

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

<b>NAZWA ZAMÓWIENIA</b>	Przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, budynku Przychodni Zdrowia wraz z projektem zagospodarowania terenu.
<b>ADRES INWESTYCJI</b>	Identyfikator działki: 180906_4.0001.378/4 Dz. nr 378/4, obr. Miasto Oleszyce, powiat Lubaczowski, województwo Podkarpackie
<b>NAZWY I KODY WSPÓLNEGO SŁOWNIKA ZAMÓWIEŃ</b>	71220000-6_Usługi projektowania architektonicznego 71320000-7_Usługi inżynierskie w zakresie projektowania 45000000-7_Roboty budowlane 45430000-0_Roboty w zakresie usuwania gruzu 45400000-1_Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych 45300000-0_Roboty instalacyjne w budynkach 45310000-3_Roboty instalacyjne elektryczne 45330000-9_Roboty instalacyjne wod-kan i sanitarne
<b>NAZWA I ADRES ZAMAWIAJĄCEGO</b>	Gmina Oleszyce z siedzibą w Oleszycach, ul. Rynek 1
<b>NAZWA JEDNOSTKI OPRACOWUJĄCEJ</b>	<b>RID-kon Sp. z o.o.</b> WSPARCIE INWESTYCJI adres biura: ul. Mostowa 2 / I piętro 37-700 Przemyśl tel.: 602 148 918 , email: <a href="mailto:biuro@ridkon.pl">biuro@ridkon.pl</a> , <a href="http://www.ridkon.pl">www.ridkon.pl</a>

# **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

## **SPIS TREŚCI**

### **CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO**

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.
2. Opis stanu istniejącego.
3. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu.
4. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.
5. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe.
6. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone w formie zestawienia powierzchni użytkowej pomieszczeń.
7. Wymagania Zamawiającego dotyczące dokumentów formalnych, zakresu i formy dokumentacji projektowej oraz robót budowlanych.
8. Wymagania Zamawiającego dotyczące odbiorów.
9. Wymagania Zamawiającego dotyczące architektury i konstrukcji.
10. Wymagania Zamawiającego dotycząc rozwiązań budowlano-materiałowych.
11. Wymagania Zamawiającego dotyczące standardu wykończenia.
12. Wymagania Zamawiającego dotyczące instalacji.
13. Schematy pomocnicze do programu funkcjonalno-użytkowego.

### **CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO**

1. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
2. Inwentaryzacja budowlana wraz z ekspertyzą stanu technicznego budynku.
3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego.

# PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

## CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

### 1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Przedmiot zamówienia polega na zaprojektowaniu i realizacji zamierzenia budowlanego przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynku usługowo-biurowego wraz z projektem zagospodarowania terenu.

Zamówienie realizowane będzie w systemie tzw. „zaprojektuj i wybuduj” i ma na celu dostosowanie obiektu budowlanego do warunków technicznych i funkcjonalnych założonych przez niniejszy program.

### 2. Opis stanu istniejącego

W chwili obecnej budynek użytkowany jest w części obejmującej przychodnię lekarską natomiast pozostała część budynku jest nieużytkowana. W poziomie piwnic zlokalizowane są pomieszczenia magazynowe, komórki lokatorskie, kotłownia oraz pom. sanitarne. Poziom parteru zajmuje przychodnia rejonowa w Oleszycach – recepcja, gabinety, biura, szatnie, pomieszczenia sanitarne, socjalne oraz rehabilitacyjne. Część parteru zajmuje również Centrum Usług Wspólnych w Oleszycach z niezależnym wejściem od strony zachodniej. Segment wschodni budynku jest wyniesiony o 2 kondygnacje ponad parter. W poziomie I oraz II piętra, od strony wschodniej, znajduje się część mieszkalna z niezależnym wejściem oraz klatką schodową, natomiast pozostała część kondygnacji zajmuje przychodnia lekarska. Komunikacja między kondygnacjami odbywa się poprzez żelbetowe klatki schodowe: pierwsza umiejscowiona w południowo – wschodnim rogu budynku oraz druga w środkowej jego części od strony południowej.

Teren działki jest nieogrodzony, obsługa komunikacyjna zapewniona jest od stron południowej poprzez istniejący zjazd z drogi publicznej. Od strony północnej (ul. Mickiewicza) oraz wschodniej dojście do budynku dla pieszych. Na terenie działki zlokalizowane są parkingi, ciągi pieszo – jezdne, zieleń niska urządzona z drzewostanem.

# PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

## 3. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych

### Podstawowe parametry techniczne budynku.

– Wysokość budynku do kalenicy:	12,44 m
– Wymiary skrajne budynku:	
– Szerokość:	24,50 m
– Długość:	37,10 m
– Powierzchnia zabudowy:	618,57 m <sup>2</sup>
– Kubatura:	5731,65 m <sup>3</sup>
– Liczba kondygnacji:	4 i 2
– Zestawienie powierzchni:	
– Piwnice:	367,35 m <sup>2</sup>
– Parter:	488,29 m <sup>2</sup>
– I piętro:	218,77 m <sup>2</sup>
– II piętro:	215,74 m <sup>2</sup>
– <b>razem:</b>	<b>1290,15 m<sup>2</sup></b>
– w tym pow. kom:	<b>373,31 m<sup>2</sup></b>

## 4. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

- Przedmiot zamówienia znajduje się na terenie nie objętym MPZP oraz Decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- Obiekt użytkowany (w części przychodni) w godzinach od 7:00 do 16:00.
- Istnieje możliwość dokonania wizji lokalnej w godzinach funkcjonowania obiektu.
- W trakcie wykonywania robót budowlanych budynek będzie użytkowany przez obecnych najemców.
- W projektowanym obiekcie jest dostęp do sanitariatów.
- Budynek jest uzbrojony w media: elektroenergetyczne, wody, kanalizacji sanitarnej, gazu.
- Jest aktualny zjazd drogowy.
- Teren działki nieogrodzony.

## 5. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Budynek usługowo-biurowy z funkcją przychodni lekarskiej, biurową i mieszkalną.

Budynek średniowysoki.

Kategoria zagrożenia ludzi:

- ZL IV - część mieszkalna,
- ZL III - użyteczności publicznej.

Kat. obiektu budowlanego:

- XI - przychodnia lekarska
- XVI – budynek biurowy
- XXII –parkingi.

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

### 6. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe stanu istniejącego, wyrażone w formie zestawienia pomieszczeń.

