



Miasto  
Legionowo

## **PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY**

**Remont i przebudowa budynku Willa „Kozłówka” wraz  
zagospodarowaniem terenu w tym zabytkowego parku.**



**CKSP**

CKSP Sp. z o.o.

Ul. Mazowiecka 11/49 00-052 Warszawa

tel. 511 068 840 lub 690 150 069 e-mail: [biuro@cksp.pl](mailto:biuro@cksp.pl)

Warszawa, 2020 r.

## PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

**Inwestycja:** Remont i przebudowa budynku Willa „Kozłówka” wraz zagospodarowaniem terenu w tym zabytkowego parku.

**Adres inwestycji:** dz. nr 2/3 obr. 63 przy ul. M. Smereka 2 w Legionowie

**Inwestor:** Urząd Miasta Legionowo, ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 41, 05-120 Legionowo

**Opracował:** mgr inż. arch. Jakub Kijewski, Łukasz Cekała.

Wspólny Słownik Zamówień (CPV):

Dział:	<b>45000000-7 - Roboty budowlane</b>
Grupa:	45100000-8 - Przygotowanie terenu pod budowę 45200000-9 - Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej 45300000-0 - Roboty instalacyjne w budynkach 45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
Dział:	<b>71000000-8 - Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne</b>
Grupa:	<b>71200000-0 - Usługi architektoniczne i podobne</b>
Klasa:	71210000-3 - Doradcze usługi architektoniczne <b>71220000-6 - Usługi projektowania architektonicznego</b> 71221000-3 - Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych 71223000-7 - Usługi architektoniczne w zakresie rozbudowy obiektów budowlanych
Kategoria:	<b>71240000-2 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania</b> 71242000-6 - Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów 71245000-7 - Plany zatwierdzające, rysunki robocze i specyfikacje 71247000-1 - Nadzór nad robotami budowlanymi 71248000-8 - Nadzór nad projektem i dokumentacją
Klasa:	<b>71250000-5 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i pomiarowe</b>
Kategoria:	71251000-2 - Usługi architektoniczne i dotyczące pomiarów budynków

	<b>71300000-1 - Usługi inżynierskie</b>
Klasa:	<b>71320000-7 - Usługi inżynierskie w zakresie projektowania</b>
	<b>71321000-4 - Usługi inżynierii projektowej dla mechanicznych i elektrycznych instalacji budowlanych</b>
Grupa:	71321200-6 - Usługi projektowania systemów grzewczych
Klasa:	71321300-7 - Usługi konsultacyjne w zakresie hydrauliki
Kategoria:	71321400-8 - Usługi konsultacyjne w zakresie wentylacji
-	71322000-1 - Usługi inżynierii projektowej w zakresie inżynierii lądowej i wodnej
-	71325000-2 - Usługi projektowania fundamentów
-	<b>71330000-0 - Różne usługi inżynierskie</b>
Kategoria:	71332000-4 - Geotechniczne usługi inżynierskie
	<b>71400000-2 - Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu</b>
	71410000-5 - Usługi planowania przestrzennego
Klasa:	<b>71420000-8 - Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu</b>
Kategoria:	71421000-5 - Usługi wkomponowywania ogrodów w krajobraz
Grupa:	<b>71500000-3 - Usługi związane z budownictwem</b>
	71510000-6 - Usługi badania terenu
	71520000-9 - Usługi nadzoru budowlanego
Klasa:	<b>71540000-5 - Usługi zarządzania budową</b>
	71541000-2 - Usługi zarządzania projektem budowlanym
Kategoria:	71700000-5 - Usługi nadzoru i kontroli

## **Zawartość**

<b>I. CZĘŚĆ OPISOWA.....</b>	<b>5</b>
<b>1.Opis ogólny przedmiotu zamówienia.....</b>	<b>5</b>
1.1.Charakterystyczne parametry obiektu i zakres robót.....	5
1.2.Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.....	11
<b>2.Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.....</b>	<b>14</b>
2.1.Wymagania dotyczące zakresu prac.....	14
2.2.Wymagania dotyczące układu przestrzenno-funkcjonalnego, parametrów i wyposażenia budynku i zagospodarowania terenu.....	15
2.3.Wymagania dotyczące dokumentacji projektowej.....	23
2.4.Ogólne warunki wykonania i odbioru robót.....	23
<b>II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA.....</b>	<b>25</b>
<b>III. ZAŁĄCZNIKI.....</b>	<b>26</b>
1.CZĘŚĆ GRAFICZNA.....	26

## **I. CZĘŚĆ OPISOWA**

### **1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.**

Przedmiotem zamówienia jest dokumentacja projektowa i realizacja inwestycji budowlanej polegającej na przebudowie i remoncie jednorodzinne budynek mieszkalny „historyczny Dworek Myśliwski „Kozłówka” wraz z zagospodarowaniem terenu w tym zabytkowego parku.

#### **1.1. Charakterystyczne parametry obiektu i zakres robót.**

Niniejszy program funkcjonalno-użytkowy stanowi podstawę do wykonania dokumentacji projektowej i realizacji inwestycji budowlanej polegającej na przebudowie i remoncie historycznego Dworku Myśliwskiego „Kozłówka” wraz z zagospodarowaniem terenu w tym zabytkowego parku.

Teren inwestycji znajduje się w środkowej części Legionowa przy ul. Smereka 2 na działce nr 2/3 obręb 63. Działka o powierzchni 14223 m<sup>2</sup> wieloboczna o podłużnym kształcie zakończona klinem w kierunku południowo-wschodnim. Długość działki wynosi 288 m, szerokość 83,7 m. Działka posiada proste ukształtowanie terenu, istniejące rzędne terenu od 80,6 do 82,0 m n.p.m. Działka jest ogrodzona, zadrzewiona oraz w większej części pokryta roślinnością o przypadkowym i nieuporządkowanym charakterze. Działka sąsiaduje z działką drogową nr 2/14 od strony zachodniej, z działką drogową nr 2/11 od strony północnej, z działkami o zabudowie mieszkaniowej od strony północno-wschodniej oraz od strony południowo-zachodniej z działką nr 3/30 na której znajduje się linia kolejowa. Zgodnie z mapą zasadniczą działka posiada przyłącza wodne, kanalizacyjne, energetyczne, oraz telekomunikacyjne.

W północno-zachodniej części działki znajduje się przedmiotowy budynek oraz budynek gospodarczy nie objęty niniejszym opracowaniem. Budynek mieszkalny trzykondygnacyjny: piwnica, parter i poddasze. Konstrukcja budynku tradycyjna. Fundamenty i ściany piwniczne murowane, strop nad piwnicą ceramiczny odcinkowy oraz o konstrukcji drewnianej, ściany parteru o konstrukcji murowanej i szachulcowej, strop nad parterem o konstrukcji drewnianej, ściany poddasza o konstrukcji szachulcowej, stropodach o konstrukcji drewnianej. więźba dachowa jętkowo-płatwiowa z ścianką stolcową nad częścią parterową. Geometria dachu wielospadowa. Wykończenie posadzek parteru i poddasza: wykładziny na deskach podłogowych. Wykończenia ścian tynkiem tradycyjnym. Pokrycie dachu papą na deskowaniu. Stan techniczny konstrukcji więźby dachowej wymaga naprawy i remontu, natomiast pokrycie wraz z deskowaniem należy wymienić. Tarasy o konstrukcji drewnianej wspartej na fundamencie i ścianach murowanych. Konstrukcja zadaszeń nad tarasami drewniana.

