

**PROGRAM FUNKCJONALNO UŻYTKOWY**

**zawierający**

**WYTYCZNE DO OPRACOWANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**

**NA RENOWACJĘ ELEWACJI, BALKONÓW ORAZ DACHU**

**PRZY UL. SŁOWACKIEGO 22,**

**Zamawiający:**

**Urząd Miasta Poznania**

**Wydział Obsługi Urzędu**

Plac Kolegiacki 17

61-841 Poznań

**Lokalizacja inwestycji:**

**Poznań, ul. Słowackiego 22**

**nr działki: 139, nr arkusza: 12, obręb: Jeżyce**

**Wspólny Słownik Zamówień (CPV):**

**71.22.00.00-6** – Usługi projektowania architektonicznego

**71.24.80.00-8** – Nadzór nad projektem i dokumentacją

**Wytyczne opracowała:**

Sylwia Budzyńska- Łojko

## **Spis treści:**

1. Opis budynku.
2. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu oraz zakres robót budowlanych.
3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.
4. Szczegółowe wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.

**Szczegółowy zakres opracowania dokumentacji projektowej dla inwestycji pt. „wykonanie programu prac konserwatorskich wraz z dokumentacją projektowej renowacji elewacji i pracami towarzyszącymi”.**

**1. Opis budynku**

Budynek zlokalizowany przy ul. Słowackiego 22 powstał na początku XX w. (1902 rok) i podlega ochronie konserwatorskiej jako element zespołu urbanistyczno-architektonicznego centrum miasta z układem ulic i zabudową, wpisany do Rejestru Zabytków Miasta Poznania pod nr A239.

Budynek w charakterze okazałej willi miejskiej zlokalizowany jest w zabudowie u zbiegu ulic Słowackiego i Kochanowskiego, w całości przeznaczony jest dla funkcji użytkowej. Obecnie mieści pomieszczenia administracyjno – biurowe Urzędu Miasta Poznania. W przyziemiu znajdują się pomieszczenia biurowe, archiwum i pomieszczenia zaplecza technicznego, w piwnicy mieści się kotłownia.

W budynku zamontowana jest winda osobowa oraz dodatkowo winda towarowa do obsługi archiwum.

W budynku jest niewielkie wewnętrzne podwórkowo tzw. „studnia”.

**2. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu oraz zakres robót budowlanych:**

**2.1 Zestawienie parametrów i danych o budynku:**

- kubatura [m<sup>3</sup>]: 11 190,00
- powierzchnia zabudowy [m<sup>2</sup>]: 655,39
- powierzchnia użytkowa [m<sup>2</sup>]: 1926,79
- powierzchnia całkowita [m<sup>2</sup>]: 2246,39
- wysokość budynku [m]: 25
- adres budynku: Poznań ul. Słowackiego 22
- rok budowy: ok. 1902
- funkcja podstawowa budynku: budynek użytkowy
- rodzaj zabudowy: budynek wolnostojący
- ilość kondygnacji: 5
- rodzaj pokrycia dachu: dachówka karpiówka
- układ konstrukcyjny: mieszany
- konstrukcja dachu: mansardowy, drewniany, płatwiowo-kleszczowy
- rodzaj murów: murowane z cegły
- rodzaj stropów: drewniane (belkowe) + częściowo strop Kleina
- rodzaj schodów: żelbetowe
- instalacje: wod-kan, gazowa, elektryczna, teletechniczna
- ogrzewanie: c.o. - z miejskiej sieci grzewczej

### 3. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia.

3.1 Sporządzając program prac konserwatorskich wraz z dokumentacją projektową należy uwzględnić planowany zakres robót budowlanych:

