

Pszczyna

PERŁA KSIĘŻNEJ DAISY



Pszczyna, 30 grudnia 2024 r.

SG.0003.023.2024, SG.KW-206/2024

**Szanowny Pan  
Andrzej Mańka  
Radny Rady Miejskiej w Pszczynie**

W odpowiedzi na Pana zapytanie z 17 grudnia 2024 r., złożone wspólnie z radnymi Michałem Zieburą, Kordianem Piszczkiem i Arkadiuszem Gardiaszem dotyczące „udostępnienia Programu Funkcjonalno-Użytkowego oraz kosztorysu inwestycyjnego dotyczącego gminnego budynku przy ul. Kopernika 26 w Pszczynie tj. tzw. Domu Usług” w załączeniu przekazuję kopie wnioskowanej dokumentacji wraz z kosztorysem.

Informuję również, iż powyższa dokumentacja została zlecona pracowni architektonicznej ZOBA Architekci z/s w Tychach przy ul. Borowej 134, na podstawie Zarządzenia nr 7/2024 Dyrektora Administracji Zasobów Komunalnych w Pszczynie w sprawie przyjęcia Regulaminu udzielania zamówień publicznych o wartości nieprzekraczającej kwoty wskazanej w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo zamówień publicznych w Administracji Zasobów Komunalnych w Pszczynie.

Koszt wykonania dokumentacji: 24 600,00 zł brutto.

Z up. BURMISTRZA  
Zastępca Burmistrza  
Piotr Sidzina

Załączniki:

- 1) Program funkcjonalno-użytkowy – budynek w Pszczynie przy ul. Kopernika 26,
- 2) Koncepcja funkcjonalno – użytkowa przebudowy budynku biurowego w Pszczynie przy ul. Kopernika 26.

Otrzymują:

- 1) Michał Ziebura – radny Rady Miejskiej w Pszczynie,
- 2) Kordian Piszczek – radny Rady Miejskiej w Pszczynie,
- 3) Arkadiusz Gardiasz – radny Rady Miejskiej w Pszczynie.

Do wiadomości:

1. Leszek Szczotka  
Przewodniczący Rady Miejskiej w Pszczynie

Urząd Miejski w Pszczynie

SIEDZIBA : 43-100 TYCHY UL.BOROWA 134 BIURO : 43-100 TYCHY UL.Żorska 74A

TEL . 691850018 / 504452642 NIP 646 260 40 89 mail: biuro@zoba.com.pl www.zoba.com.pl



## PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

NAZWA PROJEKTU:	PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY DLA PROJEKTU UŻYTKOWEGO W PSZCZYNIE PRZY UL. KOPERNIKA 26	
ADRES:	ul. Kopernika 26, 43-200 Pszczyna	
Nazwy i kody grup robót, klas robót i kategorii robót według Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 71320000-7 - Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania</li> <li>- 71220000-6 - Usługi projektowania architektonicznego</li> <li>- 45100000-8 - Przygotowanie terenu pod budowę</li> <li>- 45200000-9 - Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej</li> <li>- 45300000-0 - Roboty instalacyjne w budynkach</li> <li>- 45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych,</li> <li>- 45500000-2 - Wynajem maszyn i urządzeń wraz z obsługą operatorską do prowadzenia robót z zakresu budownictwa oraz inżynierii wodnej i lądowej</li> </ul>	
INWESTOR:	Gmina Pszczyna, 43-200 Pszczyna, ul.Rynek 2, NIP 638-00-13-784, REGON 000523643	
DATA :	30.09.2024	
FAZA PROJEKTU	PFU	<b>Nr egzemplarza 2</b>
NR PROJEKTU:	54	
ZAKRES :	AUTOR:	PODPIS:
ARCHITEKTURA	Projektant: mgr inż. arch. Szymon Wróblewski upr.bud. 48/SLOKK/2014/II uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń	mgr inż. arch. SZYMON WRÓBLEWSKI UPRAWNIENIA BUDOWLANE NR 48/SLOKK/2014/II do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej

## **SPIS ZAWARTOŚCI PROGRAMU FUNKCJONALNO – UŻYTKOWEGO:**

### **1. Część opisowa**

- A) Opis ogólny przedmiotu zamówienia,
- B) Opis wymagań Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.

### **2. Część informacyjna**

- A) Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów,
- B) Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- C) Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego,
- D) Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych.

### **3. Załączniki**

# **1. CZĘŚĆ OPISOWA PROGRAMU FUNKCJONALNO-UŻYTKOWEGO**

## **A. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

### **1. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych :**

#### **1.1. Cechy ogólne miejsca**

Przedmiotem zamówienia jest projekt przebudowy budynku usługowego „Dom Usług” na budynek o funkcji biurowej, mieszczący pomieszczenia Urzędu Miasta.

##### **Stan istniejący:**

Budynek „Spółdzielczego Domu Usług” powstał około 1975r. Autorem projektu był architekt August Boroń wraz z zespołem. Początkowo budynek mieścił pomieszczenia drobnych usług takie jak naprawa sprzętu agd, zakład tapicerski, szklarski, fotograficzny, kuśnierski itp. W ostatnich latach stan techniczny oraz warunki przebywania w budynku pogorszyły się. Od 2022 roku budynek nie jest użytkowany.

Jest to budynek dwusegmentowy, trzykondygnacyjny. Pod całym budynkiem wykonano podpiwniczenie. Konstrukcja budynku:

Konstrukcja główna szkieletowa prefabrykowana.

Dach płaski wentylowany, prefabrykowany.

Strop nad piwnicą monolityczny gęstożebrowy typu Ackermana, nad pozostałymi kondygnacjami stropy prefabrykowane kanałowe.

Ściany piwnic żwirobotonowe, dla pozostałych kondygnacji ściany konstrukcyjne (usztywniające) z cegły pełnej.

Szkielet budynku słupy i rygle prefabrykowane wg systemu pawilonów C.W.K.

Klatka schodowa monolityczna płytowa.

Fundamenty żwirobotonowe, rusztowe, oparte na palach.

Ściany zewnętrzne osłonowe.

Nad holem II piętra świetliki dachowe.

Ślusarka okienna aluminiowa o kolorze mosiądzu.

Budynek ma powierzchnię zabudowy około 708m<sup>2</sup> i kubaturę 10500m<sup>3</sup>

##### **Projektowana przebudowa:**

Planuje się przebudowę budynku na budynek biurowy przeznaczony dla około 120-150 osób. Przebudowa zakłada zachowanie istniejącej konstrukcji, formy budynku, artykulacji fasady oraz dostosowanie budynku do obecnych wymagań użytkowych w zakresie warunków technicznych oraz instalacji.

#### **1.2. Główne elementy miejsca**

a) Budynek biurowy o powierzchni użytkowej ok. 2360 m<sup>2</sup>

Budynek będzie spełniał kilka wzajemnie uzupełniających się funkcji, tj.:

- pomieszczenia biurowe dla wydziałów urzędu miasta,
- pomieszczenia magazynowe np. składnica akt, magazyn sprzętu,
- pomieszczenia socjalne, toalety oraz pomieszczenia dla osób o szczególnych potrzebach,
- pomieszczenia techniczne,



### **Cechy podstawowe budynku:**

- budynek zachowa podstawowe parametry jak wymiary zewnętrzne i kubatura
- budynek zostanie dostosowany do obecnych wymagań dotyczących izolacyjności termicznej przegród zewnętrznych z zachowaniem charakterystycznych podziałów elewacji oraz jej kolorystyki
- budynek zostanie w całości przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych
- ze względu na zmianę funkcji planuje się otwarcie budynku w kierunku północnym oraz zmianę podwórza gospodarczego na ogólnodostępny plac przedwejsiowy
- należy zachować zieleń na działce w pobliżu budynku ze szczególnym uwzględnieniem zachowania istniejącego drzewostanu,

### **1.3. Zakres robót budowlanych, które mają zostać zrealizowane na podstawie dokumentacji projektowej**

Zakres robót budowlanych obejmować będzie :

- rozbiórkę części ścianek działowych, stolarki okiennej i drzwiowej, warstw dachowych, warstw posadzkowych, elementów instalacji sanitarnych i elektrycznych, części kominów, w razie konieczności części ścian osłonowych oraz wszystkich innych elementów niezbędnych do przeprowadzenia robót budowlanych wraz z ich utylizacją
- zamurowania naświetli w piwnicy
- izolację termiczną i przeciwilgociową ścian fundamentowych
- budowa szybu dźwigu osobowego
- budowa klatki schodowej
- budowa ścianek działowych
- montaż stolarki drzwiowej aluminiowej oraz drzwi wewnętrznych z naświetlami
- montaż stolarki okiennej aluminiowej z zachowaniem obecnej artykulacji fasady oraz montaż żaluzji zewnętrznych chroniących przed nadmiernym nasłonecznieniem od strony wschodniej, południowej i zachodniej
- budowa warstw dachowych z warstwą hydroizolacji EPDM oraz warstwą balastową ze żwiru płukanego
- termomodernizacja ścian zewnętrznych
- budowa posadzek wewnętrznych
- budowa instalacji wewnętrznych (sanitarnych, elektrycznych, p.poż, niskoprądowe w zakresie wymaganym przepisami)
- oświetlenie terenu,
- usunięcie fragmentów istniejącego ogrodzenia wokół działki
- budowa przestrzeni zewnętrznych oraz chodników wraz z montażem elementów małej architektury – ławek i siedzisk, stojaków na rowery,

