

Zlecenie nr UG-IR/662/2017

**PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY
DLA BUDYNKU SOCJALNEGO JEDNORODZINNEGO DWULOKALOWEGO
Z DWOMA POMIESZCZENIAMI GOSPODARCZYMI NA PODDASZU
NA DZ. NR EW. 572 PRZY ALEI STARYCH LIP W KOMOROWIE WSI**

Grupa robót: 451, 452, 453, 454

Klasa robót: 4510, 4521, 4522, 4523, 4526, 4531, 4532, 4533, 4534, 4541,
4542, 4543, 4544, 4545

Kategoria robót: 45100, 45112, 45113, 45211, 45223, 45232, 45233, 45236, 45261,
45342, 45331, 45332, 45321, 45324, 45316, 45315, 45314, 45312,
45311, 45410, 45421, 45431, 45432, 45443

Zamawiający:

Gmina Michałowice
Reguły, Aleja Powstańców Warszawy 1
05-816 Michałowice

Opracowanie:

mgr inż. arch. Anna Ukielska



Spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego:

- I. Część opisowa
 1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia,
 2. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.
- II. Część informacyjna
 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 niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych

Warszawa, dnia 10 sierpnia 2017r.

I. CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

1.1 Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych

- a) Budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy z dwoma pomieszczeniami gospodarczymi na poddaszu,
- b) Niezależne wejścia do dwóch lokali i dwóch pomieszczeń gospodarczych ze wspólnej klatki schodowej,
- c) Budynek niepodpiwniczony,
- d) Każdy lokal z własną wentylacją grawitacyjną,
- e) Nie należy projektować garaży. Parkowanie pojazdów wzdłuż wewnętrznej drogi dojazdowej do budynku,
- f) Budynek parterowy z użytkowym poddaszem. Nie dopuszcza się projektowania lokali dwupoziomowych,
- g) Dach dwuspadowy o nachyleniu nie mniejszym niż 30°.

1.2 Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia

- a) Na załączonej do programu planszy lokalizacyjnej zaznaczono działkę oraz przybliżony teren opracowania projektowego
- b) Należy w oparciu o stan istniejący oraz wytyczne funkcjonalno-użytkowe opracować kompletną dokumentację budowlaną i uzyskać ostateczne pozwolenie na budowę. Koszty wszelkich uzgodnień i uzyskania pozwolenia na budowę ponosi wykonawca.
- c) Należy uzyskać w imieniu Zleceniodawcy warunki przyłączenia obiektu do sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej.
- d) W kosztach opracowania należy uwzględnić koszty opracowania i uzgodnienia projektu przyłączy: wodnego, kanalizacyjnego, prądowego.

1.3 Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

- a) lokal nr 1: trzy pokoje, kuchnia, łazienka razem z wc, przedpokój
- b) lokal nr 2: dwa pokoje, kuchnia, łazienka razem z wc, przedpokój
- c) pomieszczenie gospodarcze nr 1 nad lokalem nr 1
- d) pomieszczenie gospodarcze nr 2 nad lokalem nr 2

1.4 Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych

- a) powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji
 - w budynku pomieszczenia gospodarcze na poddaszu o powierzchni wynikającej z powierzchni parteru
- b) wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe:
 - powierzchnia użytkowa budynku (**P_u**) jest rozumiana jako suma powierzchni lokali mieszkalnych 98 – 114 m²
- c) powierzchnie lokali i struktura
 - lokal nr 1 o powierzchni 56 - 62 m² w ilości 1 szt.
 - lokal nr 2 o powierzchni 42 - 52 m² w ilości 1 szt.

UWAGA: struktura mieszkań nie może być zmieniona zarówno w zakresie powierzchni użytkowych lokali jak i ich ilości.
- d) Parametry powierzchniowe oraz wynikająca z nich kubatura zostały podane w przedziałach, w obrębie których dopuszcza się przekroczenia oraz pomniejszenia

2. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

2.1 Wymagania dotyczące przygotowania terenu budowy

- a) Teren budowy należy ogrodzić - koszty ogrodzenia wykonawca uwzględni w ofercie.
- b) Wykonawca na własny koszt uzyska warunki zasilania i wykonania zasilania placu budowy w energię elektryczną, wodę i kanalizację.
- c) Wykonawca na własny koszt wykona zaplecze placu budowy oraz będzie ponosił koszty ich eksploatacji i utrzymania.

