

PODMIOT OPRACOWUJĄCY:

AG⁵ STUDIO PROJEKTÓW
AG5 Dariusz Głosek
ul. Wł. Reymonta 5/11, 07-410 Ostrołęka
tel. 692000631 mail: biuro@ag5.net.pl
NIP 7581519048

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

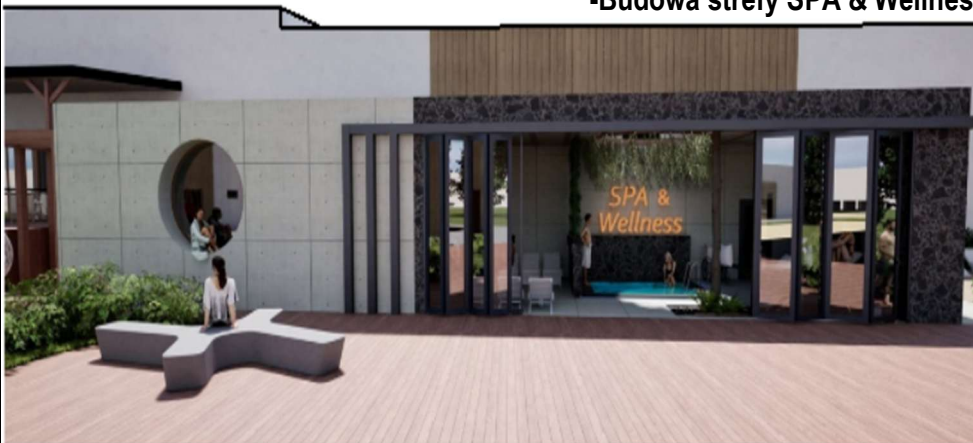
dla przedsięwzięcia polegającego na **stworzeniu strefy SPA i Wellness na terenie Akademii Sportu w Niewiadowie** realizowanego w ramach zadania inwestycyjnego pn.: **"Utworzenie i zagospodarowanie miejsc sprzyjających budowaniu rozpoznawaniu marki turystycznej na terenie Gminy Ujazd"**.

ZAMAWIAJĄCY:



Gmina Ujazd
z siedzibą przy:
ul. Plac Kościuszki
97-225 Ujazd

Rozbudowa budynku Akademii Sportu w Niewiadowie
-Budowa strefy SPA & Wellness



ADRES INWESTYCJI
NUMER EWIDENCYJNY

OBIEKT: Budynek użyteczności publicznej
TEREN: Obiekt położony w układzie urbanistycznym miejscowości Osiedle Niewiadów
Działka ozn nr ewid.24/2 , obręb PGR NIEW.-MACZNIK gmina Ujazd,
powiat Tomaszowski woj. łódzkie
Jednostka ewidencyjna nr **101610_5.0013.24/2**
ADRES: Osiedle Niewiadów 42, 97-225 Ujazd

ZAKRES ROBÓT
wg kodów CPV

CPV 71 220 000-6 Usługi projektowania architektonicznego
CPV 45262800-9 Rozbudowa budynków
CPV- 45212130-6 – Roboty budowlane

ZAWARTOŚĆ PROGRAMU
FUNKCJONALNO-
UŻYTKOWEGO (PFU)

I. Część opisowa
II. Część informacyjna
III. Załączniki

Opracowała:

inż. arch. Agnieszka Głosek

Data opracowania: 23 listopad 2025 r

Usługi projektowe:

Dział:

71000000-8 - Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne

Grupa:

71200000-0 - Usługi architektoniczne i podobne

71300000-1 - Usługi inżynieryjne

71355000-1 - Usługi pomiarowe

71320000-7 - Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania

Klasy:

71210000-3 - Doradcze usługi architektoniczne

71220000-6 - Usługi projektowania architektonicznego

71240000-2 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i planowania

71250000-5 - Usługi architektoniczne, inżynieryjne i pomiarowe

71310000-4 - Doradcze usługi inżynieryjne i budowlane

Kategorie:

71221000-3 - Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych

71245000-7 - Plany zatwierdzające, rysunki robocze i specyfikacje

71248000-8 - Nadzór nad projektem i dokumentacją

71251000-2 - Usługi architektoniczne i dotyczące pomiarów budynków

71313000-5 - Usługi doradcze w zakresie środowiska naturalnego

Roboty budowlane:

Dział:

45000000-7 - Roboty budowlane

Grupy:

45100000-8 - Przygotowanie terenu pod budowę

45300000-0 - Roboty instalacyjne w budynkach

45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

Klasy:

45210000-2 - Roboty budowlane w zakresie budynków

45220000-5 - Roboty inżynieryjne i budowlane

45230000-8 - Roboty budowlane w zakresie budowy rurociągów, linii komunikacyjnych i elektroenergetycznych, autostrad, dróg, lotnisk i kolei, wyrównywanie terenu

45260000-7 - Roboty w zakresie wykonywania pokryć i konstrukcji dachowych i inne podobne roboty specjalistyczne

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45320000-6 - Roboty izolacyjne

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno – kanalizacyjne i sanitarne

45410000-4 - Tynkowanie

45420000-7 - Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie

45430000-0 - Pokrywanie podłóg i ścian

45440000-3 - Roboty malarskie i szklarskie

45450000-6 - Roboty budowlane wykończeniowe, pozostałe

Kategorie:

45214000-0 - Roboty budowlane w zakresie budowy obiektów budowlanych związanych z edukacją i badaniami

45231000-5 - Roboty budowlane w zakresie budowy rurociągów, ciągów komunikacyjnych i linii energetycznych

45261000-4 - Wykonywanie pokryć i konstrukcji dachowych oraz podobne roboty

45262000-1 - Specjalne roboty budowlane inne niż dachowe

45311000-0 - Roboty w zakresie okablowania oraz instalacji elektrycznych

45317000-2 - Inne instalacje elektryczne

45332000-3 - Roboty instalacyjne wodne i kanalizacyjne

45421000-4 - Roboty w zakresie stolarki budowlanej

45431000-7 - Kładzenie płytek

45432000-4 - Kładzenie i wykładanie podłóg, ścian i tapetowanie ścian

45441000-0 - Roboty szklarskie
45442000-7 - Nakładanie powierzchni kryjących
45443000-4 - Roboty elewacyjne
45331100-7 - instalowanie centralnego ogrzewania
45331000-6 - instalowanie urządzeń grzewczych, wentylacyjnych i klimatyzacyjnych
45300000-0 - roboty instalacyjne w budynkach
45310000-3 - roboty instalacyjne elektryczne
45311000-0 - roboty w zakresie okablowania oraz instalacji elektrycznych
45232150-8 - rurociągi w zakresie przesyłu wody
45232130-2 - roboty budowlane w zakresie rurociągów do odprowadzania wody burzowej

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	8
1.1 CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE ZAKRES ROBÓT ORAZ ICH WIELKOŚĆ	8
Przedmiot zamówienia	8
Dokumentacja projektowa	10
Roboty budowlane	12
1.2 AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA	16
1.2.1 CEL I ZAKRES ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO	16
1.2.2 INFORMACJE O TERENIE OBJĘTYM OPRACOWANIEM	16
Infrastruktura techniczna	16
Parametry techniczno — użytkowe	17
Wyznaczniki rozwiązania przestrzennego	18
Dane określające wpływ eksploatacji górniczej	19
Dane informacyjne o terenie odnośnie do rejestru zabytków i ochronie zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania	19
Ukształtowanie terenu zieleni	20
Informacje i dane o charakterze i cechach istniejących i przewidywanych zagrożeń dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników	21
Opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu	21
1.3 OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE	22
Zamierzony sposób użytkowania	22
Dostępność obiektu dla osób z niepełnosprawnością	22
	22
1.4 SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE	
Zestawienie powierzchni projektowanego budynku	22
2. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO	23
2.1 OGÓLNE WYMAGANIA DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI	23
2.1.1 CECHY OBIEKTU DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ BUDOWLANOKNOSTRUKCYJNYCH I WSKAŹNIKÓW EKONOMICZNYCH	24
Przygotowanie terenu budowy	24
Parametry użytkowe (architektura, konstrukcja, wykończenie)	25
Instalacje budowlane	26
Zagospodarowanie terenu	27
2.2 OGÓLNE WYMAGANIA DOTYCZĄCE ROBÓT	28
2.2.1 WARUNKI WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH ODPOWIADAJĄCYCH ZAWARTOŚCI SPECYFIKACJI TECHNICZNYCH WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH	28
Przekazanie placu budowy	
Zabezpieczenie terenu budowy	28
Ochrona środowiska w czasie wykonywania robót	29
Ochrona własności publicznej i prywatnej robót	30
Bezpieczeństwo i higiena pracy	

Zatrudnienie	31
Ochrona i utrzymanie robót	32
Materiały	32
Przechowywanie i składowanie materiałów	32
Sprzęt	33
Transport	33
Kontrola jakości robót	34
Pobieranie próbek	34
Dokumenty budowy	35
Odbiory robót	35

II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO

Inwestor	36
Lokalizacja inwestycji	36
Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenie budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów	36
Struktura własnościowa – Oświadczenie Zamawianego stwierdzające jego prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane	36
Przepisy prawne do opracowania projektów i wykonaniem zamierzenia budowlanego	37

III. ZAŁĄCZNIKI

1. Projekt Koncepcyjny pn.: „Rozbudowa budynku Akademii Sportu w Niewiadowie - Budowa strefy SPA & Wellness
2. Wizualizacja koncepcji architektonicznej
3. Mapa zasadnicza w skali 1:500
4. Badania geotechniczne gruntu
5. Pismo ZAB-BUD Gwrańta obiektu
6. Pliki dwg – sieci technologicznych istniejącego basenu.

WSTĘP

Niniejszy Program Funkcjonalno-Użytkowy (dalej: „PFU”) został opracowany na potrzeby przygotowania zadania inwestycyjnego polegającego na **budowie strefy SPA & Wellness na terenie Akademii Sportu w Niewiadowie**. Przedsięwzięcie realizowane jest w ramach projektu pn. „**Utworzenie i zagospodarowanie miejsc sprzyjających budowaniu i rozpoznawaniu marki turystycznej na terenie Gminy Ujazd**”

Inwestorem zadania jest **Gmina Ujazd**, która planuje ubiegać się o pozyskanie środków zewnętrznych na realizację inwestycji m in. z programu: **Fundusze Europejskie dla Łódzkiego 2021–2027, Działanie FELD.05.06 – Kultura i turystyka – ZIT Tomaszów Mazowiecki – Opoczno**.

Przedmiotowe przedsięwzięcie winno wpisywać się w założenia **Inicjatywy Nowy Europejski Bauhaus**, której fundamentami są:

- **zrównoważenie** – projektowanie w poszanowaniu środowiska i zasobów,
- **inkluzywność** – tworzenie przestrzeni dostępnych i przyjaznych dla wszystkich użytkowników,
- **estetyka** – wysoka jakość architektoniczna i kulturowa przestrzeni.

traktowane jako trzy równorzędne wartości kształtujące współczesne środowisko architektoniczne oraz kierunki rozwoju przestrzeni publicznych. Realizacja strefy SPA & Wellness w Niewiadowie stanowi odpowiedź na te założenia, łącząc potrzeby użytkowników, walory estetyczne, dostępność oraz troskę o środowisko naturalne w ramach spójnej, nowoczesnej koncepcji przestrzennej.

