



Powiat Warszawski Zachodni
ul. Poznańska 129/133
05-850 Ożarów Mazowiecki

PROGRAM FUNKCJONALNO UŻYTKOWY

NAZWA INWESTYCJI: Remont pomieszczeń na potrzeby utworzenia ZPPP w Ożarowie Mazowieckim przy ul. Konotopskiej

NAZWY I KODY CPV:

45000000-7	Roboty budowlane;
45111300-1	Roboty rozbiórkowe;
45432100-5	Kładzenie i wykładanie podłóg;
45262500-6	Roboty murarskie i murowe;
45324000-4	Roboty w zakresie okładziny tynkowej;
45442100-8	Roboty malarskie;
45421000-4	Roboty w zakresie stolarki budowlanej;
45430000-0	Pokrywanie podłóg i ścian;
45310000-3	Roboty instalacyjne elektryczne;
45232460-4	Roboty sanitarne;
45330000-9	Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne;
45331200-8	Instalowanie urządzeń wentylacyjnych i klimatyzacyjnych;
31520000-7	Lampy i oprawy oświetleniowe;
32410000-0	Lokalna sieć komputerowa;
45450000-6	Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe.

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. DANE OGÓLNE

1.1 PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest wykonanie remontu części pomieszczeń znajdujących się na pierwszym piętrze budynku przy ulicy Konotopskiej 4 w Ożarowie Mazowieckim, dz. 143206_4.0009.22/10. Remont ten ma na celu dostosowanie tych pomieszczeń na cele poradni psychologiczno-pedagogicznej.

1.2 CEL OPRACOWANIA

Niniejszy program funkcjonalno-użytkowy ma służyć jako podstawa do przeprowadzenia postępowania przetargowego na wykonanie remontu dostosowującego pomieszczeni w budynku przy ulicy Konotopskiej 4 w Ożarowie Mazowieckim na cele poradni psychologiczno-pedagogicznej.

2. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Planowane przedsięwzięcie obejmuje prace związane z wykonaniem remontu części pomieszczeń na pierwszym piętrze budynku przy ulicy Konotopskiej 4 w Ożarowie Mazowieckim.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje prace związane z dostosowaniem tych pomieszczeń na cele poradni psychologiczno-pedagogicznej oraz opracowanie szczegółowego Harmonogramu rzeczowo-finansowego określającego kolejność wykonywania prac budowlanych.

Zakłada się zmianę układu funkcjonalnego poprzez podzielenie trzech pomieszczeń na kilka mniejszych pomieszczeń, jak również układ istniejących toalet zostanie przearanżowany w celu wygospodarowania pomieszczenia porządkowego, wc ogólnodostępnego oraz wc dla pracowników. W związku z powyższym konieczne będzie demontaż oraz ponowny montaż 11 szt. Drzwi w inną lokalizację oraz zamontowanie dodatkowych 3 sztuk nowych płycinowych drzwi.

Przewiduje się demontaż ścianki szklanej wraz z drzwiami prowadzącymi na klatkę schodową w celu wymurowania ścianki działowej pomiędzy pomieszczeniem porządkowym a klatką schodową. Wymurowana ścianka działowa musi odpowiadać wymaganiom odporności ogniowej REI60. Po wymurowaniu ścianki działowej należy ponownie zamontować ściankę szklaną w dostosowanej szerokości uwarunkowanej zmianą szerokości korytarza.

W ramach przedsięwzięcia zakłada się zerwanie całej posadzki z wykładziny PCV oraz położenie nowej. W łazienkach, pomieszczeniu porządkowym oraz szatni i pomieszczeniu socjalnym przewiduje się położenie gresu.

Zakłada się wykonanie remontu pomieszczeń wraz z montażem wentylacji hybrydowej, zmianami lokalizacji gniazd oraz montażem nawietrzników na okna. W ramach przedsięwzięcia należy także zmienić lokalizację części opraw świetlnych (9 szt.) oraz zamontować 21 szt. nowych opraw.

Poza zakresem prac są pomieszczenia 1.01 poczekalnia oraz 1.02 pokój zabaw.

Należy zapewnić dostęp do drugiej części pierwszego piętra, która w trakcie prac budowlanych będzie funkcjonować. W tym celu należy starannie wygrodzić przejście pomiędzy windą, pomieszczenie 1.01 poczekalnią a terenem budowy.

3. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

3.1 OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO

Budynek w którym prowadzone będą prace remontowe zlokalizowany jest przy ulicy Konotopskiej 4 w Ożarowie Mazowieckim. Jest to budynek czterokondygnacyjny, z których jedna jest kondygnacją podziemną. Budynek ten usytuowany jest w we wschodniej części miasta Ożarów Mazowiecki, w odległości ok. 15km od ścisłego centrum miasta. Dostęp do nieruchomości zapewniony jest od ul. Konotopskiej, która odchodzi bezpośrednio od ul. Poznańskiej. W sąsiedztwie budynku znajduje się zabudowa o charakterze usługowym. Teren przed budynkiem zagospodarowany jest ogrodem z zieleniom ozdobną, na tyłach budynku znajdują się miejsca parkingowe.

Budynek wybudowany w 1950r, na kondygnacjach nadziemnych znajdują się pomieszczenia biurowe, które rozmieszczone są po dwóch stronach korytarza, prowadzącego po całej długości budynku. Budynek ma prostą formę prostopadłościanu o trzech kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej z centralnie umieszczonymi wejściami na elewacji frontowej i tylnej. Komunikację wewnętrzną stanowi otwarta klatka schodowa w centralnej części budynku oraz winda zewnętrzna.

Budynek wykonany jest w tradycyjnej konstrukcji murowanej z żelbetowymi stropami. Budynek posadowiony jest na ławach fundamentowych żelbetowych.

Ściany zewnętrzne piwnicy wykonane z bloczków betonowych o grubości do 95cm. Ściany zewnętrzne murowane z ceramiki grubości 67cm. Wewnętrzne ściany nośne grubości 45cm.

Stropy żelbetowe gęstożebrowe oparte na ścianach zewnętrznych oraz dwóch wewnętrznych ścianach nośnych. Stropy o zróżnicowanej grubości. W północno zachodniej części piwnic grubości 50-60cm, oparte na całym obwodzie na ścianach konstrukcyjnych. W pozostałej części piwnic i reszty budynku gr. 31, 33, 35cm, z płyt kanałowych.

Ściany działowe murowane, szerokości 12-20cm (grubości z uwzględnieniem wielu warstw wykończeniowych). Wiele ścian działowych dodatkowo jest zabudowana przedściankami instalacyjnymi.

Stropodach na płycie żelbetowej – czterospadowy (kopertowy) o kącie nachylenia 6°.

Budynek ocieplony warstwą styropianu pokryty tynkiem.

Stolarka okienna: okna wykonane z PCV.

3.2 UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z UZBROJENIEM TERENU

Do budynku doprowadzone są wszystkie podstawowe media (woda, kanalizacja, energia elektryczna).

3.3 UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z OCHRONĄ ZABYTEKÓW I POŁOŻENIEM NA TERENACH GÓRNICZYCH

Teren objęty opracowaniem nie jest położony na terenach prac górniczych. Teren inwestycji nie jest objęty żadną formą ochrony konserwatorskiej.

3.4 UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z OCHRONĄ ŚRODOWISKA

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010 r. nr 213 poz.1397) oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikacją przedsięwzięć do sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, przedmiotowa inwestycja:

- nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W związku z powyższym inwestycja nie wymaga sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, ani też uzyskania decyzji środowiskowej.

4. PLANOWANE ZMIANY

Poza zakresem prac remontowych jest pomieszczenie 1.01 poczekalnia oraz pomieszczenie 1.02 pokój zabaw.

Dodatkowo należy mieć na uwadze, że pomieszczenie 1.01 poczekalnia stanowi przedsiónek prowadzący do windy. Ponieważ w drugiej części piętra znajdują się pomieszczenia urzędu gminy Ożarów Mazowiecki należy zabezpieczyć teren budowy w taki sposób by zapewnić osobom niepełnosprawnym bezpieczny dostęp do windy.

Ponieważ roboty wykonywane będą na czynnym obiekcie wszystkie prace brudzące i hałasujące należy wykonywać po godzinie 15:00.

4.1 Zakres budowlany

- a) **W zakresie posadzek** planowane jest całościowe zerwanie we wszystkich pomieszczeniach posadzki z tworzyw sztucznych wraz z cokolikami W pomieszczeniach 1.06 wc męskie oraz 1.07 wc damki (wg inwentaryzacji) należy rozebrać posadzkę z gresu wraz z wyrównaniem poziomu pod nowe płytki ceramiczne. W pomieszczeniu 1.09 laboratorium należy rozebrać posadzkę z deszczułki.

