

Aneks do Programu funkcjonalno-użytkowego

(zgodnie z ustaleniami z dnia 06.05.2019 r.)

Nazwa zadania:

„Rewitalizacja zespołu zabytkowego Palmiarni stanowiącego bazę edukacji przyrodniczo – historycznej”

Adres: Działka nr : 324, 323/2, 323/7, 317/2 obręb Ochota, jednostka ewidencyjna Legnica.

Inwestor: Gmina Legnica, pl. Słowiański 8, 59-220 Legnica.

Kody i nazwy wg wspólnego słownika zamówień CPV:

71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne;
71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego;
71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych;
71300000-1 Usługi inżynierskie;
71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania;
71321000-4 Usługi inżynierii projektowej w zakresie mechanicznych i elektrycznych instalacji budowlanych.

Zawartość opracowania :

I. Dane ogólne

1. Dane ogólne dot. opracowania
2. Temat opracowania
3. Cel opracowania

II. Ogólny opis przedmiotu zamówienia

1. Opis inwestycji
2. Charakterystyczne parametry określające wielkości i zakres robót budowlanych
3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia
 - 3.1. Uwarunkowania planistyczne i historyczne.
 - 3.2. Uwarunkowania związane z uzbrojeniem terenu
 - 3.3. Uwarunkowania związane z ochroną zabytków i położeniem na terenach górniczych
 - 3.4. Warunki gruntowe i hydrogeologiczne
 - 3.5. Uwarunkowania związane z ochroną środowiska
 - 3.6. Uwarunkowania związane z drogami
4. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe
5. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe
 - 5.1. Powierzchnia
 - 5.2. Określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników.

III. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

1. Wymagania w zakresie przygotowania terenu budowy
2. Wymagania w zakresie architektury

3. Wymagania w zakresie konstrukcji
4. Wymagania w zakresie instalacji
5. Wymagania dotyczące zagospodarowania terenu

IV Część informacyjna

1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów
3. Przepisy prawne i normy związane z realizacją zamówienia
4. Dodatkowe wytyczne inwestorskie

I. DANE OGÓLNE

1. Dane ogólne dotyczące opracowania.

Program funkcjonalno-użytkowy opracowany został w oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 września 2013r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.

2. Temat opracowania.

Tematem opracowania jest program funkcjonalno-użytkowy dotyczący zadania inwestycyjnego Gminy Legnica polegającego na rewitalizacji zespołu zabytkowego Palmiarni w Legnicy stanowiącego bazę edukacji przyrodniczo – historycznej.

3. Cel opracowania.

Niniejsze opracowanie, zgodne jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 września 2013 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (z póź. zm.) służyć może jako podstawa do wykonania dokumentacji projektowej, określenia planowanych kosztów prac projektowych i budowlanych oraz przygotowania oferty i zawarcia umowy na wykonanie dokumentacji projektowej i robót budowlanych.

II. OGÓLNY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Opis inwestycji

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na zaprojektowaniu rewitalizacji zespołu zabytkowego Palmiarni w Legnicy pod potrzeby bazy edukacji przyrodniczo – historycznej.

Obszar inwestycji obejmuje działki należące do gminy Legnica obręb Ochota : nr 324 AM2 (teren Palmiarni), 323/2 (działka przed dawnym wejściem głównym do Palmiarni).

Reasumując celem planowanego zadania jest rewitalizacja obiektu Palmiarni poprzez:

- a) poprawienie stanu technicznego aktualnie użytkowanych budynków,
- b) przebudowa i adaptacja budynków (budynek admonistracyjno-socjalny i budynki gospodarcze,
- c) poszerzenie zaplecza technicznego i technologicznego,
- d) budowa przyłączy eNN, wody, kanalizacji,
- e) montaż zbiornika szczelnego na ścieki,
- f) budowa wybiegu dla zwierząt,
- g) przebudowa ogrodzenia ,
- h) rozbudowę infrastruktury teletechnicznej i CCTV.