2.2 Wymagania dotyczące architektury

- a) Wejście do budynku z wiatrołapem i daszkiem zewnętrznym
- b) Drzwi zewnętrzne klatki schodowej aluminiowe z bezpieczną szybą, samozamykaczem, elektrozamkiem o termoizolacyjności $U \leq 2,5 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ potwierdzone aprobatą techniczną. Drzwi powinny być wyposażone od strony zewnętrznej w uchwyt, a od wewnętrznej w klamkę.
- c) Tynk zewnętrzny silikatowy kolorowy – co najmniej dwa kolory (kolorystyka zostanie uzgodniona na etapie projektu wykonawczego)
- d) Klatka schodowa bez doświetlenia w postaci dodatkowego okna (doświetlenie tylko przez drzwi)
- e) Dach ze spadkami na zewnątrz o nachyleniu nie mniejszym niż 30° z blachodachówki
- f) Rynny i rury spustowe z PCV w kolorze uzgodnionym na etapie projektu wykonawczego
- g) Parapety zewnętrzne i wszelkie obróbki blacharskie z blachy powlekanej w kolorze uzgodnionym na etapie projektu wykonawczego
- h) Liczniki w szafkach pomiarowych dostępne z klatki schodowej
- i) Stolarka okienna z wysokoudarowego PCV, uchylno-rozwieralne z szybą termoizolacyjną zespoloną o $U = 1,1 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ ze szczelinami wentylacyjnymi
- j) Nawiew do mieszkań poprzez nawiewniki w oknach

2.3 Wymagania dotyczące konstrukcji

- a) Fundament w postaci płyty żelbetowej
- b) Ściany zewnętrzne warstwowe o konstrukcji szkieletu – warstwa konstrukcyjna od wnętrza (szkielet stalowy), warstwa termoizolacyjna odpowiednia do spełnienia parametrów termoizolacyjności, tynk silikatowy barwiony w masie na siatce
- c) Strop nad lokalami mieszkalnymi stalowy zaizolowany termicznie i akustycznie
- d) Dach w konstrukcji stalowej z warstwą izolacji termicznej w połaciach z wyłazem dachowym
- e) Ściany i ścianki działowe wewnętrzne w postaci szkieletu stalowego. Ściany wydzielające lokale nie zawierające pionów kanalizacyjnych ani wentylacyjnych. Ściany oddzielające lokal mieszkalny od klatki schodowej zawierające kanały wentylacyjne ocieplone od strony mieszkania i klatki schodowej i wyprawione płytą kartonowo-gipsową
- f) Schody i podesty w konstrukcji tożsamej lub prefabrykowane
- g) Izolacja fundamentu przeciwwodna i termiczna
- h) Balustrady na klatce schodowej stalowe malowane z pochwytym z rury
- i) Punkt zerowy budynku nie mniej niż 0,5 m ponad poziom powierzchni gruntu

2.4 Wymagania dotyczące instalacji

- a) Wartość wskaźnika E określającego obliczeniowe zapotrzebowanie na energię końcową (ciepło) do ogrzewania budynku w sezonie grzewczym wyznaczona

zgodnie z Polską Normą dotyczącą sezonowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynków mieszkalnych powinna być mniejsza o co najmniej 15% od wartości granicznej E_0 określonej w przepisach techniczno-budowlanych (wykonawca załączy do oferty audyt energetyczny budynku)

