

TEMAT OPRACOWANIA:

Budowa Powiatowego Domu Dzieci w Ciechanowie -nowoczesna placówka opieki dla najmłodszych”.**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY**

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO	BUDYNEK DOMU DZIECI	
ADRES OBIEKTU BUDOWLENEGO	UL. KRUCZA 06-400 CIECHANÓW	
NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI	41/9 OBREB 0060 KRUBIN	
ZAMAWIAJĄCY	POWIAT CIECHANOWSKI 17 STYCZNIA 7, 06-400 CIECHANÓW	
NAZWY I KODY ROBÓT (wg wspólnego słownika zamówień CPV)	<p>Grupy robót: 71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne 45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej</p> <p>Klasy robót: 45210000-2 - Roboty budowlane w zakresie budynków 45230000-8 - Roboty budowlane w zakresie budowy rurociągów, linii komunikacyjnych i elektroenergetycznych, autostrad, dróg, lotnisk i kolei; wyrównywanie terenu</p> <p>Kategorie robot: 45215000-7 Roboty budowlane w zakresie budowy obiektów budowlanych opieki zdrowotnej i społecznej, krematoriów oraz obiektów użyteczności publicznej 45215100-8 Roboty budowlane w zakresie budowy placówek zdrowotnych 45231300-8 Roboty budowlane w zakresie budowy wodociągów i rurociągów do odprowadzania ścieków 45232410-9 Roboty w zakresie kanalizacji ściekowej 45260000-7 Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne 45262522-6 Roboty murarskie 45421131-1 Instalowanie drzwi 45421132-8 Instalowanie okien 45430000-0 Pokrywanie podłóg i ścian 45410000-4 Tynkowanie 45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne 45311000-0 Roboty w zakresie okablowania oraz instalacji elektrycznych 45311100-1 Roboty w zakresie okablowania elektrycznego 45311200-2 Roboty w zakresie instalacji elektrycznych 45320000-6 Roboty izolacyjne 45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne 45332200-5 Roboty instalacyjne hydrauliczne 45331100-7 Instalowanie centralnego ogrzewania 45331210-1 Instalowanie wentylacji 45312310-3 Ochrona odgromowa</p>	
ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA	I. CZĘŚĆ OPISOWA II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA	
OPRACOWAŁ	PODPIS	DATA
Michał Bancewicz		Listopad 2020

SPIS ZAWARTOŚCI – PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

I. CZĘŚĆ OPISOWA	3
1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.....	3
1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych	5
1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.....	7
1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe.....	8
1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe	8
2. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.....	10
2.1. Wykonanie wielobranżowego projektu budowlanego i wykonawczego.....	10
2.2. Uzyskanie niezbędnych uzgodnień z Zamawiającym.....	11
2.3. Wymagania ogólne dotyczące robót	11
2.4. Wymagania dotyczące właściwości materiałów i wyrobów budowlanych	12
2.5. Wymagania dotyczące zakresu prac budowlanych i instalacyjnych	12
2.6. Wymagania dotyczące badań i odbioru robót budowlanych	16
II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA	17
1. Zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów	17
2. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością.....	17
3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego	17
4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych.....	18

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wybudowanie budynku Powiatowego Domu Dzieci w Ciechanowie wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Przedmiotowy obiekt będzie placówką opiekuńczą zbliżoną swoim charakterem do domu rodzinnego.

Placówka zlokalizowana będzie w Ciechanowie na terenie działki 41/9 przy ulicy Kruczej.

Planuje się zaprojektowanie i budowę placówki opiekuńczej dla 14 osób wraz z personelem administracyjnym i opiekunami.

Niniejszy PFU stanowi podstawę do:

- przeprowadzenia procedury wyboru wykonawcy w formule „zaprojektuj i wybuduj”,
- przygotowania oferty przez wykonawcę,
- zawarcia umowy z wykonawcą na wykonanie dokumentacji projektowej i robót budowlanych.

Zamówienie obejmuje:

Etap I opracowanie dokumentacji projektowej z uzyskaniem pozwolenia na budowę, w tym:

- wykonanie koncepcji Powiatowego Domu Dzieci,
- wykonanie geologicznych badań podłoża gruntowego,
- sporządzenie projektu budowlanego i wykonawczego z podziałem na branże (dla wszystkich branż) wraz z uzyskaniem wynikających z przepisów uzgodnień, pozwoleń, opinii i zgód,
- uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę lub, w przypadku zgłoszenia robót budowlanych, zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu,
- sporządzenie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych,
- sporządzenie przedmiarów i kosztorysów,
- sporządzenie harmonogramu rzeczowo – finansowego w podziale na etapy robót rozumiane jako miesiące rozliczeniowe.

Etap II budowę przedmiotowego obiektu, w tym:

- wykonanie robót budowlanych na podstawie sporządzonej dokumentacji projektowej i specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych,
- opracowanie dokumentacji powykonawczej, przeprowadzenie wymaganych prób i badań, uzyskanie odbiorów robót i przygotowanie dokumentów związanych z oddaniem do użytkowania wybudowanego obiektu.

Wykonawca w ramach realizacji projektu powinien zweryfikować rozwiązania technologiczne zaproponowane przez Zamawiającego, dokonać doboru szczegółowych rozwiązań technologicznych wraz z przedłożeniem rozwiązań do akceptacji przez Zamawiającego. Po akceptacji rozwiązań Wykonawca powinien dokonać przedłożenia rozwiązań materiałowych (do akceptacji wymagane jest przedłożenie karty materiałowej), a następnie realizacji na podstawie zatwierdzonych dokumentów. Dopuszcza się zastosowanie materiałów i urządzeń nie gorszych niż te, które precyzują zapisy niniejszego PFU.