Układ funkcjonalny budynku jest chaotyczny, nie posiada jednoznacznej hierarchii dyspozycji pomieszczeń, nie posiada również głównego wejścia do budynku a komunikacja wewnętrzna jest zaburzona. W bryle

wyróżnia się część budynku o dwóch kondygnacjach nadziemnych, wyższa od pozostałej parterowej części budynku. Charakterystyczne dla obiektu są zadaszone tarasy, szczytowe zakończenia ścian budynku oraz ozdobne drewniane wykończenia elewacji jak deskowanie szczytów, akcentowanie narożników, opaski wokółokienne, drewniana stolarka oraz elementy konstrukcyjne zadaszeń o wartościowych detalach.

Parametry działki:

- Powierzchnia działki: 14223 m<sup>2</sup>
- Długość działki: 288,0 m
- Szerokość działki: 83,7 m

Istniejące parametry budynku mieszkalnego:

- Powierzchnia zabudowy: 235 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa budynku: 327,80 m<sup>2</sup>, w tym:
  - Powierzchnia użytkowa piwnic: 110,29 m<sup>2</sup>
  - Powierzchnia użytkowa parteru: 182,47 m<sup>2</sup>
  - Powierzchnia użytkowa poddasza: 35,04 m<sup>2</sup>
- Długość budynku: 22,50 m
- Szerokość budynku: 18,30 m
- Wysokość budynku: 8,80 m
- Nachylenie połaci dachowych: 25÷30° oraz 5° zadaszenie tarasu 3
- Kubatura: 1495 m<sup>3</sup>

Dokumentacja projektowa:

Dokumentacja projektowa powinna zawierać elementy:

- inwentaryzacja na potrzeby dokumentacji, w tym inwentaryzację budynku oraz zieleni i zabytkowego drzewostanu,
- projekt budowlany,
- projekt zagospodarowania terenu,
- ekspertyza techniczna budynku,
- niezbędne opinie, uzgodnienia i decyzje,
- projekt wykonawczy,
- specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych,
- kosztorysy inwestorskie i przedmiary robót budowlanych.

Dokumentację projektową należy opracować w poszczególnych branżach tj.:

- branża architektoniczna,
- branża konstrukcyjna,
- branża sanitarna,
- branża elektryczna,
- branża drogowa,
- branża niskoprądowa,
- architektura krajobrazu (zieleni),
- architektura wnętrz.

Projekt budowlany powinien zawierać wszelkie niezbędne dokumenty wymagane prawem niezbędne do uzyskania decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę m. in. dokumentację geologiczną, mapę do celów projektowych, warunki przyłączeniowe do sieci, uzgodnienie z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, uzgodnienie z rzeczoznawcą ds. sanitarnohigienicznych oraz bhp, uzgodnienie z konserwatorem zabytków, inwentaryzację i ekspertyzę dendrologiczną drzewostanu wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na wycinkę.

Projekt należy wykonać z uwzględnieniem zabytkowego charakteru budynku stosując się do aktualnych przepisów oraz zasad projektowania odnoszących się do architektury zabytkowej oraz zaleceń konserwatorskich.

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania dokumentacji projektowej zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 290 ze zm.) oraz ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2164 ze zm.); Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 i z 2017 r. poz. 2285) - tekst jednolity; Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego; Rozporządzenia 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.

Wszelkie przytaczane w dokumentacji projektowej normy i akty prawne, muszą być aktualne na dzień sporządzenia dokumentacji. Zgodnie z art. 29 pkt 3 ustawy Prawo zamówień publicznych nie można opisywać

przedmiotu zamówienia przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, jeżeli mogłoby to doprowadzić do uprzywilejowania lub wyeliminowania niektórych wykonawców lub produktów, chyba że jest to uzasadnione specyfiką przedmiotu zamówienia i zamawiający nie może opisać przedmiotu zamówienia za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważny”. W związku z powyższym, wszelkie wskazane w dokumentacji projektowej materiały, urządzenia i wyposażenie winny zostać opisane w sposób wyczerpujący, poprzez określenie ich parametrów.

#### Roboty budowlane.

Roboty związane z budynkiem:

Branża architektoniczna i konstrukcyjna:

- prace rozbiórkowe w niezbędnym zakresie,
- remont konstrukcji dachów,
- wymiana połaci dachowych na deskowaniu, pokrycie z blachy tytanowo-cynkowej na rąbek stojący wraz z obróbkami blacharskimi,
- przebudowa budynku w celu uzyskania docelowego układu funkcjonalnego pomieszczeń,
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowych ścian piwnicznych i fundamentów jeśli będzie to konieczne na podstawie ekspertyzy ścian piwnicznych i fundamentów oraz na podstawie warunków wodnych i wilgotnościowych gruntu,
- wykonanie izolacji cieplnych budynku,
- wymiana podłóg i posadzek w pomieszczeniach piwnicznych wraz z wykonaniem izolacji termicznych i przeciwwilgociowych wraz z powiększeniem wysokości pomieszczeń,
- remont stropów drewnianych poprzedzone ekspertyzą techniczną,
- remont stropów ceramicznych,
- wykonanie nowych warstw podłogowych parteru, przy zachowaniu oryginalnego deskowania w zachodnim korytarzu oraz ceramicznych płytek w łazience. Nowe podłogi należy wykonać jako drewniany parkiet,
- remont istniejących schodów drewnianych prowadzących do piwnicy oraz na poddasze,
- remont tynków ścian i sufitów wszystkich pomieszczeń budynku polegający na niezbędnym odgrzybieniu oraz malowaniu farbami paroprzepuszczalnymi,
- konserwacja drewnianych cokołów i profilowania ścian wewnątrz pomieszczeń,



- zwiększenie wysokości pomieszczeń piwnicznych z uwagi na ich przeznaczenie, w sposób nie wymagający podbijania fundamentów,
- remont, przebudowa i wykonanie nowych wentylacyjnych przewodów kominowych,
- konserwacja istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej,
- wykonanie nowej drewnianej stolarki drzwiowej dla nowoprojektowanych otworów drzwiowych w nawiązaniu do istniejącej stolarki,
- konserwacja drewnianych elementów elewacyjnych w tym detali architektonicznych,
- remont i rozbudowa tarasów drewnianych wraz z fundamentami i zadaszeniami, przy czym należy pozostawić oryginalną, zasadniczą konstrukcję nośną tarasów,
- wyposażenie w urządzenia w tym RTV i AGD oraz meble,

#### Architektura wnętrz:

- wykończenia posadzek, ścian i sufitów, schodów, wewnętrzne wykończenia stolarki drzwiowej i okiennej,
- wyposażenie stałe takie jak lampy, gniazda, kontakty, urządzenia sanitarne, blaty, grzejniki
- wyposażenie ruchome takie jak stoły, krzesła, biurka, fotele, kanapy, stoliki, regały, szafy, sprzęt AGD,

#### Branża sanitarna:

- instalacja wodna i kanalizacyjna,
- instalacja ciepłej wody użytkowej,
- przeciwpożarowa instalacja hydrantowa,
- wentylacja grawitacyjna,
- wentylacja mechaniczna wraz z rekuperacją,
- klimatyzacja.
- wykonanie instalacji gazowej ze zbiornikiem na gaz płynny (zbiornik zewnętrzny). Instalacja oraz piec adekwatna do kubatury i parametrów budynku.