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

### 2.1. Lokalizacja:

a) ul. Kopernika 26,  
43-200 Pszczyna

b) teren opracowania objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego : UCHWAŁA NR XXI/216/16 RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE z dnia 7 kwietnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Pszczyna - Etap II , w którym oznaczony jest symbolem B.10 MW/U

c) Na załączonej do programu mapie zaznaczono teren opracowania projektowego

d) W oparciu o załączone materiały należy opracować kompleksową dokumentację budowlaną i uzyskać ostateczne pozwolenie na budowę. Koszty wszelkich uzgodnień i uzyskania pozwolenia na budowę ponosi Wykonawca.

### 2.2 Uwarunkowania

a) budynek posiada przyłącze energetyczne.

b) budynek posiada przyłącze wody

c) budynek posiada przyłącze kanalizacji sanitarnej i deszczowej

d) budynek posiada przyłącze telekomunikacyjne

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

Zamawiający przygotował koncepcję przebudowy budynku. Koncepcja stanowi bezpośrednią wytyczną dotyczącą wymaganej formy i układu funkcjonalno-użytkowego oraz technologii wykonania robót budowlanych, wymaganych rozwiązań architektonicznych, wielkości oraz powiązań funkcjonalnych pomieszczeń oraz rozwiązań materiałowych.

Planuje się przebudowę budynku na budynek biurowy przeznaczony dla około 120-150 osób. W piwnicy przewidziano nową strefę wejściową przez dwukondygnacyjny hol zlokalizowany w miejscu obecnej kotłowni. Od strony wewnętrznego placu zaprojektowano przestrzeń biurową z bezpośrednim dostępem z zewnątrz. Pozostałą część piwnic przeznaczono na funkcję magazynową i pomieszczenia techniczne.

Na parterze przewidziano przestronny hol wejściowy dostępny od strony ulicy Kopernika powiązany poprzez pustkę nad piwnicą z dolnym holem , toalety dla klientów urzędu oraz pomieszczenie dostosowane i przeznaczone wyłącznie do karmienia i przewijania dzieci oraz pomieszczenie dostosowane i przeznaczone do przewijania dorosłych osób ze szczególnymi potrzebami. Pozostałą część parteru przeznaczono na biura, toalety i pomieszczenie socjalne dla

pracowników.

Kondygnacje powyżej przeznaczono na biura, salki konferencyjne, toalety i pomieszczenie socjalne dla pracowników.

Dopełnieniem koncepcji przebudowy budynku jest zagospodarowanie terenu i ukształtowanie placu przedwejściowego od północy. Plac będący ogólnodostępną przestrzenią publiczną z parkingiem rowerowym, elementami małej architektury (ławki, kosze na śmieci) oświetleniem dekoracyjnym i nasadzeniami.

#### **4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe wyrażone we wskaźnikach powierzchniowo-kubaturowych ustalone zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określenie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.**

a) powierzchnie użytkowe poszczególnych pomieszczeń wraz z określeniem ich funkcji:

Powierzchnie stref funkcjonalnych oznaczono na rzutach poszczególnych kondygnacji, a tabelę tych stref zawarto w tabeli w koncepcji

Nie można ustalić wskaźników powierzchniowo-kubaturowych na obecnym etapie zamówienia. Zostaną one określone przez Projektanta na etapie projektu architektoniczno-budowlanego.

c) inne powierzchnie, jeśli nie są pochodną powierzchni użytkowej opisanych wcześniej wskaźników:

Nie dotyczy.

d) określenie wielkości możliwych przekroczeń lub pomniejszenia przyjętych parametrów powierzchni i kubatur lub wskaźników:

Podane parametry powierzchni i kubatur lub wskaźników mogą ulec nieznacznym zmianom w wyniku ustaleń na etapie projektowym. Zamawiający dopuszcza tolerancję +/- 3% w różnicy powierzchni projektowanej względem pierwotnych założeń.

## **B. OPIS WYMAGAŃ ZAMAWIAJĄCEGO W STOSUNKU DO PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

### **1. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia w zakresie dokumentacji projektowej:**

#### **PROJEKT BUDOWLANY**

Projekt zagospodarowania terenu

Projekt architektoniczno-budowlany

Informacja BIOZ

Komplet niezbędnych uzgodnień: do uzyskania pozwolenia na budowę w tym:

przygotowanie materiałów wyjściowych, tj.:

mapę do celów projektowych

zalecenia konserwatorskie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

badania geologiczne gruntu

inwentaryzację dendrologiczną

#### **PROJEKTY TECHNICZNE**

##### **ARCHITEKTURA**

w tym projekt architektury wnętrz

##### **KONSTRUKCJA**

w zakresie przebudowy obiektów kubaturowych oraz związane z elementami małej architektury i ukształtowaniem terenu,

##### **INSTALACJE SANITARNE**

instalacja wody,

kanalizacja sanitarna,

kanalizacja deszczowa,

instalacja centralnego ogrzewania w oparciu o ekologiczne źródło ciepła,

instalacja klimatyzacji

instalacja wentylacji mechanicznej

##### **INSTALACJE ELEKTRYCZNE**

Projekt instalacji wewnętrznych w tym instalacji siły, oświetlenia ogólnego i

miejscowego, instalacji gniazd wtykowych, oświetlenia ewakuacyjnego,

instalacja odgromowa, oświetlenie terenu, instalacja fotowoltaiczna

##### **INSTALACJE SŁABOPRĄDOWE**

instalacja telefoniczna, instalacje komputerowe-sieć logiczna,

instalacja monitoringu wewnętrznego i zewnętrznego

Instalacja sygnalizacji przeciwwłamaniowej z podziałem na sekcje funkcjonalne

instalacje audiowizualne sali konferencyjnej

instalacja kontroli dostępu

##### **SIECI ZEWNĘTRZNE**

przebudowa sieci w obrębie terenu inwestycji

##### **PROJEKT BRANŻY DROGOWEJ**

drogi dojazdowe, plac przedwejściowy, chodniki



## **2. Wymagania dotyczące przygotowania terenu budowy:**

Przed rozpoczęciem prac budowlanych należy przygotować teren budowy w zakresie:

- Dokonania niezbędnych spraw formalno-prawnych,
- Zabezpieczenia istniejącego drzewostanu
- Zabezpieczenia i wygradzenia placu budowy,
- Zagospodarowania terenu budowy
- Wykonania przyłączy sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy,
- Wytyczenia geodezyjnego obiektów w terenie,
- Sprawdzenia wymiarów obiektów na budowie,
- Zabezpieczenia interesów osób trzecich.

## **3. Wymagania dotyczące architektury:**

**Projekt przebudowy budynku należy opracować na podstawie dostarczonej przez Zamawiającego koncepcji opracowanej przez pracownię projektową ZOBA ARCHITEKCI, stanowiącą załącznik do niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego.**

Wytyczne projektowe:

- Obiekt dostosowany dla potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez budowę dźwigu osobowego, toalet dla osób niepełnosprawnych oraz pomieszczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami.
- Należy zachować istniejącą formę architektoniczną, proporcje okien. Odtworzyć w formie atrapy skrzynki na elewacji, które w pierwotnym założeniu projektowym pełniły funkcję wentylacyjną. Na elewacjach od południa, zachodu i wschodu należy umieścić żaluzje zapobiegające nadmiernemu nasłonecznieniu wewnątrz
- Budynek należy poddać kompleksowej termomodernizacji z wymianą warstw dachowych, izolacją ścian zewnętrznych oraz podziemnych części budynku
- Należy wymienić stolarkę okienną i drzwiową z zachowaniem podziałów, koloru stolarki okiennej i smukłości profili okiennych
- Ostateczne rozwiązania architektoniczno-materiałowe zostaną dobrane przez Projektanta na etapie projektu budowlanego i uzgodnione z Zamawiającym.

- Wszystkie rozwiązania architektoniczno-budowlane zawarte w projekcie budowlanym muszą spełniać aktualne warunki techniczne, którym powinny odpowiadać budynki użyteczności publicznej oraz ich usytuowanie.

