

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

Nazwa obiektu i robót:

„Multimedialne muzeum Obozu Jenieckiego Stalag 1B i historii Olsztyńka”

Klasyfikacja robót wg Wspólnego Słownika Zamówień

- 45000000-7 Roboty budowlane
- 45212350-4 Budynki o szczególnej wartości historycznej lub architektonicznej
- 45262700-8 Przebudowa budynku
- 45453000-7 Roboty remontowe i renowacyjne

Adres i lokalizacja obiektu:

**Działka nr 4-191, ul. Ratusz 1, 11-015 Olsztynek
woj. warmińsko-mazurskie**

Nazwa i adres zamawiającego:

**Gmina Olsztynek
ul. Ratusz 1, 11-015 Olsztynek**

Nazwa i adres jednostki opracowującej kosztorys:

**„Projektowanie Inwestycji Obsługa Nieruchomości
‘PION-Nidzica’ Krzysztof Ojrzyński”
ul. Krzywa 2A/1, 13-100 Nidzica**

Spis zawartości programu funkcjonalno-użytkowego;

- | | |
|--|--------|
| 1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia | str. 2 |
| 1.1. Opis budynku i stanu istniejącego | str. 2 |
| 1.2. Ogólny opis robót remontowo-budowlanych stanowiących przedmiot zamówienia | str. 4 |
| 1.3. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych | str. 4 |
| 1.4. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia | str. 5 |
| 1.5. Część informacyjna programu funkcjonalno-użytkowego | str. 9 |

Data opracowania:

10.01.2012 r.

Autor opracowania:

mgr inż. Krzysztof Ojrzyński

KRZYSZTOF OJRZYŃSKI
ul. Krzywa 2A/1; 13-100 Nidzica
NIP 745-103-46-60, Regon 510326735
tel. 80 104 65 59, 8 802 104 65 7

mgr inż. Krzysztof Ojrzyński
Upr. bud. Nr 12/89/OL,
Nr 86/92/OL i Nr 191/94/OL

Opis programu funkcjonalno – użytkowego dostosowania poddasza na cele muzeum multimedialnego i biblioteki w budynku Urzędu Miasta w Olsztynku

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

1.1. Opis budynku i stanu istniejącego

Ratusz Miejski w Olsztynku to budynek eklektyczny wybudowany w początkach XX w. w miejscu wcześniej istniejącego budynku. Brak jest zachowanych śladów wcześniejszych budowli i materiałów archiwalnych oraz badań architektonicznych i archeologicznych. Obiekt jest użytkowany (w części jako siedziba administracji gminy, w części przyziemia urządzono siedzibę banku i zakłady usługowe, część piętra przeznaczono na bibliotekę miejską).

Budynek jest mieniem komunalnym Gminy Olsztyn.

Ratusz jest wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego pod numerem A-2624 decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 19.01.2001 r.

Lokalizacja

Ratusz zlokalizowany jest w centralnym miejscu rynku miejskiego na terenie średniowiecznego starego miasta w Olsztynku. Budynek stanowi zamknięcie południowo-zachodniej pierzei rynku i tworzy blok zabudowy pierzei ulic - obecnej ul. Warszawskiej, ul. Ratuszowej, Rynku Miejskiego i tzw. Małego Rynku. Budynek składa się z czterech skrzydeł wybudowanych wokół wewnętrznego prostokątnego dziedzińca. Część główna budynku

pokryta jest wysokim dachem czterospadowym dachem z wieżą zegarową oraz z nieznacznie wysuniętym ryzalitem zamkniętym przyczółkiem z umieszczonym herbem miasta płasko rzeźbionym. Wieżę zwieńczono glorieta i dzwonowatym hełmem.

Ogólny opis budynku

Budynek wybudowany na planie prostokąta z wewnętrznym dziedzińcem. Obiekt jest podpiwniczony, w dwukondygnacyjny z suteroną w części i zachodniej. W bryle głównej poddasze jest użytkowe. W pozostałych bryłach poddasza nie są wykończone i użytkowane.

Budynek posadowiony na fundamentach bezpośrednio na rodzimym gruncie nośnym. Fundamenty (ławy fundamentowe) i ściany fundamentowe oraz ściany piwnic murowane z kamienia granitowego.