Na potrzeby przygotowania niniejszego PFU oraz postępowania o udzielenie zamówienia publicznego opracowano **architektoniczny projekt koncepcyjny** strefy SPA & Wellness. Koncepcja ta stanowi rozwinięcie idei Nowego Europejskiego Bauhausu – łączy rozwiązania prośrodowiskowe, inkluzyjne oraz estetyczne, zapewniając spójność funkcjonalną z istniejącą infrastrukturą Akademii Sportu.

PFU określa **wymagania funkcjonalne, techniczne i użytkowe**, jakie musi spełniać projektowany obiekt, stanowiąc podstawę do opracowania dokumentacji projektowej oraz późniejszej realizacji robót budowlanych.

Niniejszy program funkcjonalno-użytkowy sporządzony 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 r. poz. 2454), w związku z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2019 poz. 20 ze zm.).

Opracowanie służy do opisu przedmiotu zamówienia udzielanego w jednostopniowej formule „**zaprojektuj – wybuduj**” wraz z wyposażeniem (zdefiniowanego w dalszej części opracowania) i stanowi podstawę do:

- sporządzenia oferty Wykonawcy na kompleksowe wykonanie zadania inwestycyjnego,
 - ustalenia planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych oraz kosztów wyposażenia budynku.
-

- Przed złożeniem oferty każdy zainteresowany zobowiązany jest do odbycia wizji lokalnej w celu odpowiedniej oceny stopnia skomplikowania prac, z uwzględnieniem otoczenia inwestycji oraz innych, nieopisanych uwarunkowań.
- Dane zawarte w Programie Funkcjonalno-Użytkowym traktowane są jako wartości docelowe, przy czym dopuszczalne są odchylenia w granicach określonej tolerancji. Właściwości materiałów oraz elementów budowlanych muszą być zgodne z wymaganiami PFU oraz standardami, a ich odstępstwa nie mogą przekraczać przyjętego przedziału tolerancji.
- Wszystkie powierzchnie i wymiary podane w programie funkcjonalno-użytkowym mają charakter orientacyjny i minimalny. Ostateczne wartości zostaną ustalone w dokumentacji projektowej opracowanej przez Wykonawcę na podstawie tego programu.
- PFU zawiera wymagania i oczekiwania Zamawiającego dla planowanej inwestycji. W ramach realizacji zadania Wykonawca zobowiązany jest do sprawdzenia zgodności zaproponowanych rozwiązań z obowiązującymi przepisami budowlanymi oraz normami. W razie stwierdzenia rozbieżności, Wykonawca powinien zaproponować odpowiednie zmiany. Wykonawca nie może wykorzystywać ewentualnych błędów lub braków w PFU; wszelkie konsekwencje wynikające z zaniechania wyjaśnienia wątpliwości obciążają Wykonawcę Robót.
- Ryczałtowe wynagrodzenie ustalone w ofercie Wykonawcy musi obejmować wszystkie koszty, prace projektowe, roboty budowlane i instalacyjne, obsługę geodezyjną oraz dostawy sprzętu i wyposażenia niezbędne do prawidłowego wykonania zamówienia, zgodnie z wymaganiami opisanymi w niniejszym dokumencie. Wykonawca powinien uwzględnić ryzyko wystąpienia robót dodatkowych oraz wziąć pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu i infrastrukturę. Wszelkie kolizje infrastrukturalne należy uwzględnić i przebudować.
- Integralną częścią programu niezbędną do realizacji inwestycji jest projekt koncepcyjny pn: **„Rozbudowa budynku Akademii Sportu w Niewiadowie -Budowa strefy SPA & Wellness”** oraz załączniki

Projekt zawiera:

- Program użytkowo-funkcjonalny
- Charakterystyczne parametry zamierzenia budowlanego,
- Rozwiązania materiałowe i ilościowe
- Wyposażenie obiektu
- Aranżację wnętrza
- Zagospodarowanie terenu.

I. CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO – UŻYTKOWEGO (dalej PFU)

1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1.1 CHARAKTERYSTYCZNE PARAMETRY OKREŚLAJĄCE ZAKRES ROBÓT ORAZ ICH WIELKOŚĆ PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest realizacja zadania inwestycyjnego obejmującego utworzenie strefy SPA i Wellness na terenie Akademii Sportu w Niewiadowie. Inwestycja będzie realizowana w formule jednostopniowej „zaprojektuj i wybuduj”, obejmującej, rozbudowę istniejącego budynku Akademii Sportu w Niewiadowie poprzez budowę pawilonu SPA & Wellness

Zamówienie obejmuje dwie części (fazy):

- | | |
|---|---|
| I. Fazę projektową — opracowanie | projektu budowlanego i wykonawczego na podstawie niniejszego PFU, projektu koncepcyjnego oraz załączników (termin wykonania określa umowa). |
| II. Fazę wykonawczą — wykonanie | robót budowlanych, w tym dostarczenie i montaż wyposażenia budynku (termin wykonania określa umowa). |

Niniejszy Program Użytkowo - Funkcjonalny zawiera wymagania i oczekiwania Zamawiającego dla planowanej inwestycji.

W ramach zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do zaprojektowania i wykonania robót budowlanych zgodnie z niniejszym PFU, **na terenie Akademii Sportu położonej w Osiedlu Niewiadów w msc. Ujazd**, z uwzględnieniem planowanego celu i funkcji zamierzenia budowlanego oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego, obowiązującymi normami i zasadami wiedzy technicznej.

Obiekt znajduje się w okresie obowiązywania gwarancji powykonawczej udzielonej przez firmę ZAB-BUD Sp. z o.o., która pełni funkcję gwaranta. W związku z tym Wykonawca jest zobowiązany do prowadzenia wszystkich prac projektowych i wykonawczych w sposób nienaruszający obowiązującej gwarancji oraz do każdorazowego uzgadniania z gwarantem rozwiązań mogących mieć wpływ na elementy objęte ochroną gwarancyjną. Dotyczy to w szczególności ingerencji w istniejące instalacje, konstrukcje, infrastrukturę techniczną oraz zagospodarowanie terenu.

Wykonawca zobowiązany jest do:

- konsultowania proponowanych rozwiązań technicznych i materiałowych z gwarantem,
- pozyskania wymaganych uzgodnień przed rozpoczęciem prac,
- koordynacji robót tak, aby nie spowodować utraty gwarancji,

- uwzględnienia w dokumentacji projektowej wszystkich warunków określonych w dokumentacji powykonawczej oraz pismach przekazanych przez gwaranta.

Celem powyższych obowiązków jest zapewnienie ciągłości gwarancji oraz utrzymanie spójności technicznej i eksploatacyjnej całego kompleksu Akademii Sportu.

Nadto, wykonawca zobowiązany będzie uzyskać wszelkie niezbędne, opinie, uzgodnienia, warunki techniczne, zgody i decyzje m.in. :

- o lokalizacji celu publicznego;
- pozwolenie na budowę dla rozbudowy budynku Akademii Sportu;
- Pozwolenie na użytkowanie wybudowanej nowej części - pawilonu SPA & Wellness.

oraz wykonać wszystkie wymagane działania związane z decyzjami i warunkami technicznymi.

Koncepcję zagospodarowania terenu wykonano na mapie zasadniczej, udostępnionej z zasobów geodezyjnych na potrzeby niniejszego opracowania. **Zaleca się, aby Wykonawca przed złożeniem ceny oferty dokonał wizji lokalnej** i zweryfikował na podstawie map zasadniczych oraz powszechnego dostępu do zasobów geodezji na portalach informacji przestrzennej, jaka na terenie inwestycji znajduje się infrastruktura i sieci, które będą kolidować z planowaną budową.

| Zamawiający udostępnia materiał geodezyjny technologii basenowej, który może stanowić dodatkowe źródło informacji dotyczących uzbrojenia terenu.

Niniejsze PFU nie stanowi wyczerpującego i kompletnego materiału projektowego, nie posiada szczegółów projektowych w odniesieniu do wszystkich możliwych rozwiązań. Jest wskazówką dla wykonawcy, co do oczekiwań Zamawiającego w zakresie jakości i standardu wykonania zamówienia oraz określa zamawiane cechy i parametry techniczne żadanego obiektu. Jeśli wskazane wymagania kolidują z obowiązującymi przepisami prawa na dzień realizacji przedsięwzięcia (w zakresie projektu, budowy lub innych), Wykonawca zobowiązany jest w uzgodnieniu z Zamawiającym — zastosować inne rozwiązanie.

Błędy i opuszczenia

Wykonawca nie może wykorzystywać braków lub opuszczeń w niniejszym PFU do uchylania się od wykonania odpowiedniej dokumentacji projektowej oraz właściwego wykonania robót, a przypadku ich wykrycia zobowiązany jest natychmiast powiadomić Zamawiającego, który dokona odpowiednich poprawek, uzupełnień lub udzieli wyjaśnień.

W uzasadnionych przypadkach, po wcześniejszym uzgodnieniu z Zamawiającym, dopuszcza się zmiany w realizacji przedmiotu umowy w zakresie wskazanych w niniejszym PFU, z wyłączeniem parametrów technicznych, materiałowych i ilościowych przedmiotu zamówienia.

Z uwagi na to, iż koncepcja zagospodarowania została wykonana na mapie zasadniczej, dopuszcza się zmianę ilości do 10% różnicy planowanej wielkości zabudowy.

FAZA I – PROJEKTOWA

Obejmuje:

1. Opracowanie dokumentacji projektowej i kontraktowej
2. Wykonanie czynności formalno-prawnych w tym: uzyskanie niezbędnych opinii, warunków i decyzji.

Wykonawca zobowiązany jest do:

1. Pozyskania wszelkich materiałów formalno-prawnych niezbędnych do prawidłowego zaprojektowania całości zamierzenia budowlanego, w tym **uzyskanie decyzji o lokalizacji celu publicznego lud decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej rozbudowy.**
2. Określenia rzeczywistego poziomu wysokościowego stanu istniejącego;
3. Rozpoznania warunków gruntowo-wodnych;
4. Wykonania dodatkowych badań geologicznych gruntu;
5. Pozyskania map do celów projektowych;
6. W razie konieczności wykonania niezbędnych ekspertyz istniejącego obiektu Akademii Sportu;
7. Uzgodnienia z Zamawiającym proponowanych rozwiązań projektowych oraz materiałowych, na etapie projektowania;
8. Uzyskania akceptacji Zamawiającego dla opracowanej dokumentacji projektowej przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę;
9. Opracowania dokumentacji projektowej, która obejmuje różnorodne opracowania i jest dostosowana do specyfiki oraz zakresu planowanych robót budowlanych oraz zakresu zadania. W jej skład wchodzi:

1) **dokumentacja budowlana** obiektu wraz z infrastrukturą techniczną

a) PROJEKT BUDOWLANY, w tym:

- element: I PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU (PZT),
- element: II PROJEKT ARCHITEKTONICZNO-BUDOWLANY (AB)
- ZAŁĄCZNIKI do projektu AB, w tym informację BIOZ
- element: III PROJEKT TECHNICZNY (PT)
- pozwolenie na budowę w drodze decyzji stosownie do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane:

2) **dokumentacja kontraktowa;**

- a) PROJEKTY WYKONAWCZE – wszystkich branż, przyłączy i robót budowlanych.
- b) Przedmiar robót.
- c) Kosztorys inwestorski.
- d) Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB)- w zakresie proponowanych technologii i materiałów.