#### **4. Wymagania dotyczące konstrukcji :**

- Istniejąca konstrukcja budynku umożliwi realizację projektu. Szczegółowe rozwiązania konstrukcyjne należy zaproponować na etapie projektu budowlanego. Wszystkie wyburzenia ścian usztywniających należy poprzedzić oceną stanu technicznego

#### **5. Wymagania dotyczące instalacji :**

Zakres wykonania instalacji wewnętrznych obejmuje instalacje :

- Elektryczną,
- Wodno-kanalizacyjną,
- Wentylacyjną z odzyskiem ciepła,
- Grzewczą,
- Niskoprądową w zakresie np. instalacji alarmowej, internetowej, TV-SAT, wszystkich niezbędnych instalacji teletechnicznych, a także instalacji multimedialnych.
- system kontroli dostępu do pomieszczeń,
- instalację fotowoltaiczną (opcjonalnie),
- modernizacja systemu ogrzewania istniejącego budynku,

#### **6. Wymagania dotyczące wykończenia wnętrza (materiał na ścianach, podłozie, grzejniki, drzwi wewnętrzne, parapety wewn. itd.):**

- Elementy wykończenia wewnętrznego stosować jako dopuszczone z przeznaczeniem dla obiektów użyteczności publicznej o wysokich walorach estetycznych. Charakter proponowanych rozwiązań materiałowych przedstawia dostarczona przez Zamawiającego koncepcja przebudowy.
- Ostateczne rozwiązania dotyczące wykończenia wnętrza zostaną ustalone przez Projektanta na etapie projektu budowlanego i wykonawczego oraz zostaną uzgodnione z Zamawiającym.
- W wnętrzach należy zachować w miarę możliwości elementy wykończenia w tym płaskorzeźbę na klatce schodowej, świetliki dachowe (wymienić na nowe). Dobierając stolarkę drzwiową aluminiową należy zachować podziały i kolorystykę pierwotnej stolarki. Drzwi wewnętrzne w biurach należy wyposażyć w naświetla górne do wysokości sufitów podwieszanych.

- W pomieszczeniach biurowych należy przewidzieć sufity podwieszane oraz nowe warstwy posadzkowe zapewniające wymaganą przepisami izolacyjność akustyczną. Posadzki należy wykończyć wykładziną dywanową do obiektów użyteczności publicznej
- W holach oraz komunikacji należy zastosować płytki gresowe o wymiarach 100x100cm o kolorystyce i teksturze naturalnego lastriko przy każdym wejściu do budynku należy przewidzieć wycieraczkę systemową
- Wykończenie ścian w pomieszczeniach sanitarnych wg projektu wnętrz

#### **7. Wymagania dotyczące zagospodarowania terenu:**

- a) Oczyszczanie terenu - teren należy oczyścić usuwając elementy dawnego wyposażenia działki, w tym również krzewy i korzenie, pozostawiając istniejące drzewa stanowiące unikalną wartość tej działki.
- b) należy wyznaczyć miejsce składowania elementów ciężkich, odpadów, chemikaliów oraz urobku przy pracach ziemnych.
- c) Chodniki i ścieżki – komunikacja powinna odbywać się w ramach istniejącego układu. Należy poszerzyć ścieżki tak, aby umożliwić poruszanie się osobom niepełnosprawnym. Szerokość ścieżek musi wynieść minimum 150cm zgodnie z wymaganiami dotyczącymi projektowania dla osób niepełnosprawnych. Nawierzchnia ścieżek musi być utwardzona i umożliwiać poruszanie na wózku inwalidzkim.
- d) Zieleń – Istniejąca na działce zieleń stanowi jej unikalną wartość dlatego powinna zostać zachowana w możliwie maksymalnym stopniu. Ponadto należy wprowadzić zieleń ozdobną na placu przedwejściowym.
- e) Mała architektura – teren należy wyposażyć w ławki i śmietniki.
- f) Stojaki na rowery – teren należy wyposażyć w miejsce parkingowe dla rowerów.
- g) Oświetlenie – teren należy wyposażyć w oświetlenie ogólne zgodnie z warunkami technicznymi oraz oświetlenie dekoracyjne oraz elementy identyfikacji wizualnej.

## **2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA PROGRAMU FUNKCJONALNO – UŻYTKOWEGO**

W projekcie należy uwzględnić obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego: UCHWAŁA NR XXI/216/16 RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE z dnia 7 kwietnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Pszczyna - Etap II , w którym oznaczony jest symbolem B.10 MW/U

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

Nie dotyczy.

### **2. Oświadczenie Zamawiającego stwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane:**

Oświadczamy, że w stosunku do nieruchomości objęta opracowaniem jest własnością Gminy Pszczyna. Zamawiający posiada przedmiotową nieruchomość w dyspozycji na cele budowlane.

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

a) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),

b) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),

c) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, oraz programu funkcjonalno-użytkowego (z późn. zm.),

d) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.),

e) Ustawa z dn. 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z późn.zm.),

f) Ustawa o ochronie przyrody z 16.04 2004r. (z późn.zm.),

### **4. Inne posiadane informacje i dokumenty niezbędne do zaprojektowania robót budowlanych, w szczególności:**

a) kopie mapy zasadniczej

b) UCHWAŁA NR XXI/216/16 RADY MIEJSKIEJ W PSZCZYNIE z dnia 7 kwietnia 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Pszczyna - Etap II ,



1. Wpływ obiektu na istniejący drzewostan, powierzchnię ziemi, w tym glebę, wody powierzchniowe i podziemne.

Budowa nie wpłynie niekorzystnie na glebę i wody zarówno powierzchniowe jak i podziemne.

2. Emisja zanieczyszczeń gazowych w tym zapachów, pyłowych i płynnych z podaniem ich rodzaju, ilości i zasięgu rozprzestrzeniania się.

Nie dotyczy.

3. Rodzaj i ilość wytwarzanych odpadów.

Odpady stałe, wytwarzane w projektowanych budynkach, będą cyklicznie odbierane i utylizowane przez odpowiednią firmę, zajmującą się wywozem śmieci. Odpady segregowane będą na działce, w porozumieniu z Zamawiającym.

4. Właściwości akustyczne oraz emisje drgań.

Nie dotyczy.

5. Ochrona powietrza.

Inwestycja nie będzie powodować zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne poziomy.

6. Ochrona wód.

Inwestycja nie spowoduje skażenia wód, w tym zachwiania poziomu i ilości wody zapewniającego ochronę równowagi biologicznej.

7. Ochrona gleby.

Inwestycja nie spowoduje zanieczyszczenia gleby i ziemi.

d) pomiary ruchu drogowego, hałasu i innych uciążliwości

Inwestycja nie wpływa na ruch drogowy – nie dotyczy. Inwestycja nie przekroczy wartości normatywnych w odniesieniu do hałasu.

e) inwentaryzacja lub dokumentacja obiektów budowlanych podlegających przebudowie, rozbudowie, rozbiórce lub remontowi w zakresie architektury, konstrukcji, instalacji i urządzeń technologicznych, a także wskazania zamawiającego dotyczące zachowania urządzeń naziemnych i podziemnych oraz obiektów przewidzianych do rozbiórki i ewentualne uwarunkowania tych rozbiórek

f) porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne związane z przyłączeniem obiektu do istniejących sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych i energetycznych.

Zamawiający zapewnia przyłącze energetyczne oraz wodne.

g) dodatkowe wytyczne inwestorskie i uwarunkowania związane z budową i jej przeprowadzeniem

Budowa powinna być prowadzona pod nadzorem uprawnionych kierowników robót w specjalności konstrukcyjnej, sanitarnej i elektrycznej.

## **5. Kosztorys**

Szacuje się, iż realizacja zadania może kosztować 11.425.000 zł (netto)

## **6. Załączniki**

Załącznik nr 1 – wstępny kosztorys

Załącznik nr 2 – koncepcja architektoniczna

---

Opracował: ZOBA Architekci Szymon Wróblewski Tychy, dnia 30 września 2024 r.

## WARTOŚĆ KOSZTORYSOWA INWESTYCJI

Budowa: Planowana przebudowa budynku na budynek biurowy przeznaczony dla około 120-150 osób. Przebudowa zakłada zachowanie istniejącej konstrukcji, formy budynku oraz artykulacji fasady oraz dostosowanie budynku do obecnych wymagań użytkowych w zakresie warunków technicznych oraz instalacji.

Obiekt lub rodzaj robót: Koncepcja budynku biurowego do oszacowania kosztów przebudowy. przy ul. Kopernika 26 w Pszczynie

Lokalizacja: 43-200 Pszczyna  
ul. Kopernika 26

Inwestor:

Cennik scalony: Sekocenbud - Wartość kosztorysowa inwestycji 1 kwartał 2024

Narzućy: VAT.

