

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

służący do ustalenia planowanych kosztów prac projektowych, przygotowania oferty szczególnie w zakresie obliczania ceny.

1. Nazwa zadania:

Wykonanie projektu budowlanego wykonawczego zmiany sposobu użytkowania i termomodernizacji budynku szkolnego przy ul. Pocztovej 9,11,13 w Kętrzynie.

2. Adres obiektu:

ul. Pocztovej Nr 9,11,13
11- 400 Kętrzyn
woj. Warmińsko – mazurskie

3. Nazwy i kody wg CPV (Wspólny Słownik Zamówień)

71000000-8 – usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne w tym w szczególności:

71200000-0 - usługi architektoniczne i podobne

71300000-1 – usługi inżynieryjne

71400000 – 2 – usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu

71500000 – 3 – usługi związane z budownictwem

71600000 – 4 – usługi w zakresie testowania technicznego, analizy i konsultacji technicznej

4. Nazwa inwestora:

Powiat Kętrzyński
Pl. Grunwaldzki 1
11-400 Kętrzyn

5. Program funkcjonalno – użytkowy opracował:

Barbara Ćwik – pracownik Starostwa Powiatowego

6. Zawartość programu funkcjonalno – użytkowego

1) informacje ogólne

2) opis programu funkcjonalno – użytkowego

3) informacje dodatkowe

Kętrzyn, 25.01.2011 r

Część opisowa programu funkcjonalno – użytkowego:

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

1.1 Lokalizacja

Obiekt przeznaczony do termomodernizacji i zmiany sposobu użytkowania składający się z kilku brył geometrycznych zlokalizowany na działkach 204/5, 204/6, 204/3 o łącznej pow. 0,6486 ha w obrębie 3 przy ul. Pocztowej Nr 9, Nr 11, Nr 13 w Kętrzynie

Obiekt zlokalizowany w terenie na który nie opracowano planu zagospodarowania przestrzennego.

1.2. Stan własności:

Obiekt jest własnością Powiatu Kętrzyńskiego

1.3. Charakterystyka zagospodarowania terenu

Działka Nr 3 – 204/3 w części jest utwardzona, a w niewielkiej części stanowi tereny zielone. Działka Nr 3 – 204/6 i 204/5 stanowią w większości tereny zielone.

Działki są ogrodzone od ul. Pocztowej ogrodzeniem ozdobnym na cokole, pozostałe ogrodzone siatką na słupkach stalowych.

Należy zaprojektować parking dla osób niepełnosprawnych korzystających z budynków Nr 9, 11 i 13, parking dla interesantów oraz drogi pożarowe, ewentualnie dodatkowe wjazdy po wcześniejszym uzyskaniu zgody Zarządu Dróg Wojewódzkich.

1.4. Dziedzictwo i dobra kultury

Budynki przy ul. Pocztowej Nr 9,11,13 zostały ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków w związku z powyższym należy wystąpić do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie o wydanie warunków do projektowania.

W oparciu o art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r – prawo budowlane (jedn. tekst Dz.U. z 2010 r Nr 243 poz.1623 oraz art.8 ust.3 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2010 r Nr 75 poz. 474) projekt przed wydaniem pozwolenia na budowę podlega zaopiniowaniu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

1.5. Infrastruktura techniczna

Obiekt po byłej szkole w części użytkowany jako Ognisko Pracy Pozaszkolnej, Bibliotekę Pedagogiczną i 2 lokale mieszkalne.

Budynek wyposażony w czynne instalacje:

- centralnego ogrzewania,
- wodociągową,
- kanalizacyjną ,
- gazową,
- teletechniczną,
- energetyczną.

Kotłownia lokalna gazowa z lat 1980 – 1990.

Odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji.