10. Uzyskania odbioru protokolarnego dokumentacji projektowej od Zamawiającego.

Uwaga:

W przypadku zmiany projektowanego układu funkcjonalno-przestrzennego Wykonawca zobowiązany będzie do przedłożenia Zamawiającemu wizualizacji przestrzennej proponowanych zmian. Koszty wykonania wizualizacji obciążają Wykonawcę.

Projekt budowlany powinien być wykonany zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2022 poz. 1679 ze zm.), Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2021 poz. 1169) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2023 poz. 2405).

Powinien obejmować wszystkie przewidziane do realizacji branże i być kompletny z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Projekt budowlany należy wykonać w wersji elektronicznej lub papierowej w 3 egzemplarzach dla organu administracji architektoniczno-budowlanej, dalej aa-b oraz 2 egzemplarze dla Zamawiającego (ilość określa umowa). Należy dodatkowo sporządzić i przekazać Zamawiającemu projekty w wersji elektronicznej na pendrive, płycie CD w formacie pdf oraz dwg.

Projekt wykonawczy należy sporządzić dla wszystkich robót ujętych w projekcie budowlanym dla każdej z branż (m.in. przyłącza) w wersji elektronicznej lub papierowej w 2 egzemplarzach dla Zamawiającego.

Przedmiar robót, kosztorys inwestorski oraz specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych należy opracować oddzielnie dla każdej z branż (architektonicznej, elektrycznej, sanitarnej, konstrukcyjnej) - po 2 egz. Opracowania powinny zawierać dane wyszczególnione w Rozporządzeniem 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 2019 poz. 2019).

| WYMAGANE ILOŚCI OPRACOWAŃ:

Projekt budowlany, projekt techniczny, projekt wykonawczy, projekt aranżacji wnętrz wszystkich pomieszczeń budynku należy opracować w ilości egzemplarzy niezbędnej i wymaganej w celu uzyskania zgód, opinii i decyzji oraz zapewniając w ramach odbioru przedmiotu umowy, posiadanie przez Zamawiającego **v3 egzemplarze w wersji papierowej oraz 2 egzemplarze w wersji elektronicznej.**

Wersja elektroniczna powinna zostać zapisana na nośniku elektronicznym w formie skanów opieczętownej dokumentacji wraz z podpisami i w formacie z rozszerzeniem pdf oraz w wersji umożliwiającej edytowanie tj.: dokumenty tekstowe z rozszerzeniem .doc. rysunki w formacie .dwg.

Przedmiar oraz szczegółowy kosztorys inwestorski należy wykonać w **2 egzemplarzach w wersji papierowej oraz w 1 egzemplarzu wersji elektronicznej** w formie pozwalającej na edycję i sprawdzenie. Wersja elektroniczna musi być zapisana z rozszerzeniem .ath i .xls. Szczegółowy kosztorys ofertowy musi być wykonany, zgodnie z warunkami określonymi w obowiązującym rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym.

Specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót w **2 egzemplarzach w wersji papierowej oraz w 1 egzemplarzu w wersji elektronicznej**. Wersja elektroniczna powinna zostać zapisana na nośniku elektronicznym: w całości w formacie z rozszerzeniem .pdf oraz w wersji umożliwiającej edytowanie tj.: dokumenty tekstowe z rozszerzeniem .doc. rysunki w formacie .dwg.

Prawa autorskie

- Projektant opracowujący projekt budowlany na podstawie niniejszego PFU musi zawrzeć informację, że koncepcja została opracowana przez jej autora, wraz z podaniem jego imienia, nazwiska lub nazwy oraz innych wymaganych danych identyfikacyjnych.
- Wykonawca przeniesie na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do całości dokumentacji projektowej wykonanej w ramach umowy, z chwilą potwierdzenia wykonania przedmiotu umowy w zakresie opracowania dokumentacji projektowej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2509 ze zm.).

Zakończeniem fazy I jest przekazanie Zamawiającemu pełnej dokumentacji projektowej (budowlanej i kontraktowej) wraz z uzyskanym pozwoleniem na budowę oraz projektem technicznym, zawierającym oświadczenia projektantów o sporządzeniu projektu technicznego.

FAZA II – WYKONAWCZA

Obejmuje:

1. Wykonanie robót budowlanych
2. Czynności formalno -prawne w zakresie odbiorów robót i oddania do użytkowania wykonanego obiektu i robót.

Zamawiający zastrzega, że realizacja fazy II może nastąpić po zakończeniu fazy I, której potwierdzeniem zakończenia jest odbiór protokolarny częściowy, zaakceptowany przez Zamawiającego, bez uwag.

Nie dopuszcza się rozpoczęcia robót budowlanych, nieobjętych pozwoleniem na budowę a wynikających z kontraktu, przed zakończeniem fazy I.

Wykonawca zobowiązany jest do:

1. Przystąpienia do robót budowlanych po zakończeniu fazy I,
2. Protokolarnego przejścia placu budowy przed rozpoczęciem robót,
3. Uzyskania i prowadzenia dziennika budowy,
4. Ustanowienia Kierownika Budowy,
5. Zgłoszenia do właściwego organu nadzoru budowlanego (dalej: PIMB) rozpoczęcia robót,
6. Wykonania robót budowlanych na podstawie wydanego pozwolenia lub zgłoszenia,
7. Wykonania robót na podstawie dokumentacji projektowej,
8. Wykonania robót wykończeniowych na podstawie opracowanego projektu aranżacji wnętrz, zaakceptowanego przez Zamawiającego,
9. Wyposażenia obiektu w projektowane elementy wnętrza: m.in. mini baseny, meble ogrodowe, technologię basenową, wyposażenie higieniczne toalet itp.,
10. Pełnienia nadzoru autorskiego w ramach opracowanej dokumentacji projektowej,
11. Opracowanie dokumentacji powykonawczej:
 - operat kolaudacyjny
 - Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego,
 - Instrukcja Obsługi i Użytkowania Obiektu
 - Świadectwa Charakterystyki Energetycznej zrealizowanego budynku
12. Przeprowadzenia szkolenia użytkowników obiektu w zakresie obsługi instalacji i eksploatacji wbudowanych urządzeń i systemów technologicznych,
13. Skutecznego zgłoszenia zakończenia robót budowlanych i uzyskania pozwolenia na użytkownik,
14. Udzielenia na wykonane roboty gwarancji na okres 36 miesięcy (czas i warunki określa umowa), licząc od dnia przyjęcia protokołu końcowego odbioru robót,
15. W okresie gwarancji zrealizowania jeden raz na 12 miesięcy bezpłatnego przeglądu wykonanych robót. Przegląd musi być udokumentowany w formie raportów i przedstawiony Zamawiającemu,
16. W okresie gwarancji wykonawca jest zobowiązany do przeprowadzania rocznych przeglądów, które będą dokumentowane raportami i/lub protokołami z przeglądów gwarancyjnych.

1. WYKONANIE ROBÓT BUDOWLANYCH

Zamówienie obejmuje wykonanie robót budowlanych związanych z budową parterowego pawilonu SPA & Wellness, zaprojektowanego w rzucie zbliżonym do litery „U” i dobudowanego wzdłuż południowej elewacji istniejącego budynku Akademii Sportu. Obiekt przewidziano do realizacji w technologii tradycyjnej murywanej, z zastosowaniem ścian wznoszonych z bloczków energooszczędnych oraz rozwiązań minimalizujących mostki termiczne.

Połączenie nowoprojektowanej części z budynkiem głównym odbywa się poprzez łącznik komunikacyjny zaprojektowany w miejscu istniejących drzwi, co umożliwia płynne i funkcjonalne powiązanie obu obiektów bez ingerencji w konstrukcję zasadniczą budynku sportowego. Pawilon posadowiono na samodzielnej

plycie fundamentowej, całkowicie niezależnej od układu konstrukcyjnego części istniejącej, co gwarantuje właściwe przenoszenie obciążeń i eliminuje ryzyko nierównomiernego osiadania budynku.

| ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Powierzchnia zabudowy wynosi: **178,00 m²**

Powierzchnia użytkowa wynosi: **141,80 m²**

Szczegółowe rozwiązania przestrzenne przedstawiono w Projekcie Koncepcyjnym - Załącznik nr 1 do niniejszego PFU.

Wykonawca w ramach realizacji zamówienia jest zobowiązany do:

1. Wykonania pełnych **robót konstrukcyjnych**, w tym:
 - płyty fundamentowej,
 - ścian murowanych lub prefabrykowanych,
 - pergoli,
 - stropu i pokrycia dachowego.
2. Wykonania **łącnika komunikacyjnego** wraz z przebudową otworu drzwiowego w istniejącym obiekcie.
3. Realizacji **elewacji**, tarasów, zabudów zewnętrznych oraz elementów małej architektury.
4. Wykonania **robót instalacyjnych** zgodnie z dokumentacją:
 - instalacje wodno-kanalizacyjne,
 - instalacja technologii basenowej,
 - instalacje elektryczne, oświetleniowe i niskoprądowe,
 - instalacja ogrzewania i podgrzewu wody,
 - wentylacja i klimatyzacja,
 - instalacje ciepła (zasilanie z kotłowni lub system alternatywny).
5. Uzyskania wymaganego uzgodnienia z **Gwarantem istniejącego obiektu**, który pozostaje w okresie ochrony gwarancyjnej.
6. Usunięcia kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu zgodnie z częścią opisową PFU.
7. Wykonania zagospodarowania terenu zgodnie z projektem:
 - chodniki z płyt betonowych,
 - zieleni,
 - oświetlenie zewnętrzne.

2. PRACE FORMALNO — PRAWNE

- 1) Inwentaryzacja geodezyjna powykonawcza;
- 2) Zgłoszenie Inwestorowi o zakończeniu robót budowlanych, z zachowaniem formy pisemnej;
- 3) Uzyskanie akceptacji zakończenia robót przez Inwestora lub jego przedstawicieli (odbiór techniczny);
- 4) Zgłoszenie do organu Nadzoru Budowlanego o zakończeniu robót budowlanych;
- 5) Uzyskanie zaświadczenia o braku sprzeciwu do zgłoszenia zakończenia robót budowlanych;
- 6) Zgłoszenie Zamawiającemu zakończenia wykonania przedmiotu umowy z zachowaniem formy pisemnej;
- 7) Rozliczenie wykonania przedmiotu umowy na zasadach zawartych w umowie.

Wykonawca robót będzie odpowiedzialny za jakość wykonania robót oraz za ich zgodność z programem funkcjonalno-użytkowym, dokumentacją projektową, specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych oraz wiedzą techniczną.

| DOKUMENTACJA FORMALNO-PRAWNA -POWYKONAWCZA

Dokumentacja powykonawcza winna zawierać:

- Inwentaryzację geodezyjną powykonawczą;
- Obmiar powykonawczy;
- Spis wbudowanych materiałów;
- Dokumentację projektową podstawową z naniesionymi zmianami oraz dodatkową, jeśli została sporządzona w trakcie realizacji kontraktu.
- Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego,
- Instrukcja Obsługi i Użytkowania Obiektu
- Świadectwa Charakterystyki Energetycznej zrealizowanego budynku

Dokumentację powykonawczą należy wykonać dla organu PINB i Zamawiającego – 2 gez.