23,00%

Wartość kosztorysu netto: 11 425 000,00 zł

VAT 2 627 750,00 zł

Wartość kosztorysu brutto: 14 052 750,00 zł

Słownie: czternaście milionów pięćdziesiąt dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt 0/100 zł

Data opracowania:

2024-09-23

## WKI

Nr	Podstawa	Opis robót	Jm	Ilość	Cena jedn.	Wartość
	Kosztorys	<b>WARTOŚĆ KOSZTORYSOWA INWESTYCJI</b>				
1	Grupa	<b>REMONT BUDYNKU</b>				
1.1	Element	<b>Roboty konstrukcyjno-budowlane, wykończeniowe</b>				
1	Kalkulacja własna	Roboty rozbiórkowe, przygotowawcze, tymczasowe w obiekcie z wywozem i utylizacją gruzu do 15km/.	m2 p.u.	2 300,00	175,00	402 500,00
2	WKI 3.399.200	Roboty konstrukcyjne /elementy żelbetowe, murowe/	m2 p.u.	2 300,00	265,00	609 500,00
3	WKI 3.399.300	Stan wykończeniowy wewnętrzny /posadzki, ściany, sufity podwieszane, stolarka okienna i drzwiowa, aluminium ppoż/	m2 p.u.	2 300,00	1 500,00	3 450 000,00
4	WKI 3.399.400	Stan wykończeniowy zewnętrzny /elewacje- ETICS, żaluzje zewnętrzne okienne, dach- system odwrócony, ściany fundamentowe izolacja, drenaż/	m2 p.u.	2 300,00	690,00	1 587 000,00
<b>Razem Roboty konstrukcyjno-budowlane, wykończeniowe</b>						<b>6 049 000,00</b>
1.2	Element	<b>Winda dla osób NPS</b>				
5	WKI 4.399.600	Urządzenia transportu bliskiego w budynkach niemieszkalnych / budowa szybu windowego żelbetowego, dostawa i montaż urządzenia dźwigowego /	m2 p.u.	2 300,00	180,00	414 000,00
<b>Razem Winda dla osób NPS</b>						<b>414 000,00</b>
1.3	Element	<b>Zagospodarowanie terenu</b>				
6	Kalkulacja własna	Zagospodarowanie terenu wokół nowego budynku, zieleń, mała architektura /rozbiórka istniejących nawierzchni, nowe nawierzchnie z kostki betonowej około 650m2, + tereny zielone i nasadzenia, mała architektura, schody terenowe/	m2	650,00	530,00	344 500,00
<b>Razem Zagospodarowanie terenu</b>						<b>344 500,00</b>
1.4	Element	<b>Instalacje sanitarne</b>				
7	WKI 4.399.100	Instalacje i urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe i gazowe, oraz przyłącza KS, KD,W w budynkach niemieszkalnych	m2 p.u.	2 300,00	230,00	529 000,00
8	WKI 4.399.200	Instalacje i urządzenia zaopatrzenia w ciepło w budynkach niemieszkalnych	m2 p.u.	2 300,00	210,00	483 000,00
<b>Razem Instalacje sanitarne</b>						<b>1 012 000,00</b>
1.5	Element	<b>Instalacje elektryczne, niskoprądowe</b>				
9	WKI 4.399.400	Instalacje i urządzenia elektro-energetyczne w budynkach niemieszkalnych	m2 p.u.	2 300,00	220,00	506 000,00
10	WKI 4.399.500	Instalacje i urządzenia teletechniczne i techniki informatycznej w budynkach niemieszkalnych / między innymi dostosowanie do wymogów połączenia z Urzędem Miasta /	m2 p.u.	2 300,00	350,00	805 000,00
<b>Razem Instalacje elektryczne, niskoprądowe</b>						<b>1 311 000,00</b>
1.6	Element	<b>Wentylacja mechaniczna i klimatyzacja</b>				
11	WKI 4.399.300	Instalacje i urządzenia techniki wentylacyjnej i klimatyzacji w budynkach niemieszkalnych	m2 p.u.	2 300,00	470,00	1 081 000,00
<b>Razem Wentylacja mechaniczna i klimatyzacja</b>						<b>1 081 000,00</b>
1.7	Element	<b>Pozostałe instalacje specyficzne dla obiektu</b>				
12	WKI 4.399.790	Instalacje i urządzenia specyficzne dla sposobu użytkowania obiektu w budynkach niemieszkalnych - pozostałe	m2 p.u.	2 300,00	145,00	333 500,00
<b>Razem Pozostałe instalacje specyficzne dla obiektu</b>						<b>333 500,00</b>
<b>Razem REMONT BUDYNKU</b>						<b>10 545 000,00</b>
2	Grupa	<b>DOKUMENTACJA I EKSPERTYZY BUDOWLANE</b>				
2.1	Element	<b>Element</b>				
13	WKI 7.200.34	Koszty dokumentacji projektowej	usługa	1	415 000,00	415 000,00
<b>Razem Element</b>						<b>415 000,00</b>
<b>Razem DOKUMENTACJA I EKSPERTYZY BUDOWLANE</b>						<b>415 000,00</b>
3	Grupa	<b>INSTALACJA FOTOWOLTAICZNA NA DACHU 20 KW</b>				
3.1	Element	<b>Element</b>				
14		Dostawa i montaż instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku. 20 KWp	usługa	1	75 000,00	75 000,00
<b>Razem Element</b>						<b>75 000,00</b>
<b>Razem INSTALACJA FOTOWOLTAICZNA NA DACHU 20 K</b>						<b>75 000,00</b>
4	Grupa	<b>WYPOSAŻENIE -MEBLE BIUROWE</b>				
4.1	Element	<b>Element</b>				
15		Dostawa mebli biurowych zgodnie z przeznaczeniem. /stoły, krzesła, szafy/	usługa	1	390 000,00	390 000,00
<b>Razem Element</b>						<b>390 000,00</b>
<b>Razem WYPOSAŻENIE -MEBLE BIUROWE</b>						<b>390 000,00</b>
<b>Razem WARTOŚĆ KOSZTORYSOWA INWESTYCJI nett</b>						<b>11 425 000,00</b>
<b>VAT</b>						<b>2 627 750,00</b>
<b>Wartość kosztorysu brutto</b>						<b>14 052 750,00</b>



## Tabela elementów scalonych

Nr	Nazwa	Wartość z narzutami
	<b>WARTOŚĆ KOSZTORYSOWA INWESTYCJI</b> VAT: 23,00%	
1	<b>REMONT BUDYNKU</b>	10 545 000,00
1.1	Roboty konstrukcyjno-budowlane, wykończeniowe	6 049 000,00
1.2	Winda dla osób NPS	414 000,00
1.3	Zagospodarowanie terenu	344 500,00
1.4	Instalacje sanitarne	1 012 000,00
1.5	Instalacje elektryczne, niskoprądowe	1 311 000,00
1.6	Wentylacja mechaniczna i klimatyzacja	1 081 000,00
1.7	Pozostałe instalacje specyficzne dla obiektu	333 500,00
2	<b>DOKUMENTACJA I EKSPERTYZY BUDOWLANE</b>	415 000,00
2.1	Element	415 000,00
3	<b>INSTALACJA FOTOWOLTAICZNA NA DACHU 20 KW</b>	75 000,00
3.1	Element	75 000,00
4	<b>WYPOSAŻENIE -MEBLE BIUROWE</b>	390 000,00
4.1	Element	390 000,00
	<b>Suma elementów kosztorysu</b>	<b>11 425 000,00</b>
	<b>Razem WARTOŚĆ KOSZTORYSOWA INWESTYCJI net</b>	<b>11 425 000,00</b>
	VAT23,00%	2 627 750,00
	<b>Wartość kosztorysu brutto</b>	<b>14 052 750,00</b>

## Ogólna charakterystyka obiektów lub robót

### ZAŁOŻENIA DO WYCENY:

1. Przyjęto do wyceny na podstawie Wkl Sekocenbud 1 kwartał 2024r.
2. Analizy własne z podobnych remontów obiektów.

Budynek „Spółdzielczego Domu Usług” powstał około 1975r. Autorem projektu był architekt August Boroń wraz z zespołem. Początkowo budynek mieścił pomieszczenia drobnych usług takie jak naprawa sprzętu agd, zakład tapicerski, szklarski, fotograficzny, kuśnierski itp. Ostatnimi latami stan techniczny oraz warunki przebywania w budynku pogorszyły się. Od 2022 roku budynek nie jest użytkowany.

Jest to budynek dwusegmentowy, trzykondygnacyjny. Pod całym budynkiem wykonano podpiwniczenie. Konstrukcja budynku jest szkieletowa prefabrykowana. - Dach wentylowany, prefabrykowany

Strop nad piwnicą monolityczny gęstożebrowy typu Ackermana, nad pozostałymi kondygnacjami stropy prefabrykowane kanałowe

Ściany piwnic żwirobotonowe, dla pozostałych kondygnacji ściany konstrukcyjne (usztywniające) z cegły pełnej.