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za dokonanie stosownej procedury administracyjnej dla zakresu realizowanych prac, jeżeli będzie ona wymagana przepisami prawa. W przypadku zastosowania przez Wykonawcę rozwiązań technicznych i technologicznych, dla których niezbędne będzie uzyskanie wymaganych przepisami prawa pozwoleń i zgłoszeń, Zamawiający

w przedmiotowym zakresie udzieli stosownego pełnomocnictwa na pisemny wniosek Wykonawcy.

1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych

Parametry określające wielkość budynku (szacunkowe):
Ma być parterowy kąt 30 stopni

Budynek parterowy, niepodpiwniczony realizowany w technologii tradycyjnej	
– ilość kondygnacji	1 - parter
– kubatura budynku	2000 m ³
– wysokość elewacji frontowej	ok. 7m
– długość elewacji frontowej	ok. 20m
– szerokość budynku	ok. 16m
– powierzchnia zabudowy	320 m ²
– maksymalna powierzchnia użytkowa	300 m ²

A. ETAP I - OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ Z UZYSKANIEM POZWOLENIA NA BUDOWĘ,

UWAGA:

- należy opracować koncepcję Powiatowego Domu Dzieci;
- należy opracować dokumentację projektową na podstawie zatwierdzonej przez Zamawiającego koncepcji.

Zakres opracowania dokumentacji projektowej winien uwzględniać:

1. Materiały przygotowawcze:	a) Wystąpienie i uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy b) Rozpoznanie terenowo-prawne gruntów c) Badania warunków gruntowo-wodnych d) Wystąpienie i uzyskanie warunków przyłączeniowych od gestorów sieci e) Dostosowanie rozwiązań koncepcji funkcjonalno-użytkowej i koncepcji zagospodarowania terenu, do przepisów i uzgodnień z Zamawiającym i Użytkownikiem f) Prezentację koncepcji z wizualizacją
2. Projekt budowlany wszystkich branż wraz z uzyskaniem wynikających z przepisów uzgodnień, pozwoleń, opinii i zgód	

3. Projekty wykonawcze w branżach:	<ul style="list-style-type: none"> a) Projekt architektoniczny wraz z zagospodarowaniem terenu, dróg wewnętrznych przyłączami mediów, wizualizacją i kolorystyką b) Projekt konstrukcji c) Projekt instalacji sanitarnych: wodno-kanalizacyjnej, wentylacji mechanicznej, klimatyzacji, gazowej, c.o., c.w.u. przeciwpożarowej d) Projekt instalacji elektrycznych i teletechnicznych: oświetlenie ogólne, ewakuacyjne, gniazd wtykowych, oświetlenie zewnętrzne budynku i terenu, instalacja trójfazowa, domofonowa, telefoniczna, odgromowa, komputerowa, RTV (naziemna i satelitarna), dozorowa (monitoring wewnętrzny i zewnętrzny), przeciwpożarowa e) Projekt OZE – panele fotowoltaiczne f) Projekt obsługi komunikacyjnej placu budowy g) Organizacja placu budowy uwzględniająca wpływ prowadzenia prac na obiekt istniejący na działce, w tym robót ziemnych na warunki gruntowo-wodne, teren i obiekty sąsiednie h) Projekt aranżacji wnętrz wraz z zestawieniem wyposażenia z podziałem na stałe i ruchome i) Należy uwzględnić w razie konieczności przebudowę instalacji wodociągowej, gazowej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, dróg, chodników komunikacji wewnętrznej mogących kolidować z nowoprojektowanym budynkiem
4. Instrukcję bezpieczeństwa pożarowego wraz ze scenariuszem pożarowym obiektu, schematami ewakuacyjnymi, oznaczeniem dróg ewakuacji, wyposażeniem w sprzęt i urządzenia przeciwpożarowe	
5. Informację bezpieczeństwa i ochrony zdrowia	
6. Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót	
7. Przedmiar robót i Kosztorysy Inwestorskie	
8. Wytyczne realizacji inwestycji	
9. Charakterystykę energetyczną obiektu	
10. Inne opracowania niezbędne do realizacji robót i zatwierdzenia dokumentacji	
11. Uzyskanie decyzji pozwolenia na budowę Powiatowego Domu Dzieci wraz z infrastrukturą techniczną	

