

## PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

## PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

(opracowany zgodnie z art. 31 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. Nr 113 poz.759 ze zm.) i zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r.( Dz. U. Nr 202 poz. 2072 ze zm.) w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego)

**„PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY (PFU) DLA ZADANIA PN.: WYKONANIE PRAC PRZYGOTOWAWCZYCH DO SPORZĄDZENIA PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANEGO DLA OBIEKTU BUDOWY NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO-PSYCHOLOGICZNĄ I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH”**

### **Nazwa i adres zamawiającego:**

Gmina Łomianki

ul. Warszawska 115, 05-092 Łomianki

### **Nazwa nadana zamówieniu przez zamawiającego:**

Wykonanie prac przygotowawczych do sporządzenia projektu architektoniczno – budowlanego dla obiektu budowy nowego budynku Ośrodka Pomocy Społecznej wraz z poradnią pedagogiczno-psychologiczną i pomieszczeniem dla Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych - zad.2021/38. zgodnie z umowa **WIR.7011.27.20.2.21** z dnia 22.11.2021 r.

### **Adres obiektu budowlanego, którego dotyczy program funkcjonalno-użytkowy :**

Ul. Warszawska 97A , działka nr 172 obr. 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4 Łomianki

### **Opracowujący:**

mgr inż. arch. Oskar Amiri

### **Nazwy i kody wg Wspólnego Słownika Zamówień**

#### **Klasyfikacja usług projektowych:**

- 45112700-2 Projekt zagospodarowania terenu
- 45212220-4 Projekt architektoniczny budowlany urządzeń zagospodarowania terenu
- 65000000-3 Obiekty użyteczności publicznej
- 71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne
- 71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne
- 71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego
- 71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
- 71222000-0 Usługi architektoniczne w zakresie przestrzeni
- 71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania
- 71241000-9 Studia wykonalności, usługi doradcze, analizy
- 71242000-6 Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów
- 71244000-0 Kalkulacja kosztów, monitoring kosztów
- 71250000-5 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i pomiarowe
- 71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

#### **Klasyfikacja robót budowlanych:**

- 45000000-7 Roboty budowlane
- 45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej
- 45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
- 45450000-6 Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe
- 45451000-3 Dekorowanie
- 45440000-3 Roboty malarskie i szklarskie
- 45443000-4 Roboty elewacyjne
- 45442000-7 Nakładanie powierzchni kryjących
- 45430000-0 Pokrywanie podłóg i ścian
- 45432000-4 Kładzenie i wykładanie podłóg, ścian i tapetowanie ścian

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

- 45420000-7 Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie
- 45422000-1 Roboty ciesielskie
- 45421000-4 Roboty w zakresie stolarki budowlanej
- 45410000-4 Tynkowanie
- 45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach
- 45350000-5 Instalacje mechaniczne
- 45340000-2 Instalowanie ogrodzeń, płotów i sprzętu ochronnego
- 45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne
- 45320000-6 Roboty izolacyjne
- 45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne
- 45261300-7 Kładzenie zaprawy i rynien
- 45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków,
- 45232460-4 Roboty sanitarne,
- 45120000-4 Próbne wiercenia i wykopy
- 45122000-8 Próbne wykopy
- 45121000-1 Próbne wiercenia
- 45110000-1 Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne
- 45113000-2 Roboty na placu budowy
- 45112000-5 Roboty w zakresie usuwania gleby
- 45112700-2 Roboty w zakresie kształtowania terenu
- 45112720-8 Roboty w zakresie kształtowania terenów sportowych i rekreacyjnych
- 45112710-5 Roboty w zakresie kształtowania terenów zielonych
- 45112200-7 Usuwanie powłoki gleby
- 45111000-8 Roboty w zakresie burzenia, roboty ziemne
- 45111300-1 Roboty rozbiórkowe
- 45111200-0 Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne
- 45111290-7 Roboty przygotowawcze do świadczenia usług
- 5111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu
- 45111250-5 Badanie gruntu

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

45111240-2 Roboty w zakresie odwadniania gruntu

45111230-9 Roboty w zakresie stabilizacji gruntu

45111220-6 Roboty w zakresie usuwania gruzu

45111213-4 Roboty w zakresie oczyszczania terenu

45112723-9 - roboty w zakresie kształtowania placów zabaw

**Kody słownika uzupełniającego:**

DA 03-0 - obiekt o charakterze publicznym

DA 13-0 - obiekt usytuowany na zewnątrz

EA 13-0 - obiekt usytuowany na zewnątrz

EA 12-8 - użytkownik obiektu: obiekt przystosowany dla osób niepełnosprawnych

EA 13-1 - użytkownik obiektu: obiekt przystosowany dla osób niepełnosprawnych fizycznie

## SPIS TREŚCI

<b>PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY .....</b>	<b>2</b>
<b>„PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY (PFU) DLA ZADANIA PN.: WYKONANIE PRAC PRZYGOTOWAWCZYCH DO SPORZĄDZENIA PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANEGO DLA OBIEKTU BUDOWY NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO-PSYCHOLOGICZNĄ I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH” .....</b>	<b>2</b>
<b>I CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO.....</b>	<b>8</b>
<b>2. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.....</b>	<b>8</b>
<b>3. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE WIELKOŚĆ OBIEKTU LUB ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH .....</b>	<b>9</b>
<b>4. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.....</b>	<b>9</b>
<b>5. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO – UŻYTKOWE.....</b>	<b>11</b>
<b>6. SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO- UŻYTKOWE WYRAŻONE WE WSKAŹNIKACH POWIERZCHNIOWO - KUBATUROWYCH. ....</b>	<b>14</b>
<b>II OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.....</b>	<b>17</b>
<b>1. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE PRZYGOTOWANIA TERENU:.....</b>	<b>17</b>
<b>2. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU:.....</b>	<b>17</b>
<b>3. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE ARCHITEKTURY.....</b>	<b>18</b>
3.1. BRYŁA ZEWNĘTRZNA:.....	18
3.2. WNĘTRZE.....	18
<b>4. PRZEGRODY BUDOWLANE .....</b>	<b>19</b>
<b>5. WYMAGANIA DOTYCZĄCE KONSTRUKCJI.....</b>	<b>19</b>
<b>6. OGÓLNE WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE WYKOŃCZENIA I WYPOSAŻENIA.....</b>	<b>20</b>
6.1. WĘZŁY SANITARNE: .....	20
<b>7. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE INSTALACJI WEWNĘTRZNYCH. ....</b>	<b>20</b>
7.1. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE PRZYŁĄCZY. ....	20

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

7.2. WYMAGANIA DOTYCZĄCE INSTALACJI WEWNĘTRZNYCH.....	21
<b>8. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W ODNIESIENIU DO ZABEZPIECZEŃ PRZECIWPOŻAROWYCH.....</b>	<b>23</b>
<b>III CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO UŻYTKOWEGO .....</b>	<b>24</b>
1. OŚWIADCZENIE ZAMAWIAJĄCEGO STWIERDZAJĄCE JEGO PRAWO DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE.....	24
2. INNE INFORMACJE I DOKUMENTY NIEZBĘDNE DO ZAPROJEKTOWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH. ....	24
3. NIEKTÓRE PRZEPISY PRAWNE I NORMY ZWIĄZANE Z PROJEKTOWANIEM I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO. ....	24

## I CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

### 2. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

Przedmiotem zamówienia jest sporządzenie projektu architektoniczno – budowlanego dla obiektu budowy nowego budynku Ośrodka Pomocy Społecznej wraz z poradnią pedagogiczno-psychologiczną i pomieszczeniem dla Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych. Zamówienie obejmuje opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej, uzyskanie kompletu uzgodnień oraz warunków przyłączenia, uzyskanie pozwolenia na budowę.

Inwestycję zaplanowano w Łomiankach przy ul. Warszawskiej 97a, na działce nr 172, obręb 0004, o powierzchni 1631,60 m<sup>2</sup>. Działka stanowi własność Gminy Łomianki.