#### Branża elektryczna:

- wewnętrzna instalacja zasilania,
- oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne budynku.

#### Branża niskoprądowa:

- instalacje teletechniczne (internet, wi-fi, instalacja kablowa tv),

- instalacja alarmowa i monitoringu
- instalacja SAP (System Sygnalizacji Pożaru) z powiadomieniem PSP
- wyposażenie RTV

Roboty związane z zagospodarowaniem terenu:

Branża architektoniczna i konstrukcyjna:

- budowa fontanny: fontanna nieckowa o konstrukcji żelbetowej na planie koła, wykończona elementami kamiennymi z jasnego piaskowca z użyciem systemowych rozwiązań instalacji tryskaczowych (3 dysze), uzdatniania, filtracji i dezynfekcji wody, sterowania oświetlenia jak również izolacji przeciwwodnych, przeciwwilgociowych oraz chemii budowlanej. Średnica fontanny 6,30m. Fontanna zasilana w wodę i w energię. Na rurociągu doprowadzającym wodę do układu zastosować zawór antyskażeniowy. Przepompownię zlokalizować w żelbetowej wentylowanej komorze technicznej pod powierzchnią terenu. Zabezpieczyć komorę techniczną przed zalaniem wodą w przypadku awarii prądu: zastosować odcinający, elektromagnetyczny zawór bezpieczeństwa. Układ wodny fontanny zamknięty, nadmiar wody pojawiający się na skutek opadów oraz okresowe opróżnianie fontann będzie odbywało się do istniejącej sieci sanitarnej. Zastosować przelew awaryjny. Układ wodny fontann będzie układem zamkniętym a nadmiar wody pojawiający się na skutek opadów oraz okresowe opróżnianie fontann powinno odbywać się do istniejącej sieci sanitarnej. Przewiduje się pracę fontanny w okresie wiosna-jesień. Na okres zimowy nieckę i rurociągi należy opróżniać z wody, a urządzenia należy zabezpieczyć przed mrozem i zanieczyszczeniami mechanicznymi zgodnie z DTR urządzeń.
- budowa altany; altana o konstrukcji drewnianej, na planie ośmioboku foremnego o boku długości 2,25 m i przekątnej 5,83 m, minimalna wysokość użytkowa (w świetle) 2,30 m, dach wielospadowy o nachyleniu połaci pomiędzy 25 a 40° kryty blachą tytanowo-cynkową łączoną na rąbek stojący, pomiędzy słupami ozdobna balustrada drewniana. Altanę ogrodową należy zaprojektować jako indywidualną tak aby nawiązać detałem do detalu istniejącego na elewacjach willi. Przekrycie altany analogiczne do pokrycia dachowego willi tj. blacha tytanowo-cynkowa włączeniu na rąbek stojący.
- utwardzenia – miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, chodniki z płyt kamiennych z piaskowca, alejki w parku - utwardzenie gruntowe,
- budowa placu zabaw – 8 urządzeń,
- budowa siłowni zewnętrznej – 6 urządzeń,
- budowa ścieżki edukacyjnej – 12 urządzeń,
- ławki – 12 szt.
- kosze na śmieci – 16 szt.
- konstrukcja wsporcza dla nasadzeń pnączy zgodnie z planem zagospodarowania o wysokości 2,20m,

- konserwacja istniejącej metalowej furtki i bramy wjazdowej,
- remont ogrodzenia.

#### Instalacje sanitarne:

- prace rozbiórkowe i demontażowe,
- instalacja wodna i kanalizacyjna zasilająca budynek,
- przeciwpożarowa instalacja hydrantowa,
- instalacja sanitarna wodna i kanalizacyjna fontanny wraz z technologią.

#### Instalacje elektryczne:

- prace rozbiórkowe i demontażowe,
- instalacja elektryczna zasilająca budynek,
- instalacja oświetleniowa zewnętrzna terenu wraz z parkiem,
- instalacja elektryczna zasilająca fontannę wraz z technologią,
- instalacja elektryczna zasilająca altanę.

#### Branża drogowa:

- zjazd z drogi publicznej,
- komunikacja wewnętrzna wraz z miejscami postojowymi i dojazdem do budynku.

#### Architektura krajobrazu (zieleni):

- inwentaryzacja i ekspertyza dendrologiczna istniejącej zieleni,
- oczyszczenie i niwelacja terenu,
- niezbędna wycinka drzew i krzewów,
- usunięcie wszystkich gatunków inwazyjnych roślin obcego pochodzenia nie będących okazami zabytkowymi,
- wymiana i uzupełnienie ziemi urodzajnej,
- nasadzenia drzew i krzewów,
- rabaty trawiaste i kwiatowe,
- byliny, rośliny okrywowe i pnącza,
- wykonanie klombów i żywopłotów,

## **1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.**

Teren przeznaczony pod inwestycję objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego: Uchwała Nr XLI/492/2001 Rady Miejskiej w Legionowie z dnia 10 października 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legionowa.

Teren inwestycji objęty jest programem rewitalizacji: Uchwała NR XXX/391/2017 Rady Miasta Legionowo z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Miejskiej Legionowo do roku 2023.

Działka inwestycyjna sąsiaduje od strony południowo-zachodniej z działką nr 3/30 na której znajduje się linia kolejowa, w związku z czym należy uwzględnić przepisy prawa m. in.: Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym; Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Budynek i park są obiektami zabytkowymi i podlegają przepisom Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Na terenie działki znajdują się pomniki przyrody, podlegające Ustawie o ochronie przyrody z 2004 r.

Zgodnie z art. 39. 1. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub znajdującym się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Ochrona przeciwpożarowa.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie budynek należy do grupy wysokości: niskie (N).

Kategoria zagrożenia ludzi: ZLIII – użyteczności publicznej.

Klasa odporności ogniowej „B”.

Część podziemna - klasa odporności ogniowej „C”.

Zgodnie z §209 strefy pożarowe zaliczone, z uwagi na przeznaczenie i sposób użytkowania, do więcej niż jednej kategorii zagrożenia ludzi, powinny spełniać wymagania określone dla każdej z tych kategorii. Zgodnie z §212 klasa odporności pożarowej części budynku nie powinna być niższa od klasy odporności pożarowej części budynku położonej nad nią.

Wniosek: Klasa odporności budynku wynosi „B”.