2. Charakterystyczne parametry określające wielkości i zakres robót budowlanych

2.1. Powierzchnia rewitalizowanego terenu Palmiarni

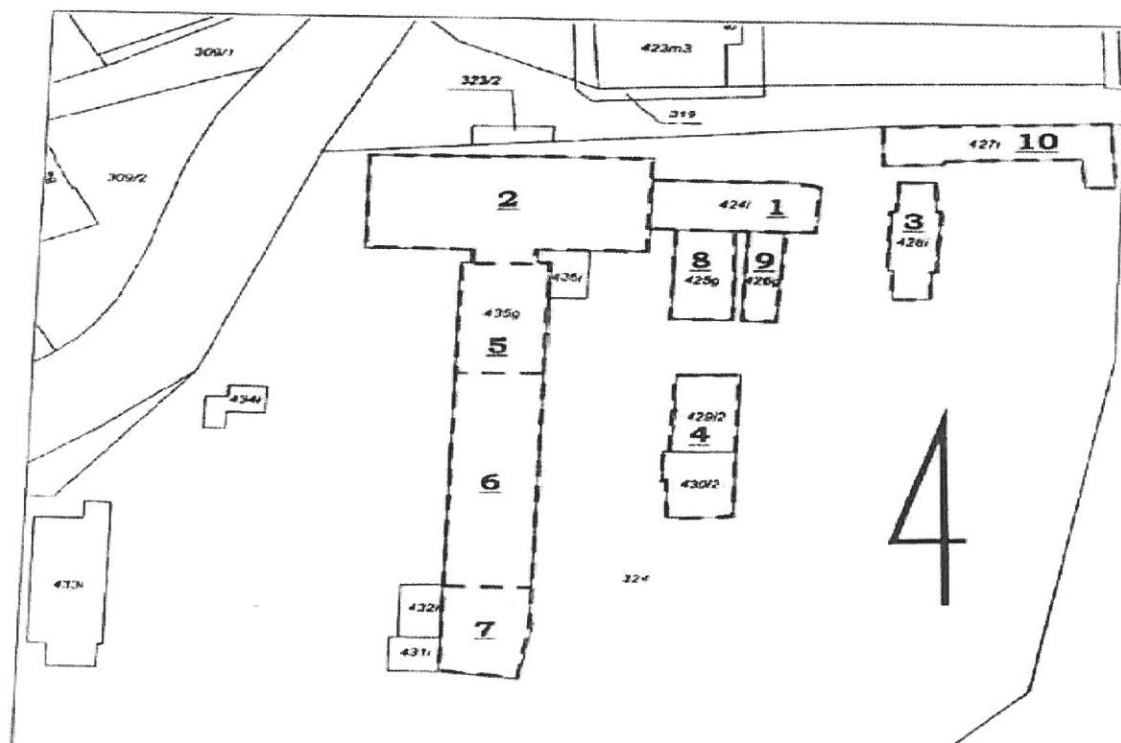
- Powierzchnia zabudowy budynków istniejących do przebudowy – 1.169,50 m² ,
- Powierzchnia zabudowy budynków istniejących do wyburzenia – 296,90 m²,
- Powierzchnia użytkowa budynków istniejących do przebudowy – 1.185,40 m².

3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

3.1. Uwarunkowania planistyczne i historyczne

Teren Inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – realizacja inwestycji będzie wymagała uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Zespół obiektów Palmiarni o powierzchni ponad 1 ha znajduje się na terenie Parku Miejskiego w Legnicy, na południe od Teatru Letniego (dawny Dom Strzelecki), pomiędzy aleją biegnącą dawnym korytem Młynówki a Aleją Orła Białego. Teren jest zagospodarowany i ogrodzony.



Rysunek 1. Fragment Parku Miejskiego z Palmiarnią i Teatrem Letnim.

Zespół zabytkowych budynków Palmiarni stanowi zwartą grupę budynków o charakterze uprawowo-wystawienniczym oraz budynki pomocnicze.

W północno-wschodniej części założenia znajduje się szklarnia ciepła (1), do której od zachodu przylega palmiarnia (2), z dostawionymi od południa: szklarnią ciepłą (5) i zimną (6) przedłużoną o łącznik (7). Po południowej stronie szklarni ciepłej znajdują się dwie mnożarki do rozmnażania roślin (8 i 9).

We wschodniej części zespołu ulokowano dwa budynki gospodarcze – północny (3) i południowy (4) oraz obiekt pełniący funkcję administracyjno-socjalną (10).

Aktualnie funkcjonują 2 wjazdy na teren Palmiarni: wjazd główny od ulicy Reymonta poprzez drogę dojazdową stanowiącą teren Parku Miejskiego (dz. nr 323/7) oraz wjazd gospodarczy od strony południowej z alei parkowej Parku Miejskiego.

Parking samochodów osobowych dla zwiedzających Palmiarnię zlokalizowany jest na sąsiedniej działce nr 317/2 należącej do gminy Legnica.

Teren będący przedmiotem opracowania pełnił od końca XIX wieku funkcję nowoczesnej, wielkomiejskiej enklawy wypoczynku i rozrywki. Obecnie użytkowany jest zabytkowy obiekt z 1898 r., który pełni pierwotną funkcję palmiarni. Późniejsze budynki - szklarnia z roku 1904/1911 i łącznik z roku 1937 - są w bardzo złym stanie.

HISTORIA PALMIARNI

Palmiarnia wybudowana została w 1898 r. ze środków zebranych przez Stowarzyszenie Upiększania Promenad w Legnicy. Budynek wykonany w konstrukcji stalowej na ceglanej podmurówce zaprojektowano jako jednoprzestrzenną halę nakrytą dachem dwuspadowym z krótką, poprzeczną nawą i kopułą na skrzyżowaniu. Pierwotne wejście prowadziło od północy, przez przedsionek od ulicy Reymonta. Pierwsze rośliny - w tym 50 wysokich palm zostały dostarczone do niej w październiku 1898 r. z Bordighery koło San Remo we Włoszech.

W zachodniej części budynku palmiarni wybudowano antresolę pełniącą funkcje punktu widokowego, na którą prowadzą dwubiegowe schody. Poniżej utworzono mały staw. Uroczyste otwarcie palmiarni miało miejsce 10 grudnia 1898 r., jako drugiej na Śląsku, po wybudowanej w 1864 r. palmiarni we Wrocławiu.

Przez wiele lat po jej utworzeniu należała do najciekawszych obiektów tego typu w środkowej Europie.

Palmiarnia była dostępna w sezonie zimowym, od połowy października do połowy marca.

Główne wejście z przedsionkiem od strony północnej znajdowało się przy Victoriastrasie (obecna ul. Reymonta). Nad wejściem widniał kolorowy witraż z herbem Legnicy.

Około 1900 r. wykonano dwa budynki gospodarcze (3) i (4) (oznaczenia wg decyzji WKZ).

W 1904 r. do południowego transeptu dobudowano do palmiarni od strony południowej nową część mającą pełnić funkcję szklarni zimnej, połączoną z dawnym wnętrzem dużymi, przesuwanymi, metalowymi drzwiami. W 1911 r. szklarnię zimną przekształcono w ciepłą oraz rozbudowano o znacznie dłuższą, 30-metrową szklarnię zimną (7).

