

Nazwa elementu projektu budowlanego	PROGRAM FUNKCJONALNO UŻYTKOWY
Nazwa zamierzenia budowlanego	REMONT DACHU ZABYTKOWEGO DWORKU PEŁNIĄCEGO FUNKCJE DOMU KULTURY W ŻABIEJ WOLI 96-321 ŻABIA WOLA UL. WARSZAWSKA 27 JEDNOSTKA EWIDENCYJNA 140506_2.0039.14/16 i 140506_2.0039.13/22. DZ. NR EW. 14/16 I 13/22 OBRĘB ŻABIA WOLA”
Adres obiektu budowlanego	96-321 ŻABIA WOLA UL. WARSZAWSKA 27
Kategoria obiektu budowlanego	IX
Nazwa jednostki ewidencyjnej Nazwa i numer obrębu ewidencyjnego, Numer działki ewidencyjnej na której obiekt jest usytuowany	140506_2 – województwo mazowieckie, powiat Grodzisk Maz. gmina Żabia Wola Obręb 0039 Żabia Wola działka nr: 14/16 i 13/22
Imię i nazwisko inwestora adres inwestora	GINA ŻABIA WOLA 96-321 ŻABIA WOLA UL. GŁÓWNA 3.
NAZWY I KODY ROBÓT (wg wspólnego słownika zamówień CVP)	<p>45000000 –7 Roboty budowlane 71.22.00.00 -6 Usługi projektowania architektonicznego 71.22.00.00 -2 Usługi architektoniczne, inżynierskie i planowania</p> <p>Grupy robót 45400000 -1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych</p> <p>Klasy robót 45260000 -7 Roboty w zakresie wykonania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne 45320000 -6 Roboty izolacyjne 45450000 -6 Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe</p> <p>Kategorie robót 45261900 3 Naprawa i Konserwacja dachów 45453000 -7 Roboty remontowe i renowacyjne</p>
ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA	<p>I. CZĘŚĆ OPISOWA II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA</p>

AUTOR:	Imię i nazwisko, specjalność i numer uprawnień budowlanych	Data opracowania	Podpis
mgr inż. Wojciech Włodarczyk	uprawnienia konstrukcyjno- budowlane do projektowania bez ograniczeń nr uprawnień – MAZ/0027/POOK/11	15 lipiec 2024 r.	mgr inż. Wojciech Włodarczyk uprawnienia budowlane nr. MAZ/0027/POOK/11 do projektowania bez ograniczeń specjalność konstrukcyjno-budowlana

SPIS ZAWARTOŚCI – PROGRAM FUNKCJONALNO UŻYTKOWY

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia	str. 3
1.1. Charakterystyczne parametry określające obiekt lub zakres robót	str. 4
1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia	str. 5
1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe	str. 5
1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno – użytkowe	str. 6
2. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia	str. 6
2.1. Wykonanie niezbędnych inwentaryzacji i ekspertyz	str. 6
2.2. Wykonanie projektu budowlanego i technicznego	str. 6
2.3. Uzyskanie niezbędnych uzgodnień i pozwoleń	str. 7
2.4. Wymagania ogólne dotyczące robót	str. 7
2.5. Wymagania dotyczące właściwości materiałów i wyrobów budowlanych	str. 8
2.6. Zakres prac budowlanych	str. 8
2.7. Wymagania dotyczące badań i odbioru robót budowlanych	str. 8

II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. Zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów	str. 9
2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	str. 9
3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego	str. 9

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Program funkcjonalno-użytkowy zwany dalej „Programem F-U” służy do ustalenia planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, przygotowania oferty - w szczególności w zakresie obliczenia ceny oferty, oraz wykonania prac projektowych dla zadania inwestycyjnego pn.: „Remont dachu zabytkowego Dworku pełniącego funkcję Domu Kultury w Żabiej Woli, 96-321 Żabia Wola ul. Warszawska 27, jednostka ewidencyjna 140506_2.0039.14/16 i 140506_2.0039.13/22 dz. nr Ew. 14/16 i 13/22 obręb Żabia Wola.

Przedmiotem zamówienia jest remont całego dachu zabytkowego Dworku pełniącego funkcję Domu Kultury w Żabiej Woli, 96-321 Żabia Wola ul. Warszawska 27 wraz z wykonaniem koniecznych opracowań projektowych. Wykonanie zamówienia ma polegać na: wykonaniu zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i konserwatorskiej remontu więźby dachowej, pokrycia dachowego z ceramicznej dachówki karpiówki układanej w koronkę, obróbkę blacharskich w tym kominowych, orynnowania z blachy miedzianej oraz remont kominów ponad dachem.