- remont elewacji budynku z odtworzeniem detali oraz kolorystyki zgodnie z zaleceniami Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków. W zakresie elewacja zewnętrzna i „studnia”;
- renowację lub wymianę stolarki drzwiowej i okiennej (tej która nie została wymieniona) z zachowaniem podziałów i detali historycznych w zależności od wskazań ekspertyzy technicznej i programu robót konserwatorskich w oparciu o projekt „wymiana okien i drzwi balkonowych w budynku Urzędu Miejskiego przy ul. Słowackiego w Poznaniu” z lipca 2010 r.
- renowację schodów wejścia wraz z uzgodnieniem Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków;
- naprawę więźby dachowej i wymianę pokrycia dachu wraz z opierzeniami i orynnowaniem zgodnie z ekspertyzą techniczną nr 12/2021
- strop poddasza
- renowację kominów w części ponad dachem (naprawa lub ułożenie na nowo tynku wykonanie czapek).
- wymianę łąw kominiarskich i innych elementów dachu będących w złym stanie technicznym.
- wykonanie izolacji fundamentów

3.2 Szczegółowy zakres prac zamówienia.

3.2.1 Zamawiający przyjmuje założenie, że zakres prac projektowych obejmuje dostarczenie kompletnej dokumentacji projektowej, składającej z elementów wskazanych w punktach od 3.2.1 .a) do 3.2.1 l) wraz z przygotowaniem wniosku o wydanie pozwolenia na budowę wraz z niezbędnymi załącznikami w budynku UMP przy ul. Słowackiego 22:

- a) Ekspertyza techniczna wraz z oceną stanu technicznego elementów budynku uwzględniająca zakresem roboty budowlane objęte przedmiotowym zadaniem inwestycyjnym (ocena ścian budynku, ocena konstrukcji dachu budynku, balkonów, schodów zewnętrznych oraz podjazdów, fundamentów oraz stolarki zewnętrznej - drzwi, okna, ) z uwzględnieniem projektu „wymiana okien i drzwi balkonowych w budynku Urzędu Miejskiego przy ul. Słowackiego w Poznaniu” z lipca 2010 r. oraz ekspertyzy technicznej nr 12/2021.  
Ekspertyza w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości powinna zawierać zalecenia;
- b) Ekspertyza ornitologiczna i chiropterologiczna
- c) Inwentaryzacja elementów budynku związana zakresem z robotami budowlanymi objętymi przedmiotowym zadaniem inwestycyjnym (elewacje – ściany zewnętrzne budynku, balkony, schody zewnętrzne, dach, poddasze, stolarka zewnętrzna (drzwi, okna);
- d) Wykonanie niezbędnych odkrywek
- e) Program prac konserwatorskich (może zaistnieć potrzeba wykonania badań stratygraficznych);
- f) Projekt zagospodarowania terenu;
- g) Projekt Architektoniczno - budowlany
- h) Pozwolenie konserwatorskie dla projektowanego zakresu robót budowlanych;
- i) Projekt Techniczny uwzględniający zalecenia ekspertyzy technicznej oraz wytyczne Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków,
- j) Kosztorys inwestorski (szczegółowy) dla poszczególnych robót budowlanych objętych przedmiotowym zadaniem inwestycyjnym;

- k) Przedmiary robót dla poszczególnych zakresów robót;
- l) Specyfikacja Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych w oparciu o ww. dokumentację projektową;
- m) Informacja i plan BIOZ
- n) Uzgodnienie z rzeczoznawcą ds. ppoż i ewentualne uzgodnienia z innymi rzeczoznawcami jeśli będą konieczne

3.2.2 Wykonawca zapewnia sprawdzenie programu prac konserwatorskich wraz z dokumentacją projektową pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności i będącej członkiem właściwej izby samorządu zawodowego.

3.2.3 Uzyskanie wszelkich niezbędnych decyzji, pozwoleń oraz dokumentów niezbędnych do realizacji inwestycji:

- a) decyzji, uzgodnień z Biurem Miejskiego Konserwatora Zabytków;
- b) pozwoleń i uzgodnień branżowych;
- c) wszelkich innych decyzji, pozwoleń, opinii jakie okażą się niezbędne do realizacji inwestycji..

3.2.4 Wykonawca w trakcie opracowania programu prac konserwatorskich wraz z dokumentacją projektową jest zobowiązany na bieżąco uzgadniać z Zamawiającym proponowane rozwiązania techniczne i zastosowane materiały.

