

## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY



### TYTUŁ PROJEKTU:

### „ZAPROJEKTOWANIE I BUDOWA PRZEDSZKOLA W GOLCZEWIE”

#### Kody CPV:

74200000-1 Usługi doradcze dotyczące architektury, inżynierii, budowy i podobne

74220000-7 Usługi architektoniczne i podobne

74222000-1 Usługi projektowania architektonicznego

74232000-4 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

74252000-0 Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu

#### prace budowlane:

45.21.41.00 Roboty budowlane w zakresie budowy przedszkolnych obiektów budowlanych

45.11.00.0 Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne

**ZAMAWIAJĄCY:**  
**Gmina Golczewo,**  
**Ul. Zwycięstwa 23,**  
**72-410 Golczewo**

**ADRES INWESTYCJI:**  
**ul. Szkolna 9,**  
**72-410 Golczewo,**  
**działka nr 334 obr. Golczewo**

## Spis treści

<b>WPROWADZENIE</b> .....	<b>3</b>
ZAWARTOŚĆ I PRZEDMIOT PROGRAMU FUNKCJONALNO - UŻYTKOWEGO .....	3
<b>1 CZĘŚĆ OPISOWA</b> .....	<b>4</b>
1.1 OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.....	4
1.1.1 AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA .....	4
1.1.2 OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO - UŻYTKOWE .....	4
1.1.3 CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE ZAKRES ROBÓT OBJĘTYCH PROGRAMEM.....	5
1.1.4 SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO UŻYTKOWE WYRAŻONE WE WSKAŹNIKACH .....	8
1.2 WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.....	9
1.2.1 DOKUMENTACJA.....	9
1.2.2 REALIZACJA .....	9
A: Wymagania dotyczące architektury.....	9
B: Wymagania dotyczące konstrukcji .....	10
C: Wymagania dotyczące projektowanych instalacji .....	10
D: Zagospodarowanie terenu .....	11
E: Wymagania dotyczące wykończenia i wyposażenia obiektu.....	11
<b>2 CZĘŚĆ INFORMACYJNA PFU</b> .....	<b>17</b>
2.1 DOKUMENTY POTWIERDZAJĄCE ZGODNOŚĆ ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO Z WYMAGANIAMI WYNIKAJĄCYMI Z ODRĘBNYCH PRZEPISÓW .....	17
2.2 WŁASNOŚĆ TERENU.....	17
2.3 INNE DOKUMENTY DO UWZGLĘDNIENIA .....	17
2.4 UZYSKANIE KOMPLETU MAP DLA CELÓW PROJEKTOWYCH.....	17
2.5 RYSUNKI.....	18

## WPROWADZENIE

### Zawartość i przedmiot Programu Funkcjonalno - Użytkowego

1. Program funkcjonalno-użytkowy zawiera:

- 1) stronę tytułową;
- 2) część opisową;
- 3) część informacyjną.

2. Opis ogólny przedmiotu zamówienia obejmuje:

- 1) charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych;
- 2) aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia;
- 3) ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe;
- 4) szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych.

3. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia określono, podając, wymagania dotyczące:

- 1) przygotowania terenu budowy;
- 2) architektury;
- 3) konstrukcji;
- 4) instalacji;
- 5) wykończenia;
- 6) zagospodarowania terenu.

Część informacyjna programu funkcjonalno-użytkowego obejmuje:

- 1) dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów;
- 2) oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego;
- 4) inne posiadane informacje i dokumenty.

## 1 CZĘŚĆ OPISOWA

### 1.1 Opis ogólny przedmiotu zamówienia

#### 1.1.1 Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dokumentacji projektowej, a następnie wykonanie obiektu użyteczności publicznej – budynku przedszkola publicznego w Golczewie, w powiecie kamieńskim – wraz z niezbędnymi pracami rozbiórkowymi.

Gmina przygotowała do realizacji Projekt polegający na podjęciu działań inwestycyjnych nastawionych na poprawę warunków społecznych mieszkańców obszaru Gminy, poprzez budowę infrastruktury społecznej – obiektu przedszkola publicznego w Golczewie. Obecnie w części gminy brakuje zaspokojenia potrzeb społecznych w zakresie edukacji przedszkolnej.

Dla realizacji projektu gmina podejmuje kroki niezbędne do zlecenia opracowania dokumentacji i wykonania robót budowlanych związanych z budową obiektu.

**Wymagana jest wizja lokalna, a podane w programie funkcjonalno-użytkowym informacje nie zwalniają z konieczności przeprowadzenia wizji lokalnej w terenie i przewidzenia innych nieopisanych w programie uwarunkowań.**

#### 1.1.2 Ogólne właściwości funkcjonalno - użytkowe.

##### A Dokumentacja

Projekt techniczny budynku należy opracować w zgodzie z przepisami prawnymi i normami związanymi z projektowaniem i wykonaniem przedmiotu zamówienia, do których zaliczyć należy:

- Ustawa Prawo Budowlane (Dz.U. Z 2003r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75. poz. 690 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 03.07.2003r. (Dz.U. 2003r. Nr 120 poz. 1133)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 stycznia 2002 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy audytu energetycznego (Dz. U. z 2002 roku Nr 12 poz. 114, z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Edukacji Narodowej z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie rodzajów innych form wychowania przedszkolnego, warunków tworzenia i organizowania tych form oraz sposobu ich działania (Dz. U. Nr 83 poz. 693)

Na podstawie dokumentacji należy uzyskać pozwolenie na budowę.

**Projekty budowlane powinny być opracowane zgodnie z obowiązującymi przepisami tj: Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 03.07.2003 r. (Dz.U. 2003 r. Nr 120 poz. 1133). Rozwiązania materiałowe powinny spełniać wszystkie wymagania wynikające z przepisów (posiadać aprobaty, atesty, deklaracje zgodności, certyfikaty). Projekty wykonawcze poddane zostaną kontroli Zamawiającego w aspekcie zgodności z programem funkcjonalno-użytkowym.**

Prace projektowe należy wykonać w zakresie niezbędnym do realizacji w/w zadania.

Dokumentacja projektowa wraz z niezbędnymi uzgodnieniami branżowymi winna być kompletna z punktu widzenia celu, któremu ma służyć oraz spełniać obowiązujące przepisy Prawa Budowlanego, przepisy techniczno-budowlane, przepisy powiązane i normy. Projekty budowlane i wykonawcze nie mogą zawierać znaków towarowych wyrobów budowlanych.

Dokumentacja kosztorysowa winna zawierać:

- przedmiar robot w ujęciu kosztorysowym,
- kosztorys inwestorski szczegółowy.