Klasa odporności pożarowej budynku	Klasa odporności ogniowej elementów budynku <sup>5) *)</sup>					
	główna konstrukcja nośna	konstrukcja dachu	strop <sup>1)</sup>	ściana zewnątrzna <sup>1), 2)</sup>	ściana wewnętrzna <sup>1)</sup>	przekrycie dachu <sup>3)</sup>
"A"	R 240	R 30	REI 120	EI 120 (o↔i)	EI 60	RE 30
"B"	R 120	R 30	REI 60	EI 60 (o↔i)	EI 30 <sup>4)</sup>	RE 30
"C"	R 60	R 15	REI 60	EI 30 (o↔i)	EI 15 <sup>4)</sup>	RE 15
"D"	R 30	(-)	REI 30	EI 30 (o↔i)	(-)	(-)
"E"	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

Oznaczenia w tabeli:

R – nośność ogniowa (w minutach), określona zgodnie z Polską Normą dotyczącą zasad ustalania klas odporności ogniowej elementów budynku,

E – szczelność ogniowa (w minutach), określona jw.,

I – izolacyjność ogniowa (w minutach), określona jw.,

(-) – nie stawia się wymagań.

\*) Z zastrzeżeniem § 219 ust. 1

<sup>1)</sup> Jeżeli przegroda jest częścią głównej konstrukcji nośnej, powinna spełniać także kryteria nośności ogniowej (R) odpowiednio do wymagań zawartych w kol. 2 i 3 dla danej klasy odporności pożarowej budynku.

<sup>2)</sup> Klasa odporności ogniowej dotyczy pasa międzykondygnacyjnego wraz z połączeniem ze stropem.

<sup>3)</sup> Wymagania nie dotyczą naswietli dachowych, świetlików, lukarn i okien połaciowych (z zastrzeżeniem § 218), jeśli otwory w połaci dachowej nie zajmują więcej niż 20% jej powierzchni, nie dotyczą także budynku w którym nad najwyższą kondygnacją znajduje się strop albo inna przegroda, spełniająca kryteria określone w kol. 4.

<sup>4)</sup> Dla ścian komór zsypu wymaga się EI 60, a dla drzwi komór zsypu - EI 30.

<sup>5)</sup> Klasa odporności ogniowej dotyczy elementów wraz z uszczelnieniami złączny i dylatacjami.

Wszystkie elementy budynku powinny być zaprojektowane i wykonane Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Wykonawca robót powinien przekazać Inwestorowi stosowne atesty, certyfikaty bądź zaświadczenia o spełnieniu klasy odporności ogniowej na wszystkie elementy budynku.

Zgodnie z § 12. 1. Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, przedmiotowy budynek nie wymaga doprowadzenia drogi pożarowej do budynku. Jednocześnie należy przewidzieć na działce możliwość wjazdu jednostki gaśniczej z możliwością zawrócenia i wyjazdu.

Należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę stosując hydranty zewnętrzne i wewnętrzne stosownie do przepisów.

W zakresie ochrony przeciwpożarowej projekt powinien uwzględniać przepisy zawarte w Ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych oraz w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, jak również Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Dla obiektu wydano zalecenia konserwatorskie – pismo wydane przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22 maja 2020 r. Podczas projektowania i realizacji inwestycji należy zastosować się do zapisów zawartych w/w piśmie oraz uzyskać zgodę w formie decyzji administracyjnej pozwalającą na prowadzenie zamierzonych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo Listę Skarbów Dziedzictwa.

## **2. Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia**

### **2.1. Wymagania dotyczące zakresu prac**

- wykonanie wielobranżowego projektu budowlanego i wykonawczego dla całości inwestycji wraz ze specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót budowlanych oraz przedmiarem robót i kosztorysem inwestorskim,
- uzyskanie w imieniu Zamawiającego decyzji administracyjnej o uzyskaniu pozwolenia na budowę, oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego po zakończeniu robót budowlanych,
- Uzyskanie wszelkich niezbędnych uzgodnień i opinii,
- sporządzenie inwentaryzacji obiektu w zakresie niezbędnym do wykonania dokumentacji projektowej,
- uzyskanie pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- przeprowadzenie procesu budowlanego, i oddanie obiektu do użytku zamawiającemu.

- Pobranie w imieniu zamawiającego dziennika budowy i przeprowadzenie niezbędnych procedur w tym zgłoszenia rozpoczęcia i zakończenia budowy oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego,
- zapewnienie objęcia funkcji kierownika budowy,
- Wykonawca zobowiązany jest sporządzić plan BiOZ - plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Na jego podstawie należy odpowiednio przygotować i zabezpieczyć teren budowy przed dostępem osób postronnych,
- Po zakończeniu prac budowlanych należy sporządzić dokumentację powykonawczą oraz powykonawczą inwentaryzację geodezyjną - 3 egz.

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 wysokim standardzie przy optymalnych kosztach i zgodnie z przepisami.

Wymagany minimalny okres gwarancji i rękojmi za wady na przedmiot zamówienia 60 miesięcy od dnia odbioru końcowego zadania. Zamawiający wymaga, aby w okresie gwarancji i rękojmi za wady Wykonawca zapewnił usunięcie wad i awarii zgodnie z umową zawartą z Zamawiającym.

Zamawiający wymaga od Wykonawcy, wykonania projektu budowlanego na jego podstawie w imieniu Inwestora uzyskania pozwolenia na budowę, przeprowadzenia procesu budowlanego i uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Projektant jest zobowiązany sporządzić dokumentację projektową na podstawie odpowiednich, aktualnie obowiązujących przepisów oraz powinien uzyskać odpowiednie odstępstwa od przepisów lub inne dokumenty zapewniające możliwość przeprowadzenia inwestycji.

## **2.2. Wymagania dotyczące układu przestrzenno-funkcjonalnego, parametrów i wyposażenia budynku i zagospodarowania terenu.**

**Budynek:** Planuje się remont i przebudowę budynku mieszkalnego. Celem jest również zachowanie jak największej ilości substancji zabytkowej budynku szczególnie w odniesieniu do elewacji i części zewnętrznych oraz wygenerowanie jak największej powierzchni użytkowej pomieszczeń na parterze, przy jednoczesnym zminimalizowaniu powierzchni komunikacyjnej. Część centralną parteru przeznaczono na hol, do którego można się dostać z dziedzińca, jak również wyjść do parku po przeciwnej stronie budynku. Hol zapewnia również komunikację do pozostałych części użytkowych budynku. W kondygnacji piwnicy i niewielkiego poddasza ulokowano funkcje pomocnicze i niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu.