Szkielet budynku słupy i rygle prefabrykowane wg systemu pawilonów C.W.K.

Klatka schodowa monolityczna płytowa

Fundamenty żwirobotonowe, rusztowe, oparte na palach

Ściany zewnętrzne osłonowe

Nad holem II piętra świetliki

Ślusarka okienna aluminiowa o kolorze mosiądzu.

Budynek ma powierzchnię zabudowy około 708m<sup>2</sup> i kubaturę 10500m<sup>3</sup>

### Projektowana przebudowa:

Planuje się przebudowę budynku na budynek biurowy przeznaczony dla około 120-150 osób. Przebudowa zakłada zachowanie istniejącej konstrukcji, formy budynku oraz artykulacji fasady oraz dostosowanie budynku do obecnych wymagań użytkowych w zakresie warunków technicznych oraz instalacji.

#### 1.2. Główne elementy miejsca

a) Budynek biurowy o powierzchni użytkowej ok. 2300 m<sup>2</sup>

Budynek będzie spełniał kilka wzajemnie uzupełniających się funkcji, tj.:

pomieszczenia biurowe dla wydziałów urzędu miasta

pomieszczenia magazynowe np. składnica akt

pomieszczenia techniczne

#### Cechy podstawowe budynku:

budynek zachowa podstawowe parametry istniejącego budynku jak wymiary zewnętrzne i kubatura

budynek zostanie dostosowany do obecnych wymagań dotyczących izolacyjności termicznej przegród zewnętrznych z zachowaniem charakterystycznych podziałów elewacji oraz jej kolorystyki

budynek zostanie w całości przystosowany do potrzeb osób niepełnosprawnych

ze względu na zmianę funkcji planuje się otwarcie budynku w kierunku północnym oraz zmianę podwórza gospodarczego na ogólnodostępny plac przedwejściowy

należy zachować ziele na działce w pobliżu budynku ze szczególnym uwzględnieniem zachowania drzew

#### 1.3. Zakres robót budowlanych, które mają zostać zrealizowane na podstawie dokumentacji projektowej

Zakres robót budowlanych obejmować będzie :

rozbiórkę części ścianek działowych, stolarki, warstw dachowych, warstw posadzkowych, elementów instalacji sanitarnych i elektrycznych, części kominów w razie konieczności ścian osłonowych oraz wszystkich innych elementów niezbędnych do przeprowadzenia robót budowlanych wraz z ich utylizacją

zamurowania naświetli w piwnicy wraz z izolacją ścian

budowa szybu dźwigu osobowego

budowa klatki schodowej

budowa ścianek działowych

montaż stolarki drzwiowej aluminiowej oraz drzwi wewnętrznych z naświetlami

montaż stolarki okiennej aluminiowej z zachowaniem obecnej artykulacji fasady oraz montaż żaluzji zewnętrznych chroniących przed nadmiernym nasłonecznieniem od strony wschodniej, południowej i zachodniej

budowa warstw dachowych z warstwą hydroizolacji EPDM oraz warstwą balastową

termomodernizacja ścian zewnętrznych

budowa posadzek wewnętrznych

budowa instalacji wewnętrznych (sanitarnych, elektrycznych, p.poż, niskoprądowe w zakresie wymaganym przepisami)

oświetlenie terenu,

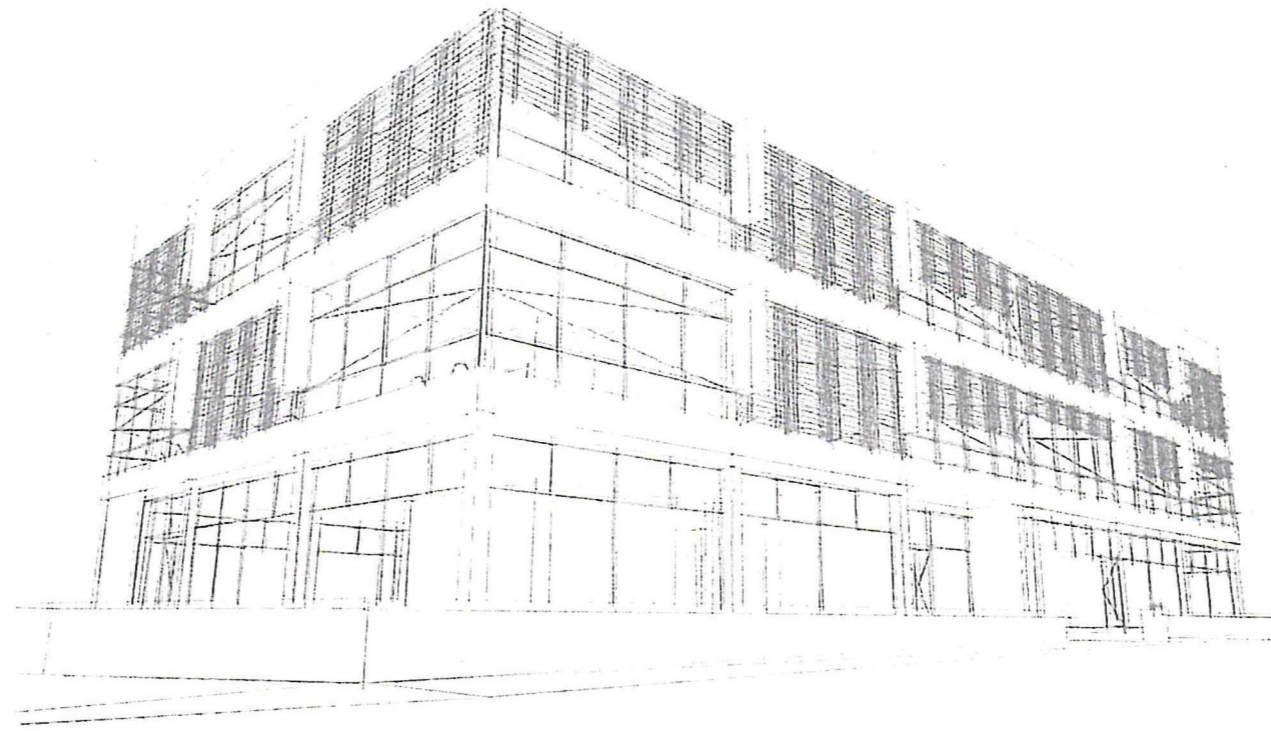
usunięcie fragmentów istniejącego ogrodzenia wokół działki

budowa przestrzeni zewnętrznych oraz chodników wraz z budową elementów małej architektury – ławek i siedzisk

KOPIA

Załącznik nr <sup>2</sup> do odpowiedzi  
na interpelację / zapytanie

Nr sprawy IS. 0003.23.2024.

