

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Nazwa zamówienia:

Zachowanie historycznej substancji zabytkowego pałacu w Radawiu, ul. Żwirowa 1

Adres:

46-048 Radawie, ul. Żwirowa 1

NAZWY I KODY ROBÓT:

71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych

45212353-5 Roboty budowlane w zakresie pałaców

45262690-4 Remont starych budynków

45262522-6 Roboty murarskie

45421000-4 Stolarstwo budowlane

45410000-4 Tynkowanie

45440000-3 Roboty malarskie i szklarskie

45442100-8 Roboty malarskie

45443000-4 Roboty elewacyjne

45450000-6 Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe

45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

45453100-8 Roboty renowacyjne

45454000-4 Roboty restrukturyzacyjne

45454100-5 Odnawianie

Zamawiający:

POWIAT OLESKI

ul. Pieloka 21, 46-300 Olesno

Zawartość opracowania:

1. Część opisowa

1.1. Ogólny przedmiot zamówienia

1.1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych;

1.1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia;

1.1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe;

1.1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

1.2. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

2. Część informacyjna

- 2.1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów;
- 2.2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 2.3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego;
- 2.4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych

Opracowała:
Lidia Zientek

1. Część opisowa

Program funkcjonalno-użytkowy opracowany został w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021, poz. 2454 ze zm.).

1.1. Ogólny przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest: opracowanie projektu budowlano-wykonawczego wraz z uzyskaniem wymaganych prawem uzgodnień/zatwierdzeń/pozwoleń, a następnie wykonanie określonych w nim robót budowlanych, związanych z zachowaniem historycznej substancji zabytkowego pałacu w Sowczycach.

1.1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych;

Przedmiot zamówienia obejmuje zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 poz. 2351 ze zm.)

Składa się z dwóch części:

- opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej (wraz z uzyskaniem niezbędnych decyzji administracyjnych i wymaganych uzgodnień),
- wykonanie robót budowlanych w oparciu o wykonaną dokumentację.

Planowany zakres robót: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej (drzwi tarasowe), renowacja drzwi wejściowych i tarasu, reprofilacja gzymsów oraz malowanie elewacji.

1.1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Pałac jest budynkiem o trzech kondygnacjach naziemnych, całkowicie podpiwniczonym. Powierzchnia użytkowa 2 676 m², kubatura V = 9 220 m³, działka nr 697/2, Radawie ul. Żwirowa 1. Pałac położony jest w XIX- wiecznym zabytkowym parku, wpisanym do rejestru zabytków (nr i data wpisu: 16/48 z 19.01.1948 oraz 149/87 z 14.01.1987). Budynek pałacu jest wpisany w gminną i wojewódzką ewidencję zabytków. Budynek, w którym od wielu lat mieści się Dom Pomocy Społecznej w Radawiu ma charakter pałacowy, został wybudowany w XVIII w na miejscu wcześniejszego, drewnianego zameczku rycerskiego. Obiekt został wybudowany w technologii tradycyjnej, w całości podpiwniczony z dachem wielospadowym krytym papą bitumiczną. Po II wojnie światowej w pałacu usytuowany był Dom Starców, natomiast w latach 60-tych (1963 r.) utworzono DPS dla osób upośledzonych umysłowo, który funkcjonuje do dzisiaj - obecnie pod nazwą Dom Pomocy Społecznej dla niepełnosprawnych intelektualnie.

Ogólne uwarunkowania przedstawiają dołączone do PFU rysunki sporządzone na potrzeby budowy szybu windowego oraz zdjęcia.

1.1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Roboty budowlane stanowiące przedmiot zamówienia powinny zostać wykonane przy użyciu takich technologii i środków technicznych, aby do minimum ograniczyć niekorzystne oddziaływanie prowadzonych robót na środowisko (emisja hałasu i drgań, emisja spalin, emisja ciepła do atmosfery, zapotrzebowanie mediów). Prace budowlane należy wykonać zgodnie z wymaganiami obowiązujących norm i przepisów prawa. W szczególności realizowane prace i wykorzystane materiały towarzyszące rozbiórce muszą spełniać warunki dotyczące ochrony zabytków, ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania, ochrony środowiska, wymagań sanitarno-higienicznych i ochrony zdrowia, przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz pokrewnych.

