**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

**NAZWA ZADANIA:** Adaptacja obiektu na budynek mieszkalny wielorodzinny z mieszkaniami dla repatriantów

**ADRES OBIEKTU:** Lipowiec 17, dz. nr 115/2, 56-215 Niechlów,

gm. Niechlów, pow. górowski,

woj. Dolnośląskie

**ZAMAWIAJĄCY:** Gmina Niechlów:

Ul. Głogowska 31

56-215 Niechlów

**OPRACOWANIE:** mgr inż. Zbigniew Mikoluk

mgr inż. Michalina Stopka

**GRUPY, KLASY, KATEGORIE ROBÓT – CPV:**

|  |  |
| --- | --- |
| **KOD CPV** | **Nazwa** |
| 71220000-6 | Usługi projektowania architektonicznego |
| 71221000-3 | Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych |
| 71320000-7 | Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania |
| 45100000-8 | Przygotowanie terenu pod budowę |
| 45111200-0 | Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne |
| 45112000-5 | Roboty w zakresie usuwania gleby |
| 45113000-2 | Roboty na placu budowy |
| 45210000-2 | Roboty budowlane w zakresie budynków |
| 45211341-1 | Roboty budowlane w zakresie mieszkań |
| 45260000-7 | Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne |
| 45261000-4 | Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty |
| 45261210-9 | Wykonywanie pokryć dachowych |
| 45300000-0 | Roboty w zakresie instalacji budowlanych |
| 45310000-3 | Roboty w zakresie instalacji elektrycznych |
| 45320000-6 | Roboty izolacyjne |
| 45330000-9 | Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne |
| 45331000-6 | Instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych |
| 45400000-1 | Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych |
| 45410000-4 | Tynkowanie |
| 45420000-7 | Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie |
| 45430000-0 | Pokrywanie podłóg i ścian |
| 45440000-3 | Malowanie i szklenie |
| 45450000-6 | Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe |
| 45452000-0 | [Zewnętrzne czyszczenie budynków](https://www.portalzp.pl/kody-cpv/szczegoly/zewnetrzne-czyszczenie-budynkow-7159/) |
| [45453000-7](https://www.portalzp.pl/kody-cpv/szczegoly/roboty-remontowe-i-renowacyjne-7161/) | Roboty remontowe i renowacyjne |

**SPIS ZAWARTOŚCI:**

1. Część opisowa
   1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia
   2. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia
2. Część informacyjna
   1. Zestawienia przepisów prawnych i norm związanych z projektowaniem zamierzenia inwestycyjnego
   2. Uwarunkowania przepisów prawa i normy związane z projektowaniem i wykonywaniem robót określonych w programie.
3. **CZĘŚĆ OPISOWA**
4. **Opis ogólny przedmiotu zamówienia:**

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie pełnobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz wykonanie na jej podstawie prac budowlanych polegających na adaptacji istniejącego budynku na dom mieszkalny wielorodzinny w formie „zaprojektuj i wybuduj” w Lipowcu, gm. Niechlów.

* 1. **Charakterystyczne parametry określające wielkość zadania**

Planowana jest przebudowa budynku mieszkalno- gospodarczego ( magazyn zbożowy) na budynek mieszkalny wielorodzinny z mieszkaniami ( 1 mieszkanie na parterze, 2 mieszkania na I piętrze, 2 mieszkania na II piętrze i 1 mieszkanie na poddaszu)– mieszkania o pow. użytkowych ok. 45 m2.

Obecny budynek mieszkalno - gospodarczy pochodzi z początku XX w. i wybudowany jest w technologii tradycyjnej. Budynek ma być przeprojektowany i przebudowany, tak, aby możliwe było umieszczenie 1 mieszkanie na parterze, 2 mieszkania na I piętrze, 2 mieszkania na II piętrze i 1 mieszkanie na poddaszu, każde składające się z pokoju lub 2 pokoi, łazienki i kuchni bądź pokoju z aneksem kuchennym.

W ramach prac konieczne będzie wyrównanie poziomu każdego z mieszkań i zapewnienie do nich dostępu – klatka schodowa.

Budynek jest trójkondygnacyjny, niepodpiwniczony, z poddaszem przekrytym dachem mansardowym z naczółkami.

Istniejąca konstrukcja – parter: konstrukcja murowana z cegły silikatowej na zaprawie wapiennej, ściany zewnętrzne nieocieplone, nieotynkowane; I piętro: konstrukcja ścian nośnych murowana, ściana działowa murowana z cegły silikatowej na zaprawie wapiennej; II,III kondygnacja – ściany nośne murowane j.w. brak ścian działowych ( pomieszczenia dawnego magazynu zbożowego); nad poziomem parteru stropy odcinkowe- ceglane ( tzw. kapa pruska), nad pozostałych kondygnacjach stropy drewniane belkowe – stropy nagie; poddasze z więźbą dachową drewnianą – płatwiowo- kleszczową stolcową, kryta dachówką karpiówką ułożoną w koronkę.