Niniejszy Program F-U stanowi podstawę do:

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

Zamówienie obejmuje:

- sporządzenie inwentaryzacji architektoniczno konstrukcyjnej całego dachu w stopniu umożliwiającym wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowej,
- sporządzenie ekspertyzy technicznej stanu technicznego dachu,
- sporządzenie ekspertyzy mykologicznej drewnianej więźby dachowej wraz z deskowaniem i ołączeniem oraz murów stykających się ze skażonymi grzybami domowymi elementami drewnianej więźby dachowej,
- sporządzenie dokumentacji projektowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. W sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego,
- sporządzenie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. W sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego
- sporządzenie kosztorysu inwestorskiego według wymagań zawartych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno użytkowym Dz. U. 2021 poz. 2458,
- sporządzenie harmonogramu rzeczowo-finansowego robót budowlanych, sporządzonego w kwotach brutto z podziałem na miesiące;
- wykonanie robót budowlanych na podstawie sporządzonego projektu i specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót.
- przeprowadzenie wymaganych prób i badań, uzyskanie odbiorów robót i przygotowanie dokumentów związanych z przekazaniem całego dachu do użytkowania po robotach remontowych,

Cel wykonania remontu całego dachu

Celem planowanego remontu dachu jest doprowadzenie konstrukcji i pokrycia dachu do stanu zgodnego z wymogami wiedzy technicznej i konserwatorskiej w tym:

- zapewnienie elementom konstrukcyjnym więźby dachowej spełnienia statycznych warunków nie przekroczenia dopuszczalnych stanów granicznych SGN i SGU,
- wyeliminowanie nieszczelności pokrycia dachowego,
- wyeliminowanie i doprowadzenie do całkowitej likwidacji i usunięcia skażenia drewna budowlanego grzybami domowymi oraz owadami żerującymi w drewnie,
- likwidacji w budynku sznurów grzybów domowych mogących poprzerastać w mur stykający się ze skażonym drewnem, poprzez zabezpieczenie go preparatami przeciwgrzybicznymi metodą impregnacji,
- wykonanie pokrycia dachowego z ceramicznej dachówki karpiówki układanej w koronkę,
- wykonanie obróbek blacharskich i orywnowania z blachy miedzianej w tym obróbek blacharskich kominów ponad dachem,

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

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za dokonanie stosownej procedury administracyjnej dla zakresu realizowanych prac, jeżeli będzie ona wymagana przepisami prawa. W przypadku zastosowania przez Wykonawcę rozwiązań technicznych i technologicznych, dla których niezbędne będzie uzyskanie wymaganych przepisami prawa pozwoleń i zgłoszeń, Zamawiający w przedmiotowym zakresie udzieli stosownego pełnomocnictwa na pisemny wniosek Wykonawcy.

Planowane efekty realizacji zadania:

- likwidacja zagrożenia przekroczeniem naprężeń dopuszczalnych w elementach drewnianej więźby dachowej
- likwidacja uszkodzonych obróbek blacharskich i orywnowania w obrębie całego dachu
- likwidacja nieszczelności pokrycia dachowego,
- likwidacja skażenia grzybami domowymi drewna więźby dachowej i murów stykających się ze skażonym drewnem,
- likwidacja skażenia drewna więźby dachowej owadami – żerującymi w drewnie,

Podstawa opracowania:

- Umowa z Zamawiającym;
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. 2021 poz. 2454)
- Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2024 poz. 725);
- Ustawa z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605, 1720.);
- Dokumentacja archiwalna udostępniona przez Zamawiającego;

1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót

Planuje się Remont dachu zabytkowego Dworku pełniącego funkcję Domu Kultury w Żabiej Woli, 96-321 Żabia Wola ul. Warszawska 27, jednostka ewidencyjna 140506_2.0039.14/16 i 140506_2.0039.13/22 dz. nr Ew. 14/16 i 13/22 obręb Żabia Wola w zakresie:

- remontu więźby dachowej,
- remontu pokrycia dachowego z ceramicznej dachówki karpiówki układanej w koronkę,
- remontu obróbek blacharskich w tym kominowych z blachy miedzianej,
- remontu orywnowania z blachy miedzianej,
- remontu kominów ponad dachem.