W połowie lat 30-tych władze miasta zdecydowały o rozbudowie palmiarni w południowej części terenu w związku z zaplanowaną na 1941 r. wystawą ogrodniczą. Nowy pawilon powstał w 1937 r. w formie jednoprzestrzennej hali z dwuspadowym dachem. Został on zbudowany z elementów stalowych i szkła o grubości 2-3 mm. W celu zapewnienia komunikacji z zespołem dawnych budynków wybudowano prostokątny łącznik, do którego przylegała kotłownia. Wejście do nowej palmiarni znajdowało się od strony południowej, na osi głównej alei parkowej - Alei Schuberta. Rozbudowa zwiększyła przestrzeń obiektu oraz wprowadziła nowe ekspozycje - egzotyczne ptaki i terraria z gadami. W szklarni ciepłej znajdowały się wyłącznie rośliny tropikalne i orchidee.

W części zimnej - kaktusy i rośliny pokrewne.

W łączniku znajdowała się woliera dla egzotycznych ptaków i terraria z egzotycznymi jaszczurkami, żółwiami i kameleonami. W zachodniej części łącznika znajdowały się akwaria.

W 1927 r. podczas Wystawy Niemieckiego Ogrodnictwa i Śląskiego Rzemiosła GUGALI w palmiarni urządzono planetarium. Aparat projekcyjny został wynajęty z zakładów optycznych Zeissa w Jenie. W kopule palmiarni umieszczono ekran służący do prezentacji wykonany ze specjalnego tworzywa.

W skład kompleksu wchodziły ponadto dwie mniejsze szklarnie (mnożarki) dobudowane poprzecznie do szklarni ciepłej. Mniejsza, wschodnia (9), została prawdopodobnie wzniesiona w latach 90-tych XIX wieku, zachodnia (8) w latach 40-tych XX wieku.

Z przedwojennego kompleksu składającego się z dwóch palmiarni, szklarni ciepłej i zimnej oraz łącznika, do dzisiaj swoją pierwotną funkcję pełni zabytkowa palmiarnia z 1898 r. W ruinę popadły budowle wzniesione w latach 1904, 1911 oraz łącznik z 1937 roku. Palmiarnia z 1937 r. nie zachowała się. W ramach podjętych w latach 90-tych, powojennych prac remontowych w palmiarni wymieniono oryginalne przeszklenie zastępując je polikarbonatem, zmieniając przy tym oryginalne podziały elewacji.

Obecnie w Palmiarni znajduje się cenna kolekcja wiekowych palm, okazy flory (m. in. sagowiec wygięty, daktylowce, papirus miniaturowy, gardenia, strelicja królewska, męczennica błękitna, hibiskus, amarylis, oleander, kaktusy i sukulenty w tym echinokaktusy - „poduszki teściowej”) a także klatki i woliery z egzotycznymi ptakami, (m.in. ary błękitne, amadyny, kulczyki, piona, rozelle, lorysy, kakadu).

W latach 2014 r./2015r. wykonano nowe ogrodzenie na podmurówce z klinkieru i przęsłach metalowych w części wejściowej i wybudowano woliery dla ptaków, przebudowano toaletę, wykonano podświetlenie szaty roślinnej w ogrodach zewnętrznych na terenie kompleksu oraz ich monitoring.

3.2. Uwarunkowania związane z uzbrojeniem terenu

Aktualnie użytkowane budynki Palmiarni posiadają przyłącza do następujących sieci:

1. sieć energetyczna Tauron
2. miejska sieć ciepłna
3. miejska sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej
4. istniejąca instalacja oświetlenia ogrodowego oraz monitoringu.

Istniejąca sieć wodociągowa przebiega pod istniejącymi budynkami - wymaga przebudowy.

3.3. Uwarunkowania związane z ochroną zabytków i położeniem na terenach górniczych

Teren podlega ochronie na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1g Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162, poz. 1568 z późn. zmianami). Zespół budynków Palmiarni jest wpisany do rejestru zabytków decyzją Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu WRiD.5130.176.2014.JK z dnia 27.05.2015r. pod nr A/5967.

Natomiast obszar Parku Miejskiego jest wpisany do rejestru zabytków decyzją Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu WRiD - ES-6000-6/10 z dnia 30.03.2010r. pod nr A/1712.

3.4. Warunki gruntowe i hydrogeologiczne

Na terenie Palmiarni brak jest badań i oceny warunków gruntowych i hydrogeologicznych. Wykonanie badań w niezbędnym zakresie jest zadaniem Wykonawcy.

3.5. Uwarunkowania związane z ochroną środowiska

Teren nie jest położony w granicach obszaru Natura 2000. Na terenie opracowania kolekcja roślin nie została objęta indywidualną ochroną prawną, ponieważ ustanowiona ochrona konserwatorska wypełnia te znamiona.

3.6. Uwarunkowania związane z drogami

Zakłada się, że dojazd do Zespołu Palmiarni będzie mógł być realizowany poprzez istniejącą drogę wewnętrzną łączącą ul. Reymonta z al. Orła Białego, w tym przez uprzywilejowane pojazdy służące do transportu osób niepełnosprawnych, skomunikowaną z istniejącymi ciągami komunikacyjnymi :

- al. Orła Białego – droga wewnętrzna,
- ul. W. Reymonta – droga lokalna
- ul. W. Łukasińskiego – droga lokalna,
- ul. A. Mickiewicza.

Wejście do obiektu palmiarni odbywa się bezpośrednio z drogi wewnętrznej. Wjazd na teren służy zarówno obsłudze palmiarni jak i zwiedzającym.

4. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

Celem planowanej rewitalizacji jest podniesienie funkcjonalności, bezpieczeństwa, atrakcyjności i estetyki obszaru objętego opracowaniem poprzez realizację następujących zadań dla obiektów :

4.1. BUDYNEK NR 10 BUDYNEK ADMINISTRACYJNO-BIUROWY

Szczegółowe informacje dotyczące konstrukcji budynku zawarte w protokole z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego (załącznik do PFU).

- pow. zabudowy - 152.5 m².
- kubatura - 542.5 m³.

4.1.2 Funkcja: przewiduje się pozostawienie obecnej funkcji administracyjno-socjalnej oraz wprowadzenie funkcji edukacyjnej.

4.1.3 Zakres :

- renowacja elewacji (nowe tynki cementowo-wapienne. malowanie)
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
- renowacja i uzupełnienie krat okiennych.
- renowacja dachu (wymiana pokrycia dachowego, wymiana rur spustowych. Rynien, obróbek blacharskich.)
- wykonanie instalacji odgromowej.
- wykonanie izolacji pionowej (poniżej poziomu terenu) i poziomej.

ROBOTY WEWNĄTRZ BUDYNKU:

- wykonanie schodów zabiegowych drewnianych na poddasze.
- wyburzenia ścianek,
- nowe ścianki działowe ,
- budowa pionów wentylacyjnych,
- nowe drzwi wewnętrzne,
- nowe drzwi zewnętrzne,
- malowanie ścian,
- ułożenie pytek na podłogach i ścianach,
- wymiana instalacji eNN i osprzętu,
- wymiana instalacji CO z wymianą grzejników,
- przebudowa instalacji wod-kan z montażem wyposażenia (umywalki, WC..).
- wykonanie instalacji IT i instalacji elektrycznej dedykowanej:
- dostawa i montaż ekranu projekcyjnego i projektora,
- dostawa i montaż elementów systemu telewizji użytkowej - kamera TVU wewnętrzna,
- montaż szaf dystrybucyjnych "19" stojących, montaż okablowania strukturalnego,
- układanie poziomego okablowania strukturalnego,
- układanie instalacji dedykowanej.
- zakup i montaż wyposażenia (zatwierdzonego przez użytkownika obiektów – propozycje wyposażenia w załączeniu).

4.1.4. Wytyczne projektowe

Prace budowlane powinny być wykonywane odtworzeniowo.

Materiały i technologię wykonania robót należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Wszelkie prace projektowe w zakresie funkcji należy uzgodnić z inwestorem.

4. 2. BUDYNEK NR 3 BUDYNEK MAGAZYNOWY (O KONSTRUKCJI SZACHULCOWEJ)

Szczegółowe informacje dotyczące konstrukcji budynku zawarte w protokole z okresowej

rocznej kontroli stanu technicznego oraz ocenie stanu technicznego (załączniki do PFU) . Budynek znajduje się po prawej stronie od wjazdu i został wykonany w technologii szkieletowej. Jest budynkiem parterowym . Obecnie spełnia funkcję magazynową. Dach spadzisty pokryty papą, konstrukcja drewniana w dobrym stanie, wypełnienia murowane z cegły wymagają rekonstrukcji i wymiany

- pow. zabudowy - 84,1 m²,
- pow. użytkowa - 80,1 m ,
- kubatura - 254,9 m³

4.2.1. Funkcja

- w pomieszczeniu centralnym utworzony zostanie „letni teatr cieni”,
- w dwóch mniejszych pomieszczeniach: pomieszczenie gospodarcze, magazyn,
- w pomieszczeniu głównym umieszczone będą tablice informacyjne z zakresu fauny Parku Miejskiego.

4.2.2 Zakres robót

Zakres robót ustalony w oparciu o ocenę stanu technicznego :

- etapami rozebrać elementy ścian.
- wykonać nową konstrukcję drewnianą na wzór istniejącej, łącznie z podwalinami, słupami, ryglami. Wszystkie brakujące elementy na nowo wbudować. Elementy drewniane zaimpregnować. Przestrzenie pomiędzy elementami drewnianymi wypełnić ścianą murowaną z cegły licówki.
- zamontować nową stolarkę okienną i drzwiową,
- zamontować zdemonstrowane rury spustowe i instalację odgromową,
- wymiana instalacji eNN i osprzętu,
- wykonanie instalacji IT i instalacji elektrycznej dedykowanej (monitoring):
- dostawa i montaż elementów systemu telewizji użytkowej - kamera TVU wewnętrzna,
- układanie poziomego okablowania strukturalnego,
- układanie instalacji dedykowanej.
- montaż wyposażenia,
- roboty budowlane związane z dachem (dach w dobrym stanie technicznym).

Dopuszcza się pozostawienie istniejącego dachu (po dokonaniu aktualnej oceny stanu technicznego).

Ocena stanu technicznego z października 2017 r. (Zał. do PFU) przewiduje możliwość realizacji robót budowlanych związanych z dachem w dwóch wariantach.

WARIANT I:

- podeprzeć i lekko podnieść dach na stężonym rusztowaniu (dach w dobrym stanie technicznym-po remoncie),
- odłączyć kabel energii elektrycznej,
- etapami rozebrać elementy ścian. Wykonać nową konstrukcję drewnianą na wzór istniejącej, łącznie z podwalinami, słupami, ryglami. Wszystkie brakujące elementy na nowo wbudować. Elementy drewniane zaimpregnować. Przestrzenie pomiędzy elementami drewnianymi wypełnić ścianą murowaną z cegły licówki. Po wykonaniu ścian opuścić dach i zamocować.
- zamontować nową stolarkę okienną i drzwiową,
- zamontować zdemonstrowane rury spustowe i instalację odgromową,
- wymiana instalacji eNN i os
- wykonanie instalacji IT i instalacji elektrycznej dedykowanej,
- montaż wyposażenia.