Stolarka okienna drewniana, drzwi wewnętrzne i zewnętrzne drewniane o konstrukcji ramowo-płycinowej.

Instalacje wewnętrzne wodociągowa, elektryczna i kanalizacyjna nie istnieje.

Przyłącza sieci do budynku: wodne i elektryczne.

*Do zadań Wykonawcy należeć będzie wystąpienie w imieniu Zamawiającego o warunki na dostawę mediów, uzyskanie aktualnej mapy sytuacyjno-wysokościowej,*

*uzgodnienie tras przyłączy mediów oraz wszelkich innych dokumentów i uzgodnień niezbędnych do realizacji niniejszej inwestycji.*

Dane inwestycji ( działka nr 115/2 gm. Niechlów, obręb: Lipowiec):

a) powierzchnia działki ok. 2400 m2

b) powierzchnia zabudowy obiektu ok. 140,82 m2

c) długość ok. 15,02 m

d) szerokość budynku ok. 13,01 m;

* 1. **Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dokumentacji projektowej wg. niżej

wymienionych branż wraz z uzgodnieniami wymaganymi przepisami prawa budowlanego oraz przebudowa na podstawie tej dokumentacji, zatwierdzonej przez Zamawiającego.

Opracowanie obejmować ma przebudowę budynku mieszkalno – gospodarczego na budynek mieszkalny wielorodzinny z przyłączami do sieci elektrycznej, wodnej oraz kanalizacyjnej ( do nowo wykonanego zbiornika bezodpływowego umieszczonego na terenie działki na której znajduje się budynek) oraz dojściami do budynku i miejscem gromadzenia odpadów.

Szczegółowy zakres rzeczowy rozbudowy budynku opisano w p. 2.

Kompletna dokumentacja projektowa winna zawierać następujące branże:

a) architekturę,

b) konstrukcję, w tym projekt wzmocnienia pękniętych i zarysowanych części ścian nośnych

c) instalację wodno-kanalizacyjną ( z uwzględnieniem przyłączenia do kanalizacji istniejącego mieszkania na parterze)

d) instalację elektryczną

e) instalację odgromową,

g) instalację c.o. wraz z instalacją c.w.u. ( indywidualnie dla każdego mieszkania)

i) zagospodarowanie działki z projektem i wykonaniem dojścia do budynku, przyłączem kanalizacyjnym ( wraz z lokalizacją bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe) oraz dojazdem do zbiornika bezodpływowego oraz miejscem gromadzenia odpadów.

j) projekt rozbiórki budynku gospodarczego znajdującego się na działce ( stodoła)

UWAGA:

Budynek jest wpisany do ewidencji zabytków DWKZ we Wrocławiu.

* 1. **Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe**

W założeniu Zamawiającego w budynku po adaptacji miałyby się znaleźć mieszkania (min 45 m2) w układzie i liczbie jak na załączniku graficznym wraz z komunikacją ( wydzieloną klatką schodową) . W skład budynku mieszkalnego i funkcji wchodzą:

a) mieszkania min. 45 m2;

b) komunikacja (klatka schodowa);

c) wykonanie zbiornika lub 2 zbiorników kanalizacyjnych, bezodpływowych;

d) dojście do budynku w formie utwardzonej powierzchni (kostka betonowa);

e) dojazd utwardzony ( kostka betonowa) do zbiornika bezodpływowego na nieczystości

* 1. **Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe**

PARTER I WYŻSZE KONDYGNACJE:

* MIESZKANIE 1-6 – po ok 45m2 każde, o układzie pomieszczeń, 3-, 2- lub 1- pokojowe z oddzielną kuchnią lub aneksem kuchennym oraz łazienką i ew. z oddzielnym WC

1. **Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia**
   1. **Ogólne warunki wykonania i odbioru robót budowlanych**

Wykonawca przed przystąpieniem do realizacji przedmiotu zamówienia zobowiązany jest wykonać dokumentację techniczną pełnobranżową i po jej akceptacji przez Zamawiającego uzyskać wymagane prawem pozwolenia na ich realizację.

Do zadań Wykonawcy należeć będzie wystąpienie w imieniu Zamawiającego o warunki na dostawę mediów, uzyskanie aktualnej mapy sytuacyjno wysokościowej, uzgodnienia trasy przebiegu mediów i zgody na wejście w teren oraz wszelkich innych niezbędnych do realizacji niniejszej inwestycji dokumentów i uzgodnień.