#### STAN ISTNIEJĄCY

zestawienie powierzchni: PIWNICE		
nr pom.	nazwa pom.	pow. [m <sup>2</sup> ]
01	pom. gosp.	11,23
02	pom. gosp.	11,56
03	komórka lok.	8,08
04	komórka lok.	8,00
05	komunikacja	6,11
06	komunikacja	14,92
07	pom. gosp.	10,88
08	pom. gosp.	11,13
09	komunikacja	21,12
10	pom. gosp.	10,77
11	pom. gosp.	11,31
12	pom. gosp.	6,76
13	pom. gosp.	6,68
14	pom. gosp.	6,65
15	komunikacja	13,22
16	kotłownia	38,17
17	sanitariat	7,10
18	pom. gosp.	7,72
19	pom. gosp.	97,22
20	pom. gosp.	22,59
21	pom. gosp.	23,79
22	komunikacja	12,34
		<b>367,35</b> w tym <b>67,71</b>

zestawienie powierzchni: PARTER		
nr pom.	nazwa pom.	pow. [m <sup>2</sup> ]
101	gabinet	23,34
102	komunikacja	86,88
103	komunikacja	14,78
104	sanitariat	10,39
105	pok. socjalny	10,23
106	gabinet	10,77
107	gabinet	11,31
108	gabinet	11,19
109	wiatrołap	3,67
110	gabinet	17,67
111	sanitariat	4,00
112	komunikacja	38,12
113	pom. rehab.	31,61
114	biuro	15,62

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

115	biuro	16,59
116	biuro	15,06
117	komunikacja	17,56
118	biuro	15,71
119	sanitariat	3,98
120	archiwum	8,52
121	komunikacja	10,52
122	szatnia	1,85
123	sanitariat	1,49
124	gabinet	13,03
125	pom. rehab.	26,55
126	pom. rehab.	21,54
127	wiatrołap	1,53
128	pom. rehab.	10,89
129	komunikacja	2,16
130	pok. socjalny	9,40
131	sanitariat	2,29
132	pom. mag.	7,81
133	komunikacja	12,23
		<b>488,29</b>
		<b>w tym 182,25</b>

zestawienie powierzchni: I PIĘTRO		
nr pom.	nazwa pom.	pow. [m <sup>2</sup> ]
201	pokój	23,94
202	kuchnia	11,60
203	pokój	18,14
204	komunikacja	8,50
205	łazienka	4,11
206	pokój	11,38
207	komunikacja	14,91
208	sanitariat	7,22
209	komunikacja	28,32
210	gabinet	21,98
211	gabinet	9,34
212	gabinet	22,03
213	sanitariat	4,35
214	gabinet	21,21
215	komunikacja	11,74
		<b>218,77</b>
		<b>w tym 63,47</b>

zestawienie powierzchni: II PIĘTRO		
nr pom.	nazwa pom.	pow. [m <sup>2</sup> ]
301	pokój	23,94
302	kuchnia	11,60
303	pokój	18,14

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

<b>304</b>	<b>komunikacja</b>	<b>8,59</b>
305	łazienka	4,13
306	pokój	11,38
<b>307</b>	<b>komunikacja</b>	<b>14,92</b>
308	sanitariat	7,67
309	sanitariat	1,95
<b>310</b>	<b>komunikacja</b>	<b>24,46</b>
311	pom. gosp.	2,16
312	pom. gosp.	8,73
313	pok. socjalny	10,40
314	recepcja	8,05
315	pom. gosp.	24,97
316	gabinet	11,14
317	gabinet	11,60
<b>318</b>	<b>komunikacja</b>	<b>11,91</b>
		<b>215,74</b>
		<b>w tym 59,88</b>

### **7. Wymagania Zamawiającego dotyczące pozyskania dokumentów formalnych, zakresu i formy dokumentacji projektowej oraz robót budowlanych**

#### **1. Uzyskanie niezbędnych dokumentów wymaganych do pozwolenia na budowę takich jak:**

- A. Decyzja o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- B. Mapa do celów projektowych,
- C. Dokumentacja geologiczna i badań podłoża gruntowego,
- D. Opinia rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych,
- E. Opinia rzeczoznawcy do spraw higieniczno-sanitarnych,

#### **2. Wykonanie projektu koncepcyjnego (PK) złożonego z:**

- A. Koncepcja zagospodarowania terenu – poglądowy projekt zagospodarowania, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:500, 4 wizualizacji poglądowych z perspektywy lotu ptaka z otaczającym terenem.
- B. Koncepcja architektoniczna budynku – rzuty wszystkich kondygnacji z podaniem funkcji i powierzchni poszczególnych pomieszczeń, elewacje budynku oraz 4 wizualizacje poglądowe z perspektywy człowieka z otaczającym terenem.
- C. Opis techniczny do koncepcji,

# PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

## 3. Wykonanie projektu budowlanego (PB):

Projekt budowlany powinien być sporządzony zgodnie z wymogami ustawy prawo budowlane i rozporządzenia w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego aktualnych na dzień opracowania dokumentacji. Projekt budowlany (PB) powinien się składać z:

- A. Projektu Zagospodarowania Terenu (PZT),
- B. Projektu Architektoniczno-Budowlanego (PAB),
- C. Projektu Technicznego (PT) – wielobranżowego,
- D. Projekt budowlany (PZT, PAB, PT) powinien być sporządzony w formie i ilości wymaganej do uzyskania pozwolenia na budowę oraz rozpoczęcia robót budowlanych. Projekt budowlany należy przedłożyć w ilości 5 egz. wraz z wymaganym do zgłoszenia robót oświadczeniem Projektanta o sporządzeniu projektu technicznego.

## 4. Opracowanie projektu wykonawczego w zakresie branży architektonicznej, konstrukcyjnej, instalacji sanitarnych i elektrycznych.

Projekt wykonawczy wielobranżowy wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami wiedzą techniczną i sztuką z zakresu wymagań branżowych niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia któremu ma służyć. Na projekt wykonawczy składać się będą:

- A. Projekt wykonawczy architektury zawierający między innymi rzuty, przekroje, elewacje z detalami rozwiązań dla przegród, stolarki okiennej i drzwiowej, szczegółowego opisu technicznego i materiałowego,
- B. Projekt wykonawczy konstrukcji zawierający rzuty i przekroje wymiarowo-lokalizacyjne dla elementów konstrukcji, szczegóły rozwiązań jak zbrojenia elementów żelbetowych, węzły i elementy wymiarowe montażu wraz zestawieniami materiałów,
- C. Projekt wykonawczy instalacji zawierający trasy instalacji z podaniem średnic i przekrojów, automatyki i sterowania systemów wentylacyjnych, grzewczych, instalacyjnych, p.poż, itp.
- D. Projekt wykonawczy instalacji elektrycznych i niskoprądowych zawierający trasy kablowe, rozdzielnice i obwody. Systemy sygnalizacji pożaru, kontroli dostępu, okablowania strukturalnego LAN. System sterowania i automatyki dla wentylacji, C.O. itp.
- E. Projekt wykonawczy powinien być sporządzony w ilości – 3 egzemplarze.