WARIANT II:

Wariant II zakłada wykonanie wszystkich w/w robót oraz rozbiórkę dachu i ponowny montaż.

UWAGA:

Na etapie wstępnych prac projektowych należy dokonać oceny stanu technicznego w celu weryfikacji zakresu przebudowy i określenia technologii robót.

4.2.3 Wytyczne projektowe:

- konstrukcja szachulcowa do odtworzenia,
- nawierzchnie posadzek (bruk, cegła)- do pozostawienia i do rekonstrukcji
- dach do pozostawienia/do odtworzenia.

4.3 BUDYNEK NR 4 BUDYNEK MAGAZYNOWY MUROWANY Z CEGŁY

Szczegółowe informacje dotyczące konstrukcji budynku zawarte w protokole z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego (załącznik do PFU).

- pow. zabudowy - 153,6 m²,
- kubatura - 691,3 m³

4.3.1. Funkcja

Budynek jest obiektem dwukondygnacyjnym. Pierwotnie spełniał funkcję stajni, obecnie w części wykorzystywany jest na magazyn. Wykonany w technologii murowej z dachem spadzistym, pokrytym papą.

W części tzw. mieszkalnej (dwukondygnacyjnej) powstanie pomieszczenie „zimowe” dla papug oraz izolatka dla zwierząt,

W pozostałej części (jednokondygnacyjnej) - pomieszczenia dla małych zwierząt kopytnych.

4.3.2. Zakres robót :

- budowa instalacji eNN oświetleniowej i gniazd wtykowych,
- budowa przyłącza energii elektrycznej ze złącza przy wejściu do Palmiarni,
- wykonanie instalacji IT i instalacji elektrycznej dedykowanej:
 - dostawa i montaż elementów systemu telewizji użytkowej - kamera TVU wewnętrzna,
 - dostawa i montaż elementów systemu telewizji użytkowej - kamera TVU zewnętrzna,
 - montaż szaf dystrybucyjnych "19" stojących.
- układanie poziomego okablowania strukturalnego
- układanie instalacji dedykowanej.
- renowacja elewacji (uzupełnianie fug i spoin -60% ubytków),
- renowacja klinkieru,
- uzupełnianie fug i ubytków,
- nałożenie warstw wzmacniających z hydrofobizacją.
- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej,
- wykonanie nowych drzwi – wyjście na wybieg dla zwierząt,
- przebudowa ściany drewnianej w elewacji frontowej z 3 bramami drewnianymi:
- wykonanie nowej drewnianej ściany warstwowej i montaż 2 bram dwuskrzydłowych podwójnych (pierwsza zewnętrzna brama drewniana dwuskrzydłowa w formie okiennic, druga wejściowa brama przeszklona szkłem bezpiecznym zespolonym umożliwi doświetlenie wnętrza.
- rekonstrukcja dachu : wykonanie nowego pokrycia dachowego z papy, wzmocnienie

konstrukcji (wymiana krokwi ok. 25%) wymiana rur spustowych, rynien, obróbek blacharskich, przemurować komin wentylacyjny),

- wykonanie posufitki i ocieplenia dachu,
 - przebudowa ściany murowanej (wykonanie otworu w celu połączenia pomieszczeń)
 - wykonanie dodatkowych drzwi w elewacji tylnej (wyjście na wybieg),
 - wykonanie antresoli w miejscu stropu drewnianego (fragment) wymiana istniejących belek drewnianych. Częściowe odsłonięcie dachu pozwoli na zwiększenie kubatury pomieszczenia dla zwierząt.
 - wykonanie schodów drewnianych na strych / antresolę,
 - renowacja istniejących schodów zabiegowych w części dwupoziomowej budynku,
 - wykonanie izolacji po sprawdzeniu poziomu wilgotności ścian,
 - wykonanie betonowych posadzek w pomieszczeniach dla zwierząt z kanałem ściekowym przykrytym stalową kratą, podłączonym do zewnętrznego szamba,
 - wykonanie nowych tynków wewnętrznych i malowanie,
 - dobudowa kominów wentylacyjnych,
- Pomieszczenia dla zwierząt powinny być wyposażone w wentylację, powinny posiadać oświetlenie naturalne i sztuczne,
- wykonanie nowych posadzek w części gospodarczej przeznaczonej dla małych zwierząt kopytnych z warstwami podbudowy w pomieszczeniach obecnie magazynowych.
 - budowa przyłącza kanalizacji ściekowej do szamba,
 - budowa przyłącza wody,
 - wykonanie nowych podłóg (izolacja, wylewka, płytki) w części dwukondygnacyjnej budynku,
 - zakup i montaż wyposażenia.

4.3.3 Wytyczne projektowe

Należy uzgodnić z inwestorem funkcje poszczególnych pomieszczeń.

Materiały i technologie wykonania robót należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4.4. PALMIARNIA (NR 2 na schemacie planu), SZKLARNIA CIEPŁA (NR 1).

4.4.1 Stan techniczny.

Szczegółowe informacje dotyczące konstrukcji budynku zawarte w protokole z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego oraz oceny stanu technicznego (załącznik do PFU).

Powyższe obiekty objęte są decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Legnicy PINB.N.4030.58.2.2018 nakazującej wykonanie robót budowlanych – zał. do PFU oraz rocznej kontroli stanu technicznego (załączniki do PFU).