W nowoprojektowanych pomieszczeniach – 1.03 pomieszczenie porządkowe, 1.04 WC, 1.05 wc+przedsiónek, 1.06 jadalnia, 1.07 szatnia przewiduje się położenie gresu (kolorystyka

neutralna, jasno szara, do ustalenia z Zamawiającym na etapie realizacji), w pozostałych pomieszczeniach zakłada się ułożenie posadzki z tworzyw sztucznych. W każdym pomieszczeniu należy wykonać cokolik poprzez wywiniecie wykładziny na wysokość około 12cm wykonany z materiału zastosowanego na posadzce w danym pomieszczeniu. Posadzka z tworzyw sztucznych powinna spełniać wymagania heterogenicznej winylowej wykładziny PCV ze spodem kompaktowym o parametrach nie gorszych niż:

klasyfikacja użytkowa według EN ISO 10874 (lub równoważna) klasa 34,

- grubość całkowita według EN ISO 24346 (lub równoważna) - 2mm,
- warstwa użytkowa według EN ISO 24340 (lub równoważna) - 0,70mm,
- waga całkowita wg EN ISO 23997 (lub równoważna) - min. 2.500gr/m²,
- zabezpieczenie poliuretanowe - tak,
- grupa ścierności według ISO 10582 (lub równoważna) - Typ I, grupa T,
- wgniecenie resztkowe EN ISO 24343-1 (lub równoważna) - max 0,05mm (norma ≤ 0,20mm),
- oddziaływanie krzesła na rolkach - odporna, klasa ogniotrwałości według EN 13401-1 Bfl s1 (lub równoważna),
- właściwości antypoślizgowe według DIN 51130-R10 (lub równoważna),
- właściwości antystatyczne według EN 1815 (lub równoważna) <2kV,
- odporność chemiczna według EN ISO 26987 (lub równoważna) - dobra odporność,
- odporność na światło według ISO 105B02 (lub równoważna) - 6,
- atest PZH (nieobowiązkowy, ale wskazany),
- gwarancja producenta - 5 lat.

Zakłada się wykładzinę PCV w kolorze naturalnym, jasnoszarym, do potwierdzenia na etapie realizacji.

- b) **W zakresie ścian** Przewiduje się rozebranie ścianek działowych w pomieszczeniach 1.07 wc damskie, 1.06 wc męskie (wg inwentaryzacji) oraz pomiędzy pomieszczeniami 1.27 laboratorium i pomieszczeniem 1.26 laboratorium (wg inwentaryzacji). W pomieszczeniach 1.03 pomieszczenie porządkowe, 1.06 wc męskie, 1.07 wc damskie, 1.08 pomieszczenie socjalne, 1.09 laboratorium, 1.26 laboratorium, 1.27 laboratorium, 1.23 pomieszczenie biurowe, 1.24 laboratorium należy domurować ścianki działowe zgodnie z załączonym szkicem sytuacyjnym. Ścianka działowa pomiędzy pomieszczeniem 1.03 pomieszczenie porządkowe a klatką schodową musi spełniać wymagania odporności ogniowej REI 60.

Nad każdym nowopowstałym otworem w ścianach murowanych należy ułożyć nadproże prefabrykowane.

Dodatkowo należy domurować ściankę działową w pomieszczeniu 1.08 (wg inwentaryzacji) wraz z otworem drzwiowym umiejscowionym centralnie w ścianie. Pomędzy pomieszczeniami 1.15 archiwum a pomieszczeniem 1.13 magazyn (wg szkiców sytuacyjnych) zakłada się wykucie otworu w ścianie działowej w celu montażu drzwi. W związku z powyższym należy również zdemontować drzwi pomiędzy pomieszczeniami 1.13 magazyn a pomieszczeniem 1.12 pokój 6 (wg szkiców sytuacyjnych) i zamurować powstały otwór.

W pomieszczeniach 1.07 wc damskie, 1.06 wc męskie (wg inwentaryzacji), oraz każdym innym pomieszczeniu w którym występują miejscowo płytki na ścianach należy je zdemontować.

Przewiduje się obudowanie wszystkich belek, podciągów, kanałów wentylacyjnych płytami GK na ruszcie stalowym.