Należy sprawdzić stan techniczny, prawidłowość działania i podłączenia i w zależności od potrzeb pozostawić stan istniejący bądź zaprojektować

przebudowę sieci i instalacji według warunków wydanych przez poszczególnych dysponentów sieci biorąc pod uwagę zmniejszenie kosztów eksploatacji i zwiększenie niezawodności funkcjonowania.

1.6. Charakterystyczne parametry istniejących budynków i przewidywane ich przeznaczenie.

1.6.1. Budynek Nr 9 wraz z przybudówką (Łącznikiem) przy ul. Pocztowej

Budynek częściowo podpiwniczony w całości przeznaczony na potrzeby Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie.

Budynek o pow. zabudowy ok. 200 m² i kubaturze ok. 620,0 m³

Wykonana pod koniec lat osiemdziesiątych przybudówka (łącznik pomiędzy budynkiem Nr 9 i 11).

Posiadamy projekt przybudówki o pow. zab. 76,30 m² i kubaturze 686,7 m³, brak inwentaryzacji budynku głównego.

Łączna kubatura budynku głównego i przybudówki ok. 1310,0 m²

Łącznik na parterze wykorzystywany jest przez Bibliotekę Pedagogiczną. Na piętrze do wykorzystania przez Powiatowy Urząd Pracy (bud. Nr 11) bądź bud. Nr 9 (Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie).

W podpiwniczeniu istnieje kotłownia. W chwili obecnej budynek jest niewykorzystywany i nie ogrzewany. Budynek wyposażony w instalacje:

- centralnego ogrzewania,
- wodociągową,
- kanalizacyjną ,
- gazową,
- teletechniczną,
- energetyczną

1.6.2. Budynek główny Nr 11 przy ul. Pocztowej

Posiadamy inwentaryzację architektoniczno – konstrukcyjną budynku z roku 1978. (1 egz. formy papierowej). Kubatura obiektu 14 221,5 m³, powierzchnia zabudowy 1138,1 m², powierzchnia użytkowa 2808,63 m² wysokość budynku 16,06 mb, ilość klatek schodowych – 2, ilość kondygnacji 3.

Budynek częściowo podpiwniczony.

Projektowane przeznaczenie budynku:

Piwnica o pow. ok. 166 m²

Parter:

Biblioteka Pedagogiczna – ok. 303,0 m² (pomieszczenia dotychczas zajmowane)

Powiatowa Poradnia Psychologiczno – Pedagogiczna – ok. 399,0 m²

Powiatowy Urząd Pracy – ok. 57,0 m²

Pomieszczenia wspólne (sala wykładowa) ok. 120,0 m²

I piętro

Powiatowy Urząd Pracy – ok. 943,0 m²

II piętro

Pomieszczenia biurowe – ok. 680,0 m²

1 lokal mieszkalny istniejący – ok. 57,0 m²

1.6.3.. Budynek Nr 13 przy ul. Pocztowej (brak inwentaryzacji)

Budynek składający się z dwóch brył geometrycznych złączonych pod kątem prostym, podpiwniczony. Budynek w części wykorzystywany jako Ognisko Pracy Pozaszkolnej (jedna kondygnacja budynku głównego) i jeden lokal mieszkalny o pow. ok. 90,00 m² Pozostałe pomieszczenia w chwili obecnej nie są użytkowane.

Budynek o pow. zabudowy ok. 620,0 m² (9,0 *14,0) + (14,0 * 35,0) i kubaturze ok. 1600,0 m³

Budynek ogrzewany. W podpiwniczeniu znajduje się kotłownia gazowa i pomieszczenia użytkowe (dawniej sale lekcyjne). Pod częścią budynku pomieszczenia zawilgocone.

Projektowane przeznaczenie budynku :

Parter mniejszej bryły ok. 120 m² na potrzeby archiwum Powiatowego Urzędu Pracy, Poddasze w części na potrzeby Powiatowego Urzędu Pracy w części na istniejący lokal mieszkalny.

Piwnice większej bryły – kotłownia + pomieszczenia użytkowe po adaptacji.