Budynki są obecnie użytkowane. Znajdują się w złym stanie technicznym. Pokrycie polikarbonatem jest utlenione (żółknięcie), nieszczelne, nieestetyczne. Konstrukcja nośna wraz ze szprosami montażowymi nosi ślady przebudów, miejscami jest skorodowana. Podmurówki klinkierowe miejscami zniszczone działaniem wody i mrozu. Schody nie posiadają niezbędnych właściwości użytkowych (wymiary, nawierzchnia, stan). Elementy dekoracyjne na elewacjach są niekompletne i uszkodzone. Ze względu na ograniczenia funkcjonalne budynki wymagają ponownej aranżacji wnętrza.

4.4.2. Zakres renowacji i przebudowy i wytyczne do projektowania.

Zakres robót powinien obejmować wszystkie prace wskazane w decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Legnicy PINB.N.4030.58.2.2018 z 31 grudnia 2018r.

4.5. MNOŻARKI (budynki NR 8 i NR 9 na schemacie planu) – odbudowa

1. Stan techniczny. Budynki obecnie wyłączone w/w decyzją PINB z użytkowania– w bardzo złym stanie technicznym: ceglane mury przyziemia zawilgocone, ze zniszczonym licem, konstrukcja stalowo - drewniana skorodowana i znacznie zagrzybiona. Niewystarczająca wysokość użytkowa, zwłaszcza bezpośrednio przy wejściach, w miejscu zmian poziomu użytkowego. Strome schody betonowe w złym stanie.

2. Zakres odbudowy.

Zakres robót budowlanych powinien obejmować wszystkie prace wskazane w decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Legnicy PINB.N.4030.58.2.2018 z 31 grudnia 2018r.

5. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

5.1. Powierzchnia obiektów

Nr budynku na planie	Nazwa budynku	Pow. zabudowy	Pow. użytkowa	Kubatura
		m ²	m ²	m ³
2.	Palmiarnia	479,8	465,8	2 757,0
1.	Szklarnia ciepła	146,8	108,9	428,8
8.	Mnożarka	97,1	84,0	222,6
9.	Mnożarka	55,6	54,6	58,2
4.	Budynek gospodarczy, murowany	153,6	263,0	691,3
10	Budynek administracyjno-socjalny	152,5	129,0	542,5
3.	Budynek gospodarczy - szachulcowy	84,1	80,1	254,9
	Razem	1169,50	1185,40	4955,30

5.2. Długość ogrodzenia do przebudowy - 320m.

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

Możliwe jest przekroczenie lub pomniejszenie podanych wyżej sumarycznych powierzchni użytkowych poszczególnych budynków w następującym zakresie przebudowa/ odbudowa budynków istniejących do $\pm 5\%$.

III. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

1. Wymagania w zakresie przygotowania terenu budowy

W projekcie zagospodarowania terenu uwzględnić należy budowę przyłącza energii elektrycznej z istniejącego złącza przy wejściu do Palmiarni. Trasę przyłącza należy zaprojektować na podstawie aktualnych warunków przyłączenia z pominięciem zagospodarowanych terenów ogrodu. Na

budowę przyłącza poza terenem Palmiarni (w pasie drogowym) należy uzyskać zgodę właściciela terenu.

1.1. Wymagania dotyczące przygotowania terenu budowy

Na etapie projektu należy przewidzieć możliwość realizacji inwestycji z podziałem na etapy. Obecnie proponuje się realizację I etapu obejmującego wykonanie zaleceń Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, zawartych w decyzji PINB.N.4030.58.2.2018 z dnia 31.12.2018 r. w obiektach Palmiarni, szklarni ciepłej i mrożarek (obiekty na planie nr: 2, 1, 8, 9) oraz realizację zaakceptowanych rozwiązań rewitalizacyjnych dla budynków: administracyjno-biurowego, szachulcowego i magazynowego (obiekty na planie: nr: 10, 3 i 4).

Dodatkowo konieczność etapowania wynika z faktu ciągłego użytkowania obiektów i terenu ze względu na istniejące Mini-Zoo pełniące funkcję ekspozycyjno-edukacyjną. Teren inwestycji należy wydzielić i zabezpieczyć a prace realizować w sposób minimalizujący negatywne oddziaływanie na zwierzęta.

Pozostałe wymagane prace będą realizowane w terminie późniejszym.

1.2. Wymagania dotyczące możliwości etapowania prac budowlanych

Zamawiający przewiduje realizację prac z podziałem na etapy. Etapowanie inwestycji należy uwzględnić w sporządzanej dokumentacji budowlanej.

Prace budowlane przy poszczególnych obiektach stanowić powinny odrębne etapy inwestycji.

1.3. Ogólne wymagania - dokumentacja projektowa

Dokumentację projektową należy opracować w podziale na projekt budowlany oraz projekt wykonawczy. Projekt budowlany oraz projekt wykonawczy muszą zawierać wszystkie branże jakie będą wynikać z zakresu projektu.

Projekt budowlany powinien zawierać:

- część opisową (opis techniczny dla poszczególnych branż wymagane prawem uzgodnienia, informacje dotyczące sporządzenia planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia);
- część rysunkową (projekt zagospodarowania terenu, rysunki branżowe, szczegóły konstrukcyjne itp.).