**Program funkcjonalny i powierzchnia pomieszczeń:****Piwnica:**

Nr pomieszczenia	Funkcja	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
0.1	KSIĘGOZBIÓR	24.35
0.2	TOALETA	8.48
0.3	MAGAZYN	28.29
0.4	MAGAZYN	6.91
0.5	KOTŁOWNIA	26.34
0.6	KOMUNIKACJA	3.72
0.7	MAGAZYN	6.51
0.8	SCHODY	2.26
0.9	SCHODY	3.43
RAZEM		110.29

**Parter:**

Nr pomieszczenia	Funkcja	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1	HOL	20.42
2	POKÓJ WIELOFUNKCYJNY (pokój dzienny/ rekreacyjny)	34.47
3	BIBLIOTEKA / CZYTEL尼亚 (gabinet z biblioteką)	32.02
4	MAGAZYN (pomieszczenie gospodarcze)	0.84
5	POM. PORZĄDKOWE	2.23
6	TOALETA	4.90
7	KOMUNIKACJA	6.46
8	KUCHNIA	9.41
9	POKÓJ (pokój dzienny/ rekreacyjny)	29.61
10	POKÓJ (pokój dzienny/ rekreacyjny)	27.06
11	KORYTARZ	4.38
12	ŁAZIENKA	6.90
RAZEM		178.70

**Poddasze:**

Nr pomieszczenia	Funkcja	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
1.0	SCHODY	2.71
1.1	KOMUNIKACJA	3.33
1.2	TOALETA	3.07
1.3	BIURO / ARCHIWUM	15.23
1.4	POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM	10.70
RAZEM		35.04



#### **Pomieszczenie 0.1 - KSIĘGOZBIÓR 24.35 m<sup>2</sup>**

Pomieszczenie do magazynowania książek nie mieszczących się w bibliotece / czytelní. Pomieszczenie nie przeznaczone na pobyt ludzi.

Wyposażenie: regały na książki zgodnie z częścią graficzną, instalacja elektryczna oświetlenia sztucznego i gniazd, ogrzewanie, wentylacja mechaniczna i klimatyzacja zapewniająca prawidłowe utrzymanie księgozbiorów.

#### **Pomieszczenie - 0.2 TOALETA, 8.48 m<sup>2</sup>**

Toaleta męska ze zlewem porządkowym. Toaletę należy wyposażyć w miskę ustępową, dwie umywalki, dozownik z mydłem w płynie, pojemnik z ręcznikami jednorazowego użycia oraz pojemnik na zużyte ręczniki. Ściany pomieszczeń powinny mieć do wysokości co najmniej 2 m powierzchnie zmywalne i odporne na działanie wilgoci. Posadzki powinny być zmywalne, nienasiąkliwe i nieśliskie. Drzwi do pomieszczeń w dolnej części powinny posiadać otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m<sup>2</sup> dla dopływu powietrza. Pomieszczenie z pisuarem należy wyposażyć we wpust kanalizacyjny podłogowy z syfonem oraz armaturę czerpalną ze złączką do węża. Strumień objętości powietrza wentylacyjnego powinien wynosić co najmniej 50 m<sup>3</sup>/h. Wysokość pomieszczeń min. 2,5 m. Wentylacja grawitacyjna wspomagana mechanicznie.

#### **Pomieszczenie 0.3 MAGAZYN, 28,29 m<sup>2</sup>**

#### **Pomieszczenie 0.4 MAGAZYN, 6,91 m<sup>2</sup>**

#### **Pomieszczenie 0.5 MAGAZYN, 26,34 m<sup>2</sup>**

#### **Pomieszczenie 0.7 MAGAZYN, 6,51 m<sup>2</sup>**

Pomieszczenia magazynowe służące jako miejsca przechowywania wyposażenia pomieszczeń parteru oraz jako magazyn niezbędnych narzędzi. Pomieszczenia nie są przeznaczone na pobyt ludzi. W pomieszczeniach należy zapewnić stosowną temperaturę, wentylację oraz warunki wilgotnościowe stosownie do przeznaczenia pomieszczenia.

Wyposażenie: regały

#### **Pomieszczenie 0.6 KOMUNIKACJA, 3,72 m<sup>2</sup>**

Pomieszczenie służące skomunikowaniu pom. 07 z pom. 05.

Wykończenia dla pomieszczeń piwnicznych: posadzka - terakota, lamperia ścian z płytek ściennych, powyżej lamperii tynk systemowy renowacyjny, sufit: wykończenie stropów ceramicznych z

pozostawieniem, oczyszczeniem i uzupełnieniem cegły z użyciem stosownej systemowej chemii budowlanej i wymianą fugowania, sufity stropów drewnianych wykończyć płytami g-k wraz z listowaniem naroży ścian i sufitów. Całość wykończeń, ich kompozycję i zastosowane materiały uwzględnić w projekcie branży architektury i architektury wnętrz w uzgodnieniu z Inwestorem i Konserwatorem Zabytków.

#### **Pomieszczenie 1. HOL, 20,42 m<sup>2</sup>**

Pomieszczenie służące jako hol wejściowy. Hol posiada dwa wejścia, jedno od strony dziedzińca, drugie od strony parku. Hol zapewnia również komunikację do pozostałych użytkowych części budynku.

Wymagania: dostępność dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku.

Wyposażenie: tablice informacyjne. Wentylacja mechaniczna i klimatyzacja oraz kurtyny powietrzne nad wejściami A i B.

#### **Pomieszczenie 2. POKÓJ WIELOFUNKCYJNY / DZIENNY, 34,47 m<sup>2</sup>**

Pomieszczenie służące jako pokój wielofunkcyjny i dzienny użytkowana jako np.:

- spędzanie wolnego czasu
  - pokój multimedialna (np. seanse filmowe)
  - wspólne spędzanie czasu
  - miejsce małych występów
- Pokój posiada również wejście do biblioteki.

Wymagania: dostępność dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku,

Wyposażenie: plansze informujące o przeszłości budynku, nagłośnienie, internet, połączenia wi-fi i bluetooth, instalacja i gniazda internetowe oraz telewizyjne. Wentylacja mechaniczna i klimatyzacja.

#### **Pomieszczenie 3. BIBLIOTEKA / CZYTEL尼亚, 32,02 m<sup>2</sup>**

Pomieszczenie pełniące funkcję czytelnia i biblioteki oraz miejsca do nauki i odrabiania lekcji

Wymagania: dostępność dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku,

Wyposażenie: internet, wi-fi, instalacja i gniazda internetowe oraz telewizyjne, wyposażenie w regały na książki zgodnie z częścią graficzną. Wentylacja mechaniczna i klimatyzacja.

#### **Pomieszczenie 4. MAGAZYN, 0,84 m<sup>2</sup>**

Pomieszczenia służące jako podręczny magazynek dla biblioteki.

**Pomieszczenie 5. POM. PORZĄDKOWE (gospodarcze), 2,23 m<sup>2</sup>**

Pomieszczenie porządkowe służące do przechowywania sprzętu stosowanego do utrzymania czystości, środków czystości oraz preparatów myjąco-dezynfekcyjnych. Drzwi do pomieszczenia w dolnej części powinny posiadać otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m<sup>2</sup> dla dopływu powietrza. Strumień objętości powietrza wentylacyjnego powinien wynosić co najmniej 10 m<sup>3</sup>/h.

Wypozażenie: zlew z baterią.