Na terenie działki występuje sieć podziemna telekomunikacyjna. Na działce 172 nie znajdują się żadne zabudowania. Na terenie znajduje się zieleń wysoka, która zlokalizowana jest głównie wzdłuż granicy działek. Teren działki jest ogrodzony. Dla przedmiotowego terenu obowiązuje Plan Miejskowy – Uchwała nr LV/414/2010. Teren inwestycji oznaczony jest symbolem jako 4U i MN4.

Dla projektowanego budynku Ośrodka Pomocy Społecznej wraz z poradnią pedagogiczno-psychologiczną i pomieszczeniem dla Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych należy zmienić zagospodarowanie terenu działki – zapewnić utwardzone dojścia do nowoprojektowanego budynku (wejście główne oraz wejścia techniczne, wyjścia ewakuacyjne, zaprojektować dodatkowe utwardzone i wydzielone miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości zgodnej z zapisami MPZP, oraz miejsca postojowe dla osób z niepełnosprawnościami, a także przewidzieć miejsca na stojaki rowerowe. Obiekt należy zaprojektować jako dostępny dla osób z niepełnosprawnościami.

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

### **3. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE WIELKOŚĆ OBIEKTU LUB ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH**

Należy zaprojektować budynek Ośrodka Pomocy Społecznej wraz z Poradnią pedagogiczno-psychologiczną i pomieszczeniem dla Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych z uwzględnieniem wytycznych MWKZ dla terenu i znajdujących się na nim reliktywów, których ślad należy odtworzyć i zachować doń odpowiedni dystans umożliwiający jego ekspozycję. Budynek należy wykonać w części jako 3 kondygnacyjny, a w części jako jednokondygnacyjny. W projektowaniu należy uwzględnić przepisy techniczno-budowlane.

Istniejące drzewa należy zabezpieczyć przed szkodliwymi czynnikami wynikającymi z procesu budowy. Po uzyskaniu wszelkich wymaganych decyzji należy wykonać wycinkę kolidujących z inwestycją drzew, ew. dokonać wymaganych nasadzeń zastępczych.

Na terenie inwestycji należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych (dla części, która się zmieści na terenie), oraz na stojaki rowerowe. W budynku należy uwzględnić odpowiednie pomieszczenia administracyjno-socjalne, pomocnicze i techniczne.

Dane wynikające ze szczegółowego programu funkcjonalno – użytkowego:

Powierzchnia zabudowy: ok. 570 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa: ok. 1250 m<sup>2</sup>

Wysokość kondygnacji: 3,3 m.

### **4. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.**

Budynek użyteczności publicznej musi spełniać wszelkie wymogi wynikające z przepisów Ustawy Prawo Budowlane oraz z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Projekt budynku wraz z zagospodarowaniem terenu musi spełniać warunki wynikające z przepisów higieniczno – sanitarnych (Obwieszczenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej



## PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

z dnia 28 sierpnia 2003 r. w ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, Dz. U. nr 169/2003, poz. 1650.) oraz z przepisów ochrony przeciwpożarowej (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.).

Teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest w Łomiankach przy ulicy Warszawskiej i obejmuje zakresem całą działkę nr 172. Na działce występuje niewielka ilość zieleni wysokiej, z której część koliduje z inwestycją. Teren inwestycji od stron północnej, zachodniej i wschodniej sąsiaduje z domami jednorodzinnymi, od strony południowej z działką drogową (ul. Jaśminowa). Obecnie teren działki jest ogrodzony. Działka ma możliwość przyłączenia do mediów, na sąsiednich działkach występują sieci energii elektrycznej, kanalizacja wodociągowa, kanalizacja sanitarna, sieć gazowa.

Warunki wodno – gruntowe wg dokumentacji geotechnicznej badań podłoża gruntowego stanowiącej załącznik do niniejszego PFU.

Teren inwestycji jest względnie płaski, różnice wysokości terenu jakie występują są wielkości do 20cm.

Na terenie inwestycji wykryto pozostałości zabudowy historycznej – budynek dawnej, nieistniejącej synagogi wraz z budynkami pomocniczymi. Wytyczne i zalecenia konserwatorskie stanowią załącznik do niniejszego PFU.

## 5. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO – UŻYTKOWE.

W budynku zakłada się wyodrębnienie następujących stref zapewniających jego prawidłowe funkcjonowanie:

- a. Strefa wejściowa
- b. Strefa komunikacji ogólnej
- c. Strefa administracyjno-socjalna
- d. Strefa jadłodzielni
- e. Strefa Ośrodka Pomocy Społecznej
- f. Strefa Poradni Psychologiczno-Pedagogicznej
- g. Strefa Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych
- h. Strefa techniczna
- i. Strefa porządkowa oraz magazynowa

Przewiduje się zatrudnienie następującego personelu niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania placówki:

- pracownicy administracji – 6 osób
- pracownicy informacji - 2 osoby
- pracownicy socjalni OPS – 8 osób
- pracownicy rodzinni OPS – 6 osób
- pedagodzy PPP – 2 osoby
- psychologodzy PPP – 2 osoby
- logopeda PPP – 1 osoba
- pracownicy GKRPA – 4 osoby

RAZEM: ok.33 osób

Liczby te mogą ulec zmianie na podstawie szczegółowych wymagań jednostek OPS, PPP oraz GKRPA.

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNA  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

### **Część I – STREFA WEJŚCIOWA**

Strefa wejściowa powinna składać się z:

- reprezentacyjnego wejścia głównego
- wiatrołapu
- punktu informacji wraz z zapleczem

### **Część II – KOMUNIKACJA OGÓLNA**

Strefa komunikacji ogólnej powinna składać się z:

- korytarze
- toalety ogólnodostępne i dostosowane
- pomieszczenie odpoczynku kobiet/ matki z dzieckiem
- winda
- klatka schodowa

### **Część III – STREFA ADMINISTRACYJNO-SOCJALNA**

Strefa administracyjno-socjalna powinna składać się z:

- szatni
- pomieszczenie socjalne
- pomieszczenia biurowe
- pomieszczenie archiwum
- sali konferencyjnej
- archiwum

### **Część IV –STREFA JADŁODZIELNI**

Strefa jadłodzielni powinna składać się z:

- pomieszczenie jadłodzielni
- zaplecza

#### **Część V – STREFA OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ**

Strefa Ośrodka Pomocy Społecznej powinna składać się z:

- sali spotkań z mieszkańcami
- pomieszczeń pracowników socjalnych
- pomieszczeń pracowników rodzinnych
- pomieszczenia magazynowego OPS
- pomieszczenia lub kompleksu pomieszczeń łaźni publicznej

#### **Część VI – STREFA PRACOWNI PSYCHOLOGICZNO-PEDAGOGICZNEJ**

Strefa Pracowni Psychologiczno-Pedagogicznej powinna składać się z:

- pomieszczenia pedagogów
- pomieszczenia logopedy
- pomieszczenia psychologów
- pomieszczenia magazynowego PPP

#### **Część VII – STREFA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH**

Strefa Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych powinna składać się z:

- pomieszczenia biurowe PPP
- pomieszczenia indywidualnych spotkań z mieszkańcami
- pomieszczenie grupowych spotkań
- pomieszczenia magazynowego GKRPA

#### **Część VIII – STREFA TECHNICZNA**

- pomieszczenie kotłowni
- pomieszczenie rozdzielni głównej i szafy RACK
- pomieszczenie na odpady

## PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

### Część IX – STREFA PORZĄDKOWA ORAZ MAGAZYNOWA

- pomieszczenia porządkowe
- pomieszczenia magazynowe wewnętrzne
- pomieszczenie magazynu zewnętrznego

## 6. SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO- UŻYTKOWE WYRAŻONE WE WSKAŹNIKACH POWIERZCHNIOWO - KUBATUROWYCH.

