

# PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Nazwa zamówienia:

Zachowanie historycznej substancji zabytkowego pałacu w Sowczycach, ul. Długa 37

Adres:

Sowczyce, ul. Długa 37

## NAZWY I KODY ROBÓT:

45261900-3 Naprawa i konserwacja dachów

71221000-3 Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych

45212353-5 Roboty budowlane w zakresie pałaców

45215215-7 Roboty budowlane w zakresie domów dziecka

45261410-1 Izolowanie dachu

45262690-4 Remont starych budynków

45262522-6 Roboty murarskie

Zamawiający:

**POWIAT OLESKI**

**ul. Pieloka 21, 46-300 Olesno**

Zawartość opracowania:

## 1. Część opisowa

### 1.1. Ogólny przedmiot zamówienia

1.1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych;

1.1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia;

1.1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe;

1.1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe

### 1.2. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia

## 2. Część informacyjna

2.1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów;

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

2.3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego;

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

Opracowała:

Lidia Zientek

## **1. Część opisowa**

Program funkcjonalno-użytkowy opracowany został w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021, poz. 2454 ze zm.).

### **1.1. Ogólny przedmiot zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest: opracowanie projektu budowlano-wykonawczego wraz z uzyskaniem wymaganych prawem uzgodnień/zatwierdzeń/pozwoleń, a następnie wykonanie określonych w nim robót budowlanych, związanych z zachowaniem historycznej substancji zabytkowego pałacu w Sowczycach.

#### **1.1.1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu lub zakres robót budowlanych;**

Przedmiot zamówienia obejmuje zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 poz. 2351 ze zm.)

Składa się z dwóch części:

- opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej (wraz z uzyskaniem niezbędnych decyzji administracyjnych i wymaganych uzgodnień),
- wykonanie robót budowlanych w oparciu o wykonaną dokumentację.

Planowany zakres robót: roboty remontowo-konserwatorskie wieży pałacu w Sowczycach oraz zabezpieczenie gzymsów i detali architektonicznych.

#### **1.1.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia**

Budynek pałacu znajduje się na terenie powiatu oleskiego na działce 586 obręb Sowczyce 160803\_5.0071.586 stanowiącą własność Powiatu Oleskiego.

Budynek jest obiektem wpisanym do rejestru zabytków województwa opolskiego (nr i data wpisu: 563/95 z 20.12.1995).

Neogotycki pałac został wzniesiony pod koniec XIX w. przez rodzinę von Gessler. Budynek murowany z cegły, otynkowany, wzniesiony na planie litery „L” z nowszą przybudówką, dwukondygnacyjny, nakryty niskimi dachami dwuspadowymi. Główne wejście poprzedzone gankiem kolumnowym podtrzymującym balkon. Elewacje budynku w znacznym stopniu przekształcone w drugiej połowie XX w., jedynie fragmentarycznie zachowały neogotyckie detale: krenelaż i sterczyny. Przy jednej z elewacji bocznych kwadratowa wieża, będąca dominantą obiektu, w trzech narożnikach pozostałości wielobocznych wież, częściowo wtopionych w bryłę pałacu. Dawną rezydencję otacza park krajobrazowy pochodzący z pierwszej połowy XIX w. W pałacu obecnie mieści się Dom Dziecka, Środowiskowy Dom Samopomocy oraz mieszkania chronione. Środowiskowy Dom Samopomocy w Sowczycach jest powiatowym ośrodkiem wsparcia dziennego typu A

(dla osób psychicznie chorych), B (osób upośledzonych umysłowo), C (osób wykazujących inne przewlekłe zaburzenia czynności psychicznych) przeznaczonym dla dzieci, młodzieży oraz dorosłych osób niepełnosprawnych z terenu powiatu oleskiego. Obecnie w placówce przebywają 44 osoby.

Ogólne uwarunkowania przedstawia dołączona do PFU archiwalna dokumentacja techniczna oraz zdjęciowa.

### **1.1.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe**

Roboty budowlane stanowiące przedmiot zamówienia powinny zostać wykonane przy użyciu takich technologii i środków technicznych, aby do minimum ograniczyć niekorzystne oddziaływanie prowadzonych robót na środowisko (emisja hałasu i drgań, emisja spalin, emisja ciepła do atmosfery, zapotrzebowanie mediów). Prace budowlane należy wykonać zgodnie z wymaganiami obowiązujących norm i przepisów prawa. W szczególności realizowane prace i wykorzystane materiały towarzyszące rozbiórze muszą spełniać warunki dotyczące ochrony zabytków, ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania, ochrony środowiska, wymagań sanitarno-higienicznych i ochrony zdrowia, przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz pokrewnych.

### **1.1.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe**

Założeniem głównym jest przywrócenie wieży do właściwego stanu technicznego.

Zakres prac remontowo-konserwatorskich wieży pałacu w Sowczycach:

1. Elewacja - należy skuć wtórne tynki cementowe a następnie lokalnie odtworzyć brakujące pierwotne tynki wapienne.
2. Blanki, wieżyczki, sterczyny - należy naprawić lub przemurować, wymiany materiału powinny mieć charakter lokalny i odnosić się do elementów zniszczonych.
3. Odtworzyć odprowadzenie wody z wieży na sposób historyczny tzn. rygacze lub zaprojektować odprowadzenie wewnętrzne.
4. Wymiana pokrycia papowego na stropie wieży z wykonaniem nowych obróbek blacharskich, przemurowanie komina, wymiana wyłazu dachowego.
5. Wykonanie nowej instalacji odgromowej.
6. Malowanie całej powierzchni tynków wieży farbą mineralną.
7. Montaż 8 sztuk brakujących okien drewnianych wieży.
8. Przed planowanymi pracami należy wykonać projekt architektoniczno -budowlany, uzyskać pozwolenie OWKZ i pozwolenie na budowę.