**Pomieszczenie 6. TOALETA, 4,90 m<sup>2</sup>**

Toaleta damska oraz dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku. Toaletę należy wypozażyć w miskę ustępową, umywalkę oraz zamontować uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń higienicznosanitarnych. Całe wypozażenie powinno być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne poruszające się na wózku. Ściany pomieszczeń powinny mieć do wysokości co najmniej 2 m powierzchnie zmywalne i odporne na działanie wilgoci. Posadzki powinny być zmywalne, nienasiąkliwe i nieśliskie. Drzwi do pomieszczeń w dolnej części powinny posiadać otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m<sup>2</sup> dla dopływu powietrza. Pomieszczenie z pisuarem należy wypozażyć we wpust kanalizacyjny podłogowy z syfonem oraz armaturę czerpalną ze złączką do węża. Wentylacja grawitacyjna wspomagana mechanicznie. Strumień objętości powietrza wentylacyjnego powinien wynosić co najmniej 50 m<sup>3</sup>/h. Wysokość pomieszczeń min. 2,5 m. Wentylacja mechaniczna.

**Pomieszczenie 7. KOMUNIKACJA, 6,46 m<sup>2</sup>**

Pomieszczenie służące skomunikowaniu holu z pom. 8, 9 schodami do piwnicy.

**Pomieszczenie 8. KUCHNIA, 9,41 m<sup>2</sup>**

Pomieszczenie kuchenne dające możliwość przygotowania lub podgrzania posiłków, konsumpcji a także zorganizowania warsztatów kuchennych w ramach funkcji programowych rewitalizowanego obiektu.

Wymagania: dostępność dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku.

Wypozażenie: internet, wi-fi. Wentylacja mechaniczna i klimatyzacja.

**Pomieszczenie 9. POKÓJ (pokój dzienny, rekreacyjny), 29,61 m<sup>2</sup>**

Pokój funkcyjny (warsztaty rysunku i malarstwa, warsztaty modelarskie, rękodzieło, ćwiczenia fizyczne itp.).

Wymagania:

- dostępność dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku,
- odpowiednie oświetlenie światłem dziennym (okna dachowe) oraz światłem sztucznym,

- należy zachować i poddać konserwacji wyposażenie pomieszczenia w postaci zabytkowych szaf wnękowych

Wyposażenie: internet, wi-fi, instalacja i gniazda internetowe oraz telewizyjne.

Należy uwzględnić możliwość zmiany aranżacji z wykorzystaniem magazynów piwnicznych.

Wentylacja mechaniczna i klimatyzacja.

#### **Pomieszczenie 10. POKÓJ (pokój dzienny, rekreacyjny), 27,06 m<sup>2</sup>**

Pokój funkcyjny (warsztaty rysunku i malarstwa, warsztaty modelarskie, rękodzieło, ćwiczenia fizyczne itp.).

Wymagania:

- dostępność dla osób niepełnosprawnych poruszających się na wózku,
- odpowiednie oświetlenie światłem dziennym (okna dachowe) oraz światłem sztucznym,
- należy zachować i poddać konserwacji wyposażenie pomieszczenia w postaci zabytkowych szaf wnękowych

Wyposażenie: internet, wi-fi, instalacja i gniazda internetowe oraz telewizyjne.

Należy uwzględnić możliwość zmiany aranżacji z wykorzystaniem magazynów piwnicznych.

Wentylacja mechaniczna i klimatyzacja.

#### **Pomieszczenie 11. KORYTARZ 4,38 m<sup>2</sup>**

Pomieszczenie służące skomunikowaniu pom. nr 10 z pom. nr 12.

Zachować i poddać konserwacji oryginalną zabytkową posadzkę.

#### **Pomieszczenie 12. ŁAZIENKA, 6,90 m<sup>2</sup>**

Łazienkę należy wyposażać w wannę, miskę ustępową, umywalkę.

Zachować i poddać konserwacji oryginalną zabytkową posadzkę oraz płytki ściennie.

Wentylacja grawitacyjna wspomagana mechanicznie. Strumień objętości powietrza wentylacyjnego powinien wynosić co najmniej 50 m<sup>3</sup>/h. Wysokość pomieszczeń min. 2,5 m. Wentylacja mechaniczna.

Wykończenia dla pomieszczeń parteru: posadzka – terakota w pomieszczeniach toalety, łazienki, kuchni i pom. porządkowego. W pom. nr 12 (łazienka) i nr 11 (korytarzu) zachować i poddać konserwacji oryginalną zabytkową posadzkę. W pozostałych pomieszczeniach wykonać parkiet.

Zachować i poddać konserwacji oryginalne, zabytkowe, cokoły i listowowania. Istniejące tynki ścian i sufitów poddać odgrzybianiu w miejscach jego występowania oraz pomalować farbami paroprzepuszczalnymi.

Całość wykończeń, ich kompozycję i zastosowane materiały uwzględnić w projekcie branży architektury i architektury wnętrz w uzgodnieniu z Inwestorem i Konserwatorem Zabytków.

#### **Pomieszczenie 1.1, KOMUNIKACJA, 3,33 m<sup>2</sup>**

Pomieszczenie komunikacyjne poddasza.

#### **Pomieszczenie 1.2, TOALETA, 3,07 m<sup>2</sup>**

Toaletę należy wyposażać w miskę ustępową, umywalkę. Ściany pomieszczeń powinny mieć do wysokości co najmniej 2 m powierzchnie zmywalne i odporne na działanie wilgoci. Posadzki powinny być zmywalne, nienasiąkliwe i nieśliskie. Drzwi do pomieszczeń w dolnej części powinny posiadać otwory o sumarycznym przekroju nie mniejszym niż 0,022 m<sup>2</sup> dla dopływu powietrza. Strumień objętości powietrza wentylacyjnego powinien wynosić co najmniej 50 m<sup>3</sup>/h. Wysokość pomieszczeń min. 2,5 m. Wentylacja grawitacyjna.

#### **Pomieszczenie 1.3, BIURO / ARCHIWUM, 15,23 m<sup>2</sup>**

Pomieszczenie pełniące funkcję biura i archiwum niezbędnego do obsługi budynku .

Wyposażenie: internet, wi-fi, instalacja i gniazda internetowe oraz telewizyjne, wyposażenie w regały na książki / teczki zgodnie z częścią graficzną. Wentylacja grawitacyjna.

#### **Pomieszczenie 1.4, POKÓJ Z ANEKSEM KUCHENNYM, 10,70 m<sup>2</sup>**

Pomieszczenie przeznaczone do spożywania posiłków oraz służące jako przebieralnia. W pomieszczeniu tym należy umieścić indywidualne szafki bhp z czterema komorami typu L. Pomieszczenie wyposażać w blat z ze zlewozmywakiem i urządzeniem umożliwiającym podgrzanie posiłku oraz zapewnić miejsce do jego spożywania. Wysokość pomieszczeń min. 2,5 m. Dopływ powietrza powinien być zapewniony przez otwory w dolnych częściach drzwi lub przez szczelinę pomiędzy dolną krawędzią drzwi a podłoga lub progiem. Przekrój netto otworów lub szczeliny powinien wynosić 200 cm<sup>2</sup>. Strumień objętości powietrza wentylacyjnego powinien wynosić co najmniej 40 m<sup>3</sup>/h.