Szacunkowe powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji:

### Część I – STREFA WEJŚCIOWA

- |                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| - wiatrołap        | 10 m <sup>2</sup> |
| - hall wejściowy   | 80 m <sup>2</sup> |
| - punkt informacji | 10 m <sup>2</sup> |

### Część II – KOMUNIKACJA OGÓLNA

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - korytarze   |                      |
| - klatka schodowa                                       |                      |
| - pom. porządkowe                                       | 3x 3 m <sup>2</sup>  |
| - WC damskie na każdej kond.                            | 3x 11 m <sup>2</sup> |
| - WC dostosowane na każdej kond.                        | 3x 6 m <sup>2</sup>  |
| - WC męskie na każdej kond.                             | 3x 13 m <sup>2</sup> |
| - pomieszczenie odpoczynku kobiet/<br>matki z dzieckiem | 9 m <sup>2</sup>     |

## PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

### Część III – STREFA ADMINISTRACYJNO-SOCJALNA

- 2 pomieszczenia biurowe	20 m <sup>2</sup>
- sekretariat	30 m <sup>2</sup>
- pomieszczenie dyrekcji	30 m <sup>2</sup>
- pomieszczenie socjalne	15 m <sup>2</sup>
- szatnia	10 m <sup>2</sup>
- sala konferencyjna	40 m <sup>2</sup>
- archiwum	14 m <sup>2</sup>

### Część IV –STREFA JADŁODZIELNI

- jadłodzielnia	40 m <sup>2</sup>
- zaplecze	8 m <sup>2</sup>

### Część V – STREFA OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ

- łaźnia	30 m <sup>2</sup>
- sala spotkań z mieszkańcami	40 m <sup>2</sup>
- 4 biura - pracownicy socjalni	4x 20 m <sup>2</sup>
- 3 biura - pracownicy rodzinni	3x 20 m <sup>2</sup>
- pomieszczenie magazynowe OPS	9 m <sup>2</sup>

### Część VI – STREFA PRACOWNI PSYCHOLOGICZNO-PEDAGOGICZNEJ

- pomieszczenie grupy spotkań	37 m <sup>2</sup>
- pomieszczenie pedagogów	20 m <sup>2</sup>
- 2 pomieszczenia psychologów	2x 20 m <sup>2</sup>
- pomieszczenie logopedy	20 m <sup>2</sup>
- pomieszczenie magazynowe PPP	9 m <sup>2</sup>

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

**Część VII – STREFA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH**

- pomieszczenie grupy spotkań                    37 m<sup>2</sup>
- 2 biura – GKRPA                                    2x 16 m<sup>2</sup>
- pomieszczenie magazynowe GKRPA    13 m<sup>2</sup>

**Część VIII – STREFA TECHNICZNA**

- Kotłownia    30 m<sup>2</sup>
- Pomieszczenie na odpady                    12 m<sup>2</sup>
- RG+RACK    3 m<sup>2</sup>

**Część IX – STREFA PORZĄDKOWA ORAZ MAGAZYNOWA**

- pomieszczenia porządkowe                    3x 3 m<sup>2</sup>
- magazyn wewnętrzny                            9 m<sup>2</sup>
- magazyn zewnętrzny                            7 m<sup>2</sup>

## II OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

### **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.

### **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.,

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.

### **1. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE PRZYGOTOWANIA TERENU:**

- a) Należy opracować inwentaryzację istniejącej na działce zieleni,
- b) W trakcie projektowania należy ograniczyć do minimum wycinkę istniejącej zieleni,

### **2. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU:**

a) Uporządkowanie wraz z renowacją istniejącej zieleni oraz zaprojektowanie nowych nasadzeń, redukcja korony drzewnej, pielęgnacja istniejącego drzewostanu,

c) Należy przewidzieć rozbiórkę wszelkich elementów stałego zagospodarowania terenu kolidujących z nowoprojektowanym budynkiem,

d) Plac przed budynkiem i ciągi piesze należy zaprojektować o utwardzonej nawierzchni np. kostka cementowa brukowa,

e) Przewidzieć nawierzchnie miejsca na rowery,

f) Podłączenie budynku zgodnie z warunkami technicznymi do sieci elektrycznej, teletechnicznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, ew. deszczowej odwadniającej dach oraz



teren,

- g) Wykonanie projektu oświetlenia zewnętrznego

### 3. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE ARCHITEKTURY

#### 3.1. Bryła zewnętrzna:

a) budynek wkomponować w istniejące otoczenie. Rzut należy dostosować do możliwości lokalizacyjnych poprzez usytuowanie funkcji względem stron świata, ograniczeń wynikających z wytycznych MWKZ i ukształtowania terenu,

b) budynek należy zaprojektować jako funkcjonalny i estetyczny, charakteryzujący się wysokimi walorami architektonicznymi,

c) należy zaprojektować budynek z dachem płaskim otoczonym attyką

d) architekturę budynku projektować w kontekście miejsca,

e) kolorystyka elewacji musi zostać uzgodniona z inwestorem na etapie koncepcji,

f) materiały elewacyjne trwałe i łatwe w późniejszym użytkowaniu i utrzymaniu,

g) obiekt należy projektować jako dostępny dla osób niepełnosprawnych,

h) należy zaprojektować obiekt o trzech kondygnacjach nadziemnych (część budynku jednokondygnacyjna) bez podpiwniczenia (w szczególnych przypadkach dopuszcza się podpiwniczenie),

i) wejście główne – reprezentacyjne, zadaszone, należy sytuować tak, aby było widoczne i nie utrudniało orientacji w terenie.

#### 3.2. Wnętrze

Projekt powinien obejmować swoim zakresem całościowe wyposażenie budynku.

a) szerokość korytarzy min. 1,4m,

b) strefa administracyjna i pomieszczenia socjalne powinny być usytuowana w sąsiedztwie holu głównego i powinny być dostępne z komunikacji ogólnej budynku,

## PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

c) węzeł techniczny dostępny od zewnątrz,

d) pomieszczenia (odpowiednio do funkcji) należy odpowiednio wyposażyć w instalacje: wody, c.w.u., kanalizacji, wentylacji mechanicznej, teletechniczne, elektryczne oraz oświetleniem awaryjnym, oświetleniem oznakowania dróg ewakuacyjnych,

e) ściany w pomieszczeniach łazienek do wysokości sufitów podwieszanych wykonać jako zmywalne,

f) schowek gospodarczy do przechowywania środków czystości wyposażyć w zlew posadzki i ściany do wysokości ok. 2m – zastosować nawierzchnie zmywalne.

#### 4. PRZEGRODY BUDOWLANE

a) przegrody budowlane w technologii tradycyjnej – murowanej wraz z ew. wzmocnieniami żelbetowymi, lub monolityczne. Należy zapewnić odpowiednią, wymaganą przepisami izolacyjność termiczną.

b) wartość obliczeniowa współczynnika przenikania ciepła dla okien (całych)  $U \leq 1,0$  W/m<sup>2</sup>/K przy czym dla pakietu szybowego  $U < 0,7$  W/m<sup>2</sup>/K, zaprojektować okna z rozszczelnieniem. Stolarka zewnętrzna aluminiowa. Kolorystykę stolarki okiennej i drzwiowej ustalić z Inwestorem na etapie projektu budowlanego.

c) klatkę schodową zaprojektować jako żelbetową z systemem oddymiania i napowietrzania,

d) wewnętrzne ściany działowe na lekkich profilach aluminiowych, z płytami GK,

e) stropodachy gęstożebrowe lub monolityczne.

#### 5. WYMAGANIA DOTYCZĄCE KONSTRUKCJI.

a) wysokość pomieszczeń netto - min. 3,3m (minus zabudowy instalacyjne). Dla pomieszczeń sanitarnych i pomocniczych wysokość 2,5m,

b) ściany nośne murowane z trzpieniami żelbetowymi lub monolityczne,

c) klatka schodowa monolityczna,

d) stropodachy gęstożebrowe lub monolityczne.

## 6. OGÓLNE WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE WYKOŃCZENIA I WYPOSAŻENIA.

### 6.1. Węzły sanitarne:

- a) nad umywalkami w glazurę wkomponować lustra,
- b) minimalne wymiary kabin w świetle wyprawionych ścian 1,0 m x 1,2 m.
- c) posadzki z płytek ceramicznych gres, ściany do wysokości sufitów podwieszanych z płytek ceramicznych.
- d) instalacje ukryte (w brzdach, obudowach, nad sufitem podwieszonym) zabezpieczone przed działaniem szkodliwych warunków,
- e) Schowki porządkowe wyposażyć w szafkę ze zlewem 2-komorowym, na ścianie obok zamontować zawór czerpalny ze złączką do węża, posadzki płytki gres a ściany do wysokości 2m pokryć płytkami ceramicznymi.