**Do projektu wykonawczego powinny być załączone:**

- F. Przedmiary robót – 3 egz.
- G. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót – 3 egz.
- H. Kosztorys inwestorski oddzielny dla każdej branży – 3 egz.



# PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

I. Kosztorys ofertowy wg. wzoru Zamawiającego - 3 egz.

## 5. Wykonanie robót budowlanych niezbędnych do realizacji inwestycji obejmuje:

### Roboty budowlane dotyczące budynku

- A. Inspekcja dachu nad częścią wyższą budynku w zakresie konstrukcji i szczelności, remont pokrycia, kominów, obróbek blacharskich i orynowania,
- B. Przebudowa dachu nad częścią niższą budynku w zakresie konstrukcji, pokrycia, obróbek blacharskich i orynowania z dostosowaniem formy do założeń PFU,
- C. Przebudowa kominów wentylacyjnych i spalinowych z dostosowaniem do układu funkcjonalnego budynku oraz formy dachu,
- D. Termomodernizacja budynku w zakresie elewacji budynku w systemie ETICS z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej nie spełniającej warunków technicznych WT2021,
- E. Przebudowa komunikacji dla osób niepełnosprawnych poprzez likwidację podjazdu zapewniającego dostęp jedynie do kondygnacji parteru i budowę szybu windowego wraz z dźwigiem osobowym zapewniającego dostęp do wszystkich kondygnacji budynku,
- F. Przebudowa stref wejściowych zewnętrznych w zakresie przebudowy wszystkich schodów zewnętrznych, okładzin schodów oraz okładzin ścian przyległych, wyposażenie w barierki ochronne,
- G. Remont części wspólnych (klatek schodowych, korytarzy, sanitariatów ogólnodostępnych, pomieszczeń zapleczy socjalnych) w zakresie przebudowy okładzin posadzkowych, przebudowy okładzin ściennych oraz powłok malarskich,
- H. Remont gabinetów, pom. biurowych i rehabilitacyjnych w zakresie przebudowy okładzin posadzkowych, przebudowy okładzin ściennych oraz powłok malarskich,
- I. Przebudowa instalacji sanitarnych z dostosowaniem do nowego układu funkcjonalno-użytkowego oraz wymianą armatury sanitarnej dla części wspólnej,
- J. Przebudowa instalacji elektrycznych z dostosowaniem do nowego układu funkcjonalno-użytkowego oraz wymiana oświetlenia, gniazd i włączników,
- K. Dostosowanie budynku do wymagań przeciwpożarowych i ewakuacyjnych,
- L. Nie przewiduje się odkopywania oraz wykonywania izolacji przeciwwilgociowej oraz termicznej na ścianach fundamentowych.

### Roboty budowlane dotyczące terenu

- M. Przebudowa ciągów pieszo-jezdnych z dostosowaniem do nowej formy zagospodarowania terenu projektowanego,
- N. Wymiana ok. 40% nawierzchni terenów utwardzonych,
- O. Przebudowa terenów zielonych z dostosowaniem do nowej formy zagospodarowania terenu projektowanego.

# PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

## 8. Wymagania Zamawiającego dotyczące odbiorów

### Zakres odbiorów

#### 1. Odbiór dokumentacji projektowej:

Dokumentacja projektowa będzie uznana za wykonaną zgodnie z zamówieniem po przekazaniu Zamawiającemu dokumentacji budowlano - wykonawczej opracowanej zgodnie z wymogami danych do SIWZ, jej sprawdzeniu i uznaniu za wykonaną poprawnie oraz po doręczeniu Zamawiającemu pozwolenia na budowę lub zaświadczenia o braku sprzeciwu do wykonania robót.

#### 2. Odbiór robót budowlanych:

Roboty budowlane podlegają następującym odbiorom:

- A. Odbiorowi robót zanikających i ulegających zakryciu,
- B. Odbiorowi częściowemu,
- C. Odbiorowi ostatecznemu (końcowemu),
- D. Odbiorowi pogwarancyjnemu.

#### A. Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu:

Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu polega na finalnej ocenie jakości wykonywanych robót oraz ilości tych robót, które w dalszym procesie realizacji ulegną zakryciu. Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu będzie dokonany w czasie umożliwiającym wykonanie ewentualnych korekt i poprawek bez hamowania ogólnego postępu robót. Odbioru tego dokonuje Inspektor nadzoru.

Gotowość danej części robót do odbioru zgłasza wykonawca wpisem do dziennika budowy i jednoczesnym powiadomieniem Inspektora nadzoru. Odbiór będzie przeprowadzony niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 3 dni od daty zgłoszenia wpisem do dziennika budowy i powiadomienia o tym fakcie Inspektora nadzoru.

Jakość i ilość robót ulegających zakryciu ocenia Inspektor nadzoru na podstawie dokumentów zawierających komplet wyników badań laboratoryjnych i w oparciu o przeprowadzone pomiary, w konfrontacji z dokumentacją projektową, uprzednimi ustaleniami.

#### B. Odbiór częściowy:

Odbiór częściowy polega na ocenie ilości i jakości wykonanych części robót. Odbioru częściowego robót dokonuje się dla zakresu robót określonego w dokumentach

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

umownych wg zasad jak przy odbiorze ostatecznym robót. Odbioru robót dokonuje Inspektor nadzoru.

### **C. Odbiór końcowy**

Odbiór końcowy robót polega na finalnej ocenie rzeczywistego wykonania robót w odniesieniu do zakresu (ilości) oraz jakości.

Całkowite zakończenie robót oraz gotowość do odbioru końcowego będzie stwierdzona przez Wykonawcę wpisem do dziennika budowy.

Odbiór końcowy robót nastąpi w terminie ustalonym w dokumentach umowy, licząc od dnia potwierdzenia przez Inspektora nadzoru zakończenia robót i przyjęcia dokumentów odbiorowych. Odbioru ostatecznego robót dokona komisja wyznaczona przez Zamawiającego w obecności Inspektora nadzoru i Wykonawcy. Komisja odbierająca roboty dokona ich oceny jakościowej na podstawie przedłożonych dokumentów, wyników badań i pomiarów, ocenie wizualnej oraz zgodności wykonania robót z dokumentacją projektową.

W toku odbioru końcowego robót, komisja zapozna się z realizacją ustaleń przyjętych w trakcie odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu oraz odbiorów częściowych, zwłaszcza w zakresie wykonania robót uzupełniających i robót poprawkowych.