B. ETAP II - BUDOWA POWIATOWEGO CENTRUM OPIEKI WYTCHNIENIOWEJ

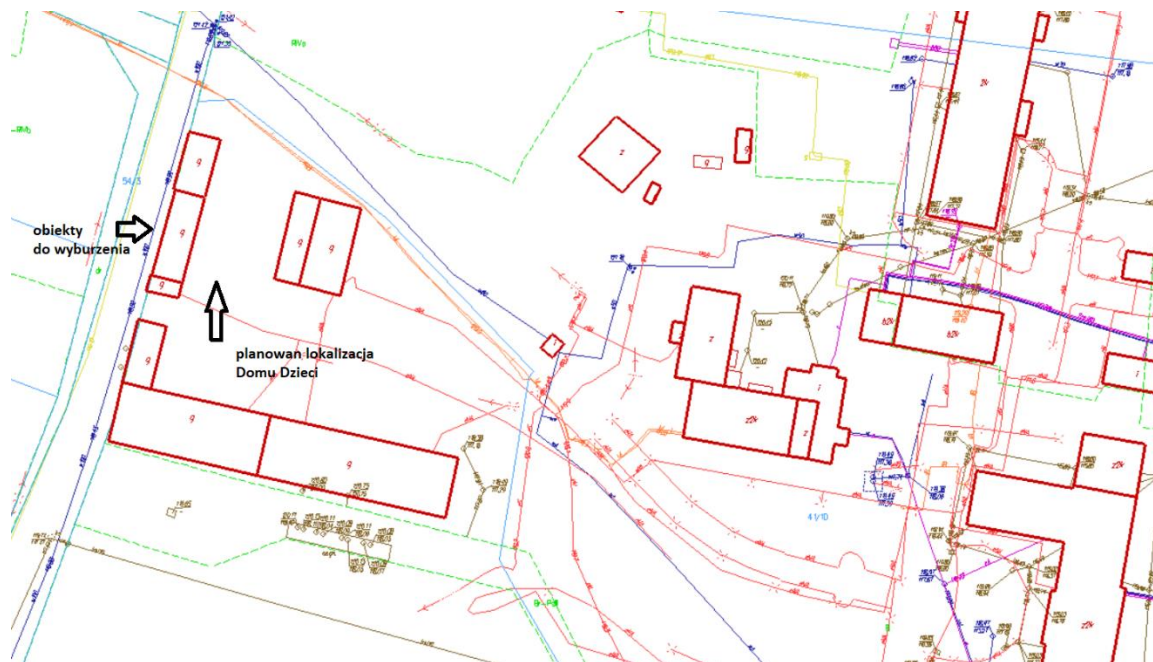
1. Roboty rozbiórkowe	<ul style="list-style-type: none"> a) Wyburzenie istniejących obiektów kolidujących z inwestycją b) Wywóz i utylizacja gruzu
2. Roboty ziemne	<ul style="list-style-type: none"> a) Usunięcie warstwy urodzajnej (humusu) b) niwelacja terenu c) wykopy fundamentowe d) ewentualna wymiana gruntu e) zasypanie wykopów

3. Wykonanie konstrukcji budynku	<ul style="list-style-type: none"> a) Fundamenty (podkłady betonowe, stopy, łąwy, ściany fundamentowe) b) Izolacje fundamentów c) Podbudowa pod posadzki d) Słupy żelbetowe e) Strop, wieńce ścian zewnętrznych i wewnętrznych, f) Belki, podciągi i nadproża żelbetowe alternatywnie prefabrykowane g) Zbrojenie elementów żelbetowych h) Ściany zewnętrzne budynku murowane np. z bloczków z betonu komórkowego gr. 24cm (alternatywnie pustak ceramiczny) i) Ściany działowe murowane gr. 12cm np. z bloczków z betonu komórkowego j) Kominy k) Kanały wentylacyjne l) Konstrukcja drewniana dachu
4. Roboty wykończeniowe zewnętrzne budynku	<ul style="list-style-type: none"> a) Wykończenie zewnętrzne dachu, ew. tarasów i podestów zewnętrznych b) Wykonanie elewacji (ocieplenie ścian budynku, wykonanie elewacji, montaż balustrad ze stali nierdzewnej) c) Kominy (wykonanie ocieplenia, okładzin, montaż kratki) d) Montaż okien i drzwi zewnętrznych e) Osadzenie podokienników f) Obróbki blacharskie g) Wykonanie rampy dla niepełnosprawnych wraz z elementami wykończeniowymi
5. Roboty wykończeniowe wewnątrz budynku	<ul style="list-style-type: none"> a) montaż stolarki drzwiowej (ościeżnice regulowane i skrzydła drzwiowe) b) wykonanie podłóg i posadzek z izolacjami i wykończeniem c) wykończenie ścian (okładziny, tynki, malowanie) d) wykończenie sufitu (izolacje cieplne i przeciwwilgociowe, okładziny, tynk, malowanie lub sufity podwieszane)
6. Wyposażenie	<ul style="list-style-type: none"> a) Wyposażenie meblowe (łóżka, stoliki nocne, biurka, krzesła obrotowe, zabudowy, stoły, kanapy, krzesła tapicerowane) spełniające wymogi dla potrzeb osób niepełnosprawnych b) Sanitariaty i łazienki: pojemniki na papier do rąk wraz z koszem na śmieci, biały montaż, lustra, dozowniki na mydło, pojemniki na papier toaletowy, urządzenia i wyposażenie dla potrzeb osób niepełnosprawnych c) Kuchnia – pełne wyposażenie (zlew, meble, kuchenka mikrofalowa, piekarnik, płyta indukcyjna, okap, czajnik elektryczny, lodówka) d) Pom. Socjalne - meble, kuchenka mikrofalowa, czajnik elektryczny, lodówka, zlew e) Wyposażenie w sprzęt gaśniczy i instrukcję bezpieczeństwa pożarowego; oznaczenie ewakuacji poziomej
7. Instalacje sanitarne	<ul style="list-style-type: none"> a) Instalacje wodne wraz z przyłączem do sieci b) Instalacje kanalizacyjne (sanitarna i deszczowa) wraz z przyłączem do sieci c) Instalacja gazu wraz z przyłączem do sieci d) Kocioł dwufunkcyjny na gaz e) Instalacje C.O. i C.W.U. f) Instalacja wentylacji mechanicznej

8. Instalacje elektryczne	<ul style="list-style-type: none"> a) Instalacja złączy kablowych i zasilania b) Montaż tablic rozdzielczych z pełnym wyposażeniem c) Instalacja oświetlenia podstawowego i awaryjnego d) Gniazda wtyczkowe e) Instalacja odgromowa i wyrównawcza f) System detekcji i sygnalizacji pożaru g) Instalacja internetowa i telewizyjna (z anteną i gniazdami) h) Instalacje niskoprądowe kompletne: instalacja przyzywowa (przywołania), wideodomofonowa, dozorowa (monitoring wewnętrzny i zewnętrzny),alarmowa i) Instalacja telefoniczna j) Sieć logiczno-komputerowa k) Instalacja paneli fotowoltaicznych <p>Uwaga: instalacje elektryczne należy wykonać do układu pomiarowego w szafce na zewnątrz budynku</p>
9. Instalacja terenie	<ul style="list-style-type: none"> a) Wodociągowa b) Kanalizacji sanitarnej i deszczowa c) Elektryczna niskiego napięcia (w tym oświetlenie terenu) d) Monitoring budynku i terenu
10. Zagospodarowanie terenu	<ul style="list-style-type: none"> a) Parkingi b) Droga dojazdowa i pożarowa c) Chodniki d) Zieleń e) Hydranty do celów ppoż. (w razie konieczności) f) Wiata grillowa g) Ogródek przydomowy
<p>11. Należy uwzględnić w razie konieczności przebudowę instalacji wodociągowej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, dróg i chodników komunikacji wewnętrznej mogących kolidować z projektowanym budynkiem</p>	

1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie, na którym obecnie znajdują się obiekty Domu Pomocy Społecznej.



Teren inwestycji posiada wjazd od strony zachodniej, od ul. Kruczej. Droga publiczna w obrębie wyjazdu posiada nawierzchnię utwardzoną.

Teren inwestycji nie jest w pełni uzbrojony. Istnieje tu jedynie sieć elektroenergetyczna i telekomunikacyjna. Pozostałe sieci takie jak sieć wodociągowa, kanalizację sanitarną,

kanalizację deszczową, sieć gazowa znajduje się na sąsiedniej działce na której znajduje się Dom Pomocy Społecznej.

Wykonawca powinien uwzględnić wszystkie koszty związane z realizacją prac niezbędnych do wykonania, w tym prac zabezpieczających i porządkowych.

W trakcie trwania prac sąsiedni Dom Pomocy Społecznej będzie użytkowany. W związku z powyższym należy przewidzieć prace przy zachowaniu wszelkich wymogów technologicznych zapewniających bezpieczne funkcjonowanie obiektu. Zakres prac oraz godziny ich wykonywania należy uzgodnić z administratorem obiektu. Korzystanie z dostawy energii elektrycznej, wody i kanalizacji powinno odbywać się bez zakłóceń w godzinach otwarcia obiektu. W przypadku konieczności wyłączenia mediów powinno odbywać się to poza godzinami otwarcia lub po uprzednim uzgodnieniu z osobami odpowiedzialnymi za funkcjonowanie budynku.

1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Realizacja obiektu powinna uwzględniać możliwe do zastosowania energooszczędne środki techniczne i technologie oraz ograniczenie niekorzystnego oddziaływania na środowisko (emisji spalin, hałasu, odpadów) zarówno na etapie budowy jak i użytkowania.

Projektowany budynek, urządzenia i wyposażenie musi zapewniać niezbędne warunki do korzystania z obiektu użyteczności publicznej przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13.12.2006r. (Dz. U. z 2012r. poz. 1169 oraz z 2018r. poz. 1217).

Projektowany budynek musi również spełniać wymogi Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie instytucjonalnej pieczy zastępczej (Dz.U. 2011 nr 292 poz. 1720)

Planuje się budynek parterowy, niepodpiwniczony realizowany w technologii tradycyjnej, z drewnianą więźbą dachową, o powierzchni użytkowej około 300m².

1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

Planuje się zaprojektowanie i budowę placówki dla 14 osób, oraz pomieszczenia dla personelu.

Powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji:

Pom.	Funkcja	Wykończenie posadzki	Wymagania dotyczące instalacji	Przybliżona powierzchnia użytkowa [m ²]
1-7	Pokoje dwuosobowe, pobytu całodobowego z łazienką – 7 szt.	Panele/płytki ceramiczne/	-Elektryczna z osprzętem w tym oświetlenie, gniazda elektryczne, komputerowe, telewizyjne - ppoż. - c.o. - przyzywowa -wentylacja mechaniczna - wod.-kan.	7x16,0=112
8-9	Pokoje z łazienką dla opiekunów – 2szt.	Panele/płytki ceramiczne/	-Elektryczna z osprzętem w tym oświetlenie, gniazda elektryczne, komputerowe, telewizyjne	2x12=24

			- ppoż. - c.o. -wentylacja mechaniczna - wod.-kan.	
10	magazyn	Płytki ceramiczne	-Elektryczna z osprzętem w tym oświetlenie, gniazda elektryczne, - c.o. -wentylacja mechaniczna - wod.-kan.	15
11	Kuchnia z jadalnią	Panele/płytki ceramiczne	-Elektryczna z osprzętem w tym oświetlenie, gniazda elektryczne, telewizyjne - ppoż. - c.o. -wentylacja mechaniczna - wod.-kan.	30
12	Pom. Socjalne	Panele/płytki ceramiczne/	-Elektryczna z osprzętem w tym oświetlenie, gniazda elektryczne, telewizyjne - ppoż. - c.o. -wentylacja mechaniczna - wod.-kan.	8
13	Pralnia + suszarnia	Płytki ceramiczne	-Elektryczna z osprzętem w tym oświetlenie, gniazda elektryczne, - ppoż. - c.o. -wentylacja mechaniczna - wod.-kan.	15
14	Świetlica z kominkiem	Panele	-Elektryczna z osprzętem w tym oświetlenie, gniazda elektryczne, komputerowe, telewizyjne - ppoż. - c.o. -wentylacja mechaniczna	50
15	Pom. porządkowe	Panele/płytki ceramiczne/	-Elektryczna z osprzętem w tym oświetlenie, gniazda elektryczne - c.o. - wentylacja	6
16	komunikacja	Panele/płytki ceramiczne/	-Elektryczna z osprzętem w tym oświetlenie, gniazda elektryczne - c.o. - wentylacja	20

17	Pomieszczenia techniczne/pieca c.o.	płytki ceramiczne	-Elektryczna z osprzętem w tym oświetlenie, gniazda elektryczne - p.poż. -gazex - wentylacja	10
18	Pom. administracyjny	Panele	-Elektryczna z osprzętem w tym oświetlenie, gniazda elektryczne, komputerowe, telewizyjne - ppoż. - c.o. -wentylacja mechaniczna	8
19	Pok. Pielęgniarki /Psycholog	Panele	-Elektryczna z osprzętem w tym oświetlenie, gniazda elektryczne, komputerowe, telewizyjne - ppoż. - c.o. -wentylacja mechaniczna	8
Razem				310

1.4.2. Wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe:

- Kubatura brutto / powierzchnia całkowita kondygnacji : 6,6
- Udział powierzchni ruchu do powierzchni netto: 0,07

1.4.3. Określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników

Podane wielkości są przybliżone. Zamawiający dopuszcza odchyłki dla powierzchni całkowitych i kubatury rzędu 5%

2. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

W ramach przyjętych rozwiązań należy zadbać o dążenie do uzyskania możliwie niskich wskaźników zużycia ciepła grzewczego, wykorzystania energii biernej i odpadowej, zminimalizowania zainstalowanej mocy oraz wpływu na środowisko. Należy również zapewnić optymalizację kosztów wykonania i eksploatacji obiektu.

2.1. Wykonanie wielobranżowej dokumentacji projektowej

1. Dokumentacja projektowa wykonana w ramach przedmiotu niniejszego zamówienia musi zawierać rozwiązania projektowe umożliwiające zrealizowanie robót budowlanych.
2. Podstawą do wykonania dokumentacji projektowej stanowić będzie niniejszy PFU, wizja lokalna oraz informacje uzyskane od Zamawiającego niezbędne do opracowania projektu, obejmującego pełen zakres robót budowlanych planowanych do wykonania w ramach umowy.
3. Wykonawca opracuje dokumentację projektową uwzględniającą w szczególności informacje i wymagania zawarte w niniejszym PFU oraz informacje dodatkowe, które ewentualnie mogą zostać przekazane przez Zamawiającego przed przystąpieniem do

- wykonania projektu lub w trakcie jego wykonywania. Wykonawca uzyska ponadto wszelkie niezbędne uzgodnienia wymagane przepisami prawa, opinie, zatwierdzenia i wystąpi z wnioskiem o pozwoleniu na budowę i uzyska prawomocne pozwolenie na budowę. Procedura administracyjna na mocy której realizowane będą roboty budowlane zostanie ustalona przez Wykonawcę na etapie projektowym.
4. Dokumentacja projektowa , jej części oraz ujęte w niej rozwiązania, muszą zostać zatwierdzone przez Zamawiającego przed złożeniem przez Wykonawcę wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem przez Wykonawcę robót budowlanych. Przed złożeniem stosownego wniosku niezbędne jest uzyskanie przez Wykonawcę od Zamawiającego akceptacji rozwiązań projektowych zawartych w dokumentacji projektowej. Przekazanie przez Wykonawcę dokumentacji projektowej do ostatecznego zatwierdzenia Zamawiającemu powinno nastąpić w siedzibie Zamawiającego. Zamawiający dokona sprawdzenia w zakresie rzeczowym i zatwierdzenia dokumentacji projektowej w terminie i formie określonych w Opisie Przedmiotu Zamówienia.
 5. Do obowiązków jednostki projektowej Wykonawcy będzie należało również uzupełnienie i poprawienie dokumentacji projektowej wg zaleceń Zamawiającego i w terminie przez niego ustalonym, o ile nie będą one sprzeczne z obowiązującymi przepisami i normami, sztuką budowlaną i niniejszym PFU oraz innymi dokumentami przekazanymi Wykonawcy w czasie trwania umowy.
 6. W zakres zobowiązań Wykonawcy w ramach realizacji przedmiotu zamówienia wchodzi również opracowanie i wykonanie wszelkich innych niezbędnych opracowań i dokumentacji koniecznych do uzyskania pozwolenia na budowę/zgłoszenia budowy oraz zakończenia prac budowlanych.
 7. Dokumentacja projektowa powinna być zaopatrzona w wykaz składających się na nią opracowań oraz pisemne oświadczenie o jej kompletności z punktu widzenia celu, któremu ma służyć i o jej wykonaniu z należytą starannością.
 8. W zakresie dokumentacji projektowej należy ująć wszystkie roboty niezbędne do wykonawstwa robót oraz obliczenia i inne szczegółowe dane pozwalające na sprawdzenie poprawności jej wykonania.
 9. Przedmiot Zamówienia należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej w sposób zapewniający spełnienie wymagań podstawowych, dotyczących w szczególności bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego i bezpieczeństwa użytkowania.
 10. Przed przystąpieniem do realizacji robót budowlanych Wykonawca przedłoży Zamawiającemu zatwierdzony przez odpowiedni organ administracji publicznej projekt budowlano-wykonawczy wraz z prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę lub, w przypadku zgłoszenia robót budowlanych, zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wykonawca przedłoży ponadto harmonogram rzeczowo-finansowy robót.
 11. Przed zgłoszeniem zakończenia robót budowlanych Wykonawca jest zobowiązany do przedłożenia dokumentacji powykonawczej.
 12. Dokumentacja w zakresie wykonywanych robót budowlanych powinna zostać opracowana przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności w odniesieniu do zakresu projektowanej części opracowania.

2.2. Uzyskanie niezbędnych uzgodnień z Zamawiającym

1. Wykonawca zobowiązany jest uzgodnić przyjęte rozwiązania projektowe na etapie projektu koncepcyjnego, budowlanego i wykonawczego.
2. Wykonawca jest zobowiązany do przedłożenia Zamawiającemu do uzgodnienia harmonogramu rzeczowo-finansowego robót przed rozpoczęciem robót; harmonogram musi uwzględniać etapowe prowadzenie robót w sposób umożliwiający ciągłe funkcjonowanie modernizowanego obiektu.

3. Przed przystąpieniem do robót budowlanych Wykonawca zobowiązany jest podpisać Protokół Przekazania Terenu Budowy.

2.3. Wymagania ogólne dotyczące robót

1. Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z umową, za jakość stosowanych materiałów i wykonywanych robót, za ich zgodność z dokumentacją projektową, PFU, harmonogramem rzeczowo-finansowym robót oraz poleceniami przedstawiciela Zamawiającego.
2. Następstwa jakiegokolwiek błędu w robotach spowodowanego przez Wykonawcę zostaną przez niego poprawione na własny koszt.
3. Polecenia przedstawiciela Zamawiającego i Inspektora Nadzoru wykonywane będą nie później niż w czasie przez niego wyznaczonym, po ich otrzymaniu przez Wykonawcę, pod groźbą zatrzymania robót.
4. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić stałą obecność Kierownika Budowy i poszczególnych Kierowników robót podczas trwania robót budowlanych.
5. Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót wszelkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego. W trakcie realizacji inwestycji Wykonawca będzie podejmował wszelkie kroki mające na celu stosowanie się do przepisów i norm dotyczących ochrony środowiska na terenie i wokół terenu budowy oraz będzie unikał uszkodzeń lub uciążliwości dla osób lub własności społecznej i innych zagrożeń wynikających ze skażenia, hałasu lub innych przyczyn powstałych w następstwie jego sposobu działania.

2.4. Wymagania dotyczące właściwości materiałów i wyrobów budowlanych

1. Zamawiający wymaga, aby przy wykonywaniu robót budowlanych stosować wyroby, które zostały dopuszczone do obrotu oraz powszechnego lub jednostkowego stosowania w budownictwie. Wszystkie niezbędne elementy powinny być wykonane w standardzie i zgodnie z obowiązującymi normami.
2. Materiały nie odpowiadające wymaganiom jakościowym zostaną przez Wykonawcę usunięte z terenu budowy. Wykonawca zapewni właściwe składowanie i zabezpieczenie materiałów na terenie budowy.
3. Dopuszcza się inne rozwiązania techniczne, o takim samym lub wyższym standardzie od określonych w dokumentacji projektowej. Wprowadzenie zmian należy uzgodnić z Zamawiającym.
4. Wprowadza się Kartę Materiałową na każdy planowany do wbudowania materiał. Kartę Materiałową Wykonawca przedkłada Inspektorowi Nadzoru w celu zaakceptowania materiału do wbudowania.

2.5. Wymagania dotyczące zakresu prac budowlanych i instalacyjnych

Do elementów przedmiotowego obiektu niewymienionych poniżej, Zamawiający nie stawia szczegółowych wymagań i należy je wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2.5.1. Przygotowanie terenu

Wykonawca zorganizuje teren budowy w sposób zapewniający bezpieczne prowadzenie prac i niezakłócający pracy sąsiadującego budynku Domu Pomocy Społecznej.

Wymaga się zapewnienia ogrodzenia placu budowy, pomieszczeń socjalnych, biurowych, magazynowych, placu składowego i innych niezbędnych do realizacji inwestycji.

Wjazd na budowę będzie możliwy bezpośrednio z ulicy istniejącym zjazdem. W przypadku braku takiej możliwości należy zaprojektować nowy zjazd z ul. Ludowej.

2.5.2 Architektura

- a) Przedmiotowy budynek powinien być wykonany w „klimacie domowym”.
- b) Budynek należy wykonać jako parterowy, niepodpiwniczony realizowany w technologii tradycyjnej, z drewnianą więźbą dachową.
- c) Proponuje się wykonanie elewacji z tynku strukturalnego akrylowego. Dopuszcza się inne rozwiązanie podnoszące atrakcyjność elewacji pod warunkiem akceptacji przez Zamawiającego i Użytkownika. Wszelkie instalacje znajdujące się na elewacji należy zabezpieczyć i ukryć.
- d) Przegrody budowlane powinny być zaprojektowane w taki sposób, aby zapewnić spełnienie wymagań dla wartości współczynnika przenikania ciepła (określonych w Załączniku nr 2 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) po 1 stycznia 2021 r.
- e) Ściany oraz drzwi muszą spełniać odpowiednie wymagania izolacyjności akustycznej.
- f) Wszelkie materiały wykończeniowe ścian i posadzek (płytki ceramiczne, wykładziny PVC) muszą być przeznaczone do stosowania w obiektach pomocy społecznej, placówek zdrowotnych.
- g) Na wejściach zastosować wycieraczki systemowe wpuszczane w posadzkę

2.5.3. Konstrukcja

Konstrukcja budynku wykonana będzie zgodnie z zapisami PFU oraz Projektem zatwierdzonym i wcześniej skonsultowanym z Zamawiającym.

Planuje się budynek parterowy, wykonany w technologii tradycyjnej, murowany z dachem dwuspadowym.

2.5.4. Instalacje

2.5.4.1 Branża sanitarna

a) instalacje kanalizacji sanitarnej, deszczowej	Przewody kanalizacji należy wykonać z rur i kształtek PVC kielichowych, przystosowanych do kanalizacji, łączonych na uszczelkę gumową zgodnych z PN-EN 1329-1:2001
b) instalacje wody zimnej i cyrkulacji	- Instalacje należy wykonać z rur i kształtek PEX.
c) piec C.O. i C.W.U.	- zastosować kocioł gazowy kondensacyjny, dwufunkcyjny z zasobnikiem wody użytkowej - zastosować czujnik wycieku gazu
d) instalacje C.O. i C.W.U	- Instalacje należy wykonać z rur i kształtek PEX. - Stosować grzejniki płytowe z zaworem termostatycznym ,
e) instalacje wentylacji grawitacyjnej	- wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami
f) instalacja wentylacji mechanicznej	- Wykonać instalację wentylacji mechanicznej nawiewno – wywiewnej z odzyskiem ciepła.
h) instalacja ppoż.	- wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i uzgodnieniami z odpowiednim rzeczoznawcą

2.5.4.2 Branża elektryczna i teletechniczna

a) instalacje oświetlenia ogólnego i ewakuacyjnego	- stosować oprawy energooszczędne typu LED
b) instalacje zasilania i gniazd wtykowych	- wykonać optymalną ilość gniazd w zależności od przeznaczenia danego pomieszczenia
c) montaż tablic i szaf rozdzielczych z kompletnym wyposażeniem	- tablice i szafy montować w miejscu niedostępnym dla osób postronnych, - tablice i szafy wyposażać w zamek
d) instalacja telewizyjna	- wykonać we wszystkich pokojach i w świetlicy
e) instalacja internetowa	- do budynku doprowadzić Internet za pomocą światłowodu - w budynku dostęp do Internetu za pomocą sieci LAN i WiFi
f) monitoring	- wykonać monitoring wewnątrz i na zewnątrz budynku - stosować kamery o parametrach adekwatnych do miejsca ich montażu (wodoszczelność, praca w zaciemnieniu itp.) - stosować kamery o rozdzielczości minimum 1080p
g) alarm	wykonać system alarmowy oparty o czujki ruchu
h) wideodomofon	przy wejściach do budynku zainstalować wideodomofon
i) instalacja przyzywowa w toaletach	wykonać instalację w każdej toalecie, z której korzystać będą mieszkańcy
j) Instalacja paneli fotowoltaicznych:	20 modułów, każdy o mocy 250-300W.
k) Instalacja ppoż.	wykonać system detekcji i sygnalizacji pożaru zgodnie z obowiązującymi przepisami i uzgodnieniami z odpowiednim rzeczoznawcą
l) Oświetlenie zewnętrzne	- oświetlenie zewnętrzne budynku: stosować oprawy energooszczędne typu LED - oświetlenie terenu: stosować oprawy energooszczędne typu LED

2.5.5. Wykończenie

Zastosować normalny standard wykończenia wewnętrznego i zewnętrznego, z użyciem materiałów uzgodnionych z Inwestorem oraz Użytkownikiem obiektu. Materiały uzgadniać na etapie projektowania.

a) Podłogi	<ul style="list-style-type: none"> - w pokojach podłogi z paneli podłogowych - w łazienkach – płytki ceramiczne - W pomieszczeniach mokrych stosować izolację przeciwwodną posadzek np. z płynnej folii - Przy wejściach głównych do budynku stosować wycieraczki
b) Drzwi wewnętrzne	pełne, płytowe zamykane na klucz (3 komplety kluczy do każdych drzwi) + tabliczki informacyjne
c) Drzwi do toalet i łazienek	Płytowe z przeszkleniem nieprzeziernym, z wentylacją, zamknięciem + tabliczki informacyjne
d) Drzwi zewnętrzne	drewniane lub aluminium, wyposażone w samozamykacz
e) Przesłony natrysków	kabina z tworzywa sztucznego odpornego na wilgoć
f) Parapety zewnętrzne	metalowe lub PVC
g) Parapety wewnętrzne	z tworzywa sztucznego lub MDF
h) Stolarka okienna	z tworzywa sztucznego, 3-szybowa, współczynnik przenikania ciepła zgodny z aktualnymi wymaganiami
i) Ściany:	<ul style="list-style-type: none"> - tynki maszynowe zatarte na gładko + gładź, malowane farbą emulsyjną - elewacja – tynk strukturalny, w dolnej części cokół, opaska zabezpieczająca wokół budynku - pomieszczenia mokre – systemowa izolacja przeciwwodna, płytki ceramiczne na wysokość 2,0m - ściany na klatkach schodowych – tynki cienkowarstwowe gipsowe do wysokości min. 2,0m lamperia, powyżej malowane farbami emulsyjnymi - wykończenie glazury listwami, narożniki zewnętrzne i wewnętrzne
j) sufity	– tynki cienkowarstwowe gipsowe- gładzie, malowanie farbami emulsyjnymi,
k) armatura	- miski ustępowe porcelanowe wiszące, umywalki porcelanowe, baterie natryskowe, baterie umywalkowe, z przystosowaniem dla potrzeb osób niepełnosprawnych w pomieszczeniach przeznaczonych dla tych osób.
l) wyposażenie sanitariatów	pojemniki na papier do rąk wraz z koszem , lustra zlicowane z powierzchnią płytek ceramicznych, dozowniki na mydło, pojemniki na papier toaletowy, pojemniki na płyn dezynfekcyjny
m) pomieszczeniu socjalnym	<ul style="list-style-type: none"> – zlewozmywak ze stali nierdzewnej - zabudowa kuchenna, - wyposażenie: lodówka, zmywarka, mikrofalówka, czajnik bezprzewodowy

n) kuchnia z jadalnią	– zlewozmywak ze stali nierdzewnej - zabudowa kuchenna, - pełne wyposażenie: lodówka, zmywarka, kuchenka indukcyjna
o) Pralnia	- wyposażyc w dwie pralki i suszarkę

2.5.6. Zagospodarowanie terenu

- Nawierzchnie chodników, dróg dojazdowych i parkingów wykonać z kostki betonowej
- Należy zapewnić miejsce gromadzenia odpadów. Miejsce na śmietnik/kontener należy obudować i wydzielić zielenią izolacyjną.
- Należy zapewnić oświetlenie terenu latarniami ze źródłem światła LED
- Teren należy ogrodzić
- Należy wykonać nasadzenia
- Należy wykonać wiatę grillową, drewnianą dla 20 osób
- Należy wykonać przydomowy ogródek około 200m²
- Należy wykonać dwa boksy dla psów – w tym celu można wykorzystać istniejące budynki sąsiednie, po wykonaniu w nich niezbędnych robót remontowych.

2.6. Wymagania dotyczące badań i odbioru robót budowlanych

Wykonawca jest odpowiedzialny za pełną kontrolę robót i jakość materiałów oraz ich odpowiednie zastosowanie, aby nie stracić gwarancji na poszczególne elementy oraz za zapewnienie odpowiedniego systemu kontroli. W przypadku, gdy normy nie obejmują badania wskazanego jako wymagane, należy stosować wytyczne krajowe lub inne procedury zaakceptowane przez Zamawiającego. Przed przystąpieniem do pomiarów i badań Wykonawca powiadomi inspektora nadzoru o rodzaju, miejscu i terminie badania, a wyniki pomiarów i badań przedstawi na piśmie do akceptacji. Wszystkie koszty związane z organizowaniem i prowadzeniem badań materiałów i robót ponosi Wykonawca. Roboty podlegają odbiorom częściowym i odbiorowi końcowemu.

Odbiory częściowe powinny być przeprowadzane dla tych elementów lub części instalacji, do których zanika dostęp w wyniku postępu robót i są ściśle związane z etapową realizacją robót, zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym robót. Odbiór częściowy przeprowadza się w trybie przewidzianym dla odbioru końcowego. Po dokonaniu odbioru częściowego należy sporządzić protokół potwierdzający prawidłowe wykonanie robót, zgodność wykonania instalacji z dokumentacją projektową i pozytywny wynik niezbędnych badań odbiorczych. W przypadku negatywnego wyniku odbioru częściowego w protokole należy określić zakres i termin wykonania prac naprawczych lub uzupełniających, a po wykonaniu tych prac należy ponownie dokonać odbioru częściowego.

Odbiór końcowy polega na finalnej ocenie rzeczywistego wykonania robót w odniesieniu do ich ilości, jakości i wartości. Całkowite zakończenie robót oraz gotowość do odbioru końcowego będzie stwierdzona przez Wykonawcę pisemnym powiadomieniem o tym fakcie inspektora nadzoru oraz Zamawiającego. Komisja odbierająca roboty dokona ich oceny jakościowej na podstawie przedłożonych dokumentów, wyników badań, pomiarów, oceny wizualnej oraz zgodności wykonania robót z dokumentacją projektową. Podstawowym dokumentem do dokonania odbioru końcowego jest Protokół Końcowy Odbioru Robót. Do odbioru końcowego Wykonawca jest zobowiązany przygotować następujące dokumenty:

- dokumentację projektową z naniesionymi ewentualnymi zmianami oraz dodatkową dokumentację sporządzoną w trakcie realizacji umowy,
- ustalenia technologiczne,
- wyniki pomiarów kontrolnych i badań,

- deklaracje zgodności lub certyfikaty zgodności wbudowanych materiałów.

W przypadku, gdy wg komisji odbioru roboty pod względem przygotowania dokumentacji nie będą gotowe do odbioru końcowego, komisja w porozumieniu z Wykonawcą wyznaczy ponowny termin odbioru końcowego robót. Wszystkie zarządzane przez komisję roboty poprawkowe lub uzupełniające będą zestawione wg wzoru ustalonego przez Zamawiającego. Terminy wykonania robót poprawkowych i robót uzupełniających wyznaczy komisja odbioru.

Wykonawca zagwarantuje, że dostarczy ujęte w umowie urządzenia fabrycznie nowe, kompletne, o wysokim standardzie, zarówno pod względem jakości, jak i funkcjonalności, a także wolne od wad materiałowych i konstrukcyjnych. Zagwarantuje także, że dostarczy pełną dokumentację (w języku polskim) dotyczącą użytkowania i konserwacji i przeszkoli personel w zakresie użytkowania i konserwacji urządzeń i po przeszkoleniu przekaze w pełni sprawne urządzenia – protokolarnie – Zamawiającemu. Wykonawca udzieli Zamawiającemu gwarancji na zainstalowane urządzenia, w której w pełni zabezpieczy urządzenia, technicznie i użytkowo.

II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. 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.

2. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością dla terenu, na którym będzie realizowany przedmiot zamówienia.

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

Przedmiot zamówienia należy wykonać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i obowiązującymi przepisami, w tym:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska
- Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2014 r. o wyrobach budowlanych
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie instytucjonalnej pieczy zastępczej
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 11 stycznia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów

Wykonawca powinien na bieżąco uwzględniać zmiany rozporządzeń, ustaw i innych przepisów oraz uwzględniać je w dokumentacji projektowej oraz podczas prowadzenia robót. Wykonawca opracuje wszystkie dokumenty objęte przedmiotem zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na dzień przekazania dokumentacji. Wykonawca jest zobowiązany znać wszystkie przepisy i wytyczne, które są w jakikolwiek sposób związane z robotami i będzie w pełni odpowiedzialny za przestrzeganie tych praw, przepisów i wytycznych podczas projektowania.

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

Na terenie objętym inwestycją brak jest miejscowego planu zagospodarowania. Wykonawca jest zobowiązany wystąpić o warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Przedmiotowy teren nie jest objęty ochroną konserwatora zabytków.