Wyposażenie: Wentylacja grawitacyjna.

Wykończenia dla pomieszczeń poddasza: posadzka – terakota w pomieszczeniach toalety oraz w części pomieszczenia 1.4 przy aneksie kuchennym. W pozostałych pomieszczeniach i w części pom. nr 1.4 parkiet.

Zachować i poddać konserwacji oryginalne, zabytkowe, cokoły i listowowania. Istniejące tynki ścian i sufitów poddać odgrzybianiu w miejscach jego występowania oraz pomalować farbami paroprzepuszczalnymi.

Całość wykończeń, ich kompozycję i zastosowane materiały uwzględnić w projekcie branży architektury i architektury wnętrz w uzgodnieniu z Inwestorem i Konserwatorem Zabytków.

#### **Pozostałe wymagania dot. pomieszczeń:**

We wszystkich pomieszczeniach należy zapewnić wymianę powietrza poprzez stosowanie wentylacji zgodnie z PN-83/B-03430 Wentylacja w budynkach mieszkalnych zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej wraz ze zmianą PN-83/B-03430/Az3 luty 2000.

Pomieszczenia higienicznosanitarne powinny mieć wysokość w świetle co najmniej 2,5 m, ściany pomieszczeń higienicznosanitarnych powinny mieć do wysokości co najmniej 2 m powierzchnie zmywalne i odporne na działanie wilgoci. Posadzki w tych pomieszczeniach powinny być zmywalne, nienasiąkliwe i nieśliskie.

#### **Zagospodarowanie terenu.**

Układ ścieżek powinien nawiązywać do rozwiązań parkowych stosowanych u schyłku XIX wieku, takich jak „ogród obwodnicowy” ze swobodnym układem ścieżek i główną obwodnicą parkową i właściwymi osiami widokowymi. Należy zaprojektować i wykonać główną oś widokową, prostą w stosunku do budynku willi. Na osi tej należy zlokalizować fontannę oraz altanę. Nasadzenia roślinne ozdobne należy projektować w sposób regularny i geometryczny.

Należy zachować zabytkowy drzewostan oraz uwzględnić go w przebiegu ścieżek.

Zagospodarowanie terenu składa się z dwóch zasadniczych części: otoczenie budynku wraz z dziedzińcem oraz parku znajdującego się na tyłach budynku.

Na dziedzińcu zrealizować utwardzony plac z miejscami postojowymi dla samochodów oraz część reprezentacyjną z klombami pomiędzy alejkami prowadzącymi do wejścia do budynku.

Południowo zachodnia część terenu łącząca dziedziniec z parkiem przeznaczona jest na ekologiczny plac zabaw, azyle z wiklinowymi zwierzętami i wystawy zewnętrzne.

Koncepcja zagospodarowania parku opiera się na układzie kompozycyjnym zawartym w uzyskanych materiałach archiwalnych. Główny element kompozycyjny zagospodarowania stanowi fontanna na planie koła z obejściem i alejkami prowadzącymi w dalsze części parku. Fontannę należy wykonać w jasnym piaskowcu.

Na terenie parku należy zaprojektować altanę ogrodową, indywidualnie zaprojektowaną tak aby nawiązywać do detalu istniejącego na elewacjach willi. Przekrycie altany analogiczne do pokrycia dachowego willi tj. blacha tytanowo-cynkowa w łączeniu na rąbek stojący.

Wzdłuż granicy z terenem kolejowym zaproponowano pas „zieleni izolacyjnej”, której funkcją oprócz zamknięcia widokowego jest izolacja akustyczna.

Całość zamknięta jest „zielonymi ścianami” w postaci pnączy i zieleni izolacyjnej. Akcenty przestrzenne dla całego założenia stanowią przede wszystkim zabytkowy budynek, fontanna i altana oraz skarpa z alejką przy budynku.

Całość należy uzupełnić o układ krzewów i łąkę kwietną, plac zabaw, przyrodniczą ścieżkę edukacyjną, ławki, kosze na śmieci, tablice informacyjne. Projektując powyższe elementy należy wkomponować je w otoczenie mając na uwadze zabytkowe cechy parku i budynku. Należy stosować stonowaną kolorystykę bez używania jaskrawych kolorów.

Utwardzenia wokół budynku i części frontowej budynku wykonać z piaskowca, utwardzenia w części parkowej - gruntowe.

#### **Roślinność:**

Do nowych nasadzeń należy stosować gatunki rodzime, którym odpowiada lokalne siedlisko.

Jakość stosowanych roślin powinna być zgodna z zaleceniami jakościowymi Związku Szkółkarzy Polskich. Używana ziemia powinna być: wolna od patogenów i szkodników chwastów i ich korzeni, kamieni i obcych elementów; przesycona wodą z odpowiednią zawartością materii organicznej. Stosowane nawozy powinny być dobrane zgodnie z wymaganiami zaprojektowanych i istniejących roślin. Wszystkie stosowane rośliny powinny być żywotne, odpowiadać formą do gatunku i odmiany, musza być wolne od chorób, szkodników i śladów uszkodzeń, system korzeniowy drzew i krzewów musi być zdrowy dobrze rozbudowany i nie może być pozwijany.

Przewidywany udział powierzchni terenu:

1	Utwardzania z płyt z piaskowca	m2	1300,00
2	Utwardzania gruntowe	m2	1300,00
3	Tereny zieleni	m2	11348,00

### **2.3. Wymagania dotyczące dokumentacji projektowej**

Zamawiający wymaga od Wykonawcy sporządzenia dokumentacji projektowej z uwzględnieniem wysokiej jakości rozwiązań funkcjonalno-użytkowych, estetycznych i materiałowych przy zachowaniu minimalizacji kosztów.

Dokumentacja zostanie sporządzona i przekazana zamawiającemu w wersji papierowej i elektronicznej w ilości oraz formatach plików określonych w umowie.

Wykonawca zobowiązany jest uwzględniać wszystkie uwagi wnoszone przez zamawiającego podczas opracowywania dokumentacji projektowej.

Terminy realizacji poszczególnych etapów realizacji dokumentacji projektowej zostaną określone w umowie.

Sposób etapowania i zatwierdzania etapów przez zamawiającego zostanie określony w umowie.

Zamawiający wymaga, żeby przed złożeniem dokumentacji do organu administracji celem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę wykonawca przedłożył kompletną dokumentację zamawiającemu i uzyskał od niego ostateczną akceptację.

W przypadku wykazania braków przez organ prowadzący postępowanie, wykonawca zobowiązany jest do wprowadzenia stosownych zmian i uzupełnień w terminie wskazanym przez organ.

W przypadku nie zrealizowania powyższego, zamawiający uzna to za wykonanie zadania z nienależytą starannością, ze skutkami wynikającymi z ustawy „Prawo zamówień publicznych”.