## **B Realizacja**

W budynku przedszkola należy przewidzieć następujące pomieszczenia:

- 4 sale na ok. 4x20 dzieci z uwzględnieniem w każdej z nich pomieszczenia z przegrodami na pościel i leżaki oraz szafy na materiały i pomoce dydaktyczne, w tym 1 sala przewidziana do zajęć ruchowych (przewidzieć do 15 dzieci leżakujących w jednej sali),
- 4 przysalowe zespoły sanitarne przy salach wyposażone w brodziki, sanitariaty i umywalki – dostosowane dla potrzeb dzieci,
- hall wraz z szatnią dla min. 100 dzieci,
- pomieszczenie do wydawania posiłków,
- pomieszczenie administracyjne dla 3 osób (dyrektor, sekretarka, kierownik administracyjny),
- pokój nauczycielski,
- korytarz wraz ze schodami na piętro (poddasze nieużytkowe, pełniące funkcje dodatkowego magazynku na pomoce dydaktyczne),
- wyposażenie - w projekcie technicznym należy zawrzeć szczegółowy wykaz sprzętu i wyposażenia. Przewidzieć należy nagłośnienie i oświetlenie pomieszczeń oraz możliwość zawieszenia kurtyny w sali do dydaktycznej/do zabaw ruchowych.
- toaleta dla nauczycieli i pracowników obsługi,
- WC dla personelu
- pomieszczenie gospodarcze umożliwiające przechowywanie materiałów do konserwacji obiektu.

### **1.1.3 Charakterystyczne parametry określające zakres robót objętych programem**

Zamówienie obejmuje:

1. Wykonanie kompletnej dokumentacji wraz z uzyskaniem pozwolenia na rozbiórkę obiektów istniejących.

2. Rozbiórka istniejących budynków: budynku przedszkola oraz budynku gospodarczego stanowiących aktualnie zabudowę działki nr 334 – obręb Golczewo.

3. Wykonanie kompletnej dokumentacji budowlanej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę. W ramach dokumentacji Wykonawca zapewni przeprowadzenie wszelkich niezbędnych prac poprzedzających proces projektowania. W szczególności w zakresie dokumentacji uwzględnić należy:

a) wykonanie badań gruntowo-wodnych i uwarunkowania posadowienia obiektu, w zakresie wymaganym rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. Nr 126, poz. 893),

b) wykonanie koncepcji architektonicznej lub projektu wstępnego i jej uprzednie uzgodnienie z Zamawiającym przed zakończeniem prac projektowych,

c) wykonanie projektu budowlanego łącznie z projektem zagospodarowania terenu wraz z wszystkimi niezbędnymi uzgodnieniami,

d) wykonanie wielobranżowego projektu wykonawczego i kosztorysów,

e) uzyskanie w imieniu Inwestora prawomocnego pozwolenia na budowę, a także przeprowadzenie postępowania środowiskowego,

f) wykonanie dokumentacji powykonawczej, czynności odbiorowych i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu.

4. Przeprowadzenie budowy przedszkola wraz z wykonaniem zagospodarowania terenu:

a) wykonanie budynku przedszkola według opracowanego projektu technicznego,

b) realizację infrastruktury technicznej zaopatrzenia w media,

c) wykonanie zagospodarowania terenu, w tym rearanżacji placu zabaw .

Zamawiający przewidział wykonanie przedszkola jako budynku jednokondygnacyjnego z możliwością wygospodarowania przestrzeni na nieużytkowym poddaszu, które winno umożliwić stworzenie miejsca na przechowywanie sprzętu dydaktycznego. W budynku należy przewidzieć ponadto zamontowanie daszków nad wejściami oraz wiaty – zadaszienia na wózki. Wejścia winny umożliwić dostępność obiektu dla potrzeb osób niepełnosprawnych. Przewidzieć należy ogrodzenie terenu płotem o wysokości 1.2 m jako ogrodzenie panelowe.

Zagospodarowanie terenu i placu zabaw powinno przewidywać:

- budowę/wymianę ogrodzenia z furtką i bramą - w granicach własności działki,
- przebudowę wiaty śmietnikowej,
- rearanżację placu zabaw (urządzenia istniejące – przeniesienie)
- budowę oświetlenia terenu (3 latarnie z uzupełniającym oświetleniem zamontowanym na budynku).

**W projektowanym budynku należy przewidzieć następujące pomieszczenia (sugerowana ilość i wielkość pomieszczeń):**

Lp	Pomieszczenia	dł	szer	Przewidywana powierzchnia	Ilość Pomieszczeń
1	<b>Sala dydaktyczna 1</b>	7,0	7,0	49,0	1
2	zaplecze S1: sanitariaty	4,1	2,3	9,5	1
3	zaplecze S1: pomieszczenie na leżaki	2,2	2,3	5,1	1
4	<b>Sala dydaktyczna 2</b>	7,0	7,6	53,5	1
5	zaplecze S2: sanitariaty	4,7	2,0	9,4	1
6	zaplecze S2: pomieszczenie na leżaki	2,3	2,0	4,6	1
7	<b>Sala dydaktyczna 3</b>	7,0	7,0	49,0	1
8	zaplecze S3: sanitariaty	4,7	2,0	9,3	1
9	zaplecze S3: pomieszczenie na leżaki	2,7	2,3	6,3	1
10	<b>Sala dydaktyczna 4</b>	7,0	7,0	49,0	1
11	zaplecze S4: sanitariaty	4,7	2,0	9,4	1
12	zaplecze S4: pomieszczenie na leżaki	4,0	2,3	9,2	1
13	zaplecze S4: sala do zajęć ruchowych	2,8	7,0	19,8	1
14	<b>pomieszczenie 5: korytarz</b>	20,8	2,3	48,5	1
15	<b>pomieszczenie 6: hall wraz z szatnią</b>	9,3	5,0	46,9	1
16	<b>pomieszczenie 7: wydawalnia posiłków</b>	3,8	3,8	14,3	1
17	<b>pomieszczenie 8: pokój nauczycielski</b>	4,7	4,4	20,3	1
18	<b>pomieszczenie 9: pomieszczenie biurowe</b>	2,5	3,9	9,5	1
19	<b>pomieszczenie 10: WC personel</b>	1,7	3,7	6,1	1
20	<b>pomieszczenie 11: magazynek + schody</b>	4,1	3,8	15,7	1

Przykładowy obiekt - rzut budynku i możliwy układ pomieszczeń - zaprezentowano w załączniku do P-FU.

Ostateczna kubatura projektowanego obiektu i jego poszczególnych pomieszczeń, ich

wysokości winny wynikać z obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i norm (na ewentualne odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych należy uzyskać stosowne zgody).