W miejscach widocznie zarysowanych, nierównych przewiduje się odbicie tynków. Miejsca te, jak również lokalnie miejsca po demontażu ścianek działowych, ościeżach należy wyrównać gładzią gipsową. Natomiast ze wszystkich powierzchni ścian należy zeszkrobić istniejącą

farbę wraz z przetarciem tynków. Przewiduje się położenie dwuwarstwowo gładzi gipsowej na wszystkich powierzchniach ścian, a następnie pomalowanie dwuwarstwowo farbą w kolorze białym, kolor do potwierdzenia z Wykonawcą na etapie realizacji.

W pomieszczeniach 1.03 pomieszczenie porządkowe, 1.04 wc oraz 1.05 wc+przedsiónek (wg szkiców sytuacyjnych) zakłada się położenie glazury do wysokości 2,0m. Płytki w kolorze neutralnym, białym, do potwierdzenia z Zamawiającym na etapie realizacji.

W pomieszczeniu 1.06 jadalnia (wg szkiców sytuacyjnych) na ścianie za szafkami zakłada się położenie fartucha glazury o wysokości 0,6m. Płytki w kolorze neutralnym, białym, do potwierdzenia z Wykonawcą na etapie realizacji.

c) **W zakresie sufitów**

Przewiduje się częściową wymianę paneli sufitu podwieszanego, w miejscu wystąpienia złania należy założyć nowe płyty.

W pomieszczeniach, gdzie sufity jest wyraźnie zarysowany, nierówny należy założyć odbicie tynku. Miejsca te, jak również lokalnie miejsca po demontażu ścianek działowych, ościeżach należy wyrównać gładzią gipsową.

Zakłada się również całościowe zeszkrobienie istniejącej farby oraz przetarcie tynków, w miejscach gdzie nie ma sufitu podwieszanego. Następnie należy położyć dwuwarstwowo gładź gipsową i pomalować dwuwarstwowo farbą w odcieniu bieli, kolor do potwierdzenia z Zamawiającym na etapie realizacji.

W pomieszczeniach 1.09 laboratorium oraz 1.11 laboratorium (wg inwentaryzacji) znajdują się okapy wentylacyjne które należy zdemontować.

d) **W zakresie stolarki wewnętrznej** przewiduje się demontaż ścianki przeszklonej z drzwiami (drzwi prowadzące na klatkę schodową) w celu wykonania ścianki działowej pomiędzy pomieszczeniem 1.03 pomieszczenie porządkowe (wg szkiców sytuacyjnych). Następnie należy zamontować ponownie ściankę przeszkloną wraz z drzwiami o szerokości dostosowanej do zmniejszonej szerokości przejścia.

Zgodnie z rysunkiem stolarki (załącznik nr 3) należy zdemontować drzwi aluminiowe (zaznaczone kolorem niebieskim) i zmienić lokalizację według w/w schematu (strzałki w kolorze zielonym). Wszystkie istniejące drzwi aluminiowe należy okleić matową folią. Drzwi oznaczone kolorem czerwonym są to nowe drzwi wewnętrzne płycinowe. Proponowane drzwi np. DRE Verso Białą Mat, Porta Verte G.2 lub równoważne w zakresie wyglądu, zastosowanych materiałów i wyposażenia, do potwierdzenia przez zamawiającego na etapie realizacji.

4.2 Branża sanitarna

Przewiduje się całkowity demontaż wszystkich urządzeń i instalacji sanitarnych, rur, podejść, urządzenia do podgrzewania wody, elementów wentylacji i klimatyzacji.

Przewiduje się montaż istniejącego urządzenia do podgrzewania wody w nowej lokalizacji – w pomieszczeniu 1.03 pomieszczenie porządkowe (wg szkiców sytuacyjnych).

W pomieszczeniu 1.03 pomieszczenie porządkowe (wg szkicu sytuacyjnego) należy zamontować zlewozmywak porządkowy ze stali nierdzewnej wraz z baterią.

Pomieszczenie 1.04 wc (wg szkiców sytuacyjnych), stanowiącą ogólnodostępną toaletę także dla osób niepełnosprawnych, przewiduje się wyposażyć w umywalkę wraz z baterią dla niepełnosprawnych. Zgodnie ze szkicami sytuacyjnymi w pomieszczeniu tym mają zostać również zamontowane: pisuar, miska ustępowa dla osób niepełnosprawnych oraz kratka kanalizacyjna.

