmiarów robót w zakresie, o którym mowa w § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r.;
 - specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych w zakresie i formie określonej w rozdziale 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r.;

- kosztorysu inwestorskiego w zakresie i formie określonej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym. (Dz.U. 2004, Nr 130 poz. 1389);

7.3. Forma opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowej

- a) Projekt budowlano-wykonawczy, obejmujący wszystkie niezbędne branże należy dostarczyć w wersji papierowej w ilości 5 egz. i w wersji elektronicznej, w formacie edytowalnym (pliki tekstowe w formatach dostępnych do edycji w programie MS WORD, natomiast pliki graficzne w formatach dostępnych do edycji w programie AUTOCAD, kosztorysy i przedmiary w plikach z rozszerzeniem .ath)
- b) Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót w wersji papierowej w ilości 2 egz. i w wersji elektronicznej, w formacie dostępnym do edycji w programie MS WORD
- c) Dokumentację kosztorysową (kosztorys inwestorski i przedmiary) w wersji papierowej w ilości 1 egz. i w wersji elektronicznej w formacie z rozszerzeniem .ath

II. ROZDZIAŁ - CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamówienia

- Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 290),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym. (Dz.U. 2004, Nr 130 poz. 1389)
- Rozporządzenie 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 (Dz.U. 2013, poz. 1129)
- 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 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 169 poz.1650 z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i administracji z dnia 7 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010r, poz. 719),
- Art. 2, pkt. 3 lit a) ustawy z dnia 5 sierpnia 2015r o zmianie ustaw regulujących warunki dostępu do wykonywania niektórych zawodów (Dz. U. z 2015r., poz.1505),

2. Załączniki:

- 2.1. Kopia mapy zasadniczej
- 2.2. Inwentaryzacja budynku
- 2.3. Audyt energetyczny budynku
- 2.4. Ekspertyza ornitologiczna opracowana przez Leszka Koziroga z Olsztyna
- 2.5. Ekspertyza chiropterologiczna opracowana przez Leszka Koziroga z Olsztyna