Proponuje się przyjąć należy następujące wskaźniki:

Powierzchnia pomieszczeń:	418 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy:	445 m <sup>2</sup>
Kubatura zabudowy:	1 335 m <sup>3</sup>
Powierzchnia działki:	2 150 m <sup>2</sup>
Planowane powierzchnie komunikacji:	50 m <sup>2</sup>

**Zamawiający dopuszcza w zakresie obowiązujących unormowań prawnych, racjonalności ekonomicznej lub funkcjonalnej możliwość zmian wielkości powierzchni określonych przez zamawiającego w wyniku uzgodnień z Zamawiającym.**

#### 1.1.4 Szczegółowe właściwości funkcjonalno użytkowe wyrażone we wskaźnikach

1. Wykonanie kompletnej dokumentacji wraz z uzyskaniem pozwolenia na rozbiórkę obiektów istniejących. **[1 kpl.]**
2. Rozbiórka istniejących budynków: budynku przedszkola oraz budynku gospodarczego stanowiących aktualnie zabudowę działki nr 334 – obręb Golczewo. **[1 kpl.]**
3. Wykonanie kompletnej dokumentacji budowlanej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę. W ramach dokumentacji Wykonawca zapewni przeprowadzenie wszelkich niezbędnych prac poprzedzających proces projektowania **[1 kpl.]**

**W projektowanym budynku należy przewidzieć następujące pomieszczenia (sugerowana ilość i wielkość pomieszczeń):**

Lp	Pomieszczenia	dł	szer	Przewidywana powierzchnia	Ilość Pomieszczeń
1	<b>Sala dydaktyczna 1</b>	7,0	7,0	49,0	1
2	zaplecze S1: sanitariaty	4,1	2,3	9,5	1
3	zaplecze S1: pomieszczenie na leżaki	2,2	2,3	5,1	1
4	<b>Sala dydaktyczna 2</b>	7,0	7,6	53,5	1
5	zaplecze S2: sanitariaty	4,7	2,0	9,4	1
6	zaplecze S2: pomieszczenie na leżaki	2,3	2,0	4,6	1
7	<b>Sala dydaktyczna 3</b>	7,0	7,0	49,0	1
8	zaplecze S3: sanitariaty	4,7	2,0	9,3	1
9	zaplecze S3: pomieszczenie na leżaki	2,7	2,3	6,3	1
10	<b>Sala dydaktyczna 4</b>	7,0	7,0	49,0	1
11	zaplecze S4: sanitariaty	4,7	2,0	9,4	1
12	zaplecze S4: pomieszczenie na leżaki	4,0	2,3	9,2	1
13	zaplecze S4: sala do zajęć ruchowych	2,8	7,0	19,8	1
14	<b>pomieszczenie 5: korytarz</b>	20,8	2,3	48,5	1
15	<b>pomieszczenie 6: hall wraz z szatnią</b>	9,3	5,0	46,9	1
16	<b>pomieszczenie 7: wydawalnia posiłków</b>	3,8	3,8	14,3	1
17	<b>pomieszczenie 8: pokój nauczycielski</b>	4,7	4,4	20,3	1
18	<b>pomieszczenie 9: pomieszczenie biurowe</b>	2,5	3,9	9,5	1
19	<b>pomieszczenie 10: WC personel</b>	1,7	3,7	6,1	1
20	<b>pomieszczenie 11: magazynek + schody</b>	4,1	3,8	15,7	1

Podsumowanie:

Powierzchnia pomieszczeń:	418 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy:	445 m <sup>2</sup>
Kubatura zabudowy:	1 335 m <sup>3</sup>
Powierzchnia działki:	2 150 m <sup>2</sup>
Planowane powierzchnie komunikacji:	50 m <sup>2</sup>



## 1.2 Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

### 1.2.1 Dokumentacja

Dokumentacja projektowa na wykonanie robót budowlanych, dla których konieczne jest uzyskanie pozwolenie na budowę, składa się w szczególności z:

1. Projektu budowlanego w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych;
2. Projektów wykonawczych;
3. Przedmiaru robót;
4. Informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, w przypadkach gdy jej opracowanie jest wymagane na podstawie odrębnych przepisów.

Dokumentacja projektowa winna być wykonana w 5 egz. składających się z następujących elementów:

- badania geologiczne i gruntowe w niezbędnym zakresie wymaganym przy budowie obiektu,
- część opisowa,
- część rysunkowa,
- informacja o bezpieczeństwie i ochronie zdrowia,
- kosztorys inwestorski,
- wszelkie niezbędne uzgodnienia i pozwolenia towarzyszące,
- wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- wypisy z rejestru gruntów.

Dokumentacja powinna zostać opracowana w wersji drukowanej oraz elektronicznej (części opisowe i obliczeniowe – edytor tekstu i arkusz kalkulacyjny lub plik pdf, część rysunkowa – plik pdf, dwg, dwx).

### 1.2.2 Realizacja

#### A. Wymagania dotyczące architektury

Projekt należy opracować z uwzględnieniem warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. nr 75 z dnia 15.06.2002 r., poz. 690 wraz z kolejnymi zmianami oraz z Rozporządzeniem Ministra Edukacji Narodowej z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie rodzajów innych form wychowania przedszkolnego, warunków tworzenia i organizowania tych form oraz sposobu ich działania (Dz. U. Nr 83, poz. 693 z 2009 r.).

W zakresie bezpieczeństwa pożarowego i bhp uwzględnić należy w szczególności Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.06.2003 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, Dz. U. nr 80/2006, poz. 563., a także Obwieszczenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 28 sierpnia 2003 r. w ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, Dz. U. nr 169/2003, poz. 1650.:

- a) forma i standard wykończenia powinien uwzględniać sposób przeznaczenia obiektu. Użyte materiały wykończeniowe powinny się cechować trwałością użytkową i estetyką,
- b) budynek w części o funkcji podstawowej powinien być przystosowany do użytkowania przez osoby niepełnosprawne, dotyczy to także wózków dziecięcych i dostępu dla osób starszych,
- d) wymagane jest spełnienie wymagań bezpieczeństwa pożarowego zgodnie z aktualnymi przepisami, uwagę należy położyć na bezpieczeństwo użytkownika, odpowiednie warunki higieniczne, zdrowotne oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami, oszczędności energii i odpowiedniej izolacyjności cieplnej (należy opracować audyt energetyczny).

**ELEWACJA:**

1. Docieplenie ścian w technologii lekkiej-mokrej.
2. Zapewnienie harmonijnej, lecz ciekawej kolorystyki elewacji budynków.
3. Nawiązanie do kolorystyki obiektów istniejących, należy zachować zgodność z kolorystyką obiektów sąsiadujących, kolory elewacji i dachu uzgodnić z Zamawiającym.
4. Wykonanie zadaszania/wiaty na wózki przy obiekcie.