3.2.5 Jeśli program prac konserwatorskich wraz z dokumentacją projektową zostanie opisany w sposób, o którym mowa w art. 99 ust. 5 Ustawy Prawo zamówień publicznych (Pzp), m.in. poprzez wskazanie znaków towarowych, Wykonawca opracuje i załączy **Tabełę równoważności**, w której wskaże kryteria stosowane w celu oceny równoważności zgodnie z art. 99 ust. 6. Pzp. Natomiast jeżeli zgodnie z art. 101 ust. 4. Pzp opisując program prac konserwatorskich wraz z dokumentacją projektową nastąpi odniesienie do norm, ocen technicznych itp. (o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt. 2 i 3 Pzp) Wykonawca jest obowiązany wskazać, że dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym, a odniesieniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważny”.

3.2.6 Zaleca się, aby Wykonawca dokonał wizji lokalnej w miejscu opisanym w przedmiocie zamówienia oraz uzyskał na swoją odpowiedzialność i ryzyko wszelkie istotne informacje, które mogą być przydatne do przygotowania oferty. Wizja lokalna zostanie wykonana na koszt własny Wykonawcy. Termin wizji lokalnej zostanie wyznaczony w SWZ.

3.2.7 Wykonawca zobowiązany jest do zapoznania się ze stanem faktycznym budynku oraz terenem objętym zakresem projektu, w tym zasięgnięcia wszelkich informacji u właściwych służb odnośnie lokalizacji infrastruktury oraz jest zobowiązany do zawarcia w ofercie wszystkich mających wpływ na cenę elementów. Wykonawca musi posiadać znajomość obiektu, na którym będą prowadzone prace projektowe. Wykonawca złoży ofertę uwzględniającą wszelkie prace konieczne do wykonania zamówienia w taki sposób, aby spełniały wymagania Zamawiającego i reprezentowały wymagany projektem standard.

#### **4. Szczegółowe wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.**

##### **4.1 Główne założenia do prac projektowych**

Głównym założeniem do prac projektowych jest opracowanie programu prac konserwatorskich wraz z dokumentacją projektową renowacji elewacji, balkonów oraz wymiany dachu i stolarki.

##### **4.2 Wymagany zakres dokumentacji projektowo-kosztorysowej przez Zamawiającego:**

Zakres prac projektowych obejmuje dostarczenie kompletnej dokumentacji projektowej, składającej się z elementów wskazanych w punkcie 2.3, szczegółowo opisanych poniżej:

##### **1) Program prac konserwatorskich**

- Program prac konserwatorskich – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków. Program Prac konserwatorski Wykonawca przedłoży w sześciu egzemplarzach w wersji papierowej oraz w trzech egzemplarzach w formie cyfrowej na CD/DVD. Wszystkie materiały tekstowe takie jak opisy techniczne, obliczenia, specyfikacje techniczne itp., zapisze w formatach .doc lub .xls. Rysunki zapisze w formacie .dwg. pdf. Wszystkie strony złożonej dokumentacji zostaną ponumerowane

##### **2) projekt architektoniczno - budowlany:**

- projekt architektoniczno - budowlany opracowuje zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2020r., poz. 1333) oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. w sprawie szczególnego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2022.1679). Projekt budowlany Wykonawca przedłoży w sześciu egzemplarzach w wersji papierowej oraz w dwóch egzemplarzach w formie cyfrowej na CD/DVD.

##### **3) projekt zagospodarowania działki lub terenu**

- Projekt zagospodarowania działki lub terenu opracowuje zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2020r., poz. 1333) oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju z 11 września 2020 r. w sprawie szczególnego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2022.1679). Projekt zagospodarowania działki lub terenu Wykonawca przedłoży w sześciu egzemplarzach w wersji papierowej oraz w dwóch egzemplarzach w formie cyfrowej na CD/DVD

##### **4) projekt techniczny:**

- winien uszczegóławiać projekt architektoniczno - budowlany w zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty przez wykonawcę i realizacji robót budowlanych,

- pisemne oświadczenie Wykonawcy, że dokumentacja wykonana jest zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami i normami i że zostaje wydana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu jakiemu ma służyć.
- projekt techniczny - Wykonawca przedłoży w sześciu egzemplarzach w wersji papierowej oraz w dwóch egzemplarzach w formie cyfrowej na CD/DVD