Wykonawca opracuje charakterystykę energetyczną obiektu w celu wykonania ocieplenia budynku (całej elewacji i dachu).

W/w dokumentacje muszą spełniać wymagania (niżej wymienionych) aktualnie obowiązujących norm, a zastosowane materiały do ich realizacji posiadać atesty i certyfikaty dopuszczeniowe do stosowania na rynku polskim.

Wykonawca winien uzyskać wymagane prawem pozwolenia na realizację tych prac, które zezwoleń wymagają, a także uzyskać pozwolenie na użytkowanie obiektu.

**Przygotowania terenu budowy**

* wykonanie zbiornika lub 2 zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe dla min 30 osób oraz dojazdu do niego z kostki betonowej
* wykonanie dojścia do budynku
* wykonanie opaski wokół budynku z kruszywa płukanego

**Architektura**

Zgodnie z inwentaryzacją – bryła obiektu na rzucie wielokąta, budynek mieszkalny 3-kondygnacyjny z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, dach mansardowy z naczółkami.

**Konstrukcja**

* Fundamenty – bez zmian
* Konstrukcja ścian
* Przed przystąpieniem prac remontowych ścian, należy wykonać wzmocnienie ścian zewnętrznych w miejscach pęknięć i zarysowań, wg. części projektowej opracowanej przez konstruktora
* ściany nośne na parterze i piętrze wykonane z cegły silikatowej na zaprawie wapiennej - elewacje ocieplić i otynkować tynkiem cienkowarstwowym zatartym na gładko, pomalować farbą elewacyjną, wewnętrzne otynkować tynkiem cem.-wap. i pomalować lub wykonać okładzinę z płytek ceramicznych – układ ścian konstrukcyjnych pozostaje bez zmian,
* ściany działowe na parterze i I piętrze wykonane z cegły silikatowej – możliwe wyburzenia, przemurowania wg koncepcji
* ściany poddasza – tylko konstrukcyjne – ceglane murowane – uzupełnić spoinę, ubytki w cegle
* stropy – drewniane belkowe, - pozostają bez zmian, w miejscach ewentualnych uszkodzeń belek stropowych należy wykonać ich naprawę. Stropy nagie ( przeznaczone pierwotnie do magazynowania zboża) należy przystosować do wymogów stropów między kondygnacjami mieszkalnymi
* konstrukcja więźby dachowej – drewniana, płatwiowo- kleszczowa, stolcowa – układ pozostaje bez zmian – należy zaizolować termicznie – montując między krokwiami wełnę mineralną min gr. 25 cm wraz z uzupełnieniem membrany paroprzepuszczalnej
* pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna karpiówka ułożona w koronkę – pokrycie pozostaje bez zmian.
* kominy – wykonane z cegły ceramicznej pełnej, na zaprawie cem-wap. – istniejący układ pozostaje bez zmian, ewentualnie uzupełniony o przewody dymowe i wentylacyjne wynikające z nowej koncepcji, kominy należy otynkować i pomalować
* schody – drewniane jednobiegowe – zachować – odrestaurować, uzupełnić o brakujące el. balustrad lub wykonać nowe wg zaproponowanej koncepcji

**Instalacje**

* Sieć zewnętrzna ( po uzyskaniu warunków zasilania):
* wykonanie odprowadzenia instalacji kanalizacyjnej do zbiornika lub 2 zbiorników bezodpływowych
* wykonanie instalacji odgromowej
* Wewnętrzne:
* instalacja wodno-kanalizacyjna
* instalacja centralnego ogrzewania i c.w.u ( indywidualnie dla każdego mieszkania)
* instalacja wentylacyjna grawitacyjna
* wewnętrzna instalacja elektryczna mieszkań, oświetlenie komunikacji, oświetlenie zewnętrzne budynku przy wejściu

wykonać wg. projektu

**Prace wykończeniowe**

* wyburzenia ścian, uzupełnienia, nowe ścianki działowe z betonu komórkowego/ pustaków ceramicznych/ cegły ceramicznej/ płyt g-k
* wykończenie ścian – powłoki malarskie / płytki ceramiczne w kuchni i łazience
* wykończenie posadzek – płytki ceramiczne w kuchni i łazience / panele w pokojach
* stolarka okienna– nowa stolarka drewniana z podziałem otworu okiennego jak zachowana historyczna, dostosować obiekt do wymogów minimalnego nasłonecznienia pomieszczeń
* stolarka drzwiowa – zaproponować rozwiązania typowe nawiązujące do istniejącej historycznej drewnianej stolarki drzwiowej
* roboty tynkarskie i malarskie – skuć zmurszałe tynki, nowe tynki wykonać jako cem. – wap, powłoki malarskie – farby emulsyjne
* wyposażenie –kuchnie, łazienki, WC wyposażyć w odpowiednią armaturę (biały montaż)
* remont komunikacji: od parteru do poziomu poddasza – prace tynkarskie, malarskie, podłogowe wraz z oświetleniem, po wyodrębnieniu klatki schodowej