W przypadkach nie wykonania wyznaczonych robót poprawkowych lub robót uzupełniających w poszczególnych elementach konstrukcyjnych i wykończeniowych, komisja przerwie swoje czynności i ustali nowy termin odbioru końcowego.

W przypadku stwierdzenia przez komisję, że jakość wykonywanych robót w poszczególnych asortymentach nieznacznie odbiega od wymaganej dokumentacją projektową z uwzględnieniem tolerancji i nie ma większego wpływu na cechy eksploatacyjne obiektu, komisja oceni pomniejszoną wartość wykonywanych robót w stosunku do wymagań przyjętych w dokumentach umowy.

#### **Dokumenty do odbioru końcowego**

Podstawowym dokumentem jest protokół odbioru końcowego robót, sporządzony wg wzoru ustalonego przez Zamawiającego oraz na zasadach określonych w SIWZ.

Do odbioru ostatecznego Wykonawca jest zobowiązany przygotować następujące dokumenty:

Dokumentację powykonawczą oraz dokumentację budowy z naniesionymi zmianami (zmiany nieistotne) wykonanymi w toku wykonania robót.

## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

Szczegółowe specyfikacje techniczne (podstawowe z dokumentów umowy i ew. uzupełniające lub zamienne).

Ustalenia technologiczne.

Inwentaryzację powykonawczą wraz z oświadczeniem o zgodności z PZT.

Dzienniki budowy i książki obmiarów (oryginały).

Wyniki pomiarów kontrolnych oraz badań i sprawdzeń.

Deklaracje zgodności lub certyfikaty zgodności wbudowanych materiałów dopuszczających do ich stosowania na terenie Polski lub UE.

W przypadku, gdy wg komisji, roboty pod względem przygotowania dokumentacyjnego nie będą gotowe do odbioru końcowego, komisja w porozumieniu z Wykonawcą wyznaczy ponowny termin odbioru końcowego robót.

Wszystkie zarządzone przez komisję roboty poprawkowe lub uzupełniające będą zestawione wg wzoru ustalonego przez Zamawiającego.

Termin wykonania robót poprawkowych i robót uzupełniających wyznaczy komisja i stwierdzi ich wykonanie.

### **D. Odbiór pogwarancyjny**

Odbiór pogwarancyjny polega na ocenie wykonanych robót związanych z usunięciem wad, które ujawnią się w okresie gwarancyjnym i rękojmi.

Odbiór pogwarancyjny będzie dokonany na podstawie oceny wizualnej obiektu uwzględnieniem zasad opisanych w „Odbiór końcowy”.

### **9. Wymagania Zamawiającego dotyczące architektury i konstrukcji**

1. Architektura budynku powinna harmonizować z budynkiem sąsiednim Banku Spółdzielczego.
2. Projektowana winda powinna zapewniać dostęp do wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku w obrębie danej funkcji w tym dla osób z niepełnosprawnościami.
3. Konstrukcja szybu windowego murowana z rdzeniami i belkami żelbetowymi w układzie rusztu wypełnionego bloczkami z betonu komórkowego. Posadowienie szybu windowego na płycie fundamentowej stanowiącej dno szybu windowego.

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

4. Przebudowa schodów zewnętrznych poprzez zmniejszenie ich gabarytów (spełniająca normy budynków użyteczności publicznej). Wszystkie schody zewnętrzne wykonane w jednym stylu z takich samych materiałów (o konstrukcji żelbetowej), barierki ochronne ze stali nierdzewnej.
5. Warstwy wykończeniowe terenów utwardzonych od strony północnej podlegające wymianie, powinny być powtórnie wykorzystane od strony południowej budynku.
6. Konstrukcja dachu zaprojektowana jako dźwigary kratowe z drewna litego klasy C 24 oparte poprzez murłatę na wieńcu ścian nośnych z rdzeniami żelbetowymi. Dźwigary kratowe z pasem górnym i dolnym, słupkami i krzyżulcami z opartymi na nich łątami z drewna litego klasy C 24 mocowanymi za pomocą systemowych łączników kątowych.
7. Konstrukcję należy impregnować bezbarwnym środkiem trójfunkcyjnym przeciw korozji biologicznej, robactwu i zabezpieczającym p.poż. do stopnia NRO.

### 10. Wymagania Zamawiającego dotyczące rozwiązań budowlano-materiałowych

1. Zagospodarowanie terenu i elementy zewnętrzne:
  - a. Winda osobowa - budowa windy osobowej (przystosowaną dla osób z niepełnosprawnością) obsługującą wszystkie piętra z terenu przyległego,
  - b. Schody zewnętrzne - przebudowa schodów zewnętrznych (oznaczonych na załączniku graficznym) w technologii żelbetowej konstrukcji monolitycznej z warstwą wykończeniową.
  - c. Przebudowa powierzchni utwardzonych (rozebranie istniejących i wykonanie nowych z kostek brukowych betonowych gr.6cm na podbudowie) – pow. ok. 600m<sup>2</sup>.
  - d. Bariery ochronne – zdemontować i zamontować nowe wykonane z rur stalowych ze stali nierdzewnej.
2. Elewacje i dach:
  - a. Tynki zewnętrzne – silikonowe typu baranek, kolor zgodnie z PB (projekt budowlany) - zalecany kolor biały lub przetłamana biel.
  - b. Parapety zewnętrzne – przebudowa na parapety z blachy powlekanej w kolorze pokrycia dachu.
  - c. Dach – wykonanie konstrukcji dachu nad częścią niższą wraz z wykonaniem nowego pokrycia z blachy na rąbek stojący, orynowaniem i rurami spustowymi w jednolitym kolorze.
3. Części wspólne kondygnacji nadziemnych (korytarze, klatki schodowej, sanitariaty):
  - a. Posadzki:
    - Przebudowa posadzek (rozebranie istniejących posadzek i wykonanie nowych z płytek gresowych) – pow. około 353m<sup>2</sup>