Operat kolaudacyjny należy przygotować w wersji papierowej z podziałem na tomy:

- Tom I Dokumentacja ogólna;
- Dział 2: Dokumentacja materiałowa.
- Dział 3: Dokumentacja urządzeń oraz sprzętu.
- Tom II Dokumentacja powykonawcza;
- Tom III Dokumenty odbiorowe;
- Dział 1: Protokoły badań i sprawdzeń;
- Tom IV Dokumenty budowy.
- Tom V. Materiały dla PINB.
- Tom VI. Decyzja pozwolenia na użytkowanie lub skuteczne zawiadomienie o przyjęciu zgłoszenia zakończenia budowy, potwierdzone dokumentem – Zawiadomienie o niewniesieniu sprzeciwu do ww. zgłoszenia.

Ilość wymaganych egzemplarzy określa umowa.

1.2 AKTUALNE UWARUNKOWANIA WYKONANIA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1.2.1 CEL I ZAKRES ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO

Celem zamierzenia budowlanego **jest budowa pawilonu SPA & Wellness**, który stanowić będzie element infrastruktury okołoturystycznej wspierającej rozwój turystyki pobytowej, zdrowotnej i aktywnej na terenie gminy Ujazd. Powstanie jako uzupełnienie istniejącego kompleksu Akademii Sportu w Niewiadowie. Obiekt nie pełni funkcji samodzielnej infrastruktury sportowej, lecz stanowi zaplecze regeneracyjne i wypoczynkowe dla osób odwiedzających gminę oraz użytkowników regionalnych szlaków turystycznych, w szczególności tras pieszych, rowerowych i konnych, rozwijanych w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT) MOF Tomaszów Mazowiecki – Opoczno.

Powstanie obiektu ma na celu rozszerzenie i podniesienie standardu oferty usług turystycznych, wypoczynkowych i regeneracyjnych dostępnych dla turystów korzystających z walorów przyrodniczych, krajobrazowych i historycznych regionu oraz osób odwiedzających kompleks Akademii Sportu. Pawilon pełnić będzie funkcję punktu docelowego oraz przystankowego na trasie ruchu turystycznego, odpowiadając na potrzeby turystyki aktywnej, weekendowej i pobytowej.

Budowa nowego pawilonu będzie stanowiła rozbudowę oraz funkcjonalne rozszerzenie istniejącej infrastruktury Akademii Sportu, wzmacniając jej znaczenie jako całorocznego produktu turystycznego o charakterze ponadlokalnym. Projektowany pawilon SPA & Wellness będzie pełnił funkcję wspierającą realizację programu uzdrowiskowo-regeneracyjnego, ukierunkowanego na poprawę komfortu pobytu, regenerację organizmu oraz odnowę biologiczną użytkowników i turystów korzystających z oferty kompleksu w sposób harmonijny uzupełni istniejący układ przestrzenny kompleksu, wzbogacając go o strefę regeneracji, hydroterapii, oraz przestrzeń wypoczynku, zintegrowane funkcjonalnie i kompozycyjnie z istniejącym zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą basenową.

W strefie wejściowej przewiduje się utworzenie punktu informacji turystycznej promującego ofertę turystyczno-kulturową gminy oraz wspierającego budowę rozpoznawalnej marki turystycznej Gminy Ujazd. Układ funkcjonalny obiektu został zaprojektowany z myślą o obsłudze turystów zewnętrznych, zarówno indywidualnych, jak i grup zorganizowanych.

Inwestycja ma na celu:

- rozwój infrastruktury turystycznej wspierającej budowanie rozpoznawalnej marki turystycznej gminy i regionu,
- zwiększenie atrakcyjności kompleksu jako całorocznego obiektu turystycznego i wypoczynkowego,
- **stworzenie nowoczesnej przestrzeni wspierającej regenerację, odnowę biologiczną**
- wydłużenie czasu pobytu odwiedzających oraz rozwój turystyki weekendowej i pobytowej,
- stworzenie nowego produktu turystycznego wzmacniającego konkurencyjność regionu i województwa,
- rozszerzenie istniejących funkcji o strefy przeznaczone do kąpieli relaksacyjnych i przestrzeń wypoczynkowe,

- uporządkowanie i podniesienie jakości zagospodarowania południowej części terenu Akademii Sportu.

Realizacja pawilonu podniesie standard usług dostępnych w kompleksie, tworząc obiekt odpowiadający współczesnym wymaganiom w zakresie turystyki zdrowotnej, regeneracyjnej i wypoczynkowej, a jednocześnie wspierający rozwój lokalnej gospodarki turystycznej, w tym usług noclegowych, gastronomicznych i rekreacyjnych.

Zakres projektu obejmuje budowę nowego parterowego pawilonu w technologii tradycyjnej murowanej, wraz z kompletną infrastrukturą techniczną, instalacjami, wykończeniem wewnątrz oraz zagospodarowaniem terenu.

Przedmiot zamówienia obejmuje w szczególności:

| Budowę pawilonu SPA & Wellness

- Budowę pawilonu w rzucie zbliżonym do litery „U”, usytuowanego wzdłuż południowej ściany istniejącej Akademii Sportu.
- Wykonanie obiektu jako **samodzielnej konstrukcji** posadowionej na płycie fundamentowej, niezależnej od budynku istniejącego.
- Zrealizowanie łącznika komunikacyjnego w miejscu obecnych drzwi, zapewniającego bezpośrednie połączenie funkcjonalne między obiektami.
- Wykonanie tarasu naziemnego z deski kompozytowej oraz pergoli w miejscu dawnych okien jako elementu scalającego i poprawiającego ekspozycję zieleni.

| Roboty konstrukcyjne i wykończeniowe

- Ściany z bloczków energooszczędnych w technologii murowanej.
- Wykonanie stropu, dachu, świetlika, stolarki okiennej i drzwiowej.
- Realizacja wykończeń wewnętrznych zgodnie ze standardem SPA (płyty betonowe, naturalne materiały, okładziny antypoślizgowe, elementy drewniane).

| Roboty instalacyjne

- Instalacje wodno-kanalizacyjne i cyrkulacyjne,
- Instalacje technologii basenowej w układzie zamkniętym,
- Instalacje elektryczne i oświetleniowe (w tym oświetlenie dekoracyjne LED),
- Instalacje wentylacji, klimatyzacji i ogrzewania,
- Podłączenie do istniejącej kotłowni gazowej lub wykonanie alternatywnego źródła,
- Integracja z istniejącą instalacją fotowoltaiczną (priorytetowe wykorzystanie energii z PV do podgrzewu wody).

| Zagospodarowanie terenu

- Wykonanie trasy z deski kompozytowej
- Wykonanie chodników z płyt betonowych dopasowanych do materiałów elewacyjnych,
- Montaż oświetlenia terenowego (lampy ogrodowe)

Szczegóły zabudowy i wymagań w odniesieniu do technologii i standardu zawierają projekty koncepcji – załączniki nr 1 -3 do niniejszego PFU.

1.2.2 INFORMACJE O TERENIE OBJĘTYM OPRACOWANIEM

| STAN ISTNEJĄCY

TEREN PLANOWANEJ INWESTYCJI zlokalizowany jest w miejscowości Osiedle Niewiadów gmina Ujazd.
POD ADRESEM **Osiedle Niewiadów 42**,
DZIAŁKA NR EWID. **101610_5.0013.24/2**.
UŻYTEK: **Br**

Obszar ten stanowi część kompleksu sportowo–rekreacyjnego Akademii Sportu, obejmującego istniejący budynek sportowy, infrastrukturę towarzyszącą oraz basen odkryty. Projektowany pawilon SPA & Wellness usytuowano w **południowej części działki**, w bezpośrednim sąsiedztwie budynku głównego, jako jego naturalne i funkcjonalne przedłużenie. Obiekt zlokalizowano od strony **zaplecza techniczno-użytkowego**, na terenie dotychczas niezabudowanym, wykorzystywanym jako zieleń oraz powierzchnie komunikacyjne o charakterze pomocniczym. Dzięki projektowanemu łącznikowi komunikacyjnemu oraz korzystnemu układowi dojść pieszych nowa strefa SPA będzie integralnym elementem infrastruktury rekreacyjnej, dostępnym dla użytkowników Akademii Sportu.

Najważniejsze elementy otoczenia inwestycji:

- **od północy** – budynek Akademii Sportu wraz z zapleczem i strefą wejściową użytkowników,
- **od południa** – teren zielony oraz przestrzeń techniczna przeznaczona do zagospodarowania pod rozbudowę,
- **od zachodu** – basen odkryty wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- **od wschodu** – układ komunikacji pieszej i rowerowej prowadzący w kierunku osiedla Niewiadów.

Planowany pawilon SPA & Wellness będzie bezpośrednio powiązany funkcjonalnie z istniejącym budynkiem za pomocą projektowanego łącznika komunikacyjnego, umożliwiającego użytkownikom płynne przejście pomiędzy strefą zabaw dla dzieci oraz sauny a nową częścią relaksacyjno-regeneracyjną.

Dojście dla użytkowników odbywać się będzie przez istniejący budynek Akademii Sportu, w miejscu obecnych drzwi prowadzących do strefy komunikacyjnej. Rozwiązanie to zapewnia pełną integrację funkcjonalną oraz kontrolę wejścia.

Obsługa techniczna możliwa jest:

- poprzez istniejące ciągi piesze,
- od strony zaplecza budynku,
- z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury wewnętrznej kompleksu.

Teren inwestycji jest w pełni uzbrojony, w tym w:

- sieć wodociągową,
- kanalizację sanitarną i deszczową,
- instalację elektryczną,
- instalację ciepłowniczą (z kotłowni gazowej obiektu),
- instalację teletechniczną,
- instalację fotowoltaiczną zlokalizowaną na budynku głównym.

Infrastruktura ta będzie punktowo rekonfigurowana, aby umożliwić realizację obiektu, w szczególności w zakresie usunięcia kolizji z instalacjami zewnętrznymi.

Wstępne badania geotechniczne wykazały występowanie nasypów luźnych (piaski, gruz) o niewystarczających parametrach nośności pod posadowienie. Konieczne jest wykonanie:

- zdjęcia warstwy humusu,
- wymiany gruntu do głębokości ok. 1,2 m,
- dogęszczenia i wykonania warstw konstrukcyjnych,
- przygotowania podłoża pod płytę fundamentową zgodnie z częścią geotechniczną.

Teren jest płaski, z niewielkimi różnicami wysokości, nie wymaga skomplikowanych prac ziemnych poza wymianą gruntu.

Teren inwestycji znajduje się w użytkowaniu wieczystym Gminy Ujazd, jako podmiotu zarządzającego obiektem.

Obiekt główny i jego infrastruktura objęte są gwarancją wykonawczą, dlatego wszelkie roboty ziemne i budowlane w obrębie instalacji istniejących należy każdorazowo uzgadniać z Gwarantem.

INWENTARYZACJA KOMPLEKSU

Projektowany obiekt stanowi rozbudowę istniejącego kompleksu, realizowaną poprzez budowę nowego pawilonu SPA & Wellness, stanowiącego odrębny obiekt kubaturowy funkcjonalnie powiązany z istniejącą infrastrukturą. W związku z tym zakres inwestycji nie wymaga przeprowadzenia inwentaryzacji istniejącego obiektu budowlanego w rozumieniu rozporządzenia, gdyż nie przewiduje się ingerencji w jego układ konstrukcyjny, instalacyjny ani technologiczny w zakresie wymagającym opracowania dokumentacji inwentaryzacyjnej.