Przekazanie i odbiór dokumentacji projektowej odbędzie się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i oświadczenia Projektanta o kompletności projektu oraz o tym, że projekt został wykonany zgodnie z umową, aktualnie obowiązującymi przepisami i jest kompletny z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Wszelkie opłaty za pozyskane decyzje, uzgodnienia i opinie ponosi wykonawca.

#### **2.4. Ogólne warunki wykonania i odbioru robót**

Zamawiający będzie wymagał, aby organizacja robót, jakość użytych wyrobów i fachowość wykonania były na poziomie wyższym od przeciętnego. Zamawiający będzie kontrolował w tym zakresie działania Wykonawcy. Obowiązkiem Wykonawcy będzie zapewnienie i przestrzeganie warunków bhp, zapewnienie interesów osób trzecich, naprawa ewentualnych szkód wyrządzonych w trakcie realizacji Zadania, ochrona mienia związanego z budową (materiały i sprzęt Wykonawcy oraz mienie użytkownika). Wykonawca będzie zobowiązany umową na czas wykonywania Zadania do przyjęcia odpowiedzialności od następstw za wyniki działalności w zakresie:

- organizacji robót budowlanych;
- ochrony środowiska;
- warunków bezpieczeństwa pracy;
- warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego związanego z budową;
- zabezpieczenia i oznakowania terenu budowy.

Wyroby budowlane i instalacyjne stosowane w trakcie wykonywania określonych wyżej prac, muszą spełniać wymagania polskich przepisów, a Wykonawca zobowiązany jest posiadać dokumenty potwierdzające spełnienie tych warunków. Wyroby budowlane i instalacyjne, wytwarzane według zasad określanych w dokumentacji projektowej lub specyfikacji technicznej, będą wymagały przeprowadzenia badań potwierdzających spełnienie oczekiwanych parametrów, które to określają specyfikacje techniczne. Wszelkie koszty związane z realizacją zadania ponosi Wykonawca.



Wykonawca zobowiązany będzie do zabezpieczenia terenu budowy m.in. poprzez wydzielenie go odpowiednim ogrodzeniem od terenów ogólnie dostępnych, oznakowania prowadzonych robót. Wymagane jest usuwanie z obszaru Inwestycji wszelkich występujących tam zanieczyszczeń. Po zakończeniu robót, teren budowy a także tereny przyległe muszą zostać uporządkowane przez wykonawcę.

Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót budowlanych i instalacyjnych. Kontroli Zamawiającego poddane będą m. in.:

- rozwiązania projektowe zawarte w projekcie budowlanym i wykonawczym oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych w aspekcie ich zgodności z programem funkcjonalno-użytkowym oraz warunkami umowy;
- stosowane gotowe wyroby budowlane w odniesieniu do dokumentów potwierdzających ich wykorzystanie oraz zgodności parametrów z danymi zawartymi w projektach wykonawczych i specyfikacjach technicznych;
- wyroby budowlane wytworzone bezpośrednio na potrzeby realizacji zadania oraz zgodność danych parametrów z dokumentacją projektową i specyfikacjami technicznymi.

Dla potrzeb zapewnienia współpracy z wykonawcą i prowadzenia kontroli wykonywanych robót budowlanych, zamawiający przewiduje ustanowienie osoby upoważnionej do zarządzania realizacją umowy oraz zespołu specjalistów pełniących funkcje inspektorów nadzoru inwestorskiego w zakresie wynikającym z ustawy Prawo Budowlane i postanowień umowy.

Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów prac:

- odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu;
- odbiory częściowe po ustalonych wcześniej etapach prac budowlanych;
- odbiór końcowy;
- odbiór ostateczny tj. po okresie gwarancji.

Sprawdzeniu i kontroli będą podlegały:

- użyte wyroby;
- jakość i dokładność wykonania robót;
- zgodność wykonywanych robót z dokumentacją projektową oraz programem funkcjonalno-użytkowym;
- prawidłowość zabezpieczenia i utrzymywania w należyтым porządku terenu budowy oraz terenów przyległych w tym dróg dojazdowych;
- zgodność warunków wykonania i odbioru robót budowlanych z zawartością specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych;
- zgodność realizacji robót z harmonogramem rzeczowo-finansowym;

## **II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA**

Zamawiający oczekuje, że otrzyma przedmiot zamówienia zarówno w obszarze projektowania jaki i wykonania zgodnie z podpisaną umową.

Planowany obiekt, zgodnie z przepisami ustawy Prawo Budowlane wymaga sporządzenia dokumentacji projektowej w zakresie niezbędnym do uzyskania decyzji pozwolenia na budowę. W trakcie opracowywania dokumentacji projektowej Wykonawca będzie uzyskiwał sukcesywnie akceptację przez Inwestora.

Zamawiający posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Przedmiotowa budowa nie spowoduje uciążliwości związanych z zanieczyszczeniem środowiska a generowany na obiekcie hałas nie przekroczy natężeń dopuszczalnych.

### **Wykaz aktów prawnych i norm związanych z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego:**

- Ustawa prawo budowlane z dn. 7 lipca 1994 r. (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz. U.Nr75 poz.690 z późniejszymi zmianami.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 i z 2017 r. poz. 2285) - tekst jednolity.
- Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego
- Rozporządzenia 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.
- Ustawa Prawo ochrony środowiska z dn. 27.04.2001 r. (Dz.U. nr 2001 nr 62 poz. 627 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa o odpadach, z dn. 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa o drogach publicznych z dn. 21. 03.1985 (Dz. U. Nr 14 z 1985 r. Poz. 60, tekst jednolity Dz. U. z dn. 26.06.2002 r. z późniejszymi zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dn. 14.03.2000 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy ręcznych pracach transportowych.(Dz. U. Nr 26, poz. 313, 2000 r. z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dn. 26. 09. 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. (Dz U. Nr 129.poz. 844, 1977 z późniejszymi zmianami).

- Rozporządzenie Ministra Budownictwa i Przem. Mat. Bud. z 28. 03.1972 l' W sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonywaniu robót budowlano montażowych i rozbiórkowych. (Dz.U. nr 13, poz. 93,1972 r. z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 16.06.2003 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów. Dz. U. Nr121, poz. 1138 z późniejszymi zmianami
- Ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 31.07 1988r. w sprawie systemów oceny zgodności, wzoru deklaracji zgodności oraz sposobu znakowania wyrobów budowlanych dopuszczonych do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie ( Dz. U. Z 1998 r. Nr 113, poz.728 z późniejszymi, zmianami)

### **III. ZAŁĄCZNIKI**

#### **1. CZĘŚĆ GRAFICZNA**

- mapa zasadnicza
- licencja mapy zasadniczej
- rys. Z1. Plan sytuacyjny – stan istniejący
- rys. I1. Rzut piwnic – inwentaryzacja
- rys. I2. Rzut parteru – inwentaryzacja
- rys. I3. Rzut poddasza – inwentaryzacja
- rys. 1. Rzut piwnic – koncepcja
- rys. 2. Rzut parteru – koncepcja
- rys. 3. Rzut poddasza – koncepcja
- materiały archiwalne