**B. Wymagania dotyczące konstrukcji:**

- 1) nie ogranicza się rozwiązań konstrukcyjnych obiektu, przewidziano wstępnie obiekt jednokondygnacyjny, murowany na fundamencie o ścianach wykonanych z betonu komórkowego, dach spadzisty pokryty blachą dachówkową, izolowany akustycznie,
- 2) bezwzględnie wymagane jest spełnienie wymagań bezpieczeństwa konstrukcji,
- 3) projekt elementów konstrukcyjnych powinien uwzględniać ekonomikę kosztów ich wykonania,
- 4) należy przewidzieć bezpośrednie wyjście z budynku przedszkola na ogród z korytarza,
- 5) przewidzieć wiatrołap przy wyjściu głównym i na podwórko.

**C. Wymagania dotyczące projektowanych instalacji:**

Wykonanie instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz budynków - w zakresie wynikającym z opracowanych audytów energetycznych.

Teren jest aktualnie wyposażony w instalacje:

- centralnego ogrzewania (podłączenie do kotłowni w pobliskiej szkole, należy przewidzieć podlicznik),
- elektryczną,
- wodno-kanalizacyjną,
- telefoniczną,

**1) sieci zewnętrzne i przyłącza:** w ramach projektu należy przeanalizować zgodność aktualnych przydziałów na media z zapotrzebowaniem wynikającym z rozwiązań projektowych, należy przewidzieć uzupełnienie oraz wymianę instalacji:

- zasilania w energię elektryczną - zgodnie z warunkami technicznymi ENEA S.A., Szczecin,
- oświetlenie terenu – sterowanie za pomocą wyłącznika zmierzchowego i podłączenie do tablicy rozdzielczej w budynku przedszkola,
- instalacje teletechniczne,
- zasilanie budynku w wodę – rozważyć konieczność wymiany przyłącza,
- przyłącze kanalizacji sanitarnej – rozważyć konieczność wymiany istniejącego przyłącza,
- instalacja dozorowa terenu (kamery instalowane na budynku),

**2) instalacje wewnętrzne wod-kan i c.o.**

- instalacje grzewcze (instalacja c.o. i c.w.),
- instalacje wod-kan (woda zimna, woda ciepła, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa),

**3) instalacje elektryczne wewnętrzne**

- instalacja oświetlenia,
- instalacja gniazd wtykowych 240V,
- doprowadzenie zasilania urządzeń technologicznych (instalacja siłowa + gniazdo wtykowe w jadalni),
- instalacja ochrony przepięciowej i ochrony od porażeń,
- Instalacja odgromowa budynku,

**4) instalacje teletechniczne wewnętrzne**

- instalacja nagłaśniająca (radiowęzeł), instalacja nagłośnienia sal,
- instalacja sieci telefonicznej wewnętrznej - wszystkie pomieszczenia,
- instalacja i sygnalizacja monitoringu i alarmowa, wideofon przy wejściu,
- sieć komputerowa bezprzewodowa (3 routery),

**5) instalacja wentylacji sal dydaktycznych i innych pomieszczeń**

- instalacja nawiewno-wywiewna z odzyskiem ciepła.

**Należy przewidzieć zamontowanie podliczników mediów w przypadku instalacji wspólnych z obiektem zespołu szkół.**

**D. Zagospodarowanie terenu**

Zagospodarowanie terenu winno zostać zaproponowane na wstępnym etapie prac projektowych, a następnie uzgodnione z użytkownikiem.

Aktualnie na terenie przy przedszkolu funkcjonuje plac zabaw (obiekty nowe), którego elementy należy wykorzystać uzupełniając o piaskownicę przykrytą, urządzenie mini – ogródka oraz miejsce do zajęć „technicznych” – np. z wodą, piaskiem.

**Obsługa komunikacyjna:** ciągi piesze do obiektu (kostka betonowa),

**Oświetlenie:** należy przewidzieć oświetlenie zewnętrzne terenu wraz z monitoringiem terenu – 3 punkty świetlne.

**Inne niezbędne elementy:** przebudowa wiaty śmietnikowej, wykonanie ogrodzenia, w tym wykonanie furtki i bramy w ogrodzeniu.

**Należy przewidzieć bezpieczną, elastyczną nawierzchnię pod placem zabaw.**

**E. Wymagania dotyczące wykończenia i wyposażenia obiektu:****1) pomieszczenia sal dydaktycznych**

- posadzka z wykładziny PCV z wywinięciem na ścianę o właściwościach antypoślizgowych, antyseptycznych i antyalergicznymi (wyeliminowanie listew przypodłogowych), łączona spawami termicznymi. Uwaga: w salach, na części powierzchni (do 70% powierzchni sali) należy przewidzieć grube wykładziny dywanowe z włókien poliamidowych (PA),
- ściany – wykończone farbą zmywalną, wysokoodporną (emulsja akrylowa lub akrylowo lateksowa),
- drzwi wewnętrzne drewniane,
- jedno drzwi wejściowe rozsuwane,
- okna PCV o odpowiednim współczynniku izolacyjności cieplnej,
- w oknach sal i innych pomieszczeń należy przewidzieć rolety do zaciemnienia pomieszczeń,

**2. hall wraz z szatnią**

- posadzka: wykładzina PVC z wywinięciem na ścianę o właściwościach antypoślizgowych antyseptycznych i antyalergicznymi (wyeliminowanie listew przypodłogowych), łączona spawami termicznymi,
- ściany: malowanie emulsją wysokoodporną,

**3. pomieszczenia administracyjno -biurowe**

- posadzka: wykładzina PCV,
- ściany – wykończone farbą zmywalną, kolor,
- należy przewidzieć żaluzje lub rolety w oknach

**4. toalety i pomieszczenia gospodarcze, stołówka**

- posadzka: gres antypoślizgowy,
- ściany: glazura do wysokości drzwi (ok. 2,0 m),

- sufity: farba emulsyjna odporna na działanie pary wodnej,
- gabaryty urządzeń i wyposażenia w pomieszczeniach sanitarnych winny być dostosowane do użytkowników – w tym przypadku dzieci 3-6 lat,
- armatura, lustra nad umywalkami, wieszaki na ręczniki, pojemniki na mydło, brodzik,

#### 5. korytarze

- posadzka: wykładzina antypoślizgowa PVC łączona spawami termicznymi,
- ściany: tynk wewnętrzny dekoracyjny o gładkiej strukturze,
- zabezpieczenie narożnikami do wysokości 1,5 m,
- tam, gdzie to możliwe, należy zamontować świetliki (okna wewnętrzne do sal) celem doświetlenia korytarza.
- drzwi ze świetlikami okrągłymi (bulajami) do sal,

#### 6. sala dydaktyczna + do zajęć ruchowych

- posadzka: wykładzina z PCV z wywinięciem na ścianę o właściwościach antyseptycznych i antyalergicznymi (wyeliminowanie listew przypodłogowych), łączona spawami termicznymi,
- ściany: farba emulsyjna wysokoodporna,
- drabinki drewniane do ćwiczeń fizycznych,
- wyposażenie sportowe .