Zamawiający dysponuje aktualną dokumentacją powykonawczą obiektu, która pozostaje ważna z uwagi na obowiązującą gwarancję udzieloną przez wykonawcę wcześniejszego etapu inwestycji. Dokumentacja ta zostanie udostępniona Wykonawcy na potrzeby opracowania dokumentacji projektowej.

Ponadto rozwiązania dotyczące istniejących sieci, instalacji i urządzeń technicznych stanowią załącznik do niniejszego PFU i mogą być wykorzystane jako materiał odniesienia przy pracach projektowych.

Dokumentacja ta stanowi kompletne i aktualne źródło danych w zakresie infrastruktury objętej gwarancją oraz warunkami eksploatacyjnymi obowiązującymi na terenie inwestycji

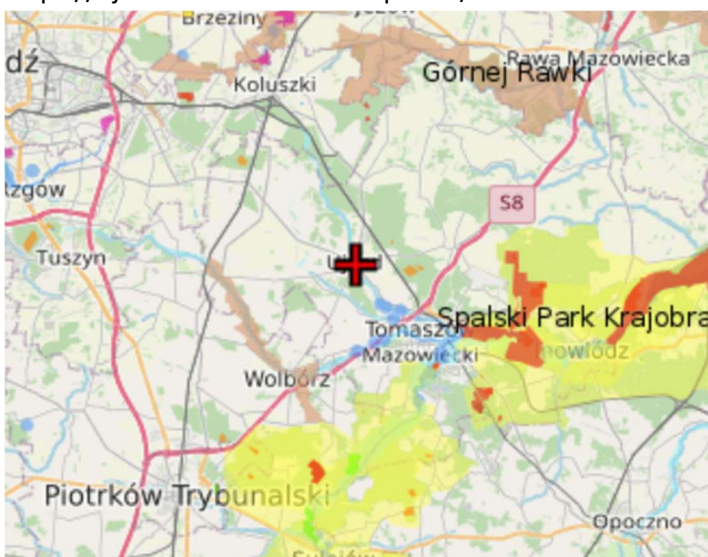
| WYZNACZNIKI ROZWIĄZANIA PRZESTRZENNEGO

W obszarze planowanej inwestycji **nie obowiązuje Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego**, wobec czego zasady kształtowania zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu określają **ustalenia decyzji o lokalizacji celu publicznego**, stanowiącej podstawę prawną realizacji przedmiotowego zamierzenia.



PLANOWANA
ROZBUDOWA

<https://ujazdtomaszowski.e-mapa.net/>



<https://polska.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?mapa=polska> – mapa form ochrony środowiska

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA zlokalizowana w nieruchomości dz. 24/2:

- instalacja zew. kanalizacji sanitarnej;
 - instalacja zew. kanalizacji deszczowej;
 - instalacja zew. energetyczna
 - instalacja zew. sieć wodociągowa;
 - instalacja zew. sieć telekomunikacji.
 - instalacja zew. gazu
 - instalacja technologiczna – basenu
 - instalacja ciepła technologicznego
-
- Instalacje zew. oznaczone na planie zagospodarowania są aktywne i eksploatowane.
 - Włączenia do sieci znajdują się poza terenem inwestycji.
 - Wszystkie instalacje należy przebudować zgodnie z wiedzą techniczną.
 - W ramach realizacji przedsięwzięcia nie przewiduje się wykonywania nowych przyłączy do sieci zewnętrznych, wobec czego nie jest wymagane uzyskiwanie opinii gestorów sieci. Zakres projektowanych instalacji obejmuje jedynie wpięcie do istniejących układów funkcjonujących na terenie obiektu, które pozostają w gwarancji oraz pod zarządem obecnego operatora infrastruktury.
 - W związku z powyższym wszelkie rozwiązania instalacyjne podlegają uzgodnieniu z zarządcą istniejących instalacji oraz gwarantem, z uwagi na obowiązujący okres ochrony gwarancyjnej i konieczność utrzymania ciągłości jej obowiązywania.

| DANE OKREŚLAJĄCE WPŁYW EKSPLOATACJI GÓRNICZEJ

Teren objęty opracowaniem nie znajduje się na terenach wpływu eksploatacji górniczej i nie znajduje się na terenach wpływu górniczego.

| DANE INFORMACYJNE O TERENIE ODNOŚNIE DO REJESTRU ZABYTKÓW I OCHRONIE ZGODNIE Z USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA

Teren ani budynek objęty opracowaniem:

- nie jest objęty ochroną konserwatora zabytków.
- nie jest wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków.

| UKSZTAŁTOWANIE TERENU I ZIELENI

Teren inwestycji położony jest w ścisłej infrastrukturze wiejskiej. Obsługę komunikacyjną zapewnia zjazd z drogi wojewódzkiej nr 715.

Wyróżnia się niewielkim zróżnicowaniem wysokościowym, w obrębie działki znajduje się zieleń wysoka i zieleń niska aranżowana.

INFORMACJE I DANE O CHARAKTERZE I CECHACH ISTNIEJĄCYCH I PRZEWIDYWANYCH ZAGROŻEŃ DLA ŚRODOWISKA ORAZ DLA HIGIENY I ZDROWIA UŻYTKOWNIKÓW

Teren nie jest objęty formami przyrody i nie leży na obszarze Natura 2000.

Projektowany sposób wykorzystania gruntu nie powinien zmieniać ukształtowania terenu i powstania zagrożeń dla środowiska. Budowę należy zaplanować i prowadzić bez montażu jakichkolwiek urządzeń mogących emitować zanieczyszczenia do atmosfery, wody czy ziemi. Należy przewidzieć wykonanie robót w sposób nieinwazyjny, tak aby żadne czynniki montażu nie stanowiły źródła promieniowania ani dźwięku. Dzięki zastosowanym rozwiązaniom projektowym: przestrzennym, funkcjonalnym i technicznym budowa nie powinna emitować hałasu i drgań oraz wywierać ujemnego wpływu na zdrowie ludzi, inne obiekty budowlane i lokalne środowisko, tj. wody powierzchniowe i podziemne, powietrze, hałas, powierzchnie ziemi, świat roślinny i zwierzęcy oraz klimat.

Na podstawie art. 3 ust 1 pkt 56, 57 w związku z pkt 59 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, rodzaj planowanego przedsięwzięcia nie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ani do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zatem nie zachodzi konieczność sporządzenia Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia.

OPINIA GEOTECHNICZNA ORAZ INFORMACJA O SPOSOBIE POSADOWIENIA OBIEKTU

Projektowany obiekt należy zaliczyć do **pierwszej kategorii geotechnicznej G-1**. W sprawie ustalania geotechnicznych warunków utwardzenia podłoże gruntowe zostało rozpatrzone do głębokości 3 m.p.p.t. Na potrzeby planowanej budowy rozpatrzono grunty poprzez wykonanie badania geotechnicznego przez osoby posiadające stosowne uprawnienia. Warunki **gruntowe stwierdza się jako proste**.

Wyniki badań stanowią Załącznik nr 2 do niniejszego PFU.

1.3 OGÓLNE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE

ZAMIERZONY SPOSÓB UŻYTKOWANIA

Sposób użytkowania istniejącego obiektu pozostaje bez zmian. Projektowana inwestycja obejmuje jego rozbudowę poprzez utworzenie strefy SPA & Wellness stanowiącej element infrastruktury turystycznej i okołoturystycznej, wspierającej rozwój turystyki pobytowej, zdrowotnej i aktywnej na terenie Gminy Ujazd.

Nowy pawilon będzie stanowił integralny element produktu turystycznego gminy, zwiększając atrakcyjność kompleksu oraz zachęcając turystów do dłuższego pobytu i częstszego odwiedzania regionu.

.Projektowany pawilon SPA & Wellness zaplanowano jako obiekt **w pełni dostępny** dla osób z niepełnosprawnościami, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami projektowania uniwersalnego. Układ funkcjonalny, komunikacja i elementy wyposażenia zostały opracowane tak, aby zapewnić użytkownikom z ograniczeniami ruchowymi swobodę, bezpieczeństwo i komfort poruszania się.

1.4 SZCZEGÓŁOWE WŁAŚCIWOŚCI FUNKCJONALNO-UŻYTKOWE

| ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

Powierzchnia zabudowy wynosi: **178,00 m²**

Powierzchnia użytkowa wynosi: **141,80 m²**

| UKŁAD FUNKCJONALNY

Projektowany pawilon zawiera następujące pomieszczenia:

- | | |
|-----|---|
| 1.1 | Komunikacja – 6,80 m ² |
| 1.2 | Sala kąpielowa (strefa SPA & Wellness) – 116,00 m ² |
| 1.3 | Pomieszczenie techniczne (instalacje, technologia wodna, rozdzielnie) 12,30 m ² |
| 1.4 | WC – 6,70 m ² . |

| WYSOKOŚĆ POMIESZCZEŃ

Wysokość wszystkich pomieszczeń na parterze wynosi 3,50 m, co zapewnia odpowiedni komfort użytkowy, właściwą cyrkulację powietrza oraz swobodę kompozycyjną dla elementów technologicznych i aranżacyjnych.

Szczegółowe rozwiązania przestrzenne przedstawiono w Projekcie Konceptyjnym - Załącznik nr 1 do niniejszego PFU.

2. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO

2.1 OGÓLNE WYMAGANIA DOTYCZĄCE DOUKENTACJI

Projekt budowlany i wykonawczy należy wykonać na podstawie projektu koncepcyjnego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego PFU. Projekt nie mogą zmieniać formy architektonicznej obiektu, idei i założeń projektowych i koncepcji architektonicznej.

Winien zawierać informację o podstawie prawnej do projektowania tj. koncepcji architektonicznej jako formy utworu architektonicznego.

Powinien obejmować wszystkie przewidziane do realizacji branże i być kompletny z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

| ODBIÓR DOKUMENTACJI

Zamawiający dokona odbioru dokumentacji projektowej tylko w przypadku, gdy będzie ona kompletna, zatwierdzona przez organ aa-b w części przewidzianej przepisami prawa budowlanego. Pozostałe elementy dokumentacji, które nie podlegają ocenie organu aa-b również muszą być złożone do dokonania czynności odbioru dokumentacji.

2.1.1 CECHY OBIEKTU DOTYCZĄCE ROZWIĄZAŃ BUDOWLANO-KNOSTRUKCYJNYCH I WSKAŹNIKÓW EKONOMICZNYCH

| PRZYGOTOWANIE TERENU BUDOWY:

W ramach przygotowania terenu budowy Wykonawca zobowiązany jest do:

- a) **Zapewnienia ciągłości użytkowania terenu i obiektów Akademii Sportu przez cały okres realizacji robót.** Roboty budowlane muszą być prowadzone w sposób niezakłócający funkcjonowania istniejącej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej. Ograniczenia w dostępności terenu powinny być minimalne oraz ograniczone do niezbędnych etapów technologicznych. Na każdym etapie realizacji należy zapewnić bezpieczne dojścia i dojścia alternatywne dla użytkowników.
- b) Wydzielenia i odpowiedniego zabezpieczenia placu budowy, z zachowaniem rozdziału między strefą prac a częścią czynną obiektu.
- c) Opracowania harmonogramu prac uwzględniającego funkcjonowanie obiektu oraz planowanych wydarzeń sportowych, tak aby ograniczyć uciążliwości dla użytkowników.
- d) Zapewnienia właściwej organizacji ruchu pieszych i pojazdów na czas prowadzenia robót oraz utrzymania czystości i porządku na terenie inwestycji i w jej otoczeniu.

| PARAMETRY UŻYTKOWE OBIEKTU (architektura, konstrukcja i wykończenia)

Realizacja przedmiotu zamówienia musi uwzględniać poniższe wymagania dotyczące formy, funkcji, konstrukcji oraz sposobu wykończenia projektowanego obiektu SPA & Wellness. Parametry te określają minimalne standardy, które należy spełnić, wykonując pawilon jako rozbudowę Akademii Sportu w Niewiadowie.