## 7. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE INSTALACJI WEWNĘTRZNYCH.

### 7.1. Wymagania Zamawiającego dotyczące przyłączy.

Budynek przyłączyć do następujących sieci wg warunków technicznych gestorów, po uprzednim ich uzyskaniu w imieniu Zamawiającego :

- a) wodociągowej,
- b) kanalizacji sanitarnej,
- c) ew. kanalizacji deszczowej,
- d) elektrycznej,
- e) teletechnicznej,
- f) gazowej.

## **7.2. Wymagania dotyczące instalacji wewnętrznych**

Budynek wyposażyć w następujące instalacje :

### **Instalacje wodociągowe:**

Instalację wewnętrzną należy zaprojektować z rur miedzianych lub tworzywowych.

Przewody instalacji izolowane cieplnie.

### **Instalacje kanalizacji sanitarnej i technologicznej:**

Całą instalację kanalizacyjną zaprojektować z rur kanalizacyjnych PVC.

Każdy z pionów wyposażyć należy w rewizję (na poziomie przyziemia) nad posadzką i wyprowadzenia do kominków wywiewnych umieszczonych w dachu obiektu.

### **Wyposażenie sanitarne:**

Punkty czerpalne i baterie z mieszaczem chromowane, zawory przelotowe i kurki czerpalne ze złączką do węża kulowe. Umywalki, miski ustępowe, pisuary, bidety ceramiczne białe; zlewy i kratki ściekowe ze stali nierdzewnej. Ponadto pomieszczenia sanitarne należy wyposażyć w dozowniki mydła, suszarki do rąk, dozowniki ręczników papierowych, dozowniki papieru toaletowego oraz dozowniki na płyn do dezynfekcji.

### **Ogrzewanie:**

Instalacja centralnego ogrzewania.

Źródło ciepła – kotłownia gazowa.

### **Instalacje wentylacji:**

Zaprojektować system wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z rekuperacją w pomieszczeniach budynków dla zapewnienia wymiany powietrza zgodnie z Polskim Prawem i Polskimi Normami.

**Instalacje elektryczne, w tym:**

- a) Instalacje oświetlenia ogólnego, ewakuacyjnego,
- b) instalację oświetlenia zewnętrznego w technologii niskoenergetycznej
- c) Instalacje gniazd wtykowych,
- d) Instalacje zasilania i sterowania wentylacji,
- e) Ochronę przeciw -porażeniową,
- f) Budowę linii WLZ,
- g) Montaż tablic rozdzielczych z kompletnym wyposażeniem,
- h) Sieć logiczna - komputerowa, łącząca funkcjonalnie wszystkie pomieszczenia. z zastosowaniem nowoczesnych materiałów i urządzeń generujących oszczędności energii,
- i) Dozorowa ( monitoring wewnętrzny obejmujący strefę wejściową, strefę komunikacji ogólnej i zewnętrzny obejmujący swoim zakresem wejście do budynku, strefy komunikacji zewnętrznej przed budynkiem),
- j) Domofonowa ( instalacja zewnętrzna przy furtkach prowadzących do komunikacji zewnętrznej ogólnej, instalacja zewnętrzna przed wejściem głównym do budynku)

**Instalacje energetyczne:**

Zamawiający wymaga zaprojektowania obwodów w rurach ochronnych peszel przewodami kabelkowymi miedzianymi. Urządzenia wymagające pewności zasilania (centrala telefoniczna, serwer z siecią komputerową) przyłączone muszą być do sieci poprzez UPS.

Zamawiający oczekuje zaprojektowania instalacji elektrycznej: 0,23/0,4 kV, oświetlenie ogólne i miejscowe, oświetlenie awaryjne, ochrona przepięciowa, uziemienie i ochrona przed porażeniem prądem, instalacja odgromowa i połączenia wyrównawcze.

Oświetlenie miejsc pracy powinno spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz Polskiej PN-EN 12464-1:2004 Światło i oświetlenie - Oświetlenie miejsc pracy - Część 1: Miejsca pracy we wnętrzach.

### **Instalacje teletechniczne:**

#### Instalacja teleinformatyczna

Gniazda komputerowe i telefoniczne powinny spełniać wymagania kategorii 5e, aby można było je stosować zamiennie, w zależności od potrzeb. Sieć teleinformatyczną należy wykonać zgodnie z wymaganiami norm EIA/TIA 568, ISO/IEC 11801, pr EN50173 oraz Załącznikiem nr 23 do Rozporządzenia Ministra Łączności z dnia 04.09.1997 r. – "Wymagania techniczne na okablowanie strukturalne".

Instalacje ukryte (w szachtach, obudowach), zabezpieczone przed działaniem szkodliwych warunków.

### **8. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W ODNIESIENIU DO ZABEZPIECZEŃ PRZECIWOŻAROWYCH.**

Wszystkie zabezpieczenia przeciwpożarowe zaprojektować zgodnie z wymaganiami Ustawy o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r., Nr 147, poz. 1229 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 121, poz. 1138). Budynki powinny zostać wyposażone w określony przepisami sprzęt przeciwpożarowy.

Wykonawca zobowiązany jest wyposażyć obiekty w alarm przeciwpożarowy i przenośne środki gaśnicze. Rozmieszczenie gaśnic powinno być zgodne z Normami Polskimi. W budynkach należy umieścić instrukcje przeciwpożarowe.

### III CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO UŻYTKOWEGO

#### 1. OŚWIADCZENIE ZAMAWIAJĄCEGO STWIERDZAJĄCE JEGO PRAWO DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE.

Działka nr 172 jest własnością Gminy Łomianki.

#### 2. INNE INFORMACJE I DOKUMENTY NIEZBĘDNE DO ZAPROJEKTOWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH.

a) Mapa do celów projektowych

Mapa dc. projektowych stanowi załącznik do niniejszego PFU

b) Wyniki badań gruntowo-wodnych na terenie budowy dla potrzeb posadowienia budynków

Dokumentacja badań podłoża gruntowego z opinią geotechniczną stanowi załącznik do niniejszego PFU

c) Inwentaryzacja zieleni

Inwentaryzacja stanowi załącznik do niniejszego PFU (w części projektu koncepcyjnego).

#### 3. NIEKTÓRE PRZEPISY PRAWNE I NORMY ZWIĄZANE Z PROJEKTOWANIEM I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO.

Projektant jest zobowiązany do wykonania projektu zgodnie z przepisami polskiego Prawa Budowlanego oraz Polskich Norm i norm branżowych. W całym procesie projektowym Projektant jest obowiązany stosować się do aktualnych polskich przepisów i Polskich Norm.

Poniżej wymieniono wyłącznie podstawowe akty prawne w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska i gospodarki odpadami, które mają zastosowanie podczas opracowania dokumentacji ośrodka pomocy społecznej:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku. Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z Dz.U. 2016 poz. 290),

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. 2013 poz. 1232),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (t.j.:Dz.U. 2013 poz. 21),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 grudnia 2004 r. w sprawie przypadków, w których wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza z instalacji nie wymaga pozwolenia (Dz. U. Nr 283, poz. 2840),
  - Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2015 poz. 469),
  - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j.: Dz.U. 2015 poz.1651),
  - Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j.:Dz.U. 2015 poz. 520),
  - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 poz. 1422),
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy. (Dz. U. Nr 108, poz. 953 z późniejszymi zmianami),
  - Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2012 poz. 462 z późniejszymi zmianami),
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. Nr 120, poz. 1126),
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 08 listopada 2004 r w sprawie aprobat technicznych oraz jednostek organizacyjnych upoważnionych do ich wydawania (t.j.: Dz.U. 2014 poz. 1040),
  - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719)



## PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

## PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

(opracowany zgodnie z art. 31 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. Nr 113 poz.759 ze zm.) i zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r.( Dz. U. Nr 202 poz. 2072 ze zm.) w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego)

**„PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY (PFU) DLA ZADANIA PN.: WYKONANIE PRAC PRZYGOTOWAWCZYCH DO SPORZĄDZENIA PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANEGO DLA OBIEKTU BUDOWY NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO-PSYCHOLOGICZNĄ I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH”**

### **Nazwa i adres zamawiającego:**

Gmina Łomianki

ul. Warszawska 115, 05-092 Łomianki

### **Nazwa nadana zamówieniu przez zamawiającego:**

Wykonanie prac przygotowawczych do sporządzenia projektu architektoniczno – budowlanego dla obiektu budowy nowego budynku Ośrodka Pomocy Społecznej wraz z poradnią pedagogiczno-psychologiczną i pomieszczeniem dla Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych - zad.2021/38. zgodnie z umowa **WIR.7011.27.20.2.21** z dnia 22.11.2021 r.