1.1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

Zakres prac:

1. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej:
 - PARTER -> 15 okien o wymiarach: wys. 260 cm. x szer. 130 cm.
 - 2 okna o wymiarach: wys. 260 cm. x szer. 300 cm.
 - 2x drzwi tarasowe pełne z naświetlem stałym : wys. 335cm x szer. 170cm
 - PIĘTRO -> 21 okien o wymiarach: wys. 210 cm. x szer. 130 cm.
 - 1x drzwi tarasowe pełne z naświetlem stałym: wys. 300cm x szer. 140cm
 - WYMAGANIA:
 - zestawy szybowe dwukomorowe o współczynniku $U = 0,90 \text{ W/m}^2\text{K}$
 - profile z drewna klejonego malowane lakierami akrylowymi
 - konstrukcja trójamowa ze słupkiem ruchomym i ślemieniem konstrukcyjnym
 - podziały międzyszybowe konstrukcyjne
 - profilowane ślemię, ozdobna listwa przymykowa, okapnik drewniany
 - dwa skrzydła okienne otwierane, jedno górne uchylne
 - okucia stalowe, ciągną do uchylania górnych skrzydeł
 - drzwi tarasowe pełne z ozdobnymi płycinami i z naświetlem stałym

UWAGA: wymiary stolarki podano szacunkowo. Stolarka powinna spełniać wymagania dot. maksymalnego dopuszczalnego współczynnika przenikania ciepła przez przegrody tj. $U(\text{max})[\text{W}/(\text{m}^2\text{K})] \leq 0,9$ dla okien i $U(\text{max})[\text{W}/(\text{m}^2\text{K})] \leq 1,3$ dla drzwi. Do PFU dołączono poglądowe rysunki okien.

2. Główne drzwi wejściowe należy poddać zabiegom konserwatorskim. Wtórne przeszklenie ornamentowe należy wymienić na szkło przezierne. Oryginalne okucia, szyldy i klamki należy zachować, brakujące elementy należy uzupełnić elementami na wzór zachowanych.
3. Malowanie elewacji z uwzględnieniem charakterystycznej dla tego zabytku kolorystyki ok. 1300 m²,
4. Zawilgocone lub odspojone fragmenty tynków należy skuć, wysuszyć mury, a następnie tynkować zaprawami wapiennymi z dodatkiem trasy.

5. Należy przeprowadzić reprofilację zdeformowanych gzymsów, w szczególności gzymsów nadokiennych i podokiennych. Należy uformować odpowiedni spadek poziomej powierzchni cokołu
6. Renowacja nieszczelnego, przeciekającego tarasu. Woda przedostaje się do położonego niżej pomieszczenia powodując zawilgocenie mechanizmu zasilania windy.

Przed planowanymi pracami należy wykonać projekt architektoniczno -budowlany, uzyskać pozwolenie OWKZ i pozwolenie na budowę.

1.2. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

Przed podpisaniem umowy i wyceną przedmiotu zamówienia proponuje się dokonanie wizji w terenie celem szczegółowego zapoznania się z przedmiotem zamówienia.

Po podpisaniu umowy Wykonawca wykona Projekt Budowlany oraz uzyska wszelkie niezbędne decyzje administracyjne i wymagane uzgodnienia, które umożliwią realizację przedmiotu zamówienia, w szczególności pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu oraz wystąpi z upoważnienia zamawiającego i w jego imieniu do właściwego organu administracji budowlano-architektonicznej z wnioskiem o wydanie decyzji -pozwolenia na budowę.

Opracowana dokumentacja budowlana powinna obejmować wszystkie branże wchodzące w skład przedmiotowej inwestycji składając się na kompletną dokumentację projektową. Wszystkie materiały wyjściowe, uzgodnienia, decyzje pozyskuje własnym staraniem Wykonawca. Zamawiający udzieli mu w tym celu stosownych upoważnień. Wykonawca dołączy do projektu oświadczenie, iż jest on wykonany zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami, normami i wytycznymi oraz, że został wykonany w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Wykonanie projektu, robót budowlanych i oddanie do użytku przedmiotu zamówienia musi być zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Opracowany projekt budowlany musi uzyskać akceptację zamawiającego.