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

- b. Tynki
    - Tynki podlegają naprawie po uszkodzeniach mechanicznych i bruzdach powstałych w trakcie robót instalacyjnych.
  - c. Roboty malarskie i okładzinowe
    - gładzie pod roboty malarskie wykonać na całości powierzchni ścian i sufitów,
    - roboty malarskie wykonać na całej powierzchni ścian i sufitów.
  - d. Stolarka okienna – bez zmian.
  - e. Parapety – przebudowa na parapety z aglomarmuru.
  - f. Stolarka drzwiowa – wszystkie drzwi wewnętrzne między lokalami a częścią wspólną do wymiany na drzwi o klasie nie niższej niż 3 wg. Normy PN-EN 1192:2001.
  - g. Bariery ochronne - zachować i odremontować.
4. Pomieszczenia usługowe, biurowe i gabinety:
- a. Posadzki:
    - Przebudowa posadzek (rozebranie istniejących posadzek i wykonanie nowych z płytek gresowych) – pow. około 435m<sup>2</sup>.
  - b. Tynki:
    - Tynki podlegają naprawie po uszkodzeniach mechanicznych i bruzdach powstałych w trakcie robót instalacyjnych,
  - c. Roboty malarskie i okładzinowe:
    - gładzie pod roboty malarskie wykonać na całości powierzchni ścian i sufitów,
    - roboty malarskie wykonać na całej powierzchni ścian i sufitów.
  - d. Stolarka okienna – bez zmian.
  - e. Stolarka drzwiowa – wszystkie drzwi wewnętrzne między lokalami a częścią wspólną do wymiany na drzwi o klasie nie niższej niż 3 wg. Normy PN-EN 1192:2001
  - f. Parapety – przebudowa na parapety z aglomarmuru.
5. Pomieszczenia piwnic
- a. Posadzki:
    - przygotowanie podłoża pod posadzki (wykonanie wyrównania podłoża i wylewki samopoziomującej) – pow. 367,35 m<sup>2</sup>,
  - b. Tynki:
    - tynki podlegają naprawie po uszkodzeniach mechanicznych i bruzdach powstałych w trakcie robót instalacyjnych,
  - c. Stolarka drzwiowa:
    - zdemontować, otwory przygotować pod zamontowanie drzwi (drzwi poza zakresem)
  - d. Stolarka okienna:

# PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

- wymiana okien o wymiarach 120x60 cm w ilości 12 szt. (co stanowi 20% ogółu stolarki).

6. Części mieszkalne (pierwsze i drugie piętro „Przychodni Zdrowia” o powierzchni 155,45m<sup>2</sup>) – poza zakresem opracowania.

## 11. Wymagania Zamawiającego dotyczące ogólnego standardu wykończenia

1. Tynki ścian i sufitów w miejscach wymagających ich odtworzenia lub wykonania:
  - A. II kategorii pod okładziny i oblicowania,
  - B. III kategorii pod powłoki malarskie i wyprawy,
2. Okładziny ścian wykonać na odpowiednio przygotowanych i mocnych podłożach tynków ściennych. W miejscach narażonych na wilgoć pod okładziny wykonać izolacje przeciwwilgociowe powłokowe (np. folia w płynie na bazie cementów).
3. Okładziny z płytek gresowych wykonać na klejach dedykowanych do danego pomieszczenia na wysokość min. 2m. Przy układaniu płytek zapewnić ich płaszczyznę i właściwe odprowadzenie wody technologicznej fugować przestrzenie pomiędzy nimi fugą elastyczną.
4. Dla okładzin ściennych w sanitariatach i pomieszczeniach mokrych zapewnić parametry płytek nie gorsze niż poniżej:  
Klasa ścieralności -  $\geq 1$  (PEI)  
Nasiąkliwość -  $\leq 3\%$   
Kolor okładziny: dostosowany do posadzki w pomieszczeniu
5. Posadzki korytarzy, sanitariatów, schodów wewnętrznych wykonać z płytek gresowych, nieszkliwionych, barwionych w masie. Dopuszcza się zróżnicowanie kolorystyczne posadzek poszczególnych kondygnacji, oprócz klatek schodowych.
6. Wykończenie posadzek klatek schodowych, należy wykonać z płytek gresowych nieszkliwionych barwionych w masie, w kolorze kontrastującym lecz spójnym z kolorem lub kolorami poszczególnych kondygnacji.
7. Posadzki w pomieszczeniach wspólnych jak sanitariaty i ciągi komunikacyjne zaprojektowano z płytek gres o parametrach nie gorszych niż poniżej:  
Klasa ścieralności -  $\geq 4$  (PEI)  
Twardość -  $\leq 5$  (w skali Moshy)  
Nasiąkliwość -  $\leq 3\%$   
Klasa bezpieczeństwa –  $\geq R10$   
Na schodach - okładziny wykonać z płytek ryflowanych lub szlifowanych.  
Kolor posadzki: jasny szary, beżowy
8. Warstwa wykończeniowa podestów i schodów zewnętrznych z płytek gresowych, nieszkliwionych, mrozoodpornych, antypoślizgowych, barwionych w masie o parametrach nie gorszych niż poniżej:  
Klasa ścieralności -  $\geq 4$  (PEI)

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Twardość -  $\leq 5$  (w skali Mosha)

Nasiąkliwość -  $\leq 3\%$

Klasa bezpieczeństwa –  $\geq R10$

Na schodach - okładziny wykonać z płytek ryflowanych lub szlifowanych.

Kolor posadzki: jasny szary, szary.

Dopuszcza się wykonanie wykończenia schodów z płytek betonowych chodnikowych gr. 4-6cm spójnych kolorystycznie z kostką/płytką chodnikową zaprojektowaną na powierzchni utwardzone wokół budynku.

9. Stolarka drzwiowa wewnętrzna drewniana okleinowana w kolorze nawiązującej do posadzek lub ścian.
10. Stolarka drzwiowa wewnętrzna do pomieszczeń mokrych powinna być zaopatrzona w kratkę nawiewną lub otwory wentylacyjne.
11. Stolarka drzwiowa zewnętrzna aluminiowa, dwuskrzydłowa przeszklona.
12. Parametry okien –  $U_{max} = 0,9 \text{ W}/[\text{m}^2 \cdot \text{K}]$
13. Parametry drzwi zewnętrznych –  $U_{max} = 1,3 \text{ W}/[\text{m}^2 \cdot \text{K}]$
14. Kolorystyka wnętrz powinna być określona na etapie koncepcji architektonicznej i przedstawiona w formie uproszczonych wizualizacji.
15. Kabiny toalet w pomieszczeniach sanitarnych należy wykonać w lekkiej zabudowie (płyty HPL).
16. Co najmniej jedna toaleta na każdej kondygnacji nadziemnej musi być przystosowana dla potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