**Zagospodarowania terenu**

* wykonanie odprowadzenia ścieków do zbiornika lub zbiorników bezodpływowych znajdujących się na terenie działki
* wykonanie dojazdu do zbiornika bezodpływowego z kostki betonowej
* wykonanie dojścia – chodnika z kostki betonowej
* wyrównanie różnicy poziomów na terenie objętym inwestycją
* wykonanie utwardzonego miejsce pod kontenery do składowania odpadów stałych
* wykonanie opaski z kruszywa płukanego wokół budynku
* odprowadzenie wód opadowych z budynku po terenie
* rozebranie pozostałości po budynku gospodarczym ( stodoła)
* zasianie trawy na działce

**II. Część informacyjna**

* + - * 1. **Zestawienia przepisów prawnych i norm związanych z projektowaniem zamierzenia inwestycyjnego**
* Ustawa z dn. 07.07.1994 „Prawo Budowlane”
* Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
* Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.
* Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
  + - * 1. **Uwarunkowania przepisów prawa i normy związane z projektowaniem i wykonywaniem robót określonych w programie.**

Rozwiązania proponowane w projekcie budowlanym muszą być zgodne z obowiązującym w Polsce prawem oraz Polskimi i Europejskimi Normami. Zaproponowane materiały, urządzenia muszą posiadać niezbędne atesty, certyfikaty, dopuszczenia, pozwolenia wymagane polskim prawem. Projektanci, którzy będą wykonywać projekty techniczne powinny posiadać kwalifikacje zawodowe niezbędne do wykonywania projektów budowlanych.

* + - * 1. **Informacje dodatkowe**
  1. **Spis załączników do programu funkcjonalno- użytkowego:**

oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;

kopia [mapy zasadniczej](https://pl.wikipedia.org/wiki/Mapa_zasadnicza),

wyniki badań gruntowo-wodnych na terenie budowy dla potrzeb posadowienia obiektu

* nie dotyczy – fundamenty obiektu pozostają bez zmian

zalecenia konserwatorskie [konserwatora zabytków](https://pl.wikipedia.org/wiki/Konserwator_zabytk%C3%B3w)

* dotyczy - obiekt jest wpisany do ewidencji zabytków – Wykonawca ma obowiązek uzyskać wytyczne od DWKZ we Wrocławiu

inwentaryzacja zieleni

* wykonawca ma obowiązek uwzględnienia w ofercie kosztu jej opracowania oraz kosztów związanych z ewentualną wycinką drzew oraz oczyszczeniem terenu inwestycji z zakrzaczeń

dane dotyczące zanieczyszczeń atmosfery do analizy ochrony powietrza oraz posiadane raporty, opinie lub ekspertyzy z zakresu ochrony środowiska

* nie dotyczy – obiekt nie wpływa negatywnie na środowisko

pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości,

* nie dotyczy – obiekt przy drodze wewnętrznej, o małym natężeniu ruchu i hałasu

inwentaryzacja obiektu i ogólna koncepcja usytuowania mieszkań w obiekcie

porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych

dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem

* budowa powinna być prowadzona pod nadzorem uprawnionego kierownika budowy
  + - w budynku należy wykonać roboty uzupełniające i naprawcze uwzględniające stan obiektu, a niezbędne dla zapewnienia właściwych parametrów technicznych, estetycznych i eksploatacyjnych;
    - transport materiałów oraz praca sprzętu i maszyn budowlanych nie mogą stanowić utrudnienia ani zagrożenia dla eksploatacji i użytkowania innych obiektów;
    - Teren prac winien być wygrodzony, zabezpieczony przed dostępem dla osób postronnych; sposób wygrodzenia placu budowy należy uzgodnić z przedstawicielami Zamawiającego;
    - Materiały z robót rozbiórkowych, nie przeznaczone do ponownego wykorzystania, itp. należy wywozić na bieżąco z uwagi na ograniczone miejsce na ich składowanie;
    - Wykluczone jest składowanie i magazynowanie materiałów łatwopalnych; materiały takie powinny być dowożone na bieżąco, w ilości nie przekraczającej dziennego zużycia;
    - Nawierzchnie terenu poza obszarem opracowania, w razie zniszczenia, po zakończeniu prac powinny być doprowadzone do stanu pierwotnego.