Parter większej bryły – Pomieszczenia biurowe

I piętro większej bryły – Ognisko Pracy Pozaszkolnej (istniejące)

1.7 Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Obsługa techniczna obiektu w zakresie elektronicznych systemów nadzoru i zarządzania sieciami, instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz monitoringu, ochrony bezpieczeństwa, p.poż, utrzymania czystości, realizowana będzie przez każdego z użytkowników. Dlatego należy zaprojektować rozdział mediów na poszczególnych użytkowników poprzez liczniki, podliczniki, rozdzielniki itp. :

Przewidywani użytkownicy to:

- Powiatowy Urząd Pracy
- Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie
- Powiatowa Poradnia Psychologiczno – Pedagogiczna
- Ognisko Pracy Pozaszkolnej
- Bibliotekę pedagogiczną,
- Lokal mieszkalny nr 1
- Lokal mieszkalny Nr 2
- Starostwo Powiatowe (pod wynajem: Poddasze budynku Nr 11, + Piwnice większej bryły budynku Nr 13 + parter większej bryły budynku Nr 13 oraz sala wykładowa bud. Nr 11 – ok. 120,0 m²)

1.8. Ogólne strefy funkcjonowania:

Strefa Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie (bud. Nr 9 + część łącznika-odrębne wejście)

Strefa Biblioteki Pedagogicznej i Powiatowej Poradni Psychologiczno – Pedagogicznej (odrębne wejście z budynku Nr 11 – parter)

Strefa Powiatowego Urzędu Pracy (odrębne wejście)

Strefa Ogniska Pracy Pozaszkolnej (odrębne wejście)

Przedstawiony podział na strefy funkcjonalne nie jest obowiązującym, ani przesądającym o sposobie organizacji przestrzennej obiektu, lecz służy weryfikacji potrzeb i bilansu zapotrzebowania niezbędnych powierzchni użytkowych. Niektóre

strefy lub funkcje mogą się łączyć z innymi lub przenikać, pod warunkiem zachowania wymagań bezpieczeństwa i kontroli dostępności i ruchu w miejscach do których dostęp musi być kontrolowany.

2. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

2.1. Ogólne wytyczne zagospodarowania terenu

2.1.1. Zaprojektować zagospodarowanie terenu umożliwiające korzystanie z obiektu osobom niepełnosprawnym oraz spełniające warunki wynikające z decyzji o warunkach zabudowy

2.1.2. We własnym zakresie zlecić aktualizację mapy zasadniczej z niezbędnym do prac projektowych zasięgiem aktualizacji.

2.2. Ogólne wytyczne dotyczące architektury

Ze względu na charakter obiektu zachować warunki wydane przez Konserwatora Zabytków w Olsztynie.

Wykonanie termomodernizacji zaprojektować wg wcześniej opracowanego przez siebie audytu energetycznego poprzez np.: wymianę stolarki okiennej na PCV o tym samym wyglądzie architektonicznym, wymianę stolarki drzwiowej, wymianę pokrycia dachu, wymianę skorodowanych rynien i rur spustowych powodujących zacieki, ocieplenie połączeń dachowej i inne temu podobne roboty nie zmieniające wyglądu architektonicznego budynku.

2.3. Ogólne wytyczne dotyczące rozwiązań konstrukcji, instalacji i wykończenia

Należy wykonać ekspertyzę techniczną budynków uwzględniającą istniejące i przewidywane obciążenia z odrębną oceną stropu nad piwnicą mniejszej bryły budynku Nr 13 (archiwum zakładowe Powiatowego Urzędu Pracy)

Należy zaprojektować jedną kotłownię na wszystkie budynki z rozdziałem ciepła na użytkowników wymienionych w pkt. 1.7. niniejszego opracowania stosując liczniki, podzielniki itp. urządzenia oraz zaprojektować gazomierze i urządzenia takie by zmodernizowana kotłownia przy ocieplonym budynku nie spowodowała zwiększenia opłat za ciepło. Należy przewidzieć zastosowanie urządzeń blokujących nadmierny chwilowy pobór gazu aby nie płaćć nieuzasadnionych kosztów za moc zamówioną.

Należy również zaprojektować nowe instalacje teletechniczne i energetyczne pod potrzeby poszczególnych użytkowników budynku, również z ich rozdziałem do pomiaru poboru, biorąc pod uwagę koszty eksploatacji (liczniki czy podliczniki).

Należy zaprojektować w Powiatowym Urzędzie Pracy sanitariaty ogólnodostępne i oddzielne dla pracowników. W sanitariatach ogólnodostępnych należy zaprojektować urządzenia wandaloodporne. Dla pozostałych użytkowników sanitariaty ogólnodostępne z urządzeniami wandaloodpornymi.

Po ocenie stanu technicznego przewidzieć możliwość projektowania wymiany instalacji wod. – kan. oraz demontażu wszystkich istniejących nieczynnych instalacji.

Należy dążyć aby budynek nie powodował zanieczyszczeń powietrza, nie był zawilgocony, nie wymagał wymiany zniszczonych elementów instalacji zaraz po zakończeniu robót modernizacyjnych i termomodernizacyjnych, spełniał

wszelkie wymogi sanitarne, przeciwpożarowe, bezpieczeństwa i ergonomii, a koszty utrzymania budynku były policzalne dla każdego z użytkowników.

2.4. Planowany koszt realizacji inwestycji

Łączny koszt inwestycji obejmujący koszty przygotowania i realizacji inwestycji, podatki, niezbędne rezerwy na wzrost kosztów w budownictwie do końca 2012 roku nie powinien przekraczać budżetu na łączną kwotę 4 mln zł brutto.

2.5. Pozostałe wymagania

2.5.1. Uzyskać zalecenia konserwatorskie do projektowania termomodernizacji i zmiany sposobu użytkowania obiektu od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

2.5.2. Uzyskać pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, energetycznych i teletechnicznych oraz dróg.

2.5.3. Opracować:

- a) mapę do celów projektowych – 6 egz.
- b) ekspertyzę techniczną wszystkich budynków opracowaną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane bez ograniczeń w zakresie konstrukcji uwzględniając istniejące i przewidywane obciążenia z odrębną oceną stropu łącznika budynku Nr 13 pod potrzeby archiwum zakładowego Powiatowego Urzędu Pracy – 4 egz. + CD
- c) inwentaryzację architektoniczno – konstrukcyjną budynku Nr 13 – 4 egz. + CD
- d) projekt budowlany wraz z instalacjami wszystkich branż opracowany w oparciu o warunki konserwatorskie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Olsztynie przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane – 6 egz. + CD
- e) informacje dotyczącą BIOZ – 4 egz. + CD
- f) oświadczenie właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw energii, wody, gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, dróg lądowych
- g) wymagane pozytywne opinie uzgodnienia i pozwolenia
- h) kosztorys inwestorski z wyliczeniem kosztów na poszczególnych użytkownikach – 1 egz. + CD
- i) kosztorys inwestorski dotyczący zagospodarowania działek – 1 egz. + CD
- j) kosztorys ofertowy – 1 egz. + CD
- k) przedmiar robót – 2 egz. + CD
- l) specyfikację istotnych warunków zamówienia z wymaganymi dokumentami do ogłoszenia postępowania przetargowego – 1 egz. + CD
- m) audyt energetyczny – 6 egz. + CD
- n) specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót – 2 egz. + CD
- o) rysunki i plany w formacie PDF na płycie CD

2.5.4. Uzgodnić z inwestorem opracowaną koncepcję przed przystąpieniem do opracowania ostatecznej wersji projektowej.

Uwaga.

Inwentaryzacje będące w posiadaniu Urzędu zostaną wykonawcy udostępnione.