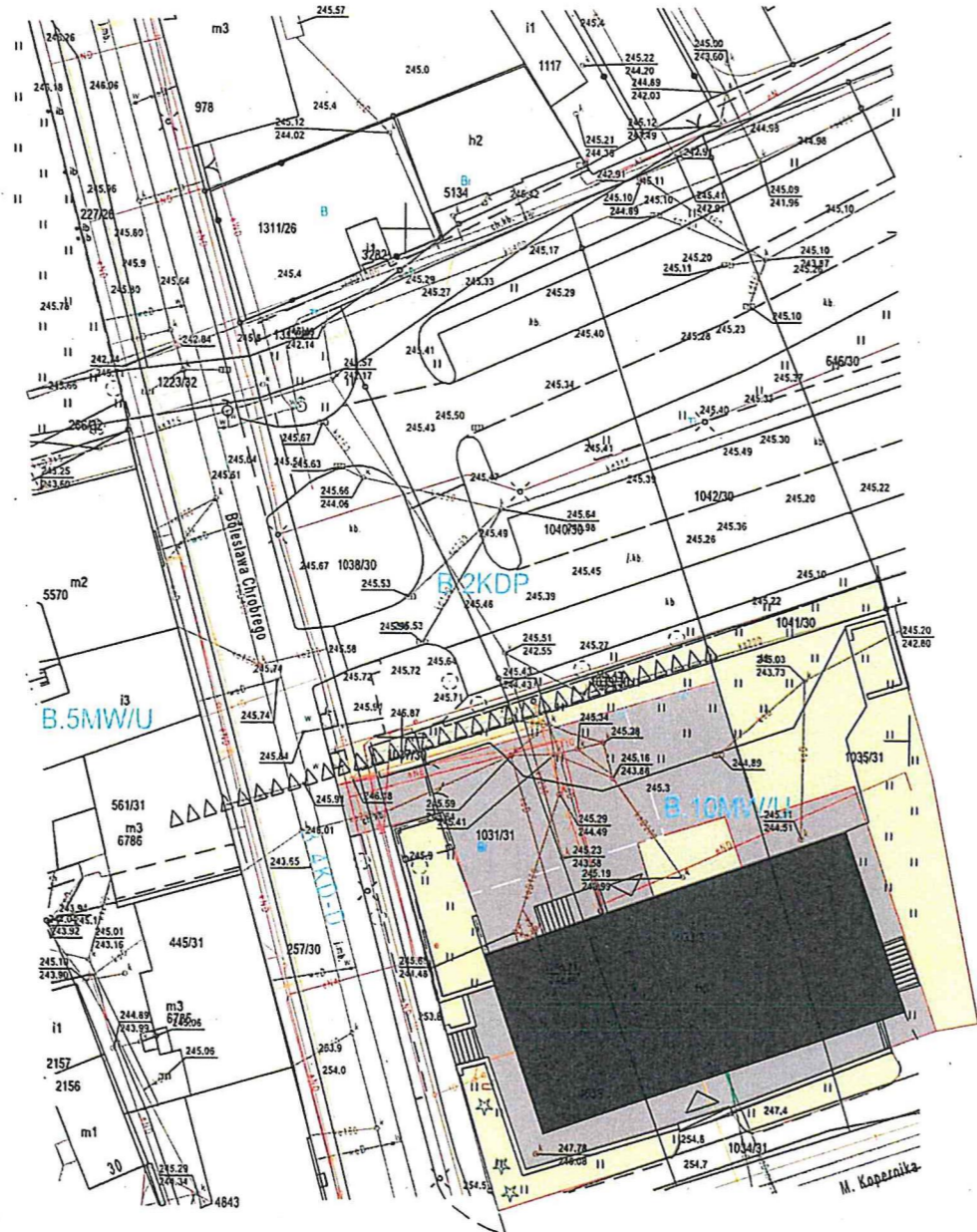


KONCEPCJA FUNKCJONALNO-UŻYTKOWA PRZEBUDOWY BUDYNKU BIUROWEGO W PSZCZYŃIE PRZY UL.KOPERNIKA

STRONA TYTUŁOWA







Województwo: śląskie  
 Powiat: pszczyński  
 Jednostka ewidencyjna: Pszczyna (M) [241005\_4]  
 Obręb ewidencyjny: Pszczyna [0001]  
 Działki: 1037/30, 1038/30, 1040/30- ark.2  
 Położenie: Pszczyna, ul. B. Chrobrego

**MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH**

Skala: 1:500

Nr id.: GN.6640.1320.2024

Zakres opracowania

Linie rozgraniczające i symbole zagospodarowania MPZP  
 Nieprzekraczalna linia zabudowy

B.2KDP

Obszary głównych przestrzeni publicznych



Układ współrzędnych płaskich PL-2000  
 Układ wysokości PL-EVRF2007-HN

Nie wykonano uzgodnień branżowych. Nie wyklucza się istnienia w terenie innych, nie wykazanych na niniejszej mapie, urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji.

Granice działki, na której planowana jest inwestycja, spełniają standardy określone w § 31 Rozporządzenia w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Przebieg granic naniesiono zgodnie z danymi ujawnionymi w bazie danych EGIB.

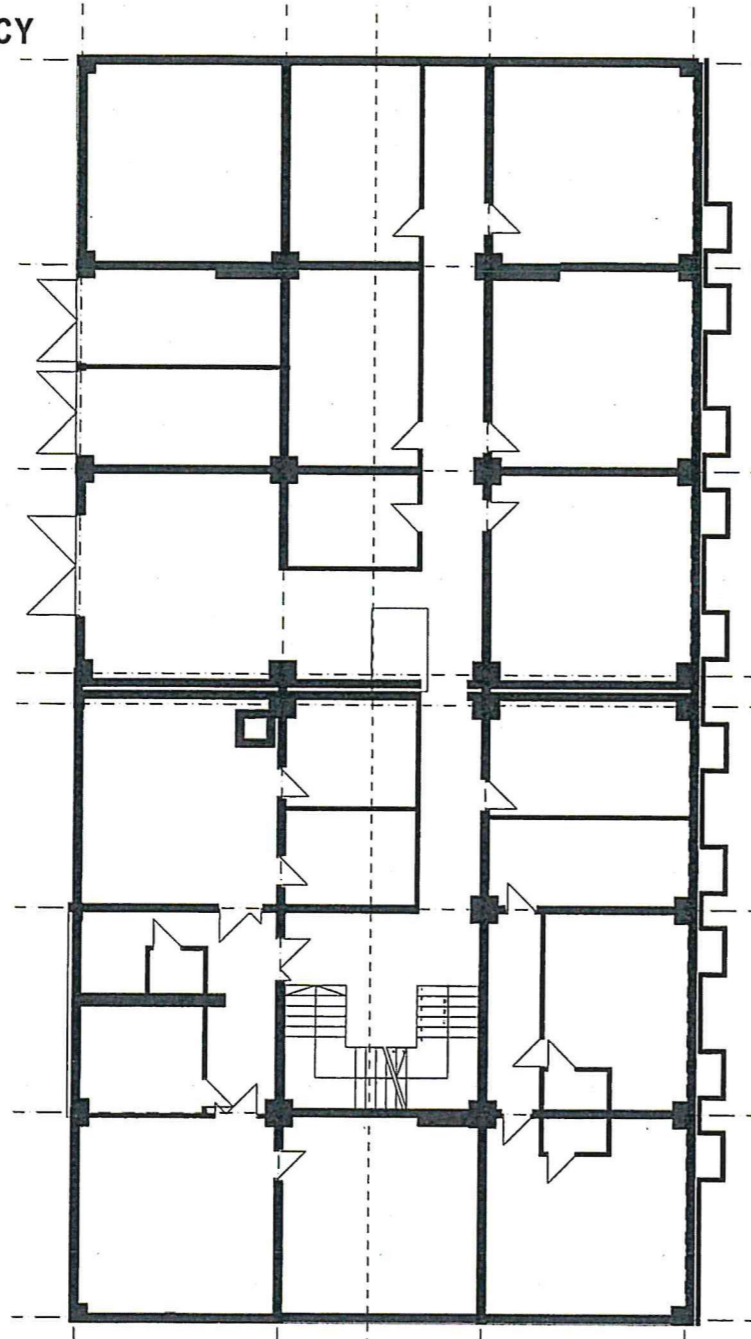
Opracował: Dariusz Rakowski  
 Data opracowania: 7.05.2023 r.