Ściany kondygnacji nadziemnych murowane z cegieł ceramicznych pełnych, w większości na zaprawie wapiennej, a w części poddasza na zaprawie cementowo-wapiennej. Miejscowo na poddaszu zastosowano cegły wapienno-piaskowe. Strop nad piwnicami typu kleina na belkach stalowych.

Stropy nad kondygnacjami nadziemnymi drewniane belkowe, „ze ślepym pułapem” od spodu wykończone podsufitką tynkowaną tynkiem wapiennym.

Konstrukcja dachowa drewniana, tradycyjna, ciesielska o złączach na czopy, wpusty, klamry i gwoździe ciesielskie. Więźba dachowa o układzie stolcowo-kleszczowym (o podwójnym stolcu). Połacie dachowe bryły głównej i skrzydła wschodniego pokryte dachówką esówką, mansardy od strony zachodniej pokryte blachą. Dach (hełm) wieżyczki pokryty blachą stalową ocynkowaną, malowaną. Dach skrzydła zachodniego budynku pokryty dachówką holenderką.

Ściany budynku zakończone wydatnymi gzymsami koronującymi.

Drzwi wejściowe wejścia głównego dwuskrzydłowe współczesne o konstrukcji płycinowo-ramowej (wielopłycinowej).

Okna drewniane skrzynkowo-krosnowe, czterodzielne, dwupoziomowe ze stałym ślemieniem i z ruchomym słupkiem (listwą przymykową), z ozdobnym detalem od zewnątrz. W skrzydle zachodnim występują również okna o konstrukcji ościeżnicowej, dwudzielne, jednopoziomowe. Na poddaszu istnieją okna drewniane o konstrukcji krosnowej jednopoziomowe dwudzielne, zamknięte łukiem pełnym z promienistą szczebliną w górnej części okna.

Rzut budynku

Ratusz założony na planie prostokąta z wewnętrznym dziedzińcem z trzech stron obudowanym bryłami budynku, a z czwartej zamknięty ścianą kurtynową, do której od strony dziedzińca dobudowano prostokątny budynek gospodarczy. Budynek składa się z trzech brył; wschodniej, zachodniej i bryły głównej północnej.

bryła wschodnia – jednoraktowa z wydzieloną klatką schodową

przylegającą do południowej ściany szczytowej;

bryła główna (północna) – trzyraktowa, z klatką schodową umieszczoną w

centralnym miejscu i komunikująca wszystkie kondygnacje;

bryła zachodnia – jednoraktowa, z wydzieloną klatką schodową.

Bryła budynku rozczłonkowana w kształcie litery „U”, nakryta dachami czterospadowym z lukarnami. W dachu bryły głównej istnieje wieżyczka, będąca dominantą. Wieżyczka w dolnej części zbudowana na planie kwadratu, w górnej części ośmioboczna. W dolnej części wieżyczki umieszczono tarczę zegarową. Część górna wieżyczki otoczona tarasem widokowym z balustradą. Wieżyczka zakończona ostrołukowym hełmem.

Elewacje budynku

Elewacja frontowa 1-osiowa z uskokowym gzymsem kordonowym oddzielającym kondygnację parteru od piętra.

Elewacja podzielona na trzy części;

A/ część środkowa, obejmująca sześć osi z symetrycznie pośrodku umieszczonym wejściem zaakcentowanym portalem z balkonem obejmującym dwie osie. Część środkowa zaakcentowana dużą mansardą i dominującą nad nią wieżyczką.

B/ część wschodnia czteroosiowa z dwiema arkadami w przyziemiu, piętro podzielone lizenami;

C/ część zachodnia czteroosiowa, piętro podzielone lizenami.

Elewacja wschodnia;

- parter oddzielony od piętra gzymsem kordonowym, w przyziemiu rozczłonkowane arkady zamknięte łukami pełnymi z dużymi witrynami, w skrajnych południowych dwóch osiach otwory drzwiowe z nadprożem w formie tympanonu zamkniętego łukiem odcinkowym, piętro podzielone lizenami

Elewacja zachodnia;

- 15 osiowa, parter oddzielony od piętra gzymsem kordonowym, piętro podzielone lizenami.