Pomieszczenie 1.05 wc+przedsiónek (wg szkiców sytuacyjnych) należy wyposażyć w umywalkę porcelanową wraz z baterią oraz miskę ustępową. Lokalizacja wyposażenia wg szkiców sytuacyjnych.

Wszystkie miski ustępowe zakłada się jako zestawy podtynkowe. Wszystkie umywalki muszą mieć min. 70cm średnicy. Styl i kolorystyka całego montażu białego do potwierdzenia z Wykonawcą na etapie realizacji.

W pomieszczeniu 1.06 jadalnia (wg szkiców sytuacyjnych) należy zamontować zlewozmywak ze stali nierdzewnej wraz z baterią.

Dodatkowo w pomieszczeniu 1.12 pokój 6 (wg szkiców sytuacyjnych) przewiduje się montaż umywalki wraz z baterią.

W kwestii klimatyzacji przewiduje się montaż w każdym pomieszczeniu jednostek klimatyzacji miejscowej. Jednostki te mają zostać połączone w dwa układy „mulisplit” dla których na dachu przewiduje się jednostki zewnętrzne.

W każdym pomieszczeniu zakłada się wykonanie wentylacji hybrydowej. W tym celu należy założyć montaż nasad hybrydowych na dachu budynku. Wentylacja ma zostać wpięta w istniejące kanały wentylacyjne.

Dodatkowo przewiduje się montaż nawiewników okiennych na wszystkich oknach.

Należy również dostarczyć protokół ze sprawdzenia skuteczności wentylacji mechanicznej.

4.3 Branża elektryczna

W ramach robót przewiduje się demontaż i montaż w nowych lokalizacjach oświetlenia wg schematu oświetlenia (załącznik nr 4). Oświetlenie zaznaczone kolorem niebieskim jest to oświetlenie przełożone (9 szt.) w innej lokalizacji. Oświetlenie oznaczone kolorem czerwonym jest to nowe oświetlenie (21 szt.), które stylem i kolorem ma odpowiadać istniejącym oprawom oświetleniowym.

W ramach branży elektrycznej przewiduje się lokalne przeniesienie gniazd lub zestawów gniazd, do ustalenia na etapie realizacji z Zamawiającym.

Wszelkie przewody należy prowadzić podtynkowo w bruzdach, które następnie należy zaprawić. Wszystkie gniazda montować w puszkach instalacyjnych podtynkowych.

Po zakończonych pracach należy przeprowadzić badania instalacji elektrycznej. **Z powyższych prób należy sporządzić protokół, który zostanie dołączony do dokumentacji powykonawczej.**

Przy podejmowaniu decyzji o realizacji zakupów materiałów mających wpływ na standard wykończenia lub jakość użytkowania pomieszczeń Wykonawca jest zobowiązany do konsultacji ich z Inwestorem w celu akceptacji przyjętych rozwiązań.

Niniejsze założenia do przygotowania oferty należy rozpatrywać łącznie z częścią rysunkową i przedmiarem.

Wszelkie wymiary zawarte w części rysunkowej opracowania należy zweryfikować bezpośrednio na budowie.

Wykonawca wykona dokumentację fotograficzną pomieszczeń przed przystąpieniem do prac oraz sąsiadujących odcinka klatki schodowej.

Po zakończeniu prac wszystkie pomieszczenia objęte zamówieniem oraz te z których korzystał Wykonawca należy uporządkować i doprowadzić do stanu czystości sprzed rozpoczęcia prac. Zamawiający może odmówić odbioru końcowego jeśli Wykonawca uszkodzi lub zniszczy elementy wyposażenia pomieszczeń do czasu ich uprzątnięcia.

Załączone do PFU przedmiary robót mają charakter pomocniczy.

Zalecane jest uczestnictwo w wizji lokalnej!

Prace będą wykonywane na obiekcie czynnym!

Załączniki:

- Załącznik nr 1 szkice sytuacyjne planowanych zmian;
- Załącznik nr 2 Inwentaryzacja;
- Załącznik nr 3 schemat stolarki drzwiowej;
- Załącznik nr 4 schemat opraw oświetleniowych;
- Załącznik nr 5 Przedmiary robót;
- Załącznik nr 6 Specyfikacja Wykonania i Odbioru Robót Budowlanych.