Forma architektoniczna i powiązanie z istniejącą zabudową

1. Projektowany obiekt należy wykonać jako **pawilon parterowy** stanowiący **rozbudowę** istniejącego kompleksu Akademii Sportu.
2. Pawilon ma funkcjonować **jako jedna całość** z budynkiem głównym, z zapewnieniem bezpośredniego połączenia poprzez **istniejące wyjście ze strefy saun**, które stanowi kluczowy łącznik użytkowy.
3. Forma zabudowy musi być ukształtowana w sposób **niedominujący**, wpisujący się w istniejący układ, oraz nie może powodować wrażenia przypadkowej dostawki.
4. Zabronione jest zasłonięcie lub ograniczenie **dostępu światła dziennego do okien** istniejącego budynku, w szczególności do pomieszczeń przeznaczonych dla dzieci (sala zabaw).
5. Estetyka obiektu powinna nawiązywać do zasad **Bauhausu / Nowego Europejskiego Bauhausu**, w szczególności do:
 - prostoty i oszczędności formy,
 - funkcjonalności i racjonalności układów,
 - naturalnych materiałów i harmonii kolorystycznej,
 - integracji architektury z krajobrazem.
6. Projektowany pawilon SPA & Wellness należy opracować jako **jednolitą, zwartą część zabudowy**, stanowiącą kontynuację istniejącego kompleksu Akademii Sportu. Obiekt musi zostać połączony z istniejącą strefą saun poprzez obecne wyjście, które wyznacza podstawową oś komunikacyjną. Projekt nie może blokować okien budynku istniejącego – należy **zachować pełny dostęp światła dziennego** do sali zabaw.
7. Zamawiający wymaga, aby projekt ostateczny **wiernie odzwierciedlał założenia koncepcji**, w szczególności w zakresie układu przestrzennego, powiązań funkcjonalnych, materiałów identyfikujących obiekt oraz charakterystycznych elementów takich jak:
 - okrągłe okno – motyw przewodni,
 - pergole drewniane jako element spajający zabudowę,
 - rozsuwana fasada otwierająca strefę SPA na zewnętrzny taras i basen.

Energooszczędność i technologia

Projekt musi zapewniać architekturę **energooszczędną**, o wysokiej izolacyjności przegród i optymalnym wykorzystaniu energii odnawialnej. Budynek powinien opierać się na zasadach racjonalnej konstrukcji, prostych technologiach i naturalnych materiałach.

Obiekt musi być zaprojektowany z myślą o ekonomicznej budowie i eksploatacji, przy jednoczesnym spełnieniu wysokich standardów jakościowych i estetycznych określonych w koncepcjach projektowych oraz Programie Funkcjonalno-Użytkowym (PFU). Konstrukcja i technologia budowy powinny umożliwiać szybki czas realizacji, dlatego zaleca się stosowanie systemów prefabrykowanych.

Energetyka obiektu

Budynek ma być wykonany w technologii pasywnej, odznaczającej się wysoką energooszczędnością. W związku z tym należy uwzględnić:

- systemy do zbierania wody deszczowej, zintegrowane z rurami spustowymi do zbiornika bezodpływowego celem retencji wody.
- energooszczędne oświetlenie LED,
- kompleksową izolację wszystkich przegród zewnętrznych,
- ściany izolowane wełną w płytach lub styropianem fasadowym o współczynniku przewodzenia ciepła λ 0,031,
- płytę fundamentową z zastosowaniem styroduru (polistyren ekstrudowany), o współczynniku przewodzenia ciepła λ 0,031,
- stropodach izolowany styropianem dachowym, również o współczynniku λ 0,031.
- stolarka aluminiowa ciepła. Współczynnik przenikania ciepła nie większy niż 0,67 W/m²K, preferowany niższy. Szyby bezpieczne min. P4
- stolarka drzwiowa zew. aluminium z pełnym szkleniem Współczynnik przenikania ciepła nie większy niż 0,9 W/m²K, preferowany niższy. Pełne bez szklenia Współczynnik przenikania ciepła nie większy niż 1,7 W/m²K.

Zasilanie i instalacje

Projektowany obiekt należy zasilć z istniejącej infrastruktury Akademii Sportu, w szczególności z kotłowni gazowej zlokalizowanej w budynku głównym („budynku matce”). W przypadku braku możliwości zapewnienia wymaganej mocy cieplnej lub ograniczeń technologicznych istniejącego źródła, Wykonawca zobowiązany jest przewidzieć alternatywne, niezależne źródło ciepła, zlokalizowane w pomieszczeniu technicznym nowego pawilonu.

Podgrzew wody basenowej oraz przygotowanie ciepłej wody użytkowej należy realizować w sposób priorytetowy z wykorzystaniem instalacji fotowoltaicznej, przewidując wsparcie gazowe jako źródło uzupełniające.

Zasilanie elektryczne pawilonu SPA należy wykonać poprzez przyłączenie do istniejącej głównej rozdzielni elektrycznej budynku głównego. Trasę kablową dopuszcza się prowadzić zarówno wewnątrz budynku, jak i po jego konstrukcji górnej, w zależności od przyjętego rozwiązania technicznego i wykonawczego.

Zasilanie należy wykonać kablem typu **YKXS 5×50 mm² lub YKXS 5×35 mm²**, w zależności od ostatecznego bilansu mocy oraz doboru zabezpieczeń, zgodnie z obowiązującymi normami branżowymi i warunkami technicznymi. Przewód należy prowadzić w sposób zapewniający należyłą ochronę mechaniczną oraz spełniający wymagania w zakresie odporności ogniowej dla tras elektroenergetycznych w obiektach użyteczności publicznej.

Układ funkcjonalny strefy SPA

Projekt musi uwzględniać wyposażenie zgodnie z założeniami koncepcji, w szczególności:

- **2 mini-baseny SPA** (ok. 8 osób każdy) z hydromasażem, podgrzewem, oświetleniem i filtracją zamkniętą,
- **balia chłodząca** dla 2 osób z drewnianą obudową i drewnianymi schodami,
- **strefa hamakowa** – 2 hamaki zawieszone na pniach,
- **strefa leżakowa** – minimum 6 leżaków,
- **strefa klubowa** – fotele relaksacyjne (UFO) ze stolikami LED,
- **półki na ręczniki** w formie wnęk w ścianach,
- **nagłośnienie strefowe**,
- **dyfuzory zapachowe** (aromaterapia),
- materiały posadzkowe o parametrach **antypoślizgowych** dopuszczonych do stosowania w strefach mokrych.

Jednoznaczność wymagań

Projekt budowlany i wykonawczy musi:

- być **zgodny z niniejszym PFU**,
- być **zgodny z koncepcją architektoniczną**,
- rozwijać i doprecyzowywać przyjęte rozwiązania, bez ich zmiany na poziomie ideowym, materiałowym i przestrzennym.

Zapotrzebowanie na moc energetyczną

Szacunkowe zapotrzebowanie na moc przyłączeniową dla strefy wodnej kształtuje się na poziomie ok. 25–30 kW.

Szczegóły zawiera Projekt koncepcyjny Załącznik nr 1 do niniejszego PFU.

Wymagania w zakresie zielonych zamówień publicznych

Realizacja zamówienia musi odbywać się zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz zielonych zamówień publicznych, obejmujących minimalizowanie wpływu na środowisko na wszystkich etapach procesu inwestycyjnego. Wykonawca zobowiązany jest do stosowania rozwiązań materiałowych i projektowych umożliwiających ograniczenie negatywnego oddziaływania obiektu na środowisko, zarówno na etapie realizacji robót, jak i w okresie eksploatacji obiektu.

W szczególności wymaga się:

1. Stosowania materiałów, komponentów i technologii o niskim śladzie środowiskowym, w tym:
 - materiałów o potwierdzonym pochodzeniu z recyklingu lub nadających się do recyklingu
 - wyrobów posiadających deklaracje środowiskowe (EPD), certyfikaty jakości lub redukcji emisji.

2. Minimalizowania ilości wytwarzanych odpadów budowlanych, poprzez:
 - prowadzenie selektywnej gospodarki odpadami,
 - dokumentowanie sposobu ich zagospodarowania,
 - przekazywanie odpadów wyłącznie podmiotom uprawnionym.
3. Stosowania technologii i rozwiązań sprzyjających efektywności energetycznej eksploatowanego obiektu, w tym:
 - energooszczędnych systemów HVAC,
 - wysokosprawnych urządzeń z automatyczną regulacją i ograniczaniem strat energii,
 - oświetlenia LED lub równoważnego,
 - systemów ograniczających zużycie wody użytkowej.
4. Prowadzenia robót z poszanowaniem środowiska naturalnego, w tym:
 - ograniczenia emisji hałasu i pyłów,
 - stosowania ekopaliw i urządzeń o niskiej emisji,
 - zabezpieczenia terenu robót przed zanieczyszczeniami.
5. Uwzględnienia w dokumentacji projektowej rozwiązań sprzyjających ograniczeniu kosztów eksploatacyjnych oraz optymalizacji gospodarki odpadami i energią.

2.2 OGÓLNE WYMAGANIA DOTYCZĄCE ROBÓT

2.2.1 WARUNKI WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH ODPOWIADAJĄCYCH ZAWARTOŚCI SPECYFIKACJI TECHNICZNYCH WYKONANIA I ODBIORU ROBÓT BUDOWLANYCH

Wykonawca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót, bezpieczeństwo wszelkich czynności na terenie budowy, metody użyte przy budowie oraz za ich zgodność z dokumentacją projektową, STWiORB i poleceniami Zamawiającego oraz wiedzą techniczną. Podstawą wykonania robót jest prawomocna decyzja pozwolenia na budowę wydana na podstawie dokumentacji projektowej opracowanej przez Wykonawcę i uzgodniona przez Zamawiającego, przed zatwierdzeniem jej przez organ aa-b.

Roboty budowlane powinny być wykonywane w optymalnych warunkach pogodowych z zachowaniem właściwego dla danej grupy robót reżimu technologicznego.

Technologia wylewania betonu na mokro.

W przypadku kolizji istniejącej infrastruktury z budową usunięcie należy wykonać na warunkach uzyskanych od gwaranta i gestorów instalacji i pod ich nadzorem. Odbiór robót związanych z usunięciem kolizji dokonują gestorzy (właściciele) sieci i instalacji.

Materiały pochodzące z rozbiórki, nadające się do dalszego użycia, a niewykorzystane do innych robót należą do Zamawiającego. Wykonawca każdorazowo przed zagospodarowaniem odpadów ustali z Zamawiającym rodzaj i ilość użytecznych materiałów z rozbiórki, które Wykonawca na własny koszt odwiezie w miejsce wskazane przez Zamawiającego na odległość ok. 10 km).