1.2. Ogólny opis robót remontowo-budowlanych stanowiących przedmiot zamówienia

Planuje się wykonanie prac remontowych, w tym w szczególności;

1. Wymiana okien od strony dziedzińca;
2. Wymiana części okien w elewacjach zewnętrznych;
3. Renowacja części okien w elewacjach zewnętrznych;
4. Wymiana drzwi zewnętrznych;
5. Remont elewacji od strony dziedzińca;
6. Remont elewacji od strony zewnętrznej;
7. Remont i przebudowa dziedzińca
8. Przebudowa kominów w budynku;
9. Wykonanie wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej w budynku;
10. Wymiana pokrycia dachowego z dachówki wraz z wykonaniem częściowej wymiany deskowania oraz wykonaniem pokrycia deskowania papą;
11. Wymiana rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich;
12. Wymiana instalacji odgromowej;
13. Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów drewnianej konstrukcji dachowej,
14. Wydzielenie p.poż. klatek schodowych w budynku, wykonanie urządzeń oddymiających klatki schodowe, wykonanie instalacji oświetlenia awaryjnego i oznakowania dróg ewakuacyjnych oraz sygnalizacji pożarowej;
15. Wykonanie instalacji hydrantów p.poż. wewnętrznych;
16. Remont i rewaloryzacja schodów wewnętrznych i klatek schodowych;
17. Remont i rewaloryzacja istniejących pomieszczeń użytkowych poddasza;
18. Adaptacja pomieszczeń nieużytkowych poddasza na cele użytkowe muzeum;
19. Wykonanie windy dla niepełnosprawnych w budynku;
20. Remont i rewaloryzacja istniejących pomieszczeń użytkowych biblioteki.

1.3. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych

1.3.1. Zestawienie powierzchni użytkowych i kubatury w budynku

<i>Kondygnacja</i>	<i>Powierzchnia [m²]</i>	<i>Kubatura [m³]</i>
Piwnica	623,10	1474
Parter	722,70	2550
Piętro	686,70	1891
Poddasze	657,10	2315
RAZEM	2689,60	8230

1.3.2. Zestawienie powierzchni pomieszczeń poddasza w budynku

<i>Nr pomieszczenia</i>	<i>Powierzchnia wyliczona [m²]</i>	<i>Przyjęta powierzchnia użytkowa [m²]</i>	<i>Przyjęta kubatura [m³]</i>
3.1.	82,57	82,50	330
3.2.	12,55	12,60	44
3.3.	92,23	92,20	369
3.4.	15,60	15,60	43
3.5.	9,76	9,80	27

3.6.	18,24	18,20	50
3.7.	11,90	11,90	33
3.8.	21,45	21,50	59
3.9.	17,55	17,60	51
3.10.	46,85	46,80	129
3.11.	3,86	3,90	11
3.12.	24,84	24,80	62
3.13.	24,50	24,50	61
3.14.	22,17	22,20	56
3.15.	3,50	3,50	9
3.16.	223,68	223,7	895
3.17.	12,67	12,70	35
3.18.	13,09	13,10	51
RAZEM		657,10 m²	2315 m³

1.3.3. Zestawienie ilości i powierzchni stolarki okiennej

<i>Ilość okien łącznie w budynku [szt.]</i>	<i>Powierzchnia okien łącznie w budynku [m²]</i>
194 szt.	274 43 m ²

1.3.4. Wykaz powierzchni elewacji

<i>Numer elewacji</i>	<i>Powierzchnia elewacji [m²]</i>
1.	231,68
2.	272,91
3.	326,84
4.	171,17
5.	117,98
6.	221,86
7.	207,80
8.	41,83
Razem [m²]	1592,07

1.4. Wymagania zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia, dotyczące;

1.4.1. Przygotowania terenu budowy

Planowane prace prowadzone będą w budynku użyteczności publicznej. Niemożliwym jest całkowite wyłączenie tego budynku z użytkowania. Na czas prowadzenia robót możliwe jest jedynie wyłączenie z użytkowania niektórych części lub pomieszczeń ratusza (na przykład jednej kondygnacji w poszczególnym skrzydle budynku). Bezpośrednio do budynku przylegają ciągi komunikacyjne (chodniki i ulice). Koniecznym jest więc szczelne ogrodzenie placu budowy, wykonanie zabezpieczeń ochronnych uniemożliwiających spadek materiałów i przedmiotów z wysokości (n.p. poprzez wygrodzenie strefy bezpośredniego spadku wokół budynku, zastosowanie siatek i daszków ochronnych, zastosowanie zastaw ukośnych w okapach dachów). Koniecznym jest również wykonanie daszków ochronnych przy wejściach do budynku. Istnieją jedynie ograniczone możliwości wydzielenia placu budowy do składowania materiałów budowlanych i materiałów pochodzących z rozbiórki.

Urządzenie placu budowy i składowanie materiałów możliwej jest jedynie na dziedzińcu ratusza. Ogrodzenie placu budowy winno być szczelne, o wysokości min. 180 cm., trwałe, estetyczne. Projekt placu budowy i ogrodzenie winno być uzgodnione z inwestorem.

Zasilanie placu budowy w energię elektryczną może być wykonane z wewnętrznych sieci w budynku ratusza, po założeniu osobnych liczników dla placu budowy.

Istnieje możliwość urządzenia pomieszczeń socjalnych i sanitarnych dla pracowników budowy w wydzielonych pomieszczeniach ratusza.

1.4.2. Architektury

Budynek jest wpisany do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego. Prowadzenie wszelkich prac budowlanych na obiekcie winno być poprzedzone uzyskaniem stosownej zgody WKZ w Olsztynie. Prace prowadzone winny być pod stałym nadzorem konserwatorskim, nadzorem autorskim projektanta i nadzorem inwestorskim, zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją projektową. Prace ziemne winny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym. Kierownik budowy (lub kierownik robót branży budowlanej) powinien posiadać odpowiednie przygotowanie zawodowe do kierowania robotami na obiektach zabytkowych, zgodnie z przepisami szczegółowymi.

Przy prowadzeniu prac należy kierować się zasadą, aby w sposób maksymalny zachować istniejącą zabytkową substancję budynku, nie dopuścić do dewastacji i uszkodzeń budynku. Elementy przewidziane do zachowania i rewaloryzacji odtwarzać możliwie jak najwierniej na wzór elementów istniejących. Elementy budynku przewidziane do zachowania, a narażone na zniszczenie lub uszkodzenie w trakcie prowadzenia prac należy zabezpieczyć przed przystąpieniem do tych prac.

Roboty budowlane muszą być wykonywane przez fachowców doświadczonych i posiadających odpowiednie przygotowanie oraz praktykę zawodową przy zabytkach.

1.4.3. Konstrukcji

Przewiduje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej konstrukcji budynku. Jedynie elementy uszkodzone lub nie posiadające odpowiedniej nośności planuje się poddać remontowi lub wymianie. Wszelkie elementy drewnianej konstrukcji budynku (przede wszystkim konstrukcja drewnianych schodów, belek stropowych, więźby dachowej) winna być poddana dokładnym oględzinom stanu technicznego i sprawdzeniu czy dany element nie jest zaatakowany przez szkodniki drewna (grzyby i owady). Wszystkie uszkodzone elementy drewnianej konstrukcji budynku należy naprawić lub wymienić. Wszystkie elementy drewniane budynku, które będą pozostawione poddać impregnacji przeciw grzybom i owadom oraz zabezpieczyć przeciwogniowo (aż do uzyskania przez drewno granicy trudnozapalności). Elementy nowej drewnianej konstrukcji wykonywać z sezonowanego doborowego drewna.

Przy wykonywaniu prac adaptacyjnych poddaje się planuje wyeksponowanie istniejącej konstrukcji dachowej. Konstrukcja ta winna być oczyszczona i bejcowana i impregnowana z zachowaniem naturalnego rysunku słoików drewna.

1.4.4. Instalacji

Wszystkie instalacje w budynku wymagają wymiany.

Budynek docelowo przewidziany jest do wyposażenia w następujące instalacje;

a/ kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej (do sieci miejskiej);

b/ wodociągową (z sieci miejskiej);

c/ centralnego zdalczego ogrzewania wodnego;

d/ elektryczną światła i siły;

e/ telefoniczną;

f/ odgromową;

g/ logiczną (teleinformatyczną);

h/ wentylacji grawitacyjnej i wentylacji mechanicznej w wybranych pomieszczeniach;

i/ instalacji oświetlenia ewakuacyjnego;

j/ instalacji hydrantowej wewnętrznej, instalacji oddymiającej klatki schodowe, instalacji sygnalizacji pożarowej i wykrywania dymu.