**KONCEPCJA FUNKCYJNALNO-UŻYTKOWA PRZEBUDOWY BUDYNKU BIUROWEGO W PSZCZYŃE PRZY UL.KOPERNIKA**

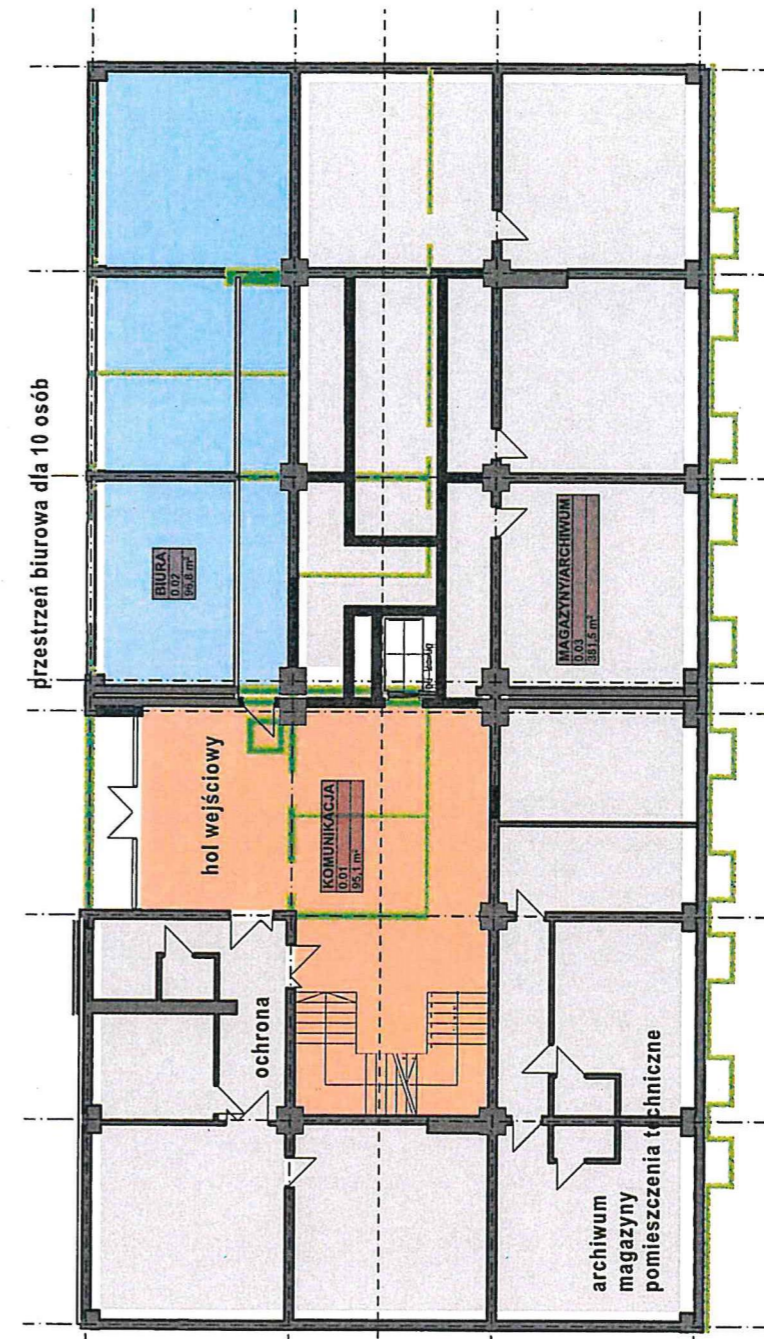
**ZAGOSPODAROWANIE TERENU**



STAN ISTNIEJĄCY



KONCEPCJA



KONCEPCJA FUNKCJONALNO-UŻYTKOWA PRZEBUDOWY BUDYNKU BIUROWEGO W PSZCZYŃNIE PRZY UL.KOPERNIKA

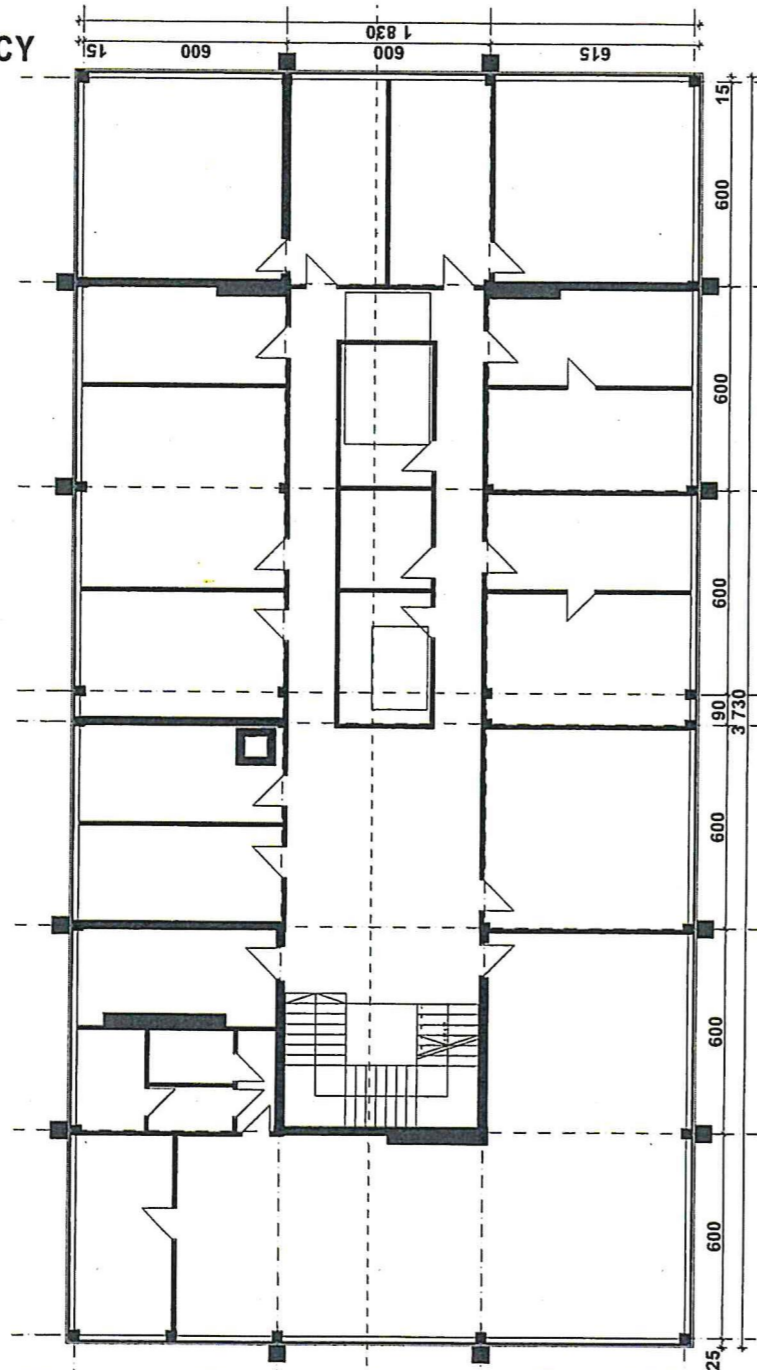
PIWNICA - KONCEPCJA FUNKCJONALNO-UŻYTKOWA