### **Adres obiektu budowlanego, którego dotyczy program funkcjonalno-użytkowy :**

Ul. Warszawska 97A , działka nr 172 obr. 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4 Łomianki

### **Opracowujący:**

mgr inż. arch. Oskar Amiri

### **Nazwy i kody wg Wspólnego Słownika Zamówień**

#### **Klasyfikacja usług projektowych:**

- 45112700-2 Projekt zagospodarowania terenu
- 45212220-4 Projekt architektoniczny budowlany urządzeń zagospodarowania terenu
- 65000000-3 Obiekty użyteczności publicznej
- 71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne
- 71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne
- 71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego
- 71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych
- 71222000-0 Usługi architektoniczne w zakresie przestrzeni
- 71240000-2 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania
- 71241000-9 Studia wykonalności, usługi doradcze, analizy
- 71242000-6 Przygotowanie przedsięwzięcia i projektu, oszacowanie kosztów
- 71244000-0 Kalkulacja kosztów, monitoring kosztów
- 71250000-5 Usługi architektoniczne, inżynieryjne i pomiarowe
- 71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

#### **Klasyfikacja robót budowlanych:**

- 45000000-7 Roboty budowlane
- 45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej
- 45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
- 45450000-6 Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe
- 45451000-3 Dekorowanie
- 45440000-3 Roboty malarskie i szklarskie
- 45443000-4 Roboty elewacyjne
- 45442000-7 Nakładanie powierzchni kryjących
- 45430000-0 Pokrywanie podłóg i ścian
- 45432000-4 Kładzenie i wykładanie podłóg, ścian i tapetowanie ścian

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

- 45420000-7 Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie
- 45422000-1 Roboty ciesielskie
- 45421000-4 Roboty w zakresie stolarki budowlanej
- 45410000-4 Tynkowanie
- 45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach
- 45350000-5 Instalacje mechaniczne
- 45340000-2 Instalowanie ogrodzeń, płotów i sprzętu ochronnego
- 45330000-9 Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne
- 45320000-6 Roboty izolacyjne
- 45310000-3 Roboty instalacyjne elektryczne
- 45261300-7 Kładzenie zaprawy i rynien
- 45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków,
- 45232460-4 Roboty sanitarne,
- 45120000-4 Próbne wiercenia i wykopy
- 45122000-8 Próbne wykopy
- 45121000-1 Próbne wiercenia
- 45110000-1 Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne
- 45113000-2 Roboty na placu budowy
- 45112000-5 Roboty w zakresie usuwania gleby
- 45112700-2 Roboty w zakresie kształtowania terenu
- 45112720-8 Roboty w zakresie kształtowania terenów sportowych i rekreacyjnych
- 45112710-5 Roboty w zakresie kształtowania terenów zielonych
- 45112200-7 Usuwanie powłoki gleby
- 45111000-8 Roboty w zakresie burzenia, roboty ziemne
- 45111300-1 Roboty rozbiórkowe
- 45111200-0 Roboty w zakresie przygotowania terenu pod budowę i roboty ziemne
- 45111290-7 Roboty przygotowawcze do świadczenia usług
- 5111291-4 Roboty w zakresie zagospodarowania terenu
- 45111250-5 Badanie gruntu

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

45111240-2 Roboty w zakresie odwadniania gruntu

45111230-9 Roboty w zakresie stabilizacji gruntu

45111220-6 Roboty w zakresie usuwania gruzu

45111213-4 Roboty w zakresie oczyszczania terenu

45112723-9 - roboty w zakresie kształtowania placów zabaw

**Kody słownika uzupełniającego:**

DA 03-0 - obiekt o charakterze publicznym

DA 13-0 - obiekt usytuowany na zewnątrz

EA 13-0 - obiekt usytuowany na zewnątrz

EA 12-8 - użytkownik obiektu: obiekt przystosowany dla osób niepełnosprawnych

EA 13-1 - użytkownik obiektu: obiekt przystosowany dla osób niepełnosprawnych fizycznie

## SPIS TREŚCI

<b>PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY .....</b>	<b>2</b>
<b>„PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY (PFU) DLA ZADANIA PN.: WYKONANIE PRAC PRZYGOTOWAWCZYCH DO SPORZĄDZENIA PROJEKTU ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANEGO DLA OBIEKTU BUDOWY NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO-PSYCHOLOGICZNĄ I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH” .....</b>	<b>2</b>
<b>I CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO.....</b>	<b>8</b>
<b>2. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.....</b>	<b>8</b>
<b>3. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE WIELKOŚĆ OBIEKTU LUB ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH .....</b>	<b>9</b>
<b>4. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.....</b>	<b>9</b>
<b>5. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO – UŻYTKOWE.....</b>	<b>11</b>
<b>6. SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO- UŻYTKOWE WYRAŻONE WE WSKAŹNIKACH POWIERZCHNIOWO - KUBATUROWYCH. ....</b>	<b>14</b>
<b>II OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.....</b>	<b>17</b>
<b>1. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE PRZYGOTOWANIA TERENU:.....</b>	<b>17</b>
<b>2. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU:.....</b>	<b>17</b>
<b>3. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE ARCHITEKTURY.....</b>	<b>18</b>
3.1. BRYŁA ZEWNĘTRZNA:.....	18
3.2. WNĘTRZE.....	18
<b>4. PRZEGRODY BUDOWLANE .....</b>	<b>19</b>
<b>5. WYMAGANIA DOTYCZĄCE KONSTRUKCJI.....</b>	<b>19</b>
<b>6. OGÓLNE WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE WYKOŃCZENIA I WYPOSAŻENIA.....</b>	<b>20</b>
6.1. WĘZŁY SANITARNE: .....	20
<b>7. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE INSTALACJI WEWNĘTRZNYCH. ....</b>	<b>20</b>
7.1. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE PRZYŁĄCZY. ....	20

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

7.2. WYMAGANIA DOTYCZĄCE INSTALACJI WEWNĘTRZNYCH.....	21
<b>8. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W ODNIESIENIU DO ZABEZPIECZEŃ PRZECIWPOŻAROWYCH.....</b>	<b>23</b>
<b>III CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO UŻYTKOWEGO .....</b>	<b>24</b>
1. OŚWIADCZENIE ZAMAWIAJĄCEGO STWIERDZAJĄCE JEGO PRAWO DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE.....	24
2. INNE INFORMACJE I DOKUMENTY NIEZBĘDNE DO ZAPROJEKTOWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH. ....	24
3. NIEKTÓRE PRZEPISY PRAWNE I NORMY ZWIĄZANE Z PROJEKTOWANIEM I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO. ....	24

## I CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

### 2. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

Przedmiotem zamówienia jest sporządzenie projektu architektoniczno – budowlanego dla obiektu budowy nowego budynku Ośrodka Pomocy Społecznej wraz z poradnią pedagogiczno-psychologiczną i pomieszczeniem dla Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych. Zamówienie obejmuje opracowanie kompleksowej dokumentacji projektowej, uzyskanie kompletu uzgodnień oraz warunków przyłączenia, uzyskanie pozwolenia na budowę.

Inwestycję zaplanowano w Łomiankach przy ul. Warszawskiej 97a, na działce nr 172, obręb 0004, o powierzchni 1631,60 m<sup>2</sup>. Działka stanowi własność Gminy Łomianki.

Na terenie działki występuje sieć podziemna telekomunikacyjna. Na działce 172 nie znajdują się żadne zabudowania. Na terenie znajduje się zieleń wysoka, która zlokalizowana jest głównie wzdłuż granicy działek. Teren działki jest ogrodzony. Dla przedmiotowego terenu obowiązuje Plan Miejskowy – Uchwała nr LV/414/2010. Teren inwestycji oznaczony jest symbolem jako 4U i MN4.

Dla projektowanego budynku Ośrodka Pomocy Społecznej wraz z poradnią pedagogiczno-psychologiczną i pomieszczeniem dla Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych należy zmienić zagospodarowanie terenu działki – zapewnić utwardzone dojścia do nowoprojektowanego budynku (wejście główne oraz wejścia techniczne, wyjścia ewakuacyjne, zaprojektować dodatkowe utwardzone i wydzielone miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości zgodnej z zapisami MPZP, oraz miejsca postojowe dla osób z niepełnosprawnościami, a także przewidzieć miejsca na stojaki rowerowe. Obiekt należy zaprojektować jako dostępny dla osób z niepełnosprawnościami.

### **3. CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE WIELKOŚĆ OBIEKTU LUB ZAKRES ROBÓT BUDOWLANYCH**

Należy zaprojektować budynek Ośrodka Pomocy Społecznej wraz z Poradnią pedagogiczno-psychologiczną i pomieszczeniem dla Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych z uwzględnieniem wytycznych MWKZ dla terenu i znajdujących się na nim reliktywów, których ślad należy odtworzyć i zachować doń odpowiedni dystans umożliwiający jego ekspozycję. Budynek należy wykonać w części jako 3 kondygnacyjny, a w części jako jednokondygnacyjny. W projektowaniu należy uwzględnić przepisy techniczno-budowlane.

Istniejące drzewa należy zabezpieczyć przed szkodliwymi czynnikami wynikającymi z procesu budowy. Po uzyskaniu wszelkich wymaganych decyzji należy wykonać wycinkę kolidujących z inwestycją drzew, ew. dokonać wymaganych nasadzeń zastępczych.

Na terenie inwestycji należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych (dla części, która się zmieści na terenie), oraz na stojaki rowerowe. W budynku należy uwzględnić odpowiednie pomieszczenia administracyjno-socjalne, pomocnicze i techniczne.

Dane wynikające ze szczegółowego programu funkcjonalno – użytkowego:

Powierzchnia zabudowy: ok. 570 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa: ok. 1250 m<sup>2</sup>

Wysokość kondygnacji: 3,3 m.

### **4. AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.**

Budynek użyteczności publicznej musi spełniać wszelkie wymogi wynikające z przepisów Ustawy Prawo Budowlane oraz z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Projekt budynku wraz z zagospodarowaniem terenu musi spełniać warunki wynikające z przepisów higieniczno – sanitarnych (Obwieszczenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej



## PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

z dnia 28 sierpnia 2003 r. w ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, Dz. U. nr 169/2003, poz. 1650.) oraz z przepisów ochrony przeciwpożarowej (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.).

Teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest w Łomiankach przy ulicy Warszawskiej i obejmuje zakresem całą działkę nr 172. Na działce występuje niewielka ilość zieleni wysokiej, z której część koliduje z inwestycją. Teren inwestycji od stron północnej, zachodniej i wschodniej sąsiaduje z domami jednorodzinnymi, od strony południowej z działką drogową (ul. Jaśminowa). Obecnie teren działki jest ogrodzony. Działka ma możliwość przyłączenia do mediów, na sąsiednich działkach występują sieci energii elektrycznej, kanalizacja wodociągowa, kanalizacja sanitarna, sieć gazowa.

Warunki wodno – gruntowe wg dokumentacji geotechnicznej badań podłoża gruntowego stanowiącej załącznik do niniejszego PFU.

Teren inwestycji jest względnie płaski, różnice wysokości terenu jakie występują są wielkości do 20cm.

Na terenie inwestycji wykryto pozostałości zabudowy historycznej – budynek dawnej, nieistniejącej synagogi wraz z budynkami pomocniczymi. Wytyczne i zalecenia konserwatorskie stanowią załącznik do niniejszego PFU.

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNA  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

## 5. OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO – UŻYTKOWE.

W budynku zakłada się wyodrębnienie następujących stref zapewniających jego prawidłowe funkcjonowanie:

- a. Strefa wejściowa
- b. Strefa komunikacji ogólnej
- c. Strefa administracyjno-socjalna
- d. Strefa jadalni
- e. Strefa Ośrodka Pomocy Społecznej
- f. Strefa Poradni Psychologiczno-Pedagogicznej
- g. Strefa Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych
- h. Strefa techniczna
- i. Strefa porządkowa oraz magazynowa

Przewiduje się zatrudnienie następującego personelu niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania placówki:

- pracownicy administracji – 6 osób
- pracownicy informacji - 2 osoby
- pracownicy socjalni OPS – 8 osób
- pracownicy rodzinni OPS – 6 osób
- pedagodzy PPP – 2 osoby
- psychologodzy PPP – 2 osoby
- logopeda PPP – 1 osoba
- pracownicy GKRPA – 4 osoby

RAZEM: ok.33 osób

Liczby te mogą ulec zmianie na podstawie szczegółowych wymagań jednostek OPS, PPP oraz GKRPA.

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNA  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

### **Część I – STREFA WEJŚCIOWA**

Strefa wejściowa powinna składać się z:

- reprezentacyjnego wejścia głównego
- wiatrołapu
- punktu informacji wraz z zapleczem

### **Część II – KOMUNIKACJA OGÓLNA**

Strefa komunikacji ogólnej powinna składać się z:

- korytarze
- toalety ogólnodostępne i dostosowane
- pomieszczenie odpoczynku kobiet/ matki z dzieckiem
- winda
- klatka schodowa

### **Część III – STREFA ADMINISTRACYJNO-SOCJALNA**

Strefa administracyjno-socjalna powinna składać się z:

- szatni
- pomieszczenie socjalne
- pomieszczenia biurowe
- pomieszczenie archiwum
- sali konferencyjnej
- archiwum

### **Część IV –STREFA JADŁODZIELNI**

Strefa jadłodzielni powinna składać się z:

- pomieszczenie jadłodzielni
- zaplecza

#### **Część V – STREFA OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ**

Strefa Ośrodka Pomocy Społecznej powinna składać się z:

- sali spotkań z mieszkańcami
- pomieszczeń pracowników socjalnych
- pomieszczeń pracowników rodzinnych
- pomieszczenia magazynowego OPS
- pomieszczenia lub kompleksu pomieszczeń łaźni publicznej

#### **Część VI – STREFA PRACOWNI PSYCHOLOGICZNO-PEDAGOGICZNEJ**

Strefa Pracowni Psychologiczno-Pedagogicznej powinna składać się z:

- pomieszczenia pedagogów
- pomieszczenia logopedy
- pomieszczenia psychologów
- pomieszczenia magazynowego PPP

#### **Część VII – STREFA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH**

Strefa Gminnej Komisji Rozwiązywania Problemów Alkoholowych powinna składać się z:

- pomieszczenia biurowe PPP
- pomieszczenia indywidualnych spotkań z mieszkańcami
- pomieszczenie grupowych spotkań
- pomieszczenia magazynowego GKRPA

#### **Część VIII – STREFA TECHNICZNA**

- pomieszczenie kotłowni
- pomieszczenie rozdzielni głównej i szafy RACK
- pomieszczenie na odpady

## PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

### Część IX – STREFA PORZĄDKOWA ORAZ MAGAZYNOWA

- pomieszczenia porządkowe
- pomieszczenia magazynowe wewnętrzne
- pomieszczenie magazynu zewnętrznego

## 6. SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO- UŻYTKOWE WYRAŻONE WE WSKAŹNIKACH POWIERZCHNIOWO - KUBATUROWYCH.

Szacunkowe powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji:

### Część I – STREFA WEJŚCIOWA

- |                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| - wiatrołap        | 10 m <sup>2</sup> |
| - hall wejściowy   | 80 m <sup>2</sup> |
| - punkt informacji | 10 m <sup>2</sup> |

### Część II – KOMUNIKACJA OGÓLNA

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - korytarze   |                      |
| - klatka schodowa                                       |                      |
| - pom. porządkowe                                       | 3x 3 m <sup>2</sup>  |
| - WC damskie na każdej kond.                            | 3x 11 m <sup>2</sup> |
| - WC dostosowane na każdej kond.                        | 3x 6 m <sup>2</sup>  |
| - WC męskie na każdej kond.                             | 3x 13 m <sup>2</sup> |
| - pomieszczenie odpoczynku kobiet/<br>matki z dzieckiem | 9 m <sup>2</sup>     |

## PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

### Część III – STREFA ADMINISTRACYJNO-SOCJALNA

- 2 pomieszczenia biurowe	20 m <sup>2</sup>
- sekretariat	30 m <sup>2</sup>
- pomieszczenie dyrekcji	30 m <sup>2</sup>
- pomieszczenie socjalne	15 m <sup>2</sup>
- szatnia	10 m <sup>2</sup>
- sala konferencyjna	40 m <sup>2</sup>
- archiwum	14 m <sup>2</sup>

### Część IV –STREFA JADŁODDZIELNI

- jadłodzielnia	40 m <sup>2</sup>
- zaplecze	8 m <sup>2</sup>

### Część V – STREFA OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ

- łazienka	30 m <sup>2</sup>
- sala spotkań z mieszkańcami	40 m <sup>2</sup>
- 4 biura - pracownicy socjalni	4x 20 m <sup>2</sup>
- 3 biura - pracownicy rodzinni	3x 20 m <sup>2</sup>
- pomieszczenie magazynowe OPS	9 m <sup>2</sup>

### Część VI – STREFA PRACOWNI PSYCHOLOGICZNO-PEDAGOGICZNEJ

- pomieszczenie grupy spotkań	37 m <sup>2</sup>
- pomieszczenie pedagogów	20 m <sup>2</sup>
- 2 pomieszczenia psychologów	2x 20 m <sup>2</sup>
- pomieszczenie logopedy	20 m <sup>2</sup>
- pomieszczenie magazynowe PPP	9 m <sup>2</sup>

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

**Część VII – STREFA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH**

- pomieszczenie grupy spotkań                    37 m<sup>2</sup>
- 2 biura – GKRPA                                    2x 16 m<sup>2</sup>
- pomieszczenie magazynowe GKRPA   13 m<sup>2</sup>

**Część VIII – STREFA TECHNICZNA**

- Kotłownia    30 m<sup>2</sup>
- Pomieszczenie na odpady                    12 m<sup>2</sup>
- RG+RACK    3 m<sup>2</sup>

**Część IX – STREFA PORZĄDKOWA ORAZ MAGAZYNOWA**

- pomieszczenia porządkowe                    3x 3 m<sup>2</sup>
- magazyn wewnętrzny                            9 m<sup>2</sup>
- magazyn zewnętrzny                            7 m<sup>2</sup>

## II OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

### 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.

### 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.,

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.

### 1. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE PRZYGOTOWANIA TERENU:

- a) Należy opracować inwentaryzację istniejącej na działce zieleni,
- b) W trakcie projektowania należy ograniczyć do minimum wycinkę istniejącej zieleni,

### 2. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

a) Uporządkowanie wraz z renowacją istniejącej zieleni oraz zaprojektowanie nowych nasadzeń, redukcja korony drzewnej, pielęgnacja istniejącego drzewostanu,

c) Należy przewidzieć rozbiórkę wszelkich elementów stałego zagospodarowania terenu kolidujących z nowoprojektowanym budynkiem,

d) Plac przed budynkiem i ciągi piesze należy zaprojektować o utwardzonej nawierzchni np. kostka cementowa brukowa,

e) Przewidzieć nawierzchnie miejsca na rowery,

f) Podłączenie budynku zgodnie z warunkami technicznymi do sieci elektrycznej, teletechnicznej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, ew. deszczowej odwadniającej dach oraz



teren,

- g) Wykonanie projektu oświetlenia zewnętrznego

### 3. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE ARCHITEKTURY

#### 3.1. Bryła zewnętrzna:

a) budynek wkomponować w istniejące otoczenie. Rzut należy dostosować do możliwości lokalizacyjnych poprzez usytuowanie funkcji względem stron świata, ograniczeń wynikających z wytycznych MWKZ i ukształtowania terenu,

b) budynek należy zaprojektować jako funkcjonalny i estetyczny, charakteryzujący się wysokimi walorami architektonicznymi,

c) należy zaprojektować budynek z dachem płaskim otoczonym attyką

d) architekturę budynku projektować w kontekście miejsca,

e) kolorystyka elewacji musi zostać uzgodniona z inwestorem na etapie koncepcji,

f) materiały elewacyjne trwałe i łatwe w późniejszym użytkowaniu i utrzymaniu,

g) obiekt należy projektować jako dostępny dla osób niepełnosprawnych,

h) należy zaprojektować obiekt o trzech kondygnacjach nadziemnych (część budynku jednokondygnacyjna) bez podpiwniczenia (w szczególnych przypadkach dopuszcza się podpiwniczenie),

i) wejście główne – reprezentacyjne, zadaszone, należy sytuować tak, aby było widoczne i nie utrudniało orientacji w terenie.

#### 3.2. Wnętrze

Projekt powinien obejmować swoim zakresem całościowe wyposażenie budynku.

a) szerokość korytarzy min. 1,4m,

b) strefa administracyjna i pomieszczenia socjalne powinny być usytuowana w sąsiedztwie holu głównego i powinny być dostępne z komunikacji ogólnej budynku,

## PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

c) węzeł techniczny dostępny od zewnątrz,

d) pomieszczenia (odpowiednio do funkcji) należy odpowiednio wyposażyć w instalacje: wody, c.w.u., kanalizacji, wentylacji mechanicznej, teletechniczne, elektryczne oraz oświetleniem awaryjnym, oświetleniem oznakowania dróg ewakuacyjnych,

e) ściany w pomieszczeniach łazienek do wysokości sufitów podwieszanych wykonać jako zmywalne,

f) schowek gospodarczy do przechowywania środków czystości wyposażyć w zlew posadzki i ściany do wysokości ok. 2m – zastosować nawierzchnie zmywalne.

#### 4. PRZEGRODY BUDOWLANE

a) przegrody budowlane w technologii tradycyjnej – murowanej wraz z ew. wzmocnieniami żelbetowymi, lub monolityczne. Należy zapewnić odpowiednią, wymaganą przepisami izolacyjność termiczną.

b) wartość obliczeniowa współczynnika przenikania ciepła dla okien (całych)  $U \leq 1,0$  W/m<sup>2</sup>/K przy czym dla pakietu szybowego  $U < 0,7$  W/m<sup>2</sup>/K, zaprojektować okna z rozszczelnieniem. Stolarka zewnętrzna aluminiowa. Kolorystykę stolarki okiennej i drzwiowej ustalić z Inwestorem na etapie projektu budowlanego.

c) klatkę schodową zaprojektować jako żelbetową z systemem oddymiania i napowietrzania,

d) wewnętrzne ściany działowe na lekkich profilach aluminiowych, z płytami GK,

e) stropodachy gęstożebrowe lub monolityczne.

#### 5. WYMAGANIA DOTYCZĄCE KONSTRUKCJI.

a) wysokość pomieszczeń netto - min. 3,3m (minus zabudowy instalacyjne). Dla pomieszczeń sanitarnych i pomocniczych wysokość 2,5m,

b) ściany nośne murowane z trzpieniami żelbetowymi lub monolityczne,

c) klatka schodowa monolityczna,

d) stropodachy gęstożebrowe lub monolityczne.

## 6. OGÓLNE WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE WYKOŃCZENIA I WYPOSAŻENIA.

### 6.1. Węzły sanitarne:

- a) nad umywalkami w glazurę wkomponować lustra,
- b) minimalne wymiary kabin w świetle wyprawionych ścian 1,0 m x 1,2 m.
- c) posadzki z płytek ceramicznych gres, ściany do wysokości sufitów podwieszanych z płytek ceramicznych.
- d) instalacje ukryte (w brzdach, obudowach, nad sufitem podwieszonym) zabezpieczone przed działaniem szkodliwych warunków,
- e) Schowki porządkowe wyposażyć w szafkę ze zlewem 2-komorowym, na ścianie obok zamontować zawór czerpalny ze złączką do węża, posadzki płytki gres a ściany do wysokości 2m pokryć płytkami ceramicznymi.

## 7. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DOTYCZĄCE INSTALACJI WEWNĘTRZNYCH.

### 7.1. Wymagania Zamawiającego dotyczące przyłączy.

Budynek przyłączyć do następujących sieci wg warunków technicznych gestorów, po uprzednim ich uzyskaniu w imieniu Zamawiającego :

- a) wodociągowej,
- b) kanalizacji sanitarnej,
- c) ew. kanalizacji deszczowej,
- d) elektrycznej,
- e) teletechnicznej,
- f) gazowej.

## **7.2. Wymagania dotyczące instalacji wewnętrznych**

Budynek wyposażać w następujące instalacje :

### **Instalacje wodociągowe:**

Instalację wewnętrzną należy zaprojektować z rur miedzianych lub tworzywowych.

Przewody instalacji izolowane cieplnie.

### **Instalacje kanalizacji sanitarnej i technologicznej:**

Całą instalację kanalizacyjną zaprojektować z rur kanalizacyjnych PVC.

Każdy z pionów wyposażać należy w rewizję (na poziomie przyziemia) nad posadzką i wyprowadzenia do kominków wywiewnych umieszczonych w dachu obiektu.

### **Wyposażenie sanitarne:**

Punkty czerpalne i baterie z mieszaczem chromowane, zawory przelotowe i kurki czerpalne ze złączką do węża kulowe. Umywalki, miski ustępowe, pisuary, bidety ceramiczne białe; zlewy i kratki ściekowe ze stali nierdzewnej. Ponadto pomieszczenia sanitarne należy wyposażać w dozowniki mydła, suszarki do rąk, dozowniki ręczników papierowych, dozowniki papieru toaletowego oraz dozowniki na płyn do dezynfekcji.

### **Ogrzewanie:**

Instalacja centralnego ogrzewania.

Źródło ciepła – kotłownia gazowa.

### **Instalacje wentylacji:**

Zaprojektować system wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z rekuperacją w pomieszczeniach budynków dla zapewnienia wymiany powietrza zgodnie z Polskim Prawem i Polskimi Normami.

**Instalacje elektryczne, w tym:**

- a) Instalacje oświetlenia ogólnego, ewakuacyjnego,
- b) instalację oświetlenia zewnętrznego w technologii niskoenergetycznej
- c) Instalacje gniazd wtykowych,
- d) Instalacje zasilania i sterowania wentylacji,
- e) Ochronę przeciw -porażeniową,
- f) Budowę linii WLZ,
- g) Montaż tablic rozdzielczych z kompletnym wyposażeniem,
- h) Sieć logiczna - komputerowa, łącząca funkcjonalnie wszystkie pomieszczenia. z zastosowaniem nowoczesnych materiałów i urządzeń generujących oszczędności energii,
- i) Dozorowa ( monitoring wewnętrzny obejmujący strefę wejściową, strefę komunikacji ogólnej i zewnętrzny obejmujący swoim zakresem wejście do budynku, strefy komunikacji zewnętrznej przed budynkiem),
- j) Domofonowa ( instalacja zewnętrzna przy furtkach prowadzących do komunikacji zewnętrznej ogólnej, instalacja zewnętrzna przed wejściem głównym do budynku)

**Instalacje energetyczne:**

Zamawiający wymaga zaprojektowania obwodów w rurach ochronnych peszel przewodami kabelkowymi miedzianymi. Urządzenia wymagające pewności zasilania (centrala telefoniczna, serwer z siecią komputerową) przyłączone muszą być do sieci poprzez UPS.

Zamawiający oczekuje zaprojektowania instalacji elektrycznej: 0,23/0,4 kV, oświetlenie ogólne i miejscowe, oświetlenie awaryjne, ochrona przepięciowa, uziemienie i ochrona przed porażeniem prądem, instalacja odgromowa i połączenia wyrównawcze.

Oświetlenie miejsc pracy powinno spełniać wymagania Rozporządzenia Ministra pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz Polskiej PN-EN 12464-1:2004 Światło i oświetlenie - Oświetlenie miejsc pracy - Część 1: Miejsca pracy we wnętrzach.

### **Instalacje teletechniczne:**

#### Instalacja teleinformatyczna

Gniazda komputerowe i telefoniczne powinny spełniać wymagania kategorii 5e, aby można było je stosować zamiennie, w zależności od potrzeb. Sieć teleinformatyczną należy wykonać zgodnie z wymaganiami norm EIA/TIA 568, ISO/IEC 11801, pr EN50173 oraz Załącznikiem nr 23 do Rozporządzenia Ministra Łączności z dnia 04.09.1997 r. – "Wymagania techniczne na okablowanie strukturalne".

Instalacje ukryte (w szachtach, obudowach), zabezpieczone przed działaniem szkodliwych warunków.

### **8. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO W ODNIESIENIU DO ZABEZPIECZEŃ PRZECIWOŻAROWYCH.**

Wszystkie zabezpieczenia przeciwpożarowe zaprojektować zgodnie z wymaganiami Ustawy o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r., Nr 147, poz. 1229 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 121, poz. 1138). Budynki powinny zostać wyposażone w określony przepisami sprzęt przeciwpożarowy.

Wykonawca zobowiązany jest wyposażyć obiekty w alarm przeciwpożarowy i przenośne środki gaśnicze. Rozmieszczenie gaśnic powinno być zgodne z Normami Polskimi. W budynkach należy umieścić instrukcje przeciwpożarowe.

### III CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO UŻYTKOWEGO

#### 1. OŚWIADCZENIE ZAMAWIAJĄCEGO STWIERDZAJĄCE JEGO PRAWO DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE.

Działka nr 172 jest własnością Gminy Łomianki.

#### 2. INNE INFORMACJE I DOKUMENTY NIEZBĘDNE DO ZAPROJEKTOWANIA ROBÓT BUDOWLANYCH.

##### a) Mapa do celów projektowych

Mapa dc. projektowych stanowi załącznik do niniejszego PFU

##### b) Wyniki badań gruntowo-wodnych na terenie budowy dla potrzeb posadowienia budynków

Dokumentacja badań podłoża gruntowego z opinią geotechniczną stanowi załącznik do niniejszego PFU

##### c) Inwentaryzacja zieleni

Inwentaryzacja stanowi załącznik do niniejszego PFU (w części projektu koncepcyjnego).

#### 3. NIEKTÓRE PRZEPISY PRAWNE I NORMY ZWIĄZANE Z PROJEKTOWANIEM I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO.

Projektant jest zobowiązany do wykonania projektu zgodnie z przepisami polskiego Prawa Budowlanego oraz Polskich Norm i norm branżowych. W całym procesie projektowym Projektant jest obowiązany stosować się do aktualnych polskich przepisów i Polskich Norm.

Poniżej wymieniono wyłącznie podstawowe akty prawne w zakresie prawa budowlanego, ochrony środowiska i gospodarki odpadami, które mają zastosowanie podczas opracowania dokumentacji ośrodka pomocy społecznej:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku. Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z Dz.U. 2016 poz. 290),

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY

BUDOWA NOWEGO BUDYNKU OŚRODKA POMOCY SPOŁECZNEJ WRAZ Z PORADNIĄ PEDAGOGICZNO- PSYCHOLOGICZNĄ  
I POMIESZCZENIEM DLA GMINNEJ KOMISJI ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW ALKOHOLOWYCH  
Łomianki, ul. Warszawska 97a, działka nr 172, obręb 0004, nr jednostki ewidencyjnej 143205\_4

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz.U. 2013 poz. 1232),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (t.j.:Dz.U. 2013 poz. 21),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 22 grudnia 2004 r. w sprawie przypadków, w których wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza z instalacji nie wymaga pozwolenia (Dz. U. Nr 283, poz. 2840),
  - Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2015 poz. 469),
  - Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j.: Dz.U. 2015 poz.1651),
  - Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j.:Dz.U. 2015 poz. 520),
  - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 poz. 1422),
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa i higieny pracy. (Dz. U. Nr 108, poz. 953 z późniejszymi zmianami),
  - Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2012 poz. 462 z późniejszymi zmianami),
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. Nr 120, poz. 1126),
  - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 08 listopada 2004 r w sprawie aprobat technicznych oraz jednostek organizacyjnych upoważnionych do ich wydawania (t.j.: Dz.U. 2014 poz. 1040),
  - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. 2010 nr 109 poz. 719)