### 12. Wymagania Zamawiającego dotyczące instalacji

#### Instalacje elektryczne, niskoprądowe i oświetleniowe

1. Instalacja elektryczna wewnętrzna powinna zostać dostosowana do standardów funkcji przedstawionej w koncepcji architektonicznej w zakresie p.poż. (min. instalacja oświetlenia ewakuacyjnego oraz awaryjnego), bezpieczeństwa użytkownika, intensywności oświetlenia i estetyki,
2. Należy zaprojektować sieć strukturalną komputerową wewnątrz wraz z niezbędną infrastrukturą (serwerownia); ilość gniazd komputerowych zostanie określona na etapie PB - zakłada się nie mniej niż 4 gniazda komputerowe w gabinetach i pomieszczeniach biurowych.
3. Natężenie oświetlenia w pomieszczeniach (miejsce pracy) należy dostosować do ich funkcji zgodnie z normą oświetleniową PN-EN 12464-1.
4. Natężenie oświetlenia w pomieszczeniach sanitarnych należy zaprojektować zgodnie z normą oświetleniową PN-EN 12464-1.
5. Należy zaprojektować system sterowania oświetleniem (fotokomórka) dla wybranych pomieszczeń,



## **PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

6. Należy zaprojektować zasilanie dla windy osobowej.
7. Instalacja wtykowa – do wymiany w całym budynku (ilość gniazd elektrycznych zostanie określona na etapie PB - zakłada się nie mniej niż 4 gniazda elektryczne w gabinetach i pomieszczeniach biurowych).
8. Nie zakłada się wykonywania systemu SSP (system sygnalizacji pożarowej).
9. Kontrola dostępu zostanie określona na etapie PB (o ile będzie taka potrzeba).
10. Instalacja monitoringu – istniejąca instalacja zostanie zdemontowana przez obecnego najemcę; planuje się instalację monitoringu na ciągu komunikacyjnym parteru (2 kamery).
11. Instalacja przyzywowa – wykonanie w trzech WC dla niepełnosprawnych na kondygnacjach użytkowych.
12. Instalacja odgromowa – demontaż i wykonanie nowej instalacji odgromowej.

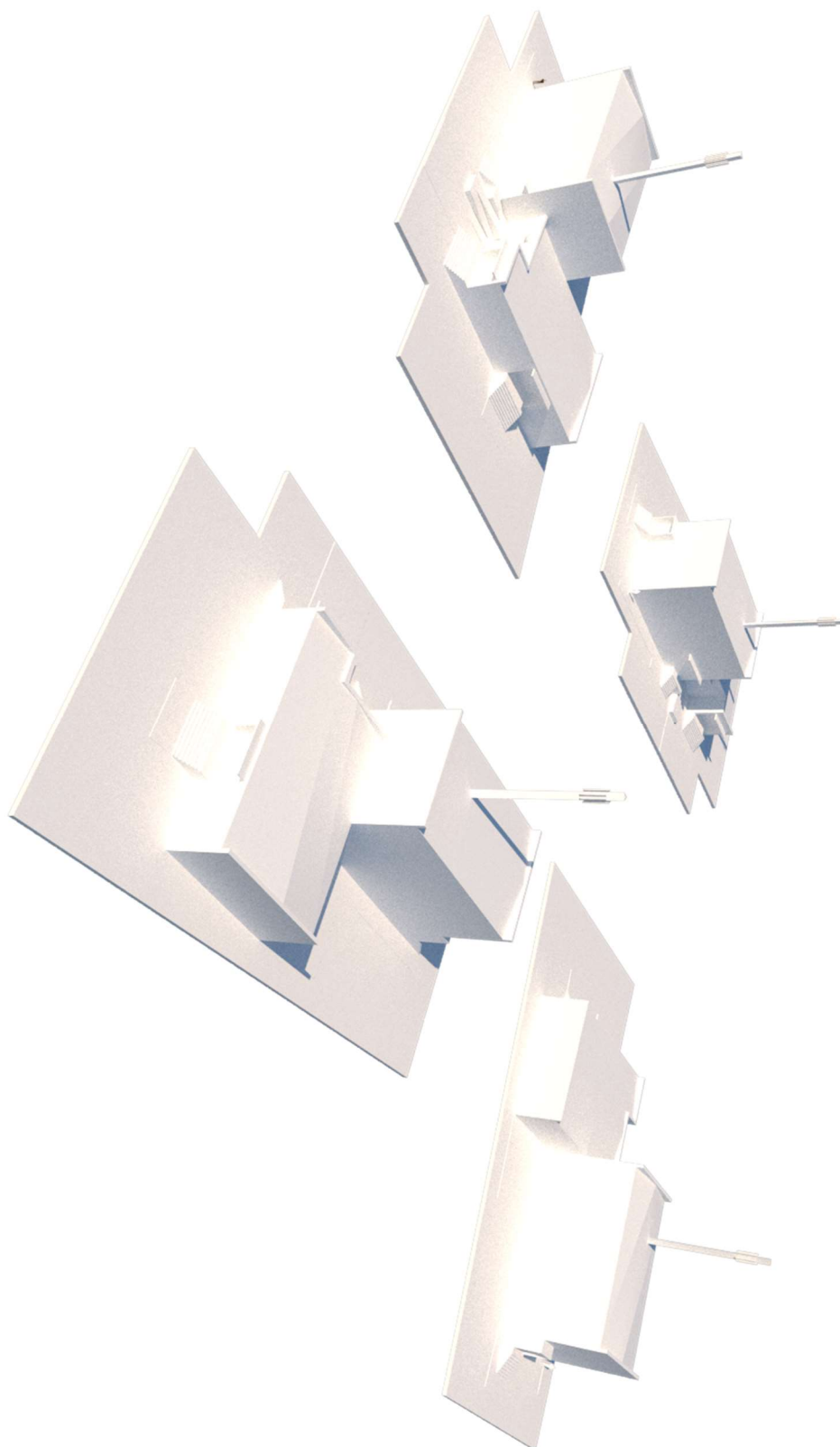
### **Instalacje sanitarne**

1. Remont z wymianą oprzyrządowania urządzeń pomiarowo-redukcyjnych, rozdzielni i węzłów ciepłowniczych,
2. Dostosowanie instalacji C.O. do nowych układów funkcjonalno-użytkowych oraz warunków technicznych i standardów
3. Instalacja c.o. i c.w.u.:
  - wymiana wszystkich grzejników wraz z zaworami oraz instalacja C.O. od źródła zasilania do punktów grzewczych.
  - instalacja węzła gazowego do kotłowni pozostaje bez zmian.
  - wymiana pieca gazowego na piec kondensacyjny o mocy grzewczej 100kW.
  - wykorzystanie istniejącego komina do odprowadzania spalin pieca gazowego, wstawienie wkładu kwasoodpornego.
4. Dostosowanie instalacji wod-kan do nowych układów funkcjonalno-użytkowych oraz warunków technicznych i standardów,
  - wymiana wszystkich pionów wodno-kanalizacyjnych i podejść do przyborów sanitarnych w pomieszczeniach usługowych (bez części mieszkalnej).
  - wymiana armatury instalacji sanitarnych (zawory, liczniki, reduktory, filtry)
5. Wymiana wyposażenia łazienek i WC w częściach wspólnych,
6. Oczyszczenie i przedłużenie (zmiana dachu) istniejących przewodów wentylacyjnych,
7. Instalacja wentylacji:
  - wentylacja grawitacyjna w całości obiektu
  - w pomieszczeniach sanitarnych wentylacja grawitacyjna wspomagana wentylatorami mechanicznymi umieszczonymi w kratkach wentylacyjnych.
8. Instalacja klimatyzacji:
  - klimatyzatory zlokalizowane w częściach komunikacji przychodni na kondygnacjach parteru, pierwszego i drugiego piętra.

# PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

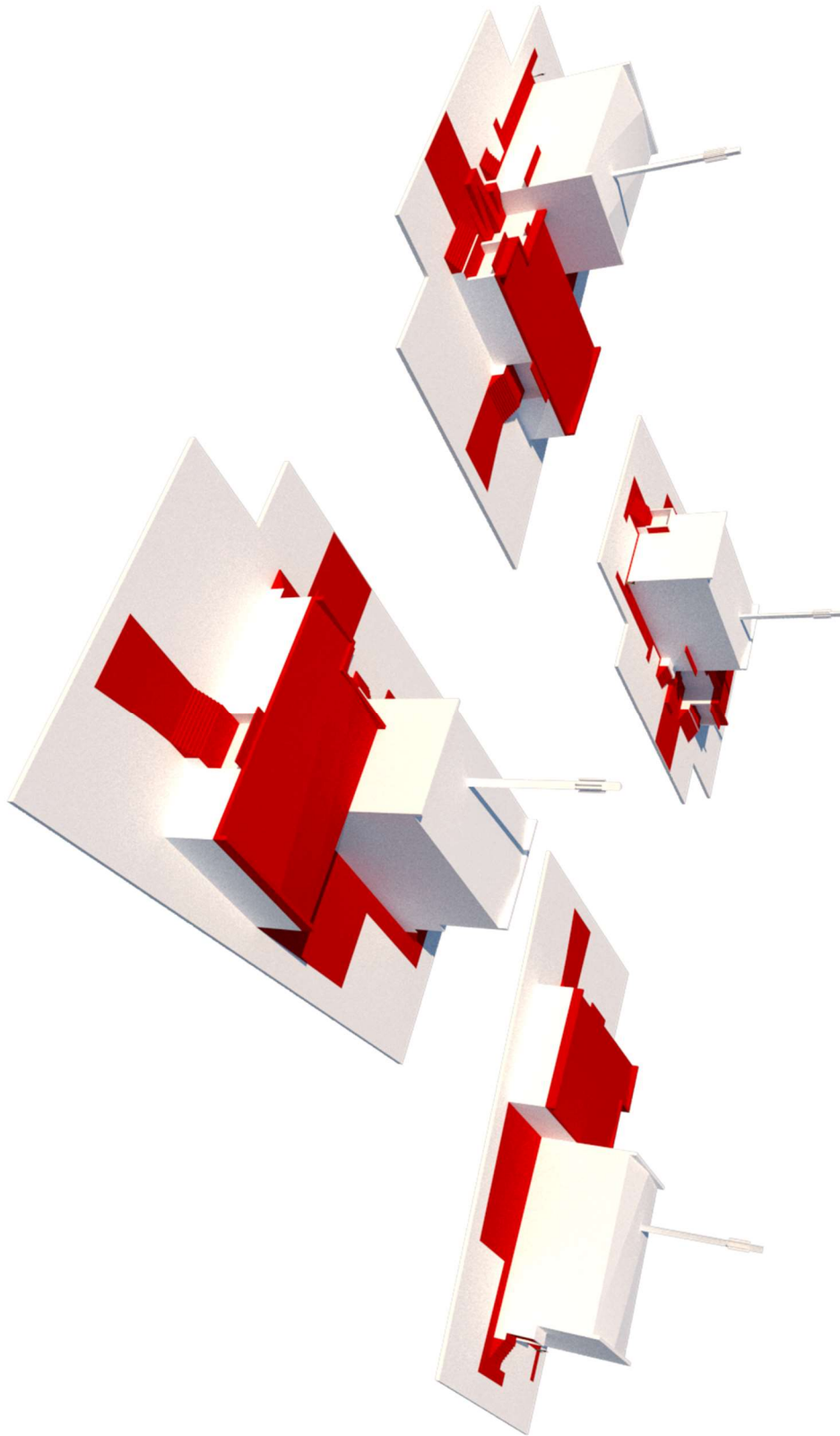
Schematy pomocnicze do programu funkcjonalno-użytkowego

**SCHEMAT STANU ISTNIEJĄCEGO**



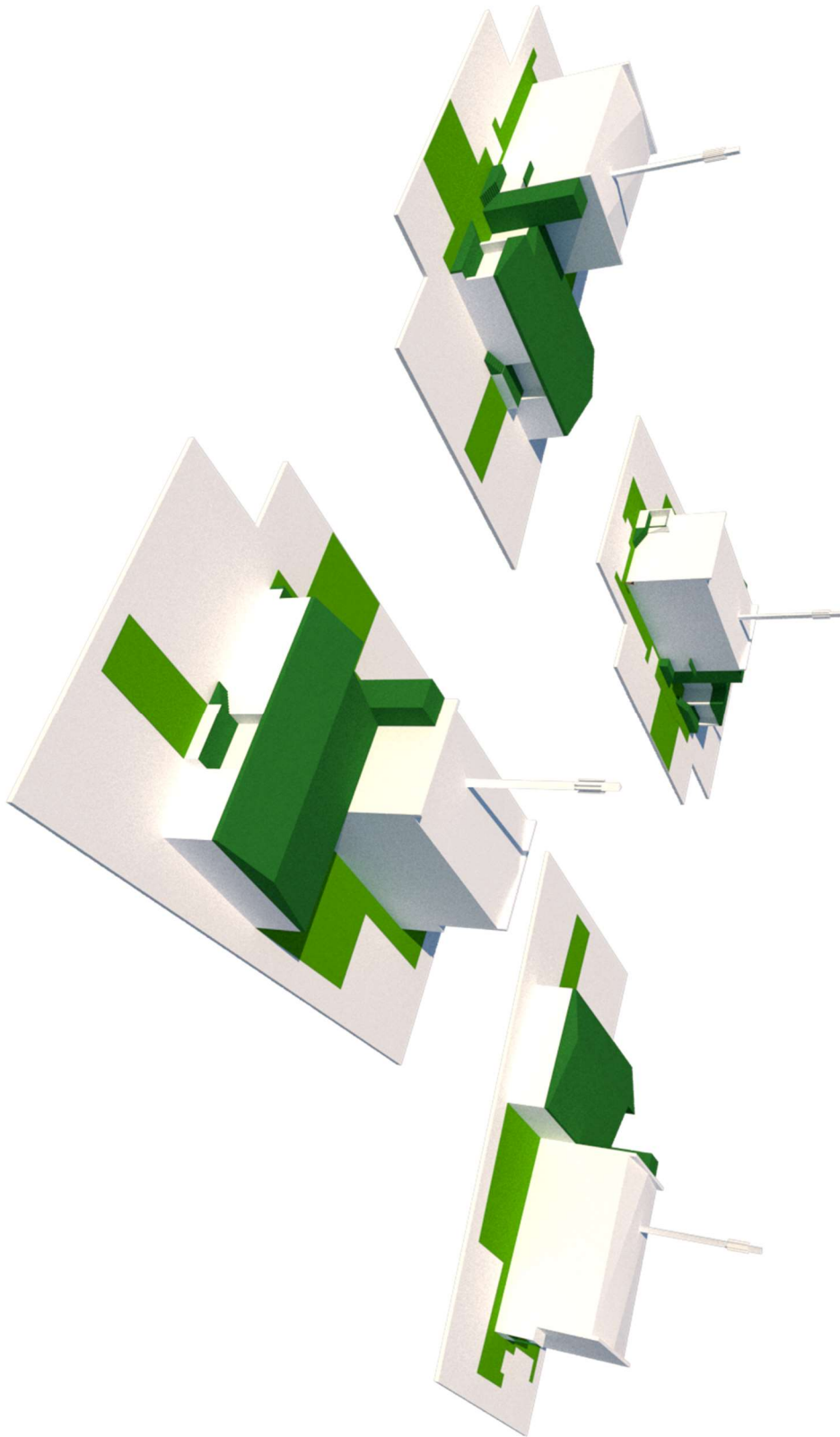
# PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