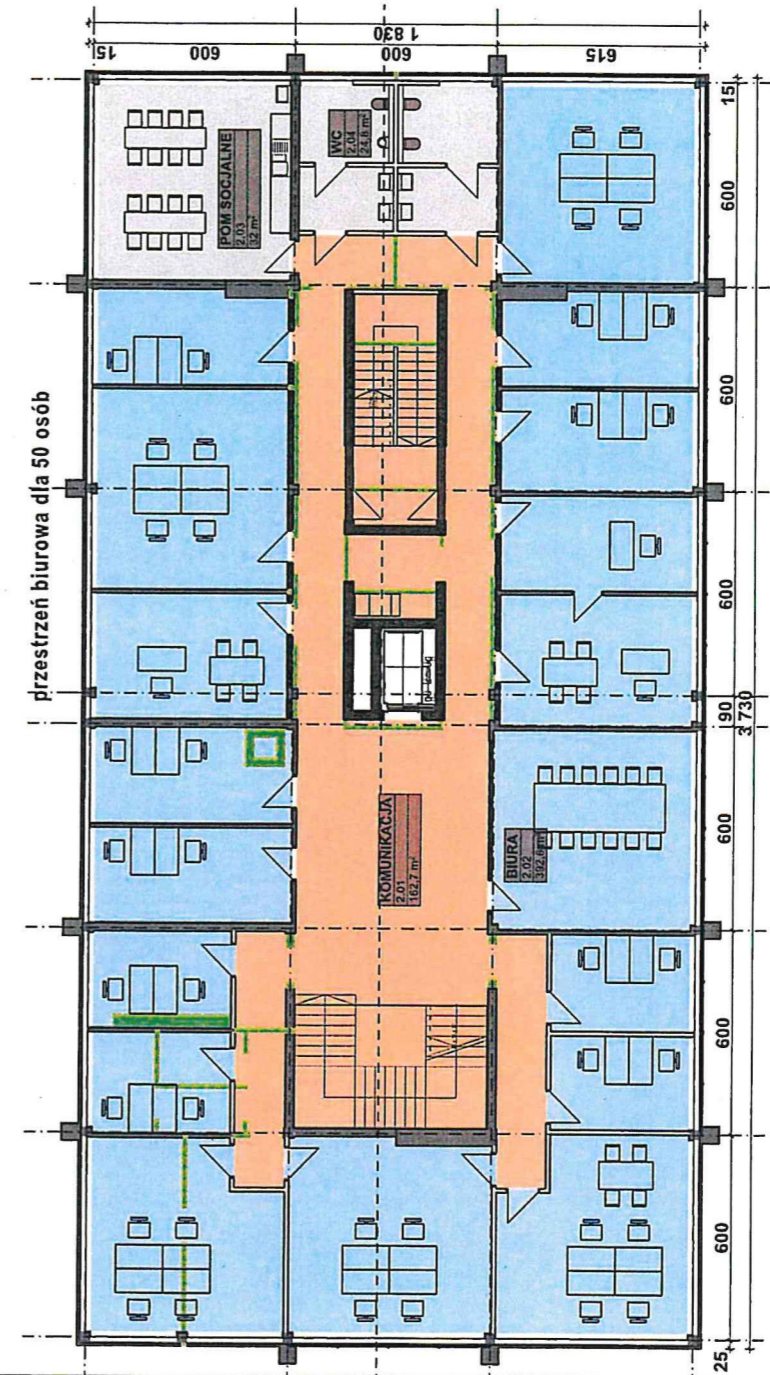




STAN ISTNIEJĄCY



KONCEPCJA

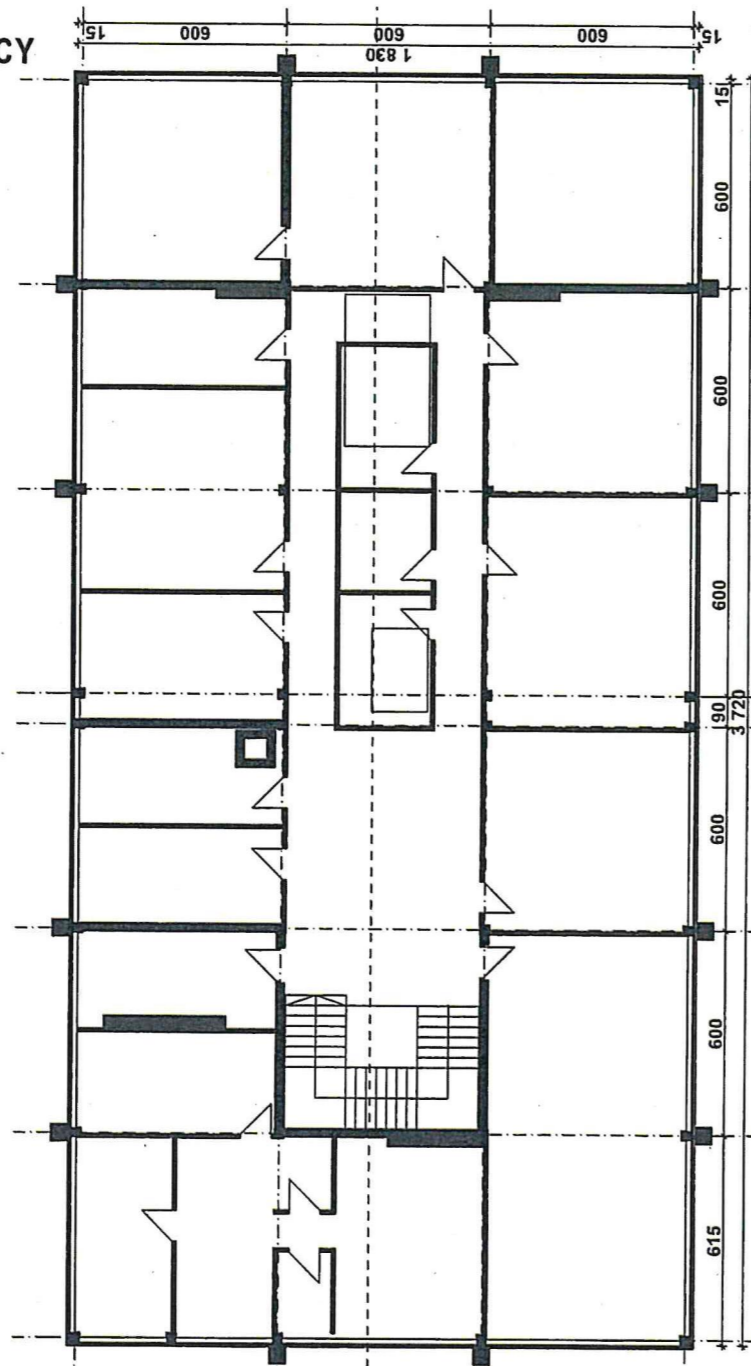


KONCEPCJA FUNKCJONALNO-UŻYTKOWA PRZEBUDOWY BUDYNKU BIUROWEGO W PSZCZYŃNIE PRZY UL.KOPERNIKA

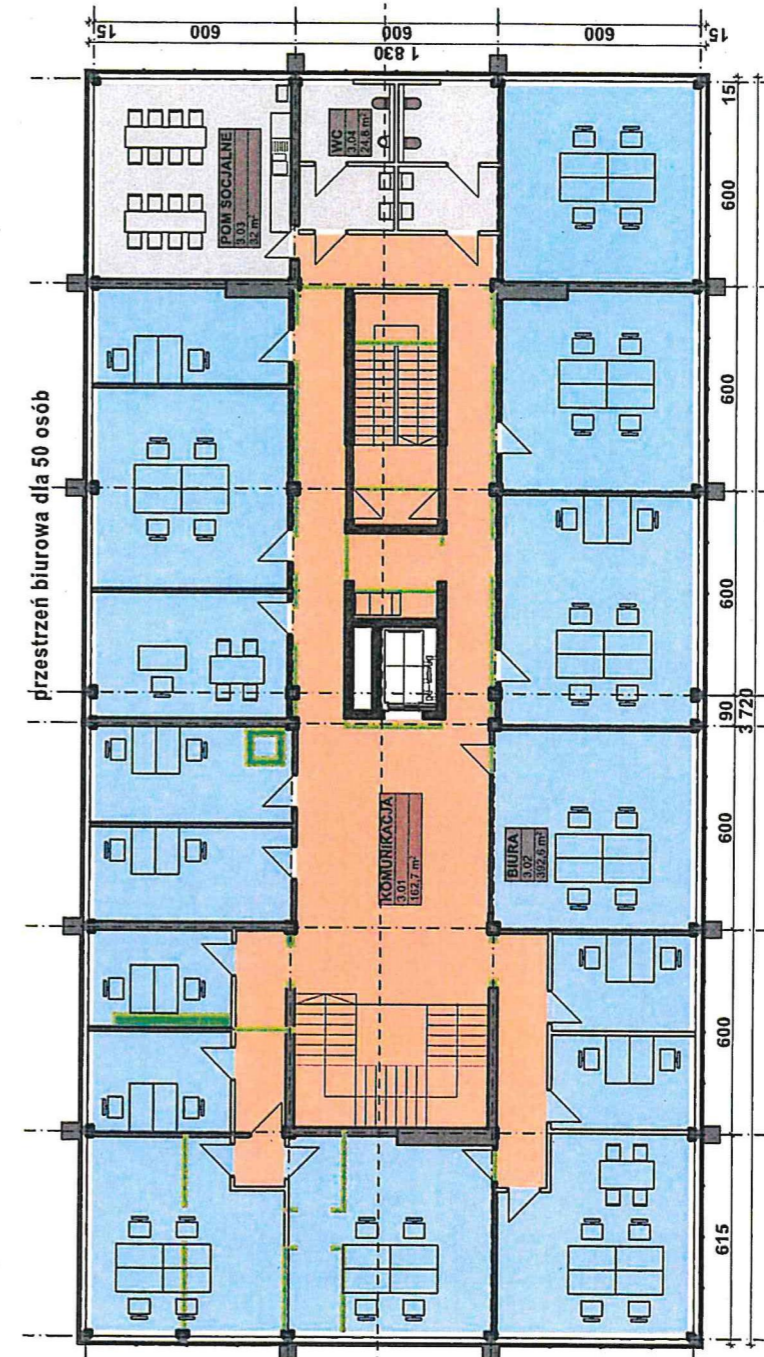
PIĘTRO I - KONCEPCJA FUNKCJONALNO-UŻYTKOWA



STAN ISTNIEJĄCY



KONCEPCJA



KONCEPCJA FUNKCJONALNO-UŻYTKOWA PRZEBUDOWY BUDYNKU BIUROWEGO W PSZCZYŃE PRZY UL.KOPERNIKA

PIĘTRO II - KONCEPCJA FUNKCJONALNO-UŻYTKOWA





KONCEPCJA FUNKCJONALNO-UŻYTKOWA PRZEBUDOWY BUDYNKU BIUROWEGO W PSZCZYŃNIE PRZY UL.KOPERNIKA

wizualizacje

ZOO  
ARCHITEKCI





KONCEPCJA FUNKCJONALNO-UŻYTKOWA PRZEBUDOWY BUDYNKU BIUROWEGO W PSZCZYŃNIE PRZY UL.KOPERNIKA

wizualizacje

ZOOO  
ARCHITEKCI





KONCEPCJA FUNKCJONALNO-UŻYTKOWA PRZEBUDOWY BUDYNKU BIUROWEGO W PSZCZYŃIE PRZY UL.KOPERNIKA

wizualizacje

ZOO  
ARCHITEKCI





KONCEPCJA FUNKCJONALNO-UŻYTKOWA PRZEBUDOWY BUDYNKU BIUROWEGO W PSZCZYŃNIE PRZY UL.KOPERNIKA

wizualizacje

ZOO  
ARCHITEKCI





KONCEPCJA FUNKCJONALNO-UŻYTKOWA PRZEBUDOWY BUDYNKU BIUROWEGO W PSZCZYŃIE PRZY UL.KOPERNIKA

wizualizacje

ZOOO  
ARCHITEKCI





KONCEPCJA FUNKCJONALNO-UŻYTKOWA PRZEBUDOWY BUDYNKU BIUROWEGO W PSZCZYNIE PRZY UL.KOPERNIKA

wizualizacje

ZOO  
ARCHITEKCI

Zestawienie pomieszczeń			
Kondygnacja	Nr	Nazwa pomieszczenia	Obliczona powierzchnia
0			
	0.01	KOMUNