

Zakres i wymogi opracowania Programu Funkcjonalno-Użytkowego

1. Nazwa zadania:

„Modernizacja budynku Urzędu Stanu Cywilnego w Ostrowcu Świętokrzyskim”.

2. Lokalizacja obiektu budowlanego objętego zamówieniem:

Budynek znajduje się przy ul. Siennieńskiej 47, 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski, działka ewidencyjna nr 36 (Obr. 36, ark. 2).

3. Przedmiot i zakres opracowania:

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie dwóch koncepcji i na podstawie uzgodnienia oraz akceptacji jednej z nich wykonanie programu funkcjonalno-użytkowego zwanego dalej PFU dla projektu „Modernizacja budynku Urzędu Stanu Cywilnego”. Zadanie obejmuje opracowanie dwóch koncepcji i PFU dla budynku przy ul. Siennieńskiej 47 w Ostrowcu Świętokrzyskim – siedziba Urzędu Stanu Cywilnego (USC) o zasięgu terytorialnym: Gmina Ostrowiec Świętokrzyski i Gmina Bodzechów. Budynek zlokalizowany jest na działce nr 36 (obr. 36, ark. 2) będącej własnością Gminy Ostrowiec Świętokrzyski. Budynek wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków. Urząd Stanu Cywilnego nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. W związku z powyższym wymaga uzyskania decyzji o lokalizacji celu publicznego. Obiekt znajduje się w obszarze ochrony konserwatorskiej. Budynek wybudowany ok. 1915 r., parterowy z poddaszem użytkowym z dachem wielospadowym pokrytym blachą. Budynek wymaga przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy z uwagi na jego stan techniczny i potrzeby wynikające z obsługi interesantów oraz wymagania co do archiwum i przechowywania w nim dokumentów ewidencji ludności. Konieczna jest wymiana dachu. Z uwagi na panującą wilgoć w piwnicy konieczne jest wykonanie izolacji fundamentów oraz osuszenie ścian. We wszystkich pomieszczeniach należy uzupełnić tynki i wykonać malowanie ścian i sufitów z uzupełnieniem elementów zdobniczych oraz wymienić posadzki. W celu dostosowania budynku do obowiązujących warunków technicznych należy wymienić stolarkę okienną i drzwiową. Wykonać obliczenia, badania termoizolacji ścian w celu stwierdzenia potrzeby docieplenia ścian, podłóg, dachu z uwzględnieniem warunków konserwatorskich. Planowana jest rozbudowa budynku od strony zachodniej. W nowej części należy zaprojektować salę ślubów, salę toastów oraz wiatrołap.

4. Proponowany zakres robót w budynku Urzędu Stanu Cywilnego:

Piwnica

Z uwagi na panującą wilgoć w piwnicy konieczne jest wykonanie ekspertyzy mikologicznej wilgotności ścian metodą suszarkowo-wagową, metodą karbidową oraz nieniszczącą, tj. metodą chemiczną i fizyczną wraz z oznaczeniem obecności soli i stopniem zasolenia ścian budynku. Ekspertyza powinna zawierać również sposób i metodę osuszenia ścian ich zabezpieczenia i renowacji. Należy założyć w PFU wykonanie izolacji fundamentów oraz osuszenie ścian zgodnie z wykonaną ekspertyzą będącą jego załącznikiem.

Parter budynku

Zamawiający proponuje zlokalizować część pomieszczeń biurowych, archiwum oraz Biuro Obsługi Interesanta na parterze budynku. Planowane są toalety dla interesantów, toalety ogólnodostępne dla osób z niepełnosprawnościami oraz toalety dla pracowników Urzędu. Zamawiający sugeruje rozbudowę o windę.

Nowa część budynku

Zamawiający proponuje rozbudowę budynku od strony zachodniej. W nowej części planowana jest sala ślubów, sala toastów, pomieszczenie ze zlewozmywakiem oraz zmywarką, pokój administracyjny. W sali ślubów należy uwzględnić między innymi wykonanie systemu nagłośnienia.

Poddasze

Inwestor planuje zaadaptować istniejące poddasze na pomieszczenia biurowe, pokój socjalny, pomieszczenie porządkowe, pomieszczenia gospodarcze lub magazynowe oraz toaletę dla pracowników.

Zagospodarowanie terenu

Rewitalizacja zakłada koncepcję zagospodarowania terenu poprzez wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów oraz rabat bylinowych. Również stworzenie nowej sieci ciągów komunikacyjnych, ujednolicenie elementów małej architektury oraz renowację ogrodu obiektu (tj. renowacja rzeźb, renowacja/wymiana ogrodu od strony ul. Siennieńskiej, wymiana ogrodu betonowego). Wszelkie nowo wprowadzane elementy powinny nawiązywać do klimatu miejsca przy jednoczesnym wprowadzeniu nowoczesności. Projekt zieleni charakteryzował się będzie lekką formą, nowoczesnym i prostym układem. Uzupełnieniem tego będą luźne nasadzenia traw ozdobnych oraz kwiatów intensywnie kwitnących atrakcyjnych przez cały sezon, a także rośliny zimnozielone.

Należy przewidzieć zastosowanie systemu nawadniającego wraz z jego sterowaniem.

W ramach realizacji zadania należy zaplanować:

- **Roboty związane z termomodernizacją budynku:**
 - Wykonanie izolacji i docieplenia fundamentów oraz izolacji podłogi na gruncie,
 - Wymiana stolarki drzwiowej i okiennej wraz z parapetami zewnętrznymi i wewnętrznymi,
 - Wykonanie ocieplenia dachu,
 - Wymiana obróbek blacharskich i orygowania,
 - Wykonanie instalacji ogrzewczej,
 - Budowa instalacji wentylacji i klimatyzacji mechanicznej z uwzględnieniem wytycznych dotyczących temperatury w pomieszczeniu do przechowywania archiwalnej dokumentacji papierowej,
 - Zaplanowanie systemu dystrybucji ciepła w budynku:
 - kontrola temperatur w pomieszczeniach na bazie czujników lub regulatorów,

- systemowe ograniczenie zakresu nastaw temperatur zadanych z poziomu pomieszczenia,
- możliwość sterowania ogrzewaniem,
- możliwość podłączenia bezprzewodowych czujników otwarcia okna,
- możliwość sterowania pracą klimatyzacji (ograniczenie jej pracy w momencie otwarcia okna).

- **Planowane roboty budowlane:**

- Nadbudowa starej części budynku w celu zwiększenia powierzchni użytkowej poddasza,
- Przebudowa stropu nad parterem,
- Roboty rozbiórkowe z dostosowaniem ciągów komunikacyjnych do obowiązujących przepisów,
- Wykonanie robót między innymi: wymiany częściowej tynków, szpachlowanie, malowanie, wymiany posadzek, parkietu, elementów zdobiących,
- Zaprojektowanie dźwigu osobowego,
- Wykonanie nowej elewacji budynku,
- Rozbudowa budynku od strony zachodniej w formie konstrukcji stalowej lub żelbetowej z przeszkleniami,
- Montaż na obróbkach blacharskich kolców na ptaki wykonanych ze stali nierdzewnej klejonych do podłoża,
- Przebudowa / rozbudowa / wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- Wykonanie kanalizacji deszczowej,
- Zastosowanie systemu nawadniającego w ogrodzie.

- **Roboty związane z przebudową i rozbudową instalacji elektrycznej i niskoprądowej:**

Wykonanie instalacji elektrycznych i niskoprądowych w niezbędnym przewidzianym przepisami dla tego typu obiektów zakresie, m.in.:

- **Instalacje elektryczne:**

- Zapewnienie zasilania awaryjnego za pomocą agregatu,
 - Wykonanie oświetlenia zewnętrznego,
 - Zaprojektowanie iluminacji świetlnej elewacji budynku,
 - Wykonanie instalacji odgromowej,

- **Instalacje niskoprądowe:**

- Instalacja Sygnalizacji Włamania i Napadu (SSWiN),
 - Instalacja Kontroli Dostępu (SKD),
 - Instalacja przyzywowa w toalecie dla osób z niepełnosprawnościami,
 - Instalacja sygnalizacji pożaru (SSP),
 - Instalacja oddymiania, jeżeli jest niezbędna i wynika z obowiązujących przepisów oraz charakteru budynku,
 - Sieć strukturalna (WiFi),

- **Instalacje AV:**
- Nagłośnienie sali ślubów.

Z uwagi na obecne wymogi niezbędne jest dostosowanie obiektu dla osób niepełnosprawnych na podstawie ustawy z dnia 19 lipca 2019r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022r. poz. 2240 t.j.) oraz Standardów Dostępności Budynków dla Osób z Niepełnosprawnościami wydanych przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa.

5. Wytyczne i wymagania dotyczące opracowania koncepcji i PFU:

5.1. Informacje ogólne:

- 1) PFU powinien zostać opracowany na podstawie wcześniej przygotowanej i zaakceptowanej przez Zamawiającego koncepcji,
- 2) PFU stanowić będzie część Specyfikacji Warunków Zamówienia na wybór Wykonawcy projektu budowlano-wykonawczego oraz realizacji robót budowlanych. Zamawiający wymaga, aby opracowany PFU był kompletny w zakresie wytycznych do dalszego projektowania, na podstawie którego Zamawiający będzie mógł przeprowadzić postępowanie przetargowe w celu wyłonienia Wykonawcy prac projektowych i budowlanych,
- 3) Przetarg na wybór Wykonawcy robót projektowych i budowlanych będzie prowadzony zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych, a opracowania wynikające z niniejszego przedmiotu zamówienia muszą być zgodne z w/w ustawą. PFU musi ponadto uwzględniać wszystkie inne wymagania, w tym budowlane, instalacyjne oraz inne (uwzględniające specyfikę działalności Urzędu Stanu Cywilnego), konieczne do prawidłowej realizacji zadania na etapie projektowania oraz wykonania robót budowlanych,
- 4) Rozwiązania przyjęte w PFU muszą uwzględniać potrzeby Zamawiającego, wyżej wymienionej instytucji i odpowiadać wiedzy technicznej, obowiązującym Polskim Normom i przepisom techniczno-budowlanym, a w szczególności muszą być zgodne z:
 - a) Rozporządzeniem 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. 2021 r. poz. 2454),
 - b) Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2023 r. poz. 682),
 - c) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225)
 - d) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 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. 2021 r. poz. 2458),
 - e) innymi aktami prawnymi niezbędnymi do opracowania dokumentacji projektowej,
 - f) zasadami projektowania uniwersalnego.

- 5) PFU winien uwzględniać wymagania Zamawiającego wskazane we wcześniej przygotowanej przez Wykonawcę i zaakceptowanej przez Zamawiającego koncepcji, w szczególności:
- a) funkcje i przeznaczenie poszczególnych pomieszczeń budynku,
 - b) propozycję rozbudowy, przebudowy i nadbudowy obiektu,
 - c) zagospodarowanie powierzchni poszczególnych kondygnacji,
 - d) modernizację energetyczną budynku, zastosowanie OZE,
 - e) wymianę dachu,
 - f) wykonanie nowej elewacji budynku,
 - g) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej,
 - h) budowę / przebudowę / wymianę instalacji (wod.-kan., c.o., elektrycznej, słaboprądowej, wentylacyjnej, teletechnicznej, itp.),
 - i) wykonanie instalacji teletechnicznych i ppoż. w niezbędnym przewidzianym przepisami dla tego typu obiektów zakresie (wydzielenie stref, instalacja oddymiania i sygnalizacji pożaru, hydranty wewnętrzne, itp.),
 - j) zagospodarowanie terenu wokół obiektu,
 - k) dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 6) Zamawiający dopuszcza wyniki w trakcie opracowania PFU odstępstwa od koncepcji w niewielkim i każdorazowo uzgadnianym z Zamawiającym zakresie, wynikającym z konieczności spełnienia wymagań prawa budowlanego, optymalizacji kosztowej realizacji robot budowlanych czy efektywności wykorzystania powierzchni użytkowej obiektu.
- 7) Część graficzna PFU winna zawierać w szczególności inwentaryzację pomieszczeń budynku – rzuty, przekroje kondygnacji i docelową koncepcję wykorzystania pomieszczeń wraz z planowanymi urządzeniami i wyposażeniem, zgodnie z ich funkcjami.
- 8) Zaakceptowana przez Zamawiającego koncepcja winna być uzgodniona z Wojewódzkim Świętokrzyskim Konserwatorem Zabytków oraz innymi instytucjami, których akceptacja jest wymagana dla wykonania dalszych prac budowlanych uwzględnionych w koncepcji.
- 9) Wykonawca PFU powinien uzyskać prawomocną decyzję o lokalizacji celu publicznego dla planowanego zakresu robót w budynku Urzędu Stanu Cywilnego w Ostrowcu Świętokrzyskim,
- 10) PFU ma zawierać wymagania w stosunku do przedmiotu zamówienia obejmujące cechy obiektu dotyczące rozwiązań budowlano-konstrukcyjnych i wskaźników ekonomicznych oraz warunki wykonania i odbioru robót budowlanych dotyczące:
- a) przygotowania terenu budowy,
 - b) architektury,
 - c) konstrukcji,
 - d) instalacji,
 - e) wykończenia,
 - f) zagospodarowania terenu,
 - g) wyposażenia (m.in.: wyposażenie pomieszczeń administracyjnych, socjalnych, wyposażenie toalet, wyposażenie sali ślubów oraz toastów, nagłośnienie,

gabloty ogłoszeniowe oraz inne wynikające z robót budowlanych i instalacyjnych niezbędnych do uzyskania funkcjonalności obiektu i pozwolenia na użytkowanie).

11) Ponadto PFU powinien zawierać w szczególności:

- a) kopię mapy zasadniczej,
 - b) wyniki badań gruntowo-wodnych na terenie budowy dla potrzeb posadowienia obiektów,
 - c) zalecenia konserwatorskie konserwatora zabytków,
 - d) inwentaryzację obiektu w zakresie architektury, konstrukcji, instalacji i urządzeń technologicznych,
 - e) inwentaryzację zieleni,
 - f) dwie koncepcje przebudowy / nadbudowy / rozbudowy budynku oraz uzgodnienie przez Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uzgodnionej z Zamawiającym koncepcji,
 - g) porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, energetycznych i teletechnicznych, itp.
 - h) prawomocną decyzję o lokalizacji celu publicznego,
 - i) dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem.
- 12) Zamawiający umożliwi, aby Wykonawca przed złożeniem ostatecznej oferty po wcześniejszym uzgodnieniu telefonicznym dokonał wizji lokalnej w terenie i pozyskał niezbędne dane i informacje konieczne do sporządzenia oferty.

6. Ilość opracowanej dokumentacji:

- dwie koncepcje – 2 egz.
- program funkcjonalno-użytkowy – 3 egz.
- całość dokumentacji w wersji elektronicznej w formacie PDF na nośniku pendrive – 2 szt.

7. Wymagania ogólne:

- wszelkie koszty związane z wykonaniem opracowań projektowych, uzgodnieniami koncepcji oraz programu funkcjonalno-użytkowego, uzyskaniem prawomocnej decyzji o lokalizacji celu publicznego dla planowanego zakresu robót w budynku Urzędu Stanu Cywilnego, uzgodnieniami Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uzyskaniem kopii mapy zasadniczej i innych uzgodnień ponosi Wykonawca,
- Wykonawca podczas opracowania koncepcji oraz PFU zobowiązany będzie na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym szczegółowe rozwiązania techniczne,
- Wykonawca na bieżąco będzie informował Zamawiającego o postępie prac nad koncepcjami oraz PFU, przekazując mu kopie uzgodnień, opinii, itp.,
- Wykonawca zobowiązany będzie do dokonania poprawek, uzupełnień, modyfikacji w koncepcjach i PFU, których wykonanie będzie niezbędne dla uzyskania pozytywnej oceny i przyjęcia w/w dokumentów przez instytucje dokonujące oceny i kwalifikacji, także w przypadku, gdy konieczność wprowadzania poprawek, uzupełnień i modyfikacji wystąpi po

przyjęciu przez Zamawiającego przedmiotu zamówienia, w ramach wynagrodzenia umownego.

UWAGA!

Wytyczne określone w „Zakresie i wymogach opracowania Programu Funkcjonalno-Użytkowego” są minimalnymi wymaganiami Zamawiającego, które Wykonawca powinien uwzględnić w opracowaniu. W przypadku braku zgodności wytycznych z obowiązującymi warunkami technicznymi, dostępności osób ze szczególnymi potrzebami, przepisami P.POŻ., sanitarnymi lub innymi Wykonawca dokona stosownych zmian w opracowywanym Programie Funkcjonalno- Użytkowym, które muszą być zatwierdzone przez Zamawiającego.