## SCHEMAT ELEMENTÓW PODLEGAJĄCYCH PRZEBUDOWIE



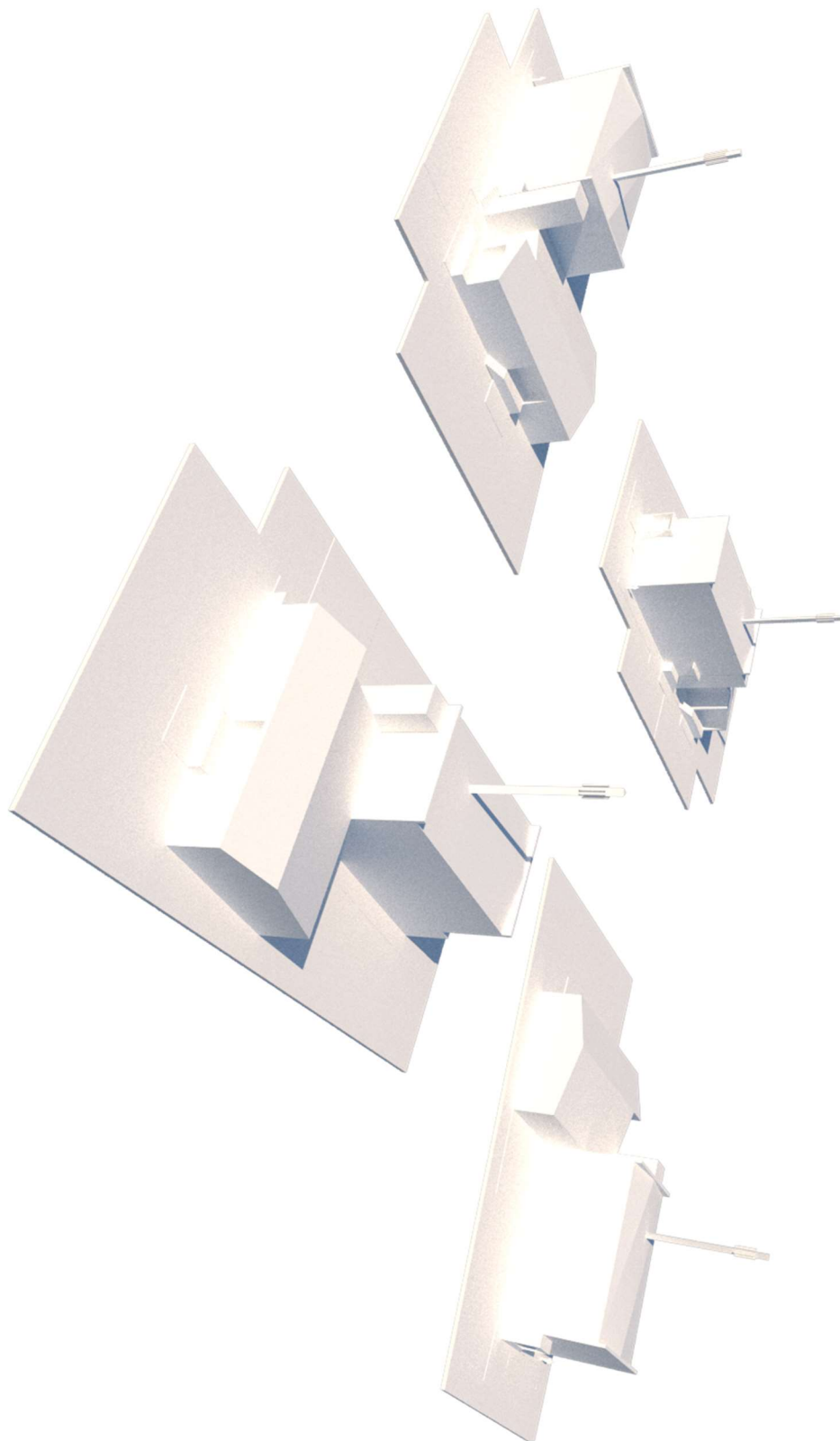
# PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

## SCHEMAT ELEMENTÓW PRZEBUDOWANYCH



# PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

## SCHEMAT PRZEBUDOWY



# PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

## CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

1. **Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.**

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zlokalizowaną na dz. nr **378/4, obr. Miasto Oleszyce, identyfikator działki 180906\_4.0001.378/4.**

2. **Inwentaryzacja budowlana wraz z opisem stanu technicznego budynku.**

Zamawiający załącza do programu funkcjonalno-użytkowego inwentaryzację budowlaną wraz z ekspertyzą stanu technicznego budynku.

3. **Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego.**

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 16 września 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane z późniejszymi zmianami, t.j. Dz. U. z 2021 r.
- Normą oświetleniową PN-EN 12464-1.