#### Dodatkowe wymagania dotyczące wyposażenia

Grzejniki w pomieszczeniach, w których przewiduje się zbiorowe przebywanie dzieci, należy wyposażyć w osłony. Okna wyposażyć w napowietrzaki, w salach rolety do zaciemnienia. Wysokość pomieszczeń przyjęto = 3,0 m. Zachować należy optymalny stosunek powierzchni okien do powierzchni podłogi. Szyby w drzwiach winny być przewidziane jako zabezpieczone przed stłuczeniem; zaleca się stosowanie szkła hartowanego. Podłogi w salach zajęć powinny być ciepłe i łatwe do utrzymania w czystości. Wszystkie grzejniki powinny być osłonięte.

#### Ochrona p.poż.:

Należy przewidzieć:

- a) oznakowanie ewakuacyjne p.poż, budynku (drzwi ewakuacyjne, kierunki ewakuacji, oznakowanie gaśnic),
- b) oznakowanie wyjść ewakuacyjnych,
- c) zaprojektowanie uzbrojenia budynku w gaśnice,
- d) zaprojektowania instrukcji postępowania w razie pożaru wraz z podaniem ich lokalizacji,
- e) opracowanie instrukcji p.poż,
- f) w razie konieczności zaprojektowanie i uzgodnienie źródeł wody do celów przeciwpożarowych.

#### Wymagania szczegółowe dla dokumentacji

Dokumentacja projektowa winna zostać wykonana w wymaganej ilości egzemplarzy, powinna być zaopatrzona w decyzję o pozwoleniu na budowę wydaną przez Starostę Powiatu Kamieńskiego. Wykonanie robót odbędzie się zgodnie z pozwoleniem na budowę, uzyskanym na podstawie opracowanej dokumentacji.

Wykonawca zapewni we własnym zakresie teren na zaplecze budowy. Wykonawca będzie zobowiązany do przyjęcia odpowiedzialności od następstw i za wyniki działalności w zakresie:

- organizacji robót budowlanych,
- zabezpieczenia interesów osób trzecich,
- ochrony środowiska,
- warunków bezpieczeństwa pracy,
- warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- zabezpieczenia robót przed dostępem osób trzecich,
- zabezpieczenia terenu robót od następstw związanych z budową.

**Wykonawca wykona dokumentację projektową w następujących etapach:**

1. Wykonanie i przekazanie Zamawiającemu prac w zakresie niezbędnym do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę - w terminie 90 dni od dnia podpisania umowy,
2. Dokumentacja projektowa lub jej części przekazywana Zamawiającemu będzie kompletna.
3. Wykonawca do przekazywanej dokumentacji projektowej lub jej części dołączy pisemne oświadczenie, iż dostarczona dokumentacja projektowa lub jej część jest wykonana zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz normami i że zostaje przekazana Zamawiającemu w stanie kompletnym.
4. Ustala się, że miejscem odbioru dokumentacji projektowej lub jej części jest siedziba Zamawiającego, sposób przekazania i odbioru Dokumentacji projektowej lub jej części wykonanych w poszczególnych etapach wskazany zostanie w umowie.
5. Przy przekazaniu pracy Zamawiający nie jest obowiązany dokonywać sprawdzenia jakości wykonanej dokumentacji projektowej.
6. Dokumentacja projektowa jest chroniona prawem autorskim, a Wykonawca przeniesie na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do rozporządzania i korzystania z dokumentacji projektowej lub jej części, które polegać będą na realizacji na podstawie dokumentacji projektowej lub jej części, posługiwania się dokumentacją projektową lub jej częściami przez właściwe organy administracyjne m.in. w celu udzielenia zamówienia publicznego, prezentacji dokumentacji projektowej w ramach organizowanych przez Zamawiającego lub inne podmioty.
7. Zamawiający lub upoważniony przez Zamawiającego podmiot/osoba fizyczna dokona weryfikacji przekazanej Zamawiającemu dokumentacji projektowej lub jej części pod kątem zgodności jej wykonania z niniejszym programem funkcjonalno-użytkowym.
8. Jeżeli przekazana dokumentacja projektowa lub jej części będzie niekompletna lub nie będzie zgodna z założeniami określonymi w niniejszym PFU, Zamawiający w terminie 14 dni wskaże Wykonawcy swoje zastrzeżenia do przekazanej dokumentacji projektowej lub jej części i wezwie Wykonawcę, aby w terminie 21 dni usunął zgłoszone przez Zamawiającego nieprawidłowości.
9. W przypadku braku zastrzeżeń Zamawiający w terminie 14 dni przekaże Wykonawcy podpisany Protokół Odbioru Usług.
10. Jeżeli dokumentacja projektowa lub jej część przekazana Zamawiającemu nie będzie zgodna z założeniami Programu Funkcjonalno-Użytkowego i zgłoszonymi przez Zamawiającego zastrzeżeniami, a wyjaśnienia Wykonawcy uzasadniające odmowę usunięcia zgłoszonych przez Zamawiającego nieprawidłowości nie będą merytorycznie uzasadnione, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy.
11. Odbiór Dokumentacji projektowej lub jej części uważa się za dokonany z chwilą podpisania przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego protokołu odbioru.
12. Po podpisaniu przez Zamawiającego lub przez upoważnionego przedstawiciela Zamawiającego protokołu odbioru, Zamawiający przekaże Wykonawcy upoważnienie do wystąpienia w jego imieniu z wnioskiem o wydanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i zezwoleniu na budowę.

**Wykonawca winien wykonać przedmiot zamówienia w następujących terminach\*:**

- projekt wstępny + uzyskanie pozwolenia na rozbiórkę 60 dni
- zakończenie prac projektowych 90 dni
- wykonanie prac rozbiórkowych 60 dni
- uzyskanie zgody na budowę 120 dni
- wykonanie obiektu 210 dni
- przekazanie do użytkowania 240 dni

\* od daty podpisania umowy.

Projekty budowlane powinny być opracowane zgodnie z obowiązującymi przepisami tj: Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 03.07.2003r. (Dz.U. 2003r. Nr 120 poz. 1133). Rozwiązania materiałowe

powinny spełniać wszystkie wymagania wynikające z przepisów (posiadać aprobaty, atesty, deklaracje zgodności, certyfikaty). Projekty wykonawcze poddane zostaną kontroli Zamawiającego w aspekcie zgodności z Programem Funkcjonalno-Użytkowym w terminie nie krótszym niż 21 dni przed upływem umownego terminu zakończenia prac projektowych.

#### **Wymagania szczegółowe dla dokumentacji wykonania i odbioru robót**

Wyroby budowlane, stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych, mają spełniać wymagania polskich przepisów, a wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych i posiadają wymagane parametry.

Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót budowlanych. Kontroli zamawiającego będą w szczególności poddane:

- rozwiązania projektowe zawarte w dokumentacji projektowej, projekty przed ich skierowaniem do wykonawcy robót budowlanych – w aspekcie ich zgodności z Programem Funkcjonalno-Użytkowym oraz warunkami umowy,
- stosowane gotowe wyroby budowlane, w odniesieniu do dokumentów potwierdzających ich dopuszczenie do obrotu oraz zgodności parametrów z danymi zawartymi w dokumentacji projektowej,
- sposób wykonania robót budowlanych w aspekcie zgodności wykonania z dokumentacją projektową.

Zamawiający wymaga, aby roboty budowlane były wykonane w sposób powodujący najmniejsze utrudnienia w funkcjonowaniu ruchu drogowego i pieszego. Nie dopuszcza się w przypadku realizacji robót przyłączeniowych zamknięcia obydwu pasów ruchu na przyległych drogach. Także zjazdy indywidualne i publiczne oraz dojeżdżania do budynków nie mogą być wyłączone na czas dłuższy niż uzgodniony z użytkownikiem zjazdu oraz za jego zgodą. Wykonawca zapewni teren na zaplecze budowy we własnym zakresie.

Wykonawca będzie zobowiązany do przyjęcia odpowiedzialności od następstw i za wyniki działalności w zakresie:

- organizacji robót budowlanych,
- zabezpieczenia interesów osób trzecich,
- ochrony środowiska,
- warunków bezpieczeństwa pracy,
- warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- zabezpieczenia robót przed dostępem osób trzecich,
- zabezpieczenia terenu robót od następstw związanych z budową.

Wyroby budowlane, stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych, mają spełniać wymagania polskich przepisów, a wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu, zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych i posiadają wymagane parametry.

Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót budowlanych. Kontroli zamawiającego będą w szczególności poddane:

- rozwiązania projektowe zawarte w dokumentacji projektowej przed ich skierowaniem do wykonawcy robót budowlanych - w aspekcie ich zgodności z programem funkcjonalno-użytkowym oraz warunkami umowy,
- stosowane gotowe wyroby budowlane, w odniesieniu do dokumentów potwierdzających ich dopuszczenie do obrotu oraz zgodności parametrów z danymi zawartymi w dokumentacji projektowej.
- sposób wykonania robót budowlanych w aspekcie zgodności wykonania z dokumentacją projektową.

Dla potrzeb zapewnienia współpracy z wykonawcą i prowadzenia kontroli wykonywanych robót budowlanych oraz dokonywania odbiorów zamawiający przewiduje ustanowienie osoby

upoważnionej do zarządzania realizacją umowy i inspektora nadzoru inwestorskiego w zakresie wynikającym z ustawy Prawo budowlane i postanowień umowy.

Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów:

- odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu,
- odbiór częściowy,
- odbiór końcowy,
- odbiór po okresie rękojmi,
- odbiór ostateczny tj. po okresie gwarancji.

Sprawdzeniu i kontroli będą podlegały:

- użyte wyroby budowlane i uzyskane w wyniku robót budowlanych elementy obiektu w odniesieniu do ich parametrów oraz ich zgodności z dokumentami budowy,
- jakość wykonania robót.

Zamawiający ustanawia ryczałtowe wynagrodzenie dla wykonawcy. Dla potrzeb odbioru i rozliczania robót budowlanych, zamawiający ustala następujące elementy rozliczeniowe, po wykonaniu i częściowym odbiorze, których będą dokonywane kolejne płatności tj.:

I etap - dokumentacja projektowa,

II etap – realizacja zakresu rzeczowego (płatności zgodnie z postępowaniem prac i umową),

III etap – dokumentacja powykonawcza i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Po odbiorze końcowym, wykonawca uzyska pozwolenie na użytkowanie, spełniające wymagania ustawy Prawo budowlane. Wykonawca prześle również zamawiającemu dokumentację budowy oraz dokumentację powykonawczą.

#### **Informacje dodatkowe**

Przed przystąpieniem do realizacji niniejszego zadania, a po podpisaniu umowy Zamawiający dopuszcza zorganizowanie narady technicznej z udziałem przedstawicieli Wykonawcy i Użytkownika. Zostaną wówczas doprecyzowane zasady współpracy Zamawiający – Wykonawca. Dokumentacja projektowa, po uzyskaniu pozwolenia na budowę, powinna być przekazana Zamawiającemu wraz z kosztorysem inwestorskim i przedmiarem robót (zgodnie z zapisami w niniejszym programie) przed przystąpieniem Wykonawcy do budowy.

W zakresie dokumentacji projektowej należy przewidzieć co najmniej następujące opracowania:

- Wykaz standardów materiałów wykończeniowych - sporządzony na wstępnym etapie prac w celu uzgodnienia z zamawiającym,
- Inwentaryzację architektoniczną, branżową budynku przedszkola oraz zieleni,
- Projekt zagospodarowania terenu wraz z projektem placu zabaw,
- Audyt energetyczny,
- Architektura – budynku i ogrodzenia,
- Technologia przedszkola,
- Projekt wnętrz,
- Konstrukcje,
- Instalacje wewnętrzne,
- Instalacje zewnętrzne,
- Instalacje zewnętrzne – elektryczne, wodno–kanalizacyjne (odwodnienie terenu),
- Projekt zagospodarowania terenu + projekt nasadzeń zieleni.

#### **Wymagania dotyczące projektu**

1. Koncepcja (lub projekt wstępny) powinna zawierać:

- plan zagospodarowania terenu w skali 1:500,
- rzuty wszystkich kondygnacji w skali 1:100,
- schemat organizacji ruchu użytkowników w obiekcie (napełnianie i ewakuacja).

**Część opisowa**

1. Koncepcja powinna zawierać opis techniczny opracowany w formie książkowej.
2. Opis powinien zawierać:
  - opis planu zagospodarowania terenu,
  - opis rozwiązań funkcjonalnych,
  - opis przyjętych rozwiązań materiałowych i technicznych zewnętrznych,
  - opis przyjętych rozwiązań materiałowych i technicznych wewnętrznych.
3. Zestawienie powierzchni wszystkich pomieszczeń.
4. Szacunek kosztów w szczególności fazy opracowania.

**Projekt budowlany powinien zawierać:**

1. Opis i rysunek określający usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości i innych obiektów budowlanych.
2. Opis techniczny, określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego oraz jego konstrukcję wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń, a w razie potrzeby również danymi technologicznymi.
4. W zależności od potrzeb - pozwolenia, uzgodnienia lub opinie wymagane odrębnymi przepisami.
5. Ostateczną decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego mpzp.

**Dokumentacja kosztorysowa**

Kosztorys inwestorski należy wykonać zgodnie z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. z dnia 8 czerwca 2004 r.), (Dz. U.04.130.1389).

Wykonawca zobowiązuje się wykonać niniejszą Umowę z najwyższą starannością, z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru świadczonych przez siebie usług.

**Kontrola Jakości**

Do obowiązków Wykonawcy należeć będzie również opracowanie i przedstawienie do akceptacji Zamawiającemu programu zapewnienia jakości (PZJ).

W programie Wykonawca przedstawi zamierzony sposób wykonania robót wraz ze wskazaniem możliwości technicznych, kadrowych i organizacyjnych gwarantujących wykonanie robót zgodnie z dokumentacją projektową, SST.



## 2 CZĘŚĆ INFORMACYJNA PFU

### 2.1 Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów

Zamawiający oświadcza, że ma prawo do dysponowania nieruchomościami, w których przewidziano realizację robót budowlanych i dostarczy Wykonawcy stosowne dokumenty w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia. Zamawiający dysponuje dokumentami potwierdzającymi prawo własności gruntów – wypisy z rejestru gruntów

### 2.2 Własność terenu

Realizacja zamówienia zgodna jest z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Właścicielem działki, na której realizowana będzie inwestycja, jest gmina Golczewo.

### 2.3 Inne dokumenty do uwzględnienia

Należy uwzględnić aktualnie posiadane dokumenty:

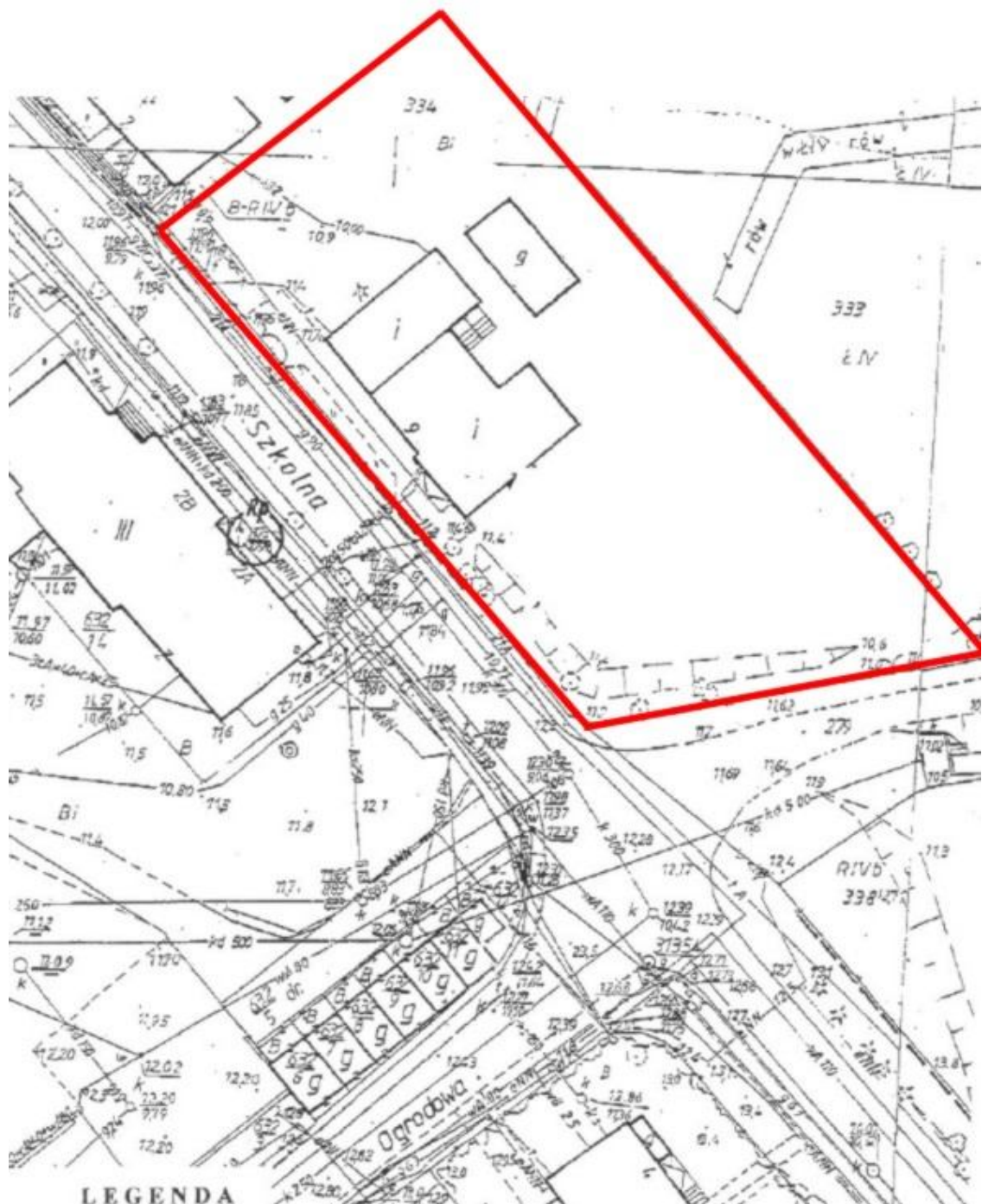
- „Projekt koncepcyjno-urbanistyczny zmiany funkcji terenu w Golczewie ograniczonego ulicami Zwycięstwa, Szkolną, Ogrodową i jeziorem Szczuczym”, Marzec 2007
- Dla prac rozbiórkowych – „Ekspertyza Budowlana dot. określenia stanu technicznego i bezpieczeństwa konstrukcji budynku Przedszkola przy ul. Szkolnej 9 w Golczewie”.

### 2.4 Uzyskanie kompletu map dla celów projektowych

Zamawiający wymaga, że Dokumentacja projektowa będzie wykonana na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej do celów projektowych, spełniającej wymagania wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 lutego 1995 roku w sprawie opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie.

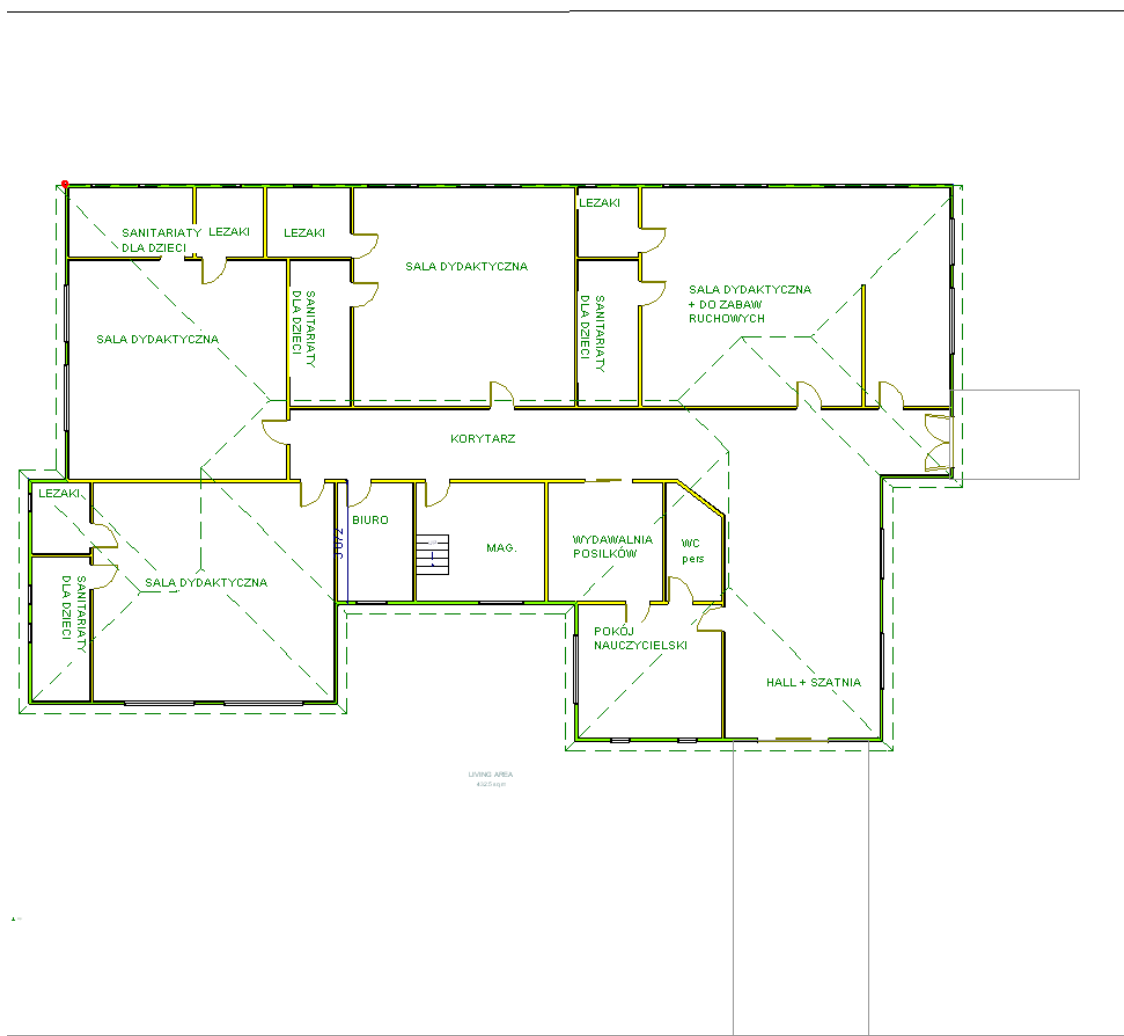
**Aktualną mapę do celów projektowych Programu Wykonawca uzyska we własnym zakresie.**

Rysunki

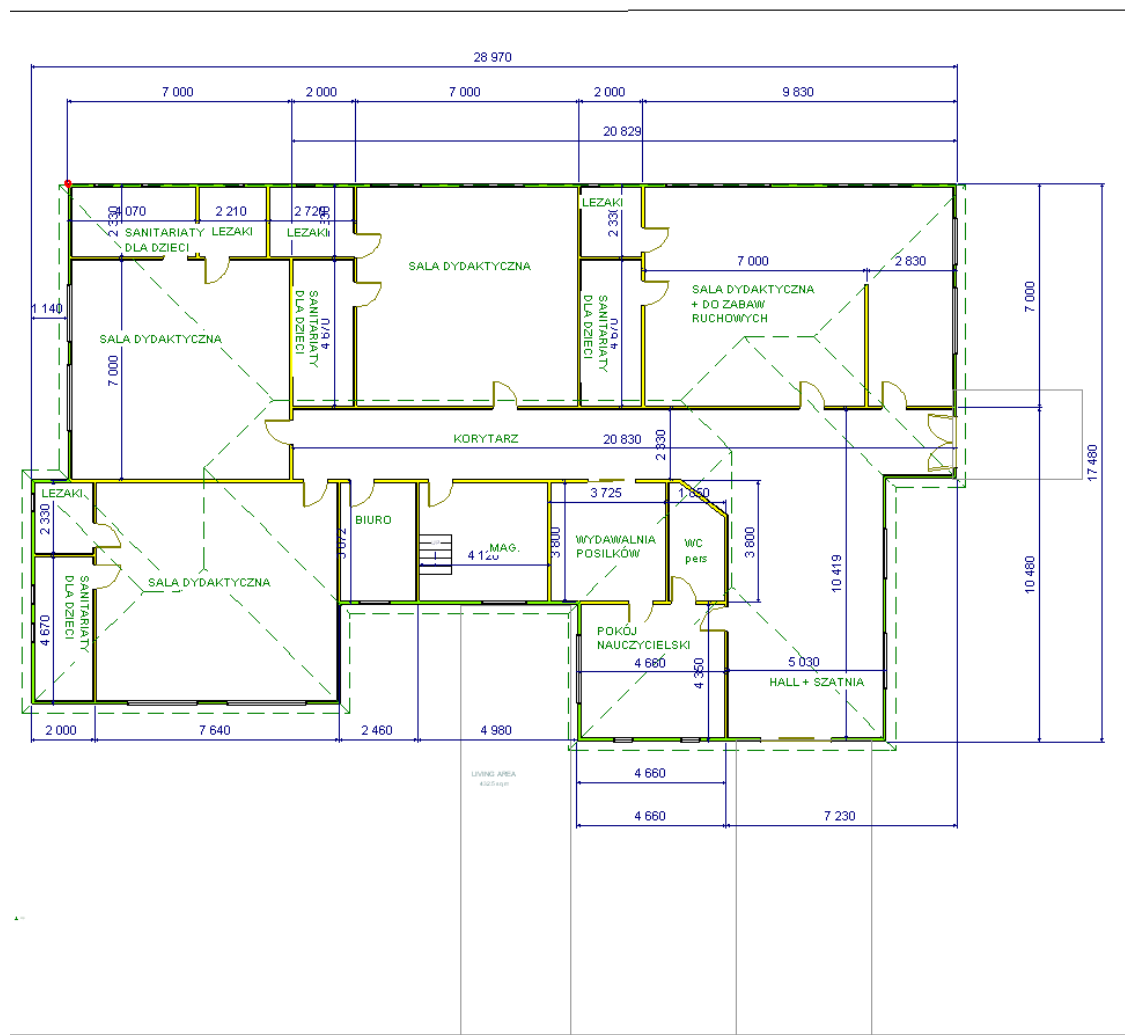


### Załącznik do Programu Funkcjonalno-Użytkowego

#### Przykładowy rzut pomieszczeń



Pomieszczenia – orientacyjne powierzchnie



## Rzut fundamentów