Projekt wykonawczy powinien zawierać:

- część opisową (opis techniczny dla poszczególnych branż, obliczenia konstrukcyjne - jeśli będą wymagane, zestawienie materiałów);
- część rysunkową (projekt zagospodarowania terenu, szczegółowe rysunki);
- kalkulacja kosztów inwestycji z podziałem na branże, z podaniem składników cenotwórczych;
- szczegółową specyfikację techniczną obejmującą swoim zakresem wszystkie roboty związane z wykonaniem planowanego przedsięwzięcia.

Wykonawca dołączy do projektu oświadczenie, że jest on wykonany zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami, normami, wytycznymi, oraz, że został on wykonany w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Zamawiający udzieli Wykonawcy projektu stosowne upoważnienia do występowania w jego imieniu w stosunku do innych podmiotów.

Projekt musi zostać zatwierdzony przez Inwestora.

2. Wymagania w zakresie architektury

W zakresie rozwiązań architektonicznych należy zaprojektować rewitalizację obiektów z uwzględnieniem ich historycznej wartości i w oparciu o opinie i pozwolenia konserwatora zabytków.

3. Wymagania w zakresie konstrukcji

W zakresie rozwiązań konstrukcyjnych należy zaprojektować rewitalizację obiektów z uwzględnieniem wykonanej oceny stanu technicznego obiektów oraz protokołów z przeglądów okresowych, wykonanych ocen technicznych obiektów oraz w decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Legnicy PINB.N. 4030.58.2.2018 z 31 grudnia 2018r.

a) Ściany

Prace budowlane w obrębie istniejących ścian polegać będą na wykonaniu nowych ścian (odtworzeniu) w budynku szachulcowym oraz zachowanie i renowację istniejących ceglanych podmurówek szklarni. W zakresie rozwiązań budowlanych należy zaprojektować rewitalizację obiektów z uwzględnieniem wykonanej oceny stanu technicznego obiektów oraz protokołów z przeglądów okresowych, wykonanych ocen technicznych obiektów oraz w decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Legnicy PINB.N. 4030.58.2.2018 z 31 grudnia 2018r.

b) Elewacje

Istniejące elewacje w budynku administracyjno - biurowym do renowacji z wymianą tynków. Zastosować nowe tynki cementowo-wapienne. Kolorystykę i fakturę tynku uzgodnić z konserwatorem zabytków.

Elewacje w budynku murowanym z cegły należy zrekonstruować w zakresie:

- renowacja klinkieru,
- uzupełnienie fug i ubytków,
- nałożenie warstw wzmacniających z hydrofobizacją.

c) Posadzki

W budynku administracyjno-biurowym przewiduje się wykonanie nowych posadzek z płytek ceramicznych w pomieszczeniach przebudowywanych.

W budynku szachulcowym istniejące posadzki z otoczków należy uzupełnić i zabezpieczyć.

W budynku magazynowym, murowanym należy wykonać nowe posadzki betonowe z warstwami podbudowy (w pomieszczeniach przeznaczonych dla małych zwierząt kopytnych).

W pomieszczeniach, w których są posadzki betonowe należy po wykonaniu izolacji , ułożyć płytki ceramiczne.

Szczegółowe wytyczne dot. zakresu stosowania poszczególnych rodzajów nawierzchni określone zostaną na etapie sporządzania dokumentacji projektowej.

d) Stolarka okienna i drzwiowa

W rewitalizowanych budynkach należy wymienić stolarkę okienną i drzwiową. Zależy zachować okna drewniane z szybą zespoloną. Formę i kolorystykę należy uzgodnić z konserwatorem zabytków na etapie dokumentacji projektowej.

e) Dach

Istniejący dach w budynku administracyjno-socjalnym do renowacji. Wymieniona zostanie dachówka ceramiczna, rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie. Zamontować należy wyłazy dachowe, płotki śniegowe i instalację odgromową.

W budynku szachulcowym dach jest w dobrym stanie technicznym.

4. Wymagania w zakresie instalacji

Należy przewidzieć wyposażenie obiektów we wszystkie niezbędne instalacje zapewniające użytkowanie pomieszczeń w sposób bezpieczny. zgodny z określoną funkcją oraz wymaganiami stawianymi przez normy i przepisy prawa polskiego.

W budynku administracyjno-biurowym wymienić należy istniejące instalacje na nowe i przebudować w związku z przebudową i adaptacją pomieszczeń do nowych funkcji.

Rysunek NR 5 przedstawia koncepcję rozkładu pomieszczeń po przebudowie.

Przebudowane zostaną instalacje: elektryczna, wod-kan, centralnego ogrzewania i wentylacji. W budynku NR 4 magazynowym murowanym należy wykonać instalację oświetleniową, gniazd wtykowych, IT, elektryczną dedykowaną, instalację wody (poidła dla zwierząt). Do budynku należy doprowadzić przyłącze wody (rozbudowa przyłącza istniejącego na terenie, w pobliżu budynku) oraz przyłącze kanalizacji ściekowej do szamba.

Instalacje powinny być wykonane jako kryte, chyba że przepisy określające warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane, stanowią inaczej. Wszystkie zastosowane materiały i urządzenia muszą posiadać świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie, posiadać wymagane prawem atesty i aprobaty oraz spełniać wymogi szczegółowych norm i przepisów z zakresu BHP, sanitarnych i przeciwpożarowych.