1.4.5. Wykończenie

Z uwagi na zabytkowy i reprezentacyjny charakter budynku do wykończenia należy stosować materiały naturalne jak kamień, drewno, płytki podłogowe kamienne itp. w uzgodnieniu z WKZ i projektantem. Stosować tynki renowacyjne.

Część istniejących okien planowana jest do pozostawienia.

Okna wymieniane wykonać z zachowaniem charakteru i na wzór okien istniejących. Od zewnątrz okna te wykonać z elementami dekoracyjnymi jak w oknach istniejących (wprowadzić dekoracyjne półwałki i kostki ozdobne z tzw. "kaboszonkami"). Okna o konstrukcji skrzynkowej, dwudzielne, dwupoziomowe, o stałym ślemieniu i z listwą przymykową naśladową słupek planuje się wymienić na okna pojedyncze z jednym skrzydłem dolnym i jednym górnym jako okna rozwierano – uchylne. Listwa przymykowa naśladową słupek wpisana ma być na stałe w konstrukcję ramy skrzydła.

Planuje się remont elewacji. Remont ten polegać będzie na odnowieniu fasady wraz z wymianą wszystkich obróbek blacharskich na obróbki z blachy tytanowo-cynkowej. Technologię remontu elewacji oprzeć należy na sprawdzonych wyrobach systemów renowacyjnych dla budynków zabytkowych.

Cokoły budynku również poddać renowacji. Istniejąca okładzinę cokołu z lastrico płukanego oraz zasoloną zaprawę w spoinach należy usunąć (skuć). Wykonać neutralizację szkodliwych soli (siarczany i chlorki) w murze. Wykonać systemowe tynki renowacyjne (warstwy podkładowe i wierzchnie), osuszające i odporne na działanie soli. Malowanie wykonać farbami o wysokiej paroprzepuszczalności np. farbami silikonowymi.

Renowację fasad zasadniczych należy wykonać w sposób następujący: Usunąć wszystkie uszkodzone, zawilgocone i popękane tynki. (zakłada się że około 10-12 % wszystkich tynków należy usunąć). Oczyszczyć mur szczotkami stalowymi, wodą pod ciśnieniem i sprężonym powietrzem. Wykonać neutralizację szkodliwych soli w murze (siarczany i chlorki). Wykonać warstwy podkładowe i szczepne z systemowych tynków renowacyjnych. Wykonać warstwę nawierzchniową z systemowych tynków renowacyjnych lub

tynki wapienno-cementowe w dodatkiem środków napowietrzających. Warstwę wykończeniową tynku w zależności od elementu istniejącego wykonać jako gładką lub typu „baranek”. Elewację farbami krzemianowymi, dyfuzyjnymi.

1.4.6. Zagospodarowania terenu

Nie planuje się wprowadzenie dodatkowych elementów zagospodarowania terenu wokół budynku ratusza z wyjątkiem naprawy i częściowej wymiany nawierzchni dziedzińca oraz systemu odprowadzania wód deszczowych. Nawierzchnię dziedzińca wykonać z kamiennej kostki granitowej na podłożu piaskowym stabilizowanym cementem.¹

Opracował;

mgr inż. Krzysztof Ojrzynski
Upr. bud. Nr 12/89/OL,
Nr 86/92/OL i Nr 191/94/OL

*

Opracowano zgodnie z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 02.09.2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. Z dnia 16.09.2004 r.)

1.5. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO - UŻYTKOWEGO

1. Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi w przepisów;
 - 1.1. Pozwolenie - decyzja Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie prac przy zabytku;
 - 1.2. Decyzje o pozwoleniu na budowę wydane przez Starostę Olsztyńskiego;
2. Oświadczenie zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
3. Inne posiadane dokumenty związane niezbędne do projektowania i wykonania zamierzenia inwestycyjnego;
 - 3.1. kopia mapy zasadniczej;
 - 3.2. zalecenie konserwatorskie konserwatora zabytków;
 - 3.3. inwentaryzacja budynku, projekty remontu elewacji fasady i wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w fasadzie i dziedzińcu budynku *

* zgodnie z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 02.09.2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. Z dnia 16.09.2004 r.)