**5) przedmiar robót,**

- zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury 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. z 2021, poz. 2154).
- przedmiar - Wykonawca przedłoży w dwóch egzemplarzach w wersji papierowej oraz w dwóch egzemplarzach w formie cyfrowej na CD/DVD

**6) kosztorys inwestorski,**

- zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1389);
- kosztorys - Wykonawca przedłoży w dwóch egzemplarzach w wersji papierowej oraz w dwóch egzemplarzach w formie cyfrowej na CD/DVD

**7) specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót,**

- zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021, poz. 2154);
- specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót - Wykonawca przedłoży w trzech egzemplarzach w wersji papierowej oraz w dwóch egzemplarzach w formie cyfrowej na CD/DVD

**8) Ekspertyza ornitologiczna i chiropterologiczna .** Wykonawca w ramach ekspertyzy ornitologicznej i chiropterologicznej zobowiązuje się do:

- pozyskania i załączenia opinii ornitologicznej przeprowadzonej przez specjalistę ornitologa pod kątem występowania gniazdowania i schronień ptaków;
- pozyskania i załączenia opinii chiropterologicznej przeprowadzonej przez specjalistę chiropterologa pod kątem występowania i schronień nietoperzy;
- przygotowania wniosków do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska na odstąpienie od zakazów w stosunku do gatunków chronionych zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody (jeżeli będzie taka potrzeba);
- sporządzenia projektu kompensacji przyrodniczej;
- wskazania zaleceń związanych z prowadzeniem prac remontowych;

- używania kamery inspekcyjnej w celu dokładnej inwentaryzacji miejsc niedostępnych gołym okiem oraz detektora ultradźwięków do wykrywania obecności nietoperzy.

- 9) **Uzgodnienia i decyzja MKZ**, w szczególności: **pozwolenia na prowadzenie prac konserwatorskich**, restauratorskich i robót budowlanych, a także wszelkich innych decyzji, pozwoleń, opinii, uzgodnień jakie okażą się niezbędne dla realizacji inwestycji, której dotyczy przedmiot Umowy;
- 10) **pozwolenie na budowę pozostaje po stronie Zamawiającego**, Wykonawca jest dostarczy komplet dokumentów niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę (w tym częściowo wypełniony wniosek w białej wiązanej teczce) oraz udzielać wyjaśnień i uzupełnień na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

#### 4.3 Narady projektowe:

- a) Zamawiający będzie zwoływał narady projektowe w celu koordynacji postępu prac projektowych, na których będą omawiane lub wyjaśniane bieżące sprawy dotyczące wykonania dokumentacji.
- b) Zamawiający jest uprawniony do zwoływania narad projektowych z udziałem przedstawicieli Wykonawcy, projektantów branżowych, inspektorów nadzoru, przedstawicieli Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków oraz innych zaproszonych osób.
- c) Wykonawca zobowiązany jest do uczestniczenia w naradach projektowych w siedzibie Zamawiającego raz na 2 tygodnie oraz na każde wezwanie Zamawiającego, nie częściej jednak niż 1 raz w tygodniu.
- d) Zamawiający informuje Wykonawcę o terminie i miejscu pierwszej narady projektowej minimum 5 dni roboczych przed wyznaczoną naradą. Informacja o kolejnych terminach narad podawana będzie każdorazowo w protokole z bieżącej narady, który zostanie przesłany Wykonawcy i wszystkim jej uczestnikom za pomocą poczty elektronicznej.
- e) Do ustaleń zapisanych w protokole narady projektowej, uczestnicy mogą wnieść uwagi w ciągu 2 dni roboczych, licząc od dnia otrzymania protokołu. Po tym terminie ustalenia uważa się za wiążące.
- f) Wykonawca, w przypadku pytań, zobowiązany jest do ich przesłania Zamawiającemu, za pomocą poczty elektronicznej, na minimum 3 dni kalendarzowe przed kolejną zaplanowaną naradą projektową.