Roboty budowlane będą wykonywane pod nadzorem zamawiającego, reprezentowanych przez inspektora nadzoru inwestorskiego ustanowionego przez Zamawiającego.

Wykonawca powinien zapewnić minimum trzyletnią gwarancję (36 m-cy) liczoną od daty odbioru końcowego.

Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów:

- odbiór dokumentacji wraz ze zgodą wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz właściwego organu na prowadzenie robót,
- odbiór robót zanikających,
- odbiór końcowy,
- przeglądy gwarancyjne,
- odbiór pogwarancyjny.

Wykonawca podejmujący się realizacji przedmiotu zamówienia zobowiązany będzie do:

1. Przedstawienia zamawiającemu wszelkich deklaracji zgodności, atestów, aprobat technicznych na nowe materiały (niepochodzące z rozbiórki), które zamierza wbudować. Wbudowanie materiałów może nastąpić dopiero po uzyskaniu pisemnej aprobaty wydanej przez inspektora nadzoru inwestorskiego ustanowionego przez Zamawiającego.
2. Przygotowania rozliczenia końcowego robót wraz z opracowaniem operatu kolaudacyjnego.
3. Dysponowania w okresie przewidzianym na realizację zamówienia osobą posiadającą odpowiednie kwalifikacje do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie oraz odpowiednie kwalifikacje wynikające z ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840.t.j. z zm.) oraz z rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 81)., pozwalające na objęcie obowiązków kierownika budowy posiadającego co najmniej 2 – letnią praktykę zawodową na budowie przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków

2. Część informacyjna

2.1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów;

Wykonawca we własnym zakresie pozyska wszelkie niezbędne dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów. Wykonawca dołączy do projektu oświadczenie, iż jest on wykonany zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami, normami i wytycznymi oraz, że został wykonany w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

2.2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Powiat Oleski oświadcza, że jest właścicielem działki nr 697/2 położonej w Radawiu, jednostka ewidencyjna 160807_2.0063. gmina Zębówice obręb Radawie.

2.3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021, poz. 2351 ze zm.)
2. Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840.t.j. z zm.)

3. Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 81)
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021 poz. 2454).
5. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022, poz. 1679 ze zm.)
6. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022, poz. 699 ze zm.)
7. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2021, poz. 1213 ze zm.)
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003, nr 120, poz. 1126)
9. Ustawa Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022, poz 2556 ze zm.)

Wytyczne i instrukcje

Wytyczne i zalecenia w zakresie podstawowych zasad konserwatorskich dotyczących zabytków.

2.4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych

1. Wykonawca ponosić będzie wyłączną i pełną odpowiedzialność za treść dokumentacji projektowej, poczynione w niej założenia i dokonane na jej potrzeby ustalenia.
2. Zamawiający udostępni i przekaze Wykonawcy wszelkie pozostające w jego dyspozycji dokumenty i informacje dotyczące budynku.
3. W zakresie niezbędnym do wykonania dokumentacji Zamawiający umożliwi Wykonawcy dokonywanie oględzin nieruchomości, budynku i jego pomieszczeń, wyposażenia i infrastruktury technicznej, w tym dokonywanie pomiarów, badań i koniecznych odkrywek.
4. Wykonawca powinien założyć, że posiadane i/lub udostępniane przez Zamawiającego dokumenty wymagają aktualizacji staraniem i na koszt Wykonawcy, a informacje przekazywane przez Zamawiającego w formie ustnej i/lub pisemnej wymagają zweryfikowania przez Wykonawcę ze stanem faktycznym w toku oględzin i/lub ustaleń własnych Wykonawcy.
5. Wykonawca otrzyma od Zamawiającego pełnomocnictwo do reprezentowania Zamawiającego przed organami administracji państwowej i samorządowej oraz instytucjami opiniującymi we wszelkich sprawach związanych z wykonaniem dokumentacji, z zastrzeżeniem, że koszty uzyskania niezbędnych dokumentów, odpowiednich decyzji, postanowień, uzgodnień itp. ponosić będzie Wykonawca.