## **1.2. Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia**

Przed podpisaniem umowy i wyceną przedmiotu zamówienia proponuje się dokonanie wizji w terenie celem szczegółowego zapoznania się z przedmiotem zamówienia.

Po podpisaniu umowy Wykonawca wykona Projekt Budowlany oraz **uzyska wszelkie niezbędne decyzje administracyjne i wymagane uzgodnienia, które umożliwią realizację przedmiotu zamówienia, w szczególności pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu** oraz wystąpi z upoważnienia zamawiającego i w jego imieniu do właściwego organu administracji budowlano-architektonicznej z wnioskiem o wydanie decyzji -pozwolenia na budowę.

Opracowana dokumentacja budowlana powinna obejmować wszystkie branże wchodzące w skład przedmiotowej inwestycji składając się na kompletną dokumentację projektową. **Wszystkie materiały wyjściowe, uzgodnienia, decyzje pozyskuje własnym staraniem Wykonawca.** Zamawiający udzieli mu w tym celu stosownych upoważnień. Wykonawca dołączy do projektu oświadczenie, iż jest on wykonany zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami, normami i wytycznymi oraz, że został wykonany w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

**Wykonanie projektu, robót budowlanych i oddanie do użytku przedmiotu zamówienia musi być zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.**

Opracowany projekt budowlany musi uzyskać akceptację zamawiającego.

Roboty budowlane będą wykonywane pod nadzorem zamawiającego, reprezentowanych przez inspektora nadzoru inwestorskiego ustanowionego przez Zamawiającego.

Wykonawca powinien zapewnić minimum trzyletnią gwarancję (36 m-cy) liczoną od daty odbioru końcowego.

Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów:

- odbiór dokumentacji wraz ze zgodą wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz właściwego organu na prowadzenie robót,
- odbiór robót zanikających,
- odbiór końcowy,
- przeglądy gwarancyjne,
- odbiór pogwarancyjny.

**Wykonawca podejmujący się realizacji przedmiotu zamówienia zobowiązany będzie do:**

1. Przedstawienia zamawiającemu wszelkich deklaracji zgodności, atestów, aprobat technicznych na nowe materiały (niepochodzące z rozbiórki), które zamierza wbudować. Wbudowanie materiałów może nastąpić dopiero po uzyskaniu pisemnej aprobaty wydanej przez inspektora nadzoru inwestorskiego ustanowionego przez Zamawiającego.
2. Przygotowania rozliczenia końcowego robót wraz z opracowaniem operatu kolaudacyjnego.
3. Dysponowania w okresie przewidzianym na realizację zamówienia osobą posiadającą odpowiednie kwalifikacje do pełnienia samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie oraz odpowiednie kwalifikacje wynikające z ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840.t.j. z zm.) oraz z rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie

prorowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 81)., pozwalające na objęcie obowiązków kierownika budowy posiadającego co najmniej 2 – letnią praktykę zawodową na budowie przy zabytkach nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków.

## **2. Część informacyjna**

### **2.1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów;**

Wykonawca we własnym zakresie pozyska wszelkie niezbędne dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów. Wykonawca dołączy do projektu oświadczenie, iż jest on wykonany zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami, normami i wytycznymi oraz, że został wykonany w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

### **2.2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane**

Powiat Oleski oświadcza, że jest właścicielem działki nr 586 położonej w Sowczycach, jednostka ewidencyjna 160803\_5.0071 Olesno obszar wiejski.

### **2.3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego**

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021, poz. 2351 ze zm.)
2. Ustawa z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2022.840.t.j. z zm.)
3. Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 81)
4. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021 poz. 2454).
5. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022, poz. 1679 ze zm.)
6. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022, poz. 699 ze zm.)

7. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2021, poz. 1213 ze zm.)
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003, nr 120, poz. 1126 )
9. Ustawa Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2022, poz 2556 ze zm.)

### **Wytyczne i instrukcje**

Wytyczne i zalecenia w zakresie podstawowych zasad konserwatorskich dotyczących zabytków.

#### **2.4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych**

1. Wykonawca ponosić będzie wyłączną i pełną odpowiedzialność za treść dokumentacji projektowej, poczynione w niej założenia i dokonane na jej potrzeby ustalenia.
2. Zamawiający udostępni i przekaze Wykonawcy wszelkie pozostające w jego dyspozycji dokumenty i informacje dotyczące budynku.
3. W zakresie niezbędnym do wykonania dokumentacji Zamawiający umożliwi Wykonawcy dokonywanie oględzin nieruchomości, budynku i jego pomieszczeń, wyposażenia i infrastruktury technicznej, w tym dokonywanie pomiarów, badań i koniecznych odkrywek.
4. Wykonawca powinien założyć, że posiadane i/lub udostępniane przez Zamawiającego dokumenty wymagają aktualizacji staraniem i na koszt Wykonawcy, a informacje przekazywane przez Zamawiającego w formie ustnej i/lub pisemnej wymagają zweryfikowania przez Wykonawcę ze stanem faktycznym w toku oględzin i/lub ustaleń własnych Wykonawcy.
5. Wykonawca otrzyma od Zamawiającego pełnomocnictwo do reprezentowania Zamawiającego przed organami administracji państwowej i samorządowej oraz instytucjami opiniującymi we wszelkich sprawach związanych z wykonaniem dokumentacji, z zastrzeżeniem, że koszty uzyskania niezbędnych dokumentów, odpowiednich decyzji, postanowień, uzgodnień itp. ponosić będzie Wykonawca.