Wykonawca będzie zobowiązany do organizacji narady budowy nie rzadziej niż raz w miesiącu i nie częściej niż dwa razy w miesiącu. W przypadku wystąpienia okoliczności wymagających dodatkowych uzgodnień, które to będą miały wpływ na niedotrzymanie terminu umowy, Wykonawca lub Zamawiający zorganizuje dodatkowe spotkanie.

| SPRZĄTANIE TERENU BUDOWY

W trakcie realizacji robót budowlanych wykonawca będzie zobowiązany do bieżącego utrzymania porządku na terenie budowy oraz do regularnego sprzątania dróg dojazdowych. Wykonawca musi zapewnić, aby miejsca pracy oraz ciągi komunikacyjne były systematycznie oczyszczane z odpadów budowlanych, kurzu i innych zanieczyszczeń, które mogłyby utrudniać ruch lub stwarzać zagrożenie. Dotyczy to także dróg w bezpośrednim sąsiedztwie placu budowy, które będą oczyszczane z błota, kurzu oraz materiałów pochodzących z transportu, aby minimalizować wpływ prac na otoczenie i zachować odpowiedni standard estetyczny oraz bezpieczeństwo ruchu.

Po zakończeniu robót budowlanych Wykonawca uporządkuje teren budowy. Wszelkie odpady pochodzące z rozbiórki i terenu zielonego, a nie nadające się do dalszego użycia Wykonawca zagospodaruje i zutylizuje we własnym zakresie i na własny koszt. Wykonawca będzie odpowiedzialny za zagospodarowanie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

| PRZEKAZANIE PLACU BUDOWY

Plac budowy stanowi teren objęty budową tj. działki inwestora nr 24/2 w Ujeździe - Osiedle Niewiadów.

Zamawiający w terminie określonym w dokumentach kontraktowych przekaze Wykonawcy plac budowy. Dziennik budowy i dokumentacja projektowa będzie w posiadaniu Wykonawcy do czasu zrealizowania budowy.

Zamawiający plac budowy przekaze Kierownikowi Budowy ustanowionemu przez Wykonawcę.

Kierownik Budowy przed przystąpieniem do robót zobowiązany jest, w imieniu Inwestora do zgłoszenia organowi Nadzoru Budowlanego rozpoczęcie robót, uzyskania dziennika budowy oraz opracowania Plan Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia (BIOZ).

| ZABEZPIECZENIE TERENU BUDOWY

Wykonawca jest zobowiązany do samodzielnego zorganizowania terenu budowy: zaplecza budowy i magazynu budowy. Zamawiający udostępnia wyłącznie plac budowy tj. powierzchnię terenu przeznaczoną pod planowaną budowę. Pozostałe ww. elementy terenu budowy Wykonawca zobowiązany jest samodzielnie zorganizować oraz zabezpieczyć w okresie trwania realizacji kontraktu, aż do zakończenia i odbioru ostatecznego robót. Wykonawca dostarczy, zainstaluje i będzie utrzymywać

tymczasowe urządzenia zabezpieczające, w tym: ogrodzenia, poręcze, oświetlenie, sygnały i znaki ostrzegawcze oraz wszelkie inne środki niezbędne do ochrony robót bezpieczeństwa pracowników i osób postronnych. W miejscach przylegających do dróg otwartych dla ruchu Wykonawca ogrodzi lub wyraźnie oznakuje teren i plac budowy na czas wykonywania robót.

Wjazdy i wyjazdy z terenu budowy przeznaczone dla pojazdów i maszyn pracujących przy realizacji robót. Wykonawca odpowiednio oznakuje. Tablice informacyjne muszą być utrzymywane przez Wykonawcę w dobrym stanie przez cały okres realizacji robót. Należy przewidzieć wykonywanie robót pod ruchem publicznym.

Wszystkie roboty budowlane będą realizowane na obiektach, które pozostaną otwarte i będą użytkowane w trakcie prac. Wymaga to szczególnej organizacji oraz planowania działań, aby minimalizować uciążliwości dla użytkowników i zapewnić bezpieczeństwo zarówno pracownikom, jak i osobom korzystającym z obiektów. Prace będą wykonywane w sposób, który umożliwi niezakłócone funkcjonowanie obiektów, z uwzględnieniem podziału na etapy oraz stosowania zabezpieczeń ograniczających wpływ budowy na codzienną działalność.

Koszt zabezpieczenia terenu budowy ponosi Wykonawca.

Prace budowlane należy prowadzić w sposób zapewniający nieprzerwane funkcjonowanie oraz pełną dostępność basenu zewnętrznego w okresie wakacyjnym.

| OCHRONA ŚRODOWISKA W CZASIE WYKONYWANIA ROBÓT

Wykonawca ma obowiązek znać i stosować w czasie prowadzenia robót wszelkie przepisy dotyczące ochrony środowiska naturalnego. Prace budowlane muszą być wykonywane zgodnie i z ww. regulacjami prawa oraz z poszanowaniem środowiska naturalnego. Wykonawca będzie podejmować wszelkie kroki mające na celu stosowanie się do przepisów i norm dotyczących ochrony środowiska na terenie i wokół terenu budowy oraz będzie unikać uszkodzeń lub uciążliwości dla osób, lub dóbr publicznych i innych, a wynikających z nadmiernego hałasu, wibracji, zanieczyszczenia lub innych przyczyn powstałych w następstwie jego sposobu działania.

| OCHRONA WŁASNOŚCI PUBLICZNEJ I PRYWATNEJ

Wykonawca odpowiada za ochronę infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej (instalacji zew. (przyłącza): wodociągowa, kanalizacji, telekomunikacji, elektroenergetyczna, deszczowa itp.) **Tern objęty opracowaniem jest uzbrojony** (dokładną lokalizację i status użytkowania sieci określi projekt budowlany). Wykonawca zapewni właściwe oznaczenie i zabezpieczenie przed uszkodzeniem instalacji i urządzeń w czasie trwania budowy. Wykonawca będzie odpowiadać za wszelkie uszkodzenia przewodów spowodowane realizacją robót. Teren budowy przylega do terenów usługowych i z zabudową mieszkaniową, w związku z czym Wykonawca zobowiązany jest realizować roboty w sposób powodujący minimalne niedogodności dla użytkowników. Wykonawca odpowiada za wszelkie uszkodzenia zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie budowy, spowodowane jego działalnością.

| BEZPIECZEŃSTWO I HIGIENA PRACY

Wykonawca zobowiązany będzie przestrzegać przepisów BHP, na każdym etapie zamówienia. W szczególności ma obowiązek zadbać, aby pracownicy nie wykonywali pracy w warunkach niebezpiecznych, szkodliwych dla zdrowia oraz niespełniających odpowiednich wymagań sanitarnych. Zapewnić wszelkie urządzenia zabezpieczające, socjalne, sprzęt oraz odpowiednią odzież dla ochrony życia i zdrowia osób zatrudnionych na budowie.

| ZATRUDNIENIE

Wykonawca ma obowiązek zatrudnienia pracowników skierowanych do wykonania zamówienia na podstawie stosunku pracy. Szczegóły Zamawiający określi w dokumentach zamówienia.

| OCHRONA I UTRZYMANIE ROBÓT

Wykonawca będzie odpowiadał za ochronę robót i za wszelkie materiały i urządzenia używane do robót od daty rozpoczęcia do daty oddania obiektu do użytkowania. Wykonawca będzie utrzymywać roboty do czasu odbioru końcowego.

| MATERIAŁY

Wszystkie materiały stosowane i wbudowywane muszą spełniać wymagania polskich norm, a Wykonawca musi posiadać dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych i posiadają wymagane parametry.

Wykonawca zobowiązany będzie do przedstawienia Zamawiającemu przed wbudowaniem szczegółowych informacji dotyczących proponowanego źródła wytwarzania, zamawiania lub wydobywania materiałów, jak również odpowiednie atesty, aprobaty, dopuszczenia, świadectwa badań laboratoryjnych oraz próbki materiałów. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia badań w celu wykazania, że materiały uzyskane z dopuszczonego źródła w sposób ciągły spełniają wymagania. Materiały nieodpowiadające wymaganiom zostaną przez Wykonawcę wywiezione z terenu budowy.

Stosowanie materiałów niezatwierdzonych przez Zamawiającego Wykonawca wykonuje na własne ryzyko, licząc się z jego nie przyjęciem, usunięciem i niezapłaceniem.

| PRZECHOWYWANIE I SKŁADOWANIE MATERIAŁÓW

Wykonawca zapewni, aby składowane materiały, do czasu, gdy będą użyte, były zabezpieczone przed zanieczyszczeniami, zachowały swoją jakość i właściwości i były dostępne do kontroli przez Zamawiającego. Miejsca czasowego składowania materiałów będą zlokalizowane w obrębie terenu budowy w miejscach uzgodnionych z Inwestorem lub poza terenem budowy w miejscach zorganizowanych przez Wykonawcę.

| SPRZĘT

Wykonawca jest zobowiązany do używania jedynie takiego sprzętu, który spełnia wymogi norm polskich, ochrony środowiska i przepisami dotyczącymi jego użytkowania. Jest sprawny, posiada wszystkie przeglądy wymagane prawem. Wykonawca dostarczy Zamawiającemu kopie dokumentów potwierdzających dopuszczenie sprzętu do użytkowania i badań okresowych, tam, gdzie jest to wymagane przepisami.

| TRANSPORT

Wykonawca jest zobowiązany do prowadzenia transportu materiałów w sposób określony prawem ogólnym drogowym i miejscowym. Przy ruchu na drogach publicznych pojazdy muszą spełniać wymagania dotyczące przepisów ruchu drogowego w odniesieniu do dopuszczalnych nacisków na oś i innych parametrów technicznych.

Wykonawca będzie usuwać na bieżąco, na własny koszt, wszelkie zanieczyszczenia, uszkodzenia spowodowane jego pojazdami na drogach publicznych oraz dojazdach do terenu budowy. W przypadku uszkodzeń jezdni dróg publicznych w wyniku przeciążenia lub większego nacisku na oś niżeli dopuszczalne Wykonawca dokona napraw drogowych na własny koszt.

Biorąc pod uwagę układ drogowy w terenie objętym robotami (osiedle) transport nie powinien przekraczać wagi 12 ton. Liczba środków transportu powinna zapewniać prowadzenie robót zgodnie z zasadami określonymi w dokumentacji projektowej, STWiORB i w terminie przewidzianym umową.

| KONTROLA JAKOŚCI ROBÓT

Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót budowlanych.