- b) Centralna instalacja ciepłej wody przygotowywana w dwufunkcyjnym piecu gazowym. Instalacja powinna spełniać następujące wymagania: materiał przewodów ciepłej wody powinien być tak dobrany do jej właściwości, by nie występowała korozja ani odkładanie się trwałych osadów na ściankach przewodów, przewody instalacji ciepłej wody powinny mieć trwałą izolację termiczną o oporze cieplnym nie mniejszym niż $0,035 \text{ m}^2\text{K/W}$
- c) Instalacja wody zimnej i ciepłej prowadzona w ścianach i zakończona zaworami kulowymi odcinającymi. Pojemność odcinków ciepłej wody nie może przekraczać 3 dm^3
- d) Piony i poziomy kanalizacyjne z rur PCV
- e) Instalacja ogrzewania lokali mieszkalnych w warstwach podłogowych z jednopunktowym zasilaniem i powrotem z mieszkania, grzejniki płytowe z zaworami termostatycznymi
- f) Źródło ciepła – gazowy piec dwufunkcyjny
- g) Wodomierze wody ciepłej i zimnej (z odczytem radiowym) oraz liczniki prądowe usytuowane w szachtach na klatce schodowej – po jednym dla każdego lokalu
- h) Wentylacja grawitacyjna – w każdym lokalu min. 1 kratka wentylacyjna na pomieszczenie
- i) Instalacja elektryczna: budynek wyposażony w instalację oświetleniową mieszkaniową i gniazda wtykowe 1-fazowe oraz 3-fazowe dla kucharek gazowych z piekarnikiem elektrycznym, obwody administracyjne 1-fazowe do oświetlenia klatki schodowej, ochrony przeciwporażeniowej i przeciwpzepięciowej, instalacji odgromowej, instalacji mieszkaniowej telefonicznej, internetowej, domofonowej, i instalacji radiowo-telewizyjnej (minimum 6 programów telewizyjnych oraz stacje radiowe)

2.5 Wymagania dotyczące wykończenia

- a) Klatka schodowa – ściany i strop płyty kartonowo-gipsowe wodoodporne, malowane farbą emulsyjną białą plus lamperia olejna do 1,5 m wysokości w kolorze szarym. Podłoga, schody, stopnie, podstopnice – płytki gresowe antypoślizgowe. Wycieraczka gumowa w wiatrołapie o powierzchni 1 m^2 i wysokości 2 cm zagłębiona w korycie wyprawionym w szlichcie i płytkach gresowych. Górny poziom wycieraczki zgodny z poziomem podłogi
- b) W klatce schodowej zamontować grzejnik płytowy z zaworem termostatycznym
- c) Przed wejściem wycieraczka metalowa z funkcją zabezpieczającą przed kradzieżą
- d) Drabina wejściowa przy wyłazie na dach zabezpieczona przed kradzieżą
- e) Pomieszczenia gospodarcze na poddaszu dla lokali mieszkalnych wykończona płytą kartonowo-gipsową malowane farbą emulsyjną, posadzki wykończone gresem antypoślizgowym. Drzwi wejściowe antywłamaniowe
- f) Wyposażenie kuchni: zlewozmywak prosty dwukomorowy ze stali nierdzewnej naszafkowy lub pod zabudowę z otworem do baterii stojącej oraz syfonem oszczędzającym miejsce umożliwiającym usytuowanie pojemników do gromadzenia odpadów w szafce pod zlewem, bateria zlewozmywakowa jednouchwytowa, kuchnia gazowa wolnostojąca czteropalnikowa z piekarnikiem elektrycznym
- g) Wyposażenie łazienki: ściany i stropy płyty kartonowo-gipsowe wodoodporne wykończone gładzią, drzwi białe z tulejami wentylacyjnymi, ościeżnica metalowa, wanna stalowa emaliowana o długości min. 160 cm z syfonem nadstropowym przystosowana do baterii ściennej, bateria ścienna wannowa z

natryskiem, umywalka ceramiczna min. 50 cm z baterią umywalkową jednouchwytną stojącą, ustęp uniwersalny typu kompakt z funkcją oszczędności wody z deską sedesową, zawór czerpalny wody do pralki oraz odpływ z pralki

- h) Przedpokój: ściany i stropy z płyt kartonowo-gipsowych, malowanych farbą emulsyjną, na podłodze wykładzina PCV
- i) Pokoje: ściany i stropy z płyt kartonowo-gipsowych, malowanych farbą emulsyjną, na podłodze panele podłogowe, listwy przypodłogowe, drzwi białe z ościeżnicą metalową
- j) Drzwi wejściowe do mieszkań antywłamaniowe z wizjerem i ościeżnicą metalową, białe
- k) Parapety wewnętrzne: konglomerat.

2.6 Wymagania dotyczące zagospodarowania terenu

- a) Dojazd i dojście do klatki schodowej z kostki brukowej
- b) Parking wzdłuż drogi wewnętrznej. Należy zaprojektować maksymalną ilość miejsc postojowych, nie mniejszą niż ilość lokali w budynku; nawierzchnia z kostki brukowej
- c) Należy zaprojektować układ zieleni spełniający odpowiednie przepisy
- d) Należy wykonać instalacje zewnętrzne i przyłącza związane z budynkiem
- e) Dla budynku należy zaprojektować i wykonać zewnętrzny zawór czerpalny z możliwością odcięcia wody drugim zaworem od wnętrza budynku
- f) Wejście do klatki oświetlić oświetleniem z czujnikiem ruchu
- g) Wykonać opaskę wokół budynku
- h) Na terenie działki należy wykonać miejsce do gromadzenia odpadów stałych uwzględniające zasady ich segregacji
- i) Na terenie działki należy wykonać studzienkę przyłączeniową na przyłączy wody
- j) Zachować przynajmniej minimalną powierzchnię biologicznie czynną tj. 70%
- k) Nie należy podnosić poziomu terenu działki powyżej poziomu terenu działek sąsiednich ani odprowadzać wód opadowych na teren sąsiednich działek
- l) Należy uwzględnić strefę ochronną zgodnie z przepisami szczegółowymi pomników przyrody wzdłuż Alei Starych Lip – inwestycję w zasięgu strefy ochronnej należy uzgodnić z konserwatorem przyrody
- m) Działka powinna być ogrodzona stalowym ogrodzeniem panelowym. Od ulicy ogrodzenie nie może przekraczać 1,8 m wysokości od poziomu terenu.

II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów

- a) Uchwała nr XVI/108/2004 Rady Gminy Michałowice z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Michałowice obszaru „Komorów” – część II obejmująca fragment wsi Komorów
- b) Wypis i wyrys z rejestru gruntów

2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Oświadczamy, iż w stosunku do nieruchomości gruntowej położonej na działce nr ew. 572 w Komorowie Wsi przy Alei Starych Lip będącej terenem inwestycji Gminy Michałowice posiadamy tytuł własności zgodnie z zapisem w dziale II ksiąg wieczystych (odpis księgi do wglądu w siedzibie zamawiającego). Tym samym posiadamy prawo do dysponowania w/w nieruchomością na cele budowlane.

3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego

- a) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U Nr 75, poz. 690 z późn. Zm.)
- b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 462)
- c) Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003r. w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz. U. Nr 121, poz. 1137 z późn. zm.)
- d) Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (DZ. U. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.)

4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych

- a) Kopie mapy zasadniczej
 - Nie posiadamy mapy zasadniczej
- b) Wyniki badań gruntowo-wodnych na terenie budowy dla potrzeb posadowienia obiektu
 - Nie posiadamy badań gruntowo-wodnych. Obowiązkiem wykonawcy będzie ich wykonanie na własny koszt. Koszt ten należy uwzględnić w ofercie.
- c) Zalecenia konserwatorskie
 - Nie ma zaleceń konserwatorskich co do działki budowlanej. Są zalecenia konserwatora przyrody oraz miejscowego planu odnośnie strefy ochrony Alei Starych Lip
- d) Inwentaryzacja zieleni
 - Nie posiadamy inwentaryzacji zieleni. Obowiązkiem wykonawcy jest jej sporządzenie i uwzględnienie w ofercie kosztu jej opracowania oraz kosztów związanych z ewentualną wycinką drzew kolidujących z inwestycją.
- e) porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, energetycznych
 - Nie posiadamy porozumień, zgód ani pozwoleń czy warunków technicznych realizacyjnych związanych z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych czy energetycznych.
- f) Dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem
 - Budowa powinna być prowadzona pod nadzorem uprawnionych kierowników robót w specjalności konstrukcyjnej, sanitarnej i elektrycznej
 - Wykonawca na własny koszt dokona wszelkich uzgodnień z gestorami sieci i dróg zewnętrznych oraz poniesie koszty związane z ewentualnym zajęciem pasów dróg i chodników oraz koszty włączeń i odbiorów sieci i przyłączy do sieci miejskich.