5. Wymagania dotyczące zagospodarowania terenu

Zakres prac

a) SIECI, PRZYŁĄCZA

- przebudowa sieci wodociągowej przebiegającej przez działkę i budowa nowych przyłączy wody do zespołu budynków Palmiarni
- budowa nowego przyłącza elektrycznego do sieci Tauron,
- budowa sieci oświetlenia drogi wewnętrznej do obiektu Palmiarni,
- montaż instalacji monitoringu i punktu dostępowego do sieci WiFi z włączeniem do sieci LEGMAN projektowanej na terenie Parku Miejskiego

b) OGRODZENIE

- Przebudowa części ogrodzenia o długości 320m.
- Część ogrodzenia (od frontu) została wymieniona w latach ubiegłych. Pozostałe do wymiany części starego ogrodzenia należy przewidzieć do rozbiórki i zaprojektować nowe. Ogrodzenie winno nawiązywać wzorem i kolorystyką do już wykonanego na podstawie uzyskanej decyzji pozwolenia na podejmowanie działań przy zabytku z 16 grudnia 2013r. ydanej przez DWKZ – L/Z. 5142.19.2013.EDS wraz z uzgodnieniem – zał. nr 8 do pfu.
- Należy przewidzieć drugi wjazd od strony projektowanej alei Schuberta.

IV Część informacyjna

1. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem

- Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane z późniejszymi zmianami (zm. Dz.U. z 2018 r. poz. 1669, Dz.U. z 2018 r. poz. 1496, Dz.U. z 2018 r. poz. 1276).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tekst jednolity Dz.U. 2015 r poz. 199;
- rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie i innymi obowiązującymi przepisami prawa, (Dz.U.z 2016.poz. 124 t.j.)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r Prawo ochrony środowiska, teks jednolity Dz.U. 2013 poz. 1232;

- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. O ochronie przyrody – dz. U. 2013 poz. 627;
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne - Dz.U. 2015 poz. 469;
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012r. O odpadach – Dz.U. 2013r.poz. 21 ze zm) ;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 stycznia 2002 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie aprobat i kryteriów technicznych oraz jednostkowego stosowania wyrobów budowlanych;
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz.U. 2002 nr 75, poz.690 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, (Dz.U. 2003 nr 120, poz. 1133);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 02 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. 2004 r. Nr 202, poz. 2072);
- Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz.U. Nr 162, poz. 1568) tj. z dnia 10 września 2014 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 1446) tj. z dnia 8 listopada 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 2187) tj. z dnia 3 października 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 2067 ze zm.) ;

2.. Dodatkowe wytyczne inwestorskie

Przy opracowywaniu dokumentacji projektowej Wykonawca zobowiązany jest przyjmować w/w założenia, jednakże w przypadku stwierdzenia w nich niezgodności z obowiązującymi przepisami jego obowiązkiem jest dokonanie odpowiednich poprawek i korekt. Ponadto na Wykonawca zobowiązany jest uzyskać lub wykonać:

- warunki techniczne z przedsiębiorstw branżowych oraz niezbędnych opinii i uzgodnień do uzyskania pozwolenia na budowę.
- oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- mapę do celów projektowych obejmującą w całości obszar objęty opracowaniem projektowym.

UWAGA:

Przyjęta numeracja budynków nawiązuje do numeracji ustalonej przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w decyzji w sprawie wpisania zabytku do rejestru zabytków z dn. 27.05.2018r. w załączniku nr 2 - załącznik NR 1 do PFU.

V. Załączniki do programu funkcjonalno-użytkowego

1. Decyzja WRiD.5130.176.2014.J.K. z dn.ia 27.05. 2015 r. w sprawie wpisania zabytku do rejestru zabytków- pod Nr A/5967 - Zabytkowy zespół Palmiarni w Legnicy
2. Decyzja WRiD -ES-6000-6/10 z dnia 30.03.2010r. w sprawie wpisania zabytku do rejestru zabytków pod nr A/1712.- Park miejski w Legnicy.
3. Wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczące planowanego zakresu dopuszczalnej ingerencji w istniejącą strukturę obiektów Palmiarni przy realizacji zadania z 29.06.2015r L/Z.5183.11.2016.EDS.
4. Protokoły z okresowej kontroli rocznej stanu technicznego budynków z 30.11.2018 r.
5. Ocena stanu technicznego budynku gospodarczego Nr 3 z X. 2017r.

6. Ocena stanu technicznego konstrukcji Palmiarni wraz z Decyzją PINB.N4030.58.2.2018 z 31.12.2018r.
7. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego PAB.6733.24.2015.IV z 02.02.2016r. (obejmująca zadanie dot. zagospodarowanie terenu i przebudowę drogi dojazdowej – działka 323/7 Obręb Ochota)
8. Decyzja Nr 940/2013 DWKZ we Wrocławiu – Pozwolenie na podejmowanie innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków (dot. między innymi ogrodzenia) oraz uzgodnienie z 12.11.2013 L/Z.5183.32.2013.EDS
9. Wytyczne Wydziału Informatyki – pismo IT.2635.5.2019.III z 16.01.2019r.
10. Lokalizacja inwestycji
11. Rysunki budynków będących przedmiotem opracowania :
 - lokalizacja obiektów - Rys NR 1
 - rzut, elewacje budynku administracyjno-socjalnego - RYS. NR 2
 - rzut, elewacje budynku gospodarczego (szachulcowy) - RYS. NR 3
 - rzut, elewacje budynku gospodarczego (murowany z cegły) - RYS. NR 4
 - rzut budynku administracyjno-socjalnego-koncepcja - RYS. NR 5
 - rzut budynku gospodarczego (murowany z cegły) - koncepcja - RYS. NR 6
 - rzut budynku palmiarni – inwentaryzacja
 - przekrój podłużny palmiarni – inwentaryzacja
 - przekrój poprzeczny palmiarni – inwentaryzacja
 - rzut mżozarek -inwentaryzacja
 - przekrój podłużny mżozarek – inwentaryzacja.
11. Propozycje wyposażenia .