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za pełną kontrolę robót i jakości materiałów. Wykonawca zapewni odpowiedni system kontroli przeprowadzając pomiary i badania materiałów oraz robót w zakresie i z częstotliwością zapewniającą, wykonanie obiektu zgodnie z dokumentacją projektową.

| POBIERANIE PRÓBEK

Próbki będą pobierane losowo. Nie więcej niż 5 razy. Na zlecenie Inwestora, Wykonawca będzie przeprowadzać dodatkowe badania tych materiałów, które budzą wątpliwości co do jakości. Koszty tych dodatkowych badań pokrywa Wykonawca tylko w przypadku stwierdzenia usterek; w przeciwnym przypadku koszty te pokrywa Zamawiający.

| DOKUMENTY BUDOWY

Dokumentację robót stanowią:

1. prawomocna decyzja pozwolenia na budowę;
2. projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany stanowiący załącznik do decyzji o pozwoleniu na budowę;
3. projekt techniczny;
4. projekty wykonawcze (architektury, infrastruktury technicznej, aranżacji wnętrz i wyposażenia, branżowe);
5. wykaz wyposażenia obiektu;
6. projekty branżowe usunięcia kolizji;
7. skuteczne zgłoszenie rozpoczęcia robót;
8. plan BIOZ;
9. dziennik budowy, prowadzony i przechowywany zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego;
10. przedmiary robót;
11. pomiary geodezyjne;
12. badania geotechniczne z opracowaną dokumentacją;
13. protokoły przekazania placu budowy;
14. protokoły narad i ustaleń, poczynione w trakcie procesu budowlanego;
15. wszelka korespondencja dotycząca spraw technicznych, organizacyjnych i finansowych budowy;
16. dokumenty potwierdzające jakość i pochodzenie materiałów;
17. protokoły prób i badań, dokumenty potwierdzające jakość i pochodzenie materiałów;
18. mapy powykonawcze, zarejestrowane w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej i potwierdzone za zgodność z projektem budowlanym, dokumenty wymagane do uzyskania pozwolenia na użytkowanie zakończonej inwestycji (wg zapisu pozwolenia na budowę);
19. geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza;
20. protokoły odbiorów robót i ich etapów;
21. skuteczne zawiadomienie o zakończeniu budowy.

| ODBIÓR ROBÓT

Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów:

- odbiór kompletnej dokumentacji projektowej;
- odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu;
- odbiór częściowy, jeżeli takowy przewidują warunki umowy;
- odbiór końcowy przedmiotu zamówienia;
- odbiór pogwarancyjny.

Sprawdzeniu w ramach odbiorów będą podlegały m.in.:

- dokumentacja projektowa pod kątem zgodności z niniejszym PFU, Projektem koncepcyjnym, przepisami prawa, jak również strona ekonomiczna, zasadność wprowadzonych rozwiązań i proponowanych materiałów;
- użyte materiały i wyroby, uzyskane parametry robót w odniesieniu do dokumentacji;

- projektowej i STWiORB;
- jakość wykonania i dokładność robót;
- Dokumentacja powykonawcza pod kątem kompletności.

| ODBIÓR DOKUMENTACJI

Zamawiający dokona **odbioru dokumentacji projektowej** tylko w przypadku, gdy będzie ona kompletna, zatwierdzona przez organ aa-b w części przewidzianej przepisami prawa budowlanego. Pozostałe elementy dokumentacji, które nie podlegają ocenie organu aa-b również muszą być złożone do dokonania czynności odbioru dokumentacji.

Odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu polega na ocenie ilości i jakości wykonywanych robót, które w dalszym procesie realizacji ulegną zakryciu. Wykonawca ma obowiązek zgłosić Zamawiającemu gotowość do odbioru elementów zanikowych przed ich zakryciem. Odbiór będzie przeprowadzony niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 3 dni roboczych od daty zgłoszenia wpisem do dziennika budowy i powiadomienia, o tym fakcie Zamawiającego.

Odbiór częściowy – o ile będzie dopuszczony w warunkach umownych polegać będzie na ocenie ilości i jakości wykonanych dotychczasowo robót. Po zakończeniu etapu robót dokonaniu wpisu do dziennika budowy przez Kierownika Budowy i potwierdzeniu gotowości do odbioru częściowego przez Inwestora.

Gotowość do odbioru częściowego Wykonawca winien zgłosić z zachowaniem formy pisemnej wraz z załącznikami:

- protokoły odbiorów technicznych,
- atesty na wbudowane materiały;
- dziennik budowy;
- protokoły badań i sprawdzeń;
- rozliczenie częściowe (etapu) budowy z podaniem wykonanych elementów, ich ilości i wartości brutto oraz netto (bez podatku VAT). Zgodnie z przedmiarem robót oraz kosztorysem inwestorskim.

Inwestor wyznaczy datę i rozpocznie czynności odbioru częściowego robót stanowiących przedmiot umowy. Zakończenie czynności odbioru częściowego zostanie potwierdzone protokołem częściowym odbioru. Protokół odbioru częściowego sporządzi Inwestor na formularzu określonym przez Inwestora i doręczy Wykonawcy w dniu zakończenia odbioru częściowego.

Odbiór częściowy robót polegać będzie na ocenie ilości i jakości wykonanych robót. Odbioru Częściowego robót dokonuje się wg zasad jak przy odbiorze końcowym robót.

Odbiór końcowy robót polega na końcowej ocenie rzeczywistego wykonania robót w odniesieniu do ich ilości, jakości i wartości. Całkowite zakończenie robót oraz gotowość do odbioru końcowego będzie stwierdzona przez Wykonawcę wpisem do dziennika budowy powiadomieniem Inwestora w formie

pisemnej. Odbiór końcowy robót nastąpi w terminie ustalonym w umowie, licząc od dnia potwierdzenia przez Inwestora zakończenia robót.

Odbioru końcowego robót dokona komisja wyznaczona przez Zamawiającego w obecności Wykonawcy. Komisja odbierająca roboty dokona ich oceny jakościowej na podstawie przedłożonych dokumentów, wyników badań i pomiarów, ocenie wizualnej oraz zgodności wykonania robót z dokumentacją projektową i STWiORB, oraz niniejszym programem funkcjonalno-użytkowym.

W toku odbioru końcowego robót komisja zapozna się z realizacją ustaleń przyjętych w trakcie odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu, zwłaszcza w zakresie wykonania robót uzupełniających i robót poprawkowych (o ile wystąpią). Oceni poprawności przedłożonej dokumentacji powykonawczej. Oceni stan gotowości do zgłoszenia zakończenia robót organowi Nadzoru Budowlanego.

W przypadkach niewykonania wyznaczonych robót poprawkowych lub robót uzupełniających komisja przerwie swoje czynności i ustali nowy termin odbioru końcowego.

Do odbioru końcowego Wykonawca jest zobowiązany przygotować następujące dokumenty:

- dokumentację projektową podstawową z naniesionymi zmianami oraz dodatkową, jeśli została sporządzona w trakcie realizacji kontraktu;
- geodezyjną inwentaryzację powykonawczą zatwierdzoną w powiatowym ośrodku geodezyjnym;
- protokoły odbiorów robót zanikających i ulegających zakryciu, a także odbiorów częściowych;
- recepty i ustalenia technologiczne;
- dziennik budowy;
- wyniki pomiarów kontrolnych oraz badań i oznaczeń laboratoryjnych, zgodne z STWiORB, deklaracje zgodności lub certyfikaty zgodności wbudowanych materiałów zgodnie z STWiORB, rysunki (dokumentacje) na wykonanie robót towarzyszących (np. usunięcie kolizji).
- oświadczenie Kierownika Budowy o zgodności wykonania obiektu z projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę, obowiązującymi przepisami i Polskimi Normami;

Do zgłoszenia Wykonawca załączy:

- rozliczenie z materiałów powierzonych przez Inwestora (jeśli wystąpią);
- rozliczenie końcowe budowy z podaniem wykonanych elementów, ich ilości i wartości ogółem
- potwierdzenie skutecznego zawiadomienia o zakończeniu budowy w przypadku wystąpienia okoliczności przewidzianych dla zakończenia robót w formie zgłoszenia, zaś w przypadku procedury uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – decyzję.

Operat kolaudacyjny odbioru końcowego należy opracować w dwóch egzemplarzach, w jednym z nich należy umieścić oryginały dokumentów. Operat powinien zawierać dokumenty oznaczone kolejną numeracją i wpięte w segregator.

Zamawiający wyznaczy datę rozpoczęcia czynności odbioru końcowego i powiadomi wszystkich uczestników odbioru. Zakończenie odbioru kończy się sporządzeniem protokołu odbioru końcowego.

Protokół odbioru końcowego sporządzi Zamawiający na formularzu określonym przez Zamawiającego i doręczy Wykonawcy w dniu zakończenia odbioru.

| ODBIÓR POGWARANCYJNY

Odbiór pogwarancyjny polega na ocenie wykonanych robót związanych z usunięciem wad stwierdzonych przy odbiorze pogwarancyjnym i zaistniałych w okresie gwarancyjnym. Odbiór pogwarancyjny będzie dokonany na podstawie oceny wizualnej i technicznej obiektu.

UWAGI

Ostateczne warunki odbioru robót, w tym liczba i rodzaj odbiorów częściowych oraz końcowych, zostaną określone w umowie. Zamawiający zastrzega że umowa jest dokumentem nadrzędnym.

II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU UŻYTKOWO-FUNKCJONALNEGO

1. INWESTOR



Gmina Ujazd
ul. Plac Kościuszki
97-225 Ujazd

2. LOKALIZACJA INWESTYCJI

OBIEKT: Budynek Akademii Sportu w Niewiadowie.

TEREN: Obiekt położony w układzie urbanistycznym miejscowości Osiedle Niewidów

Działka ozn nr ewid.24/2 , obręb PGR NIEW.-MAĆZNIK w miejscowości Osiedle Niewidów
, gmina Ujazd, powiat Tomaszowski woj. łódzkie
Jednostka ewidencyjna nr **101610_5.0013.24/2**

ADRES: Osiedle Niewidów 42, 97-225 Ujazd

3. DOKUMENTY POŚWIADCZAJĄCE ZGODNOŚCI ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO NINIEJSZEGO PFU

- Zlecenie inwestora
- Zgoda Gwaranta

4. STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA

Nieruchomość objęta opracowaniem pozostaje w użytkowaniu wieczystym Gminy Ujazd.

5. PRZEPISY PRAWNE DO OPRACOWANIA PROJEKTÓW I WYKONANIEM ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO:

DOKUMENTY:

- Niniejszy Program Funkcjonalno – Użytkowy
- Umowa z Zamawiającym/ Inwestorem;
- Opinia geotechniczna wykonana przez: GEOTECH mgr inż. Łukasza Stasiak
- Projekt koncepcji pn: „Rozbudowa budynku Akademii Sportu w Niewiadowie -Budowa strefy SPA & Wellness
- Mapa zasadnicza skala 1: 500;

AKTY PRAWA:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2025 r. poz. 418 ze zm.);
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. poz. 977 ze zm.)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U z 2021 r. poz. 1213);
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).
- Ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605);
- 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 2019 poz. 2019);
- Rozporządzenie Ministra Edukacji z dnia 13 czerwca 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie bezpieczeństwa i higieny w publicznych i niepublicznych szkołach i placówkach (Dz.U.2024 poz.933).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2021 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 poz. 1169);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1126)
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. 2003.169.1650)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2023.0.822)
- **Wytyczne dotyczące realizacji zasad równościowych w ramach funduszy unijnych na lata 2021–2027**, w tym Standardy dostępności dla polityki spójności 2021–2027, stanowiące Załącznik nr 2 do Wytycznych Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej, obowiązujące dla projektów współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej.

Realizacja zamówienia podlega prawu polskiemu. Wykonawca zobowiązany jest do realizacji zamówienia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Przedstawiony wykaz aktów prawnych ma charakter otwarty, nie stanowi katalogu zamkniętego.

III. ZAŁĄCZNIKI

1. Projekt Koncepcyjny pn.: „Rozbudowa budynku Akademii Sportu w Niewiadowie -Budowa strefy SPA & Wellness
2. Wizualizacja koncepcji architektonicznej
3. Mapa zasadnicza w skali 1:500
4. Badania geotechniczne gruntu wykonane przez GEOTECH mgr inż. Łukasza Stasiak.
5. Pismo ZAB-BUD Gwrańta obiektu
6. Pliki dwg – sieci technologicznych istniejącego basenu.

Opracowała:
inż. arch. Agnieszka Głosek