Parametry określające wielkość budynku:

Dane budynku:

- | | |
|--|---------------------------|
| - powierzchnia zabudowy | - 322,06 m ² |
| - powierzchnia użytkowa | - 397,60 m ² |
| - kubatura | - 2 620,00 m ³ |
| - ilość kondygnacji | - 2 - bez podpiwniczenia |
| - powierzchnia dachu w rzucie | - 375,00 m ² |
| - wysokość dachu od gzymsu do kalenicy | - 5,80 m |
| - nachylenie połaci dachowej | - 40,00° |

1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

Zabytkowy Dworek pełniący funkcję Domu Kultury w Żabiej Woli, 96-321 Żabia Wola ul. Warszawska 27 jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-461/62, decyzją z dnia 23.03.1962 r.

Historia dworu sięga roku 1827. Pierwotny dworek był budynkiem jednokondygnacyjnym, dwutraktowym, z sienią na osi. Został on wymurowany z cegły i wykończony w stylu skromnego klasycyzmu. Na początku XX w Dwór został przebudowany.

Generalny remont dworu został rozpoczęty w II połowie lat siedemdziesiątych. W wyniku tych prac nieznacznej zmianie uległ wygląd zewnętrzny budynku. Przede wszystkim drewniane kolumny ganku zostały zamienione na murowane, natomiast dach kopertowy został przebudowany na dach naczółkowy z dwukondygnacyjnymi ścianami bocznymi (od północy i południa). Najprawdopodobniej kalenica dachu została podniesiona w stosunku do stanu sprzed remontu. Cztery lukarny zastąpiono niewielkimi okienkami tzw. wolimi oczkami. Wyremontowany budynek został w 1988 roku zaadaptowany w całości na Dom Kultury.

Rozwiązania konstrukcyjno – materiałowe:

- fundamenty – ławy ceglane,
- ściany nośne zewnętrzne i wewnętrzne, kominy – murowane z cegły pełnej,
- kominy
- stropy typu Klein, i drewniany nad salą konferencyjną podbity pod strop Kleina,
- schody wewnętrzne drewniane, zabiegowe,
- konstrukcja dachu – drewniana, na deskowaniu zabezpieczonym papą wykonano pokrycie z dachówki karpiówki układanej w koronkę,
- obróbki blacharskie i orynnowanie z blachy miedzianej,
- stolarka zewnętrzna okienna i drzwiowa dtewniiana,

Wyposażenie w instalacje budynku:

- centralne ogrzewanie zasilane z własnej kotłowni gazowej – piec gazowy M.O.Z.G – 85,
- instalacja wod-kan,
- instalacja hydrantowa wewnętrzna,
- instalacja gazowa zasilana z sieci miejskiej,
- instalacja elektryczna,
- Instalacja odgromowa,
- wentylacja grawitacyjna- na części kratek zamontowano wentylatory elektryczne,
- instalacja komputerowa, Internet,

1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno – użytkowe

Zabytkowy Dworek pełniący funkcję Domu Kultury w Żabiej Woli, 96-321 Żabia Wola ul. Warszawska 27 nie zmieni swojej dotychczasowej funkcji, kubatury i charakterystycznych parametrów użytkowych. Zmianie nie ulegnie też zagospodarowanie wokół budynku.

1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno – użytkowe

Zestawienie powierzchni:

- | | |
|--|-------------------------|
| - powierzchnia dachu w rzucie | - 375,00 m ² |
| - wysokość dachu od gzymsu do kalenicy | - 5,80 m |
| - nachylenie połaci dachowej | - 40,00° |

Określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszych przyjętych parametrów powierzchni: powierzchnie wg rzeczywistych wymiarów remontowanych elementów. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe opisane będą w dokumentacji projektowej remontu dachu

2. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

W ramach przyjętych rozwiązań należy zapewnić optymalizację kosztów wykonania i eksploatacji obiektu.

2.1. Wykonanie niezbędnych inwentaryzacji i ekspertyz

W celu sporządzenia dokumentacji projektowej oraz uzyskania niezbędnych pozwoleń na wykonanie remontu całego dachu zabytkowego Dworku pełniącego funkcję Domu Kultury w Żabiej Woli, 96-321 Żabia Wola ul. Warszawska 27, należy wykonać wszelkie niezbędne i wymagane inwentaryzacje, oraz ekspertyzy w tym:

- sporządzenie inwentaryzacji architektoniczno konstrukcyjnej całego dachu w stopniu umożliwiającym wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowej,
- sporządzenie ekspertyzy technicznej stanu technicznego dachu wraz z sprawdzającymi obliczeniami statycznymi,
- sporządzenie ekspertyzy mykologicznej drewnianej więźby dachowej wraz z deskowaniem i ołaceniem oraz murów stykających się bezpośrednio z więźbą dachową,
- uzyskanie zatwierdzenia wykonanej dokumentacji projektowej przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- uzyskanie innych nie wymienionych powyżej a wymaganych prawem uzgodnień i decyzji,
- do obowiązków jednostki projektowej Wykonawcy będzie należało również uzupełnianie i poprawianie dokumentacji wg zaleceń Konserwatora Zabytków w terminie przez niego ustalonym,
- w miarę możliwości należy zapewnić kompatybilność (techniczną i pod względem optymalnego przebiegu robót) rozwiązań zawartych w dokumentacji projektowej z posiadaną przez Zamawiającego dokumentacją projektową dotyczącą pozostałych zakresów robót realizowanych w ramach przedmiotu zamówienia.
- wskazania konserwatora zabytków w toku uzgodnień dokumentacji projektowej są nadrzędne względem któregośkolwiek z elementów treści niniejszego PFU i wykonawca dostosuje treść dokumentacji projektowej do tych zaleceń.

2.2. Wykonanie projektu budowlanego i technicznego

1. dokumentacja projektowa wykonana w ramach niniejszego przedmiotu zamówienia musi zawierać rozwiązania projektowe umożliwiające zrealizowanie robót budowlanych.
2. podstawą do wykonania projektu budowlanego i technicznego stanowić będzie niniejszy Program F-U, inwentaryzacja wykonana przez Wykonawcę oraz informacje uzyskane od Zamawiającego niezbędne do opracowania projektu budowlano-technicznego, obejmującego pełny zakres robót budowlanych planowanych do wykonania w ramach umowy.
3. Wykonawca opracuje projekt budowlany i techniczny uwzględniający w szczególności informacje i wymagania zawarte w niniejszym Programie F-U oraz informacje dodatkowe, które ewentualnie mogą zostać przekazane przez Zamawiającego przed przystąpieniem do wykonania projektów lub w trakcie ich wykonywania, uzyska wszelkie niezbędne uzgodnienia wymagane przepisami prawa, opinie i zatwierdzenia.

3. polecenia przedstawiciela Zamawiającego i Inspektora nadzoru będą wykonywane nie później niż w czasie przez niego wyznaczonym, po ich otrzymaniu przez Wykonawcę, pod groźbą zatrzymania robót.
4. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić stałą obecność Kierownika Budowy podczas trwania robót budowlanych. Zadaniem Kierownika Budowy będzie nadzór nad jakością robót i ich zgodnością z dokumentacją projektową, a także organizacja pracy na terenie budowy.

2.5. Wymagania dotyczące właściwości materiałów i wyrobów budowlanych

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

2.6. Zakres prac budowlanych

Dla przeprowadzenia prawidłowego remontu dachu przewidziano następujący zakres prac:

- rozbiórka pokrycia dachowego z dachówki karpiówki po uprzednim jej umyciu i zabezpieczeniu środkami biobójczymi,
- rozbiórka ołączenia pod pokrycie z dachówki
- rozbiórka dachowych i kominowych obróbek blacharskich i orynnowania,
- rozbiórka deskowania,
- rozbiórka skażonych grzybami domowymi i owadami elementów więźby dachowej,
- naprawa kominów ponad dachem,
- wykonanie impregnacji środkami biobójczymi murów stykających się z elementami drewnianymi więźby dachowej skażonymi grzybami domowymi,
- montaż nowych elementów konstrukcyjnych więźby dachowej,
- wykonanie impregnacji środkami biobójczymi wszystkich elementów drewnianych więźby dachowej,
- montaż nowych dachowych i kominowych obróbek blacharskich i orynnowania,
- montaż deskowania i ołączenia,
- ponowny montaż (z wykorzystaniem dachówki uprzednio zdemontowanej) dachówki karpiówki układanej w koronkę,

2.7. Wymagania dotyczące badań i odbioru robót budowlanych

Wykonawca jest odpowiedzialny za pełną kontrolę robót i jakość materiałów oraz ich odpowiednie zastosowanie aby nie stracić gwarancji na poszczególne elementy oraz zapewnia odpowiedni system kontroli. W przypadku, gdy normy nie obejmują jakiegoś badania, należy stosować wytyczne krajowe lub inne procedury zaakceptowane przez Inwestora. Przed przystąpieniem do pomiarów i badań Wykonawca powiadomi Inspektora o rodzaju, miejscu i terminie badania, a wyniki pomiarów i badań przedstawi na piśmie do akceptacji. Wszystkie koszty związane z organizowaniem i prowadzeniem badań materiałów i robót ponosi Wykonawca.

Roboty podlegają następującym etapom odbioru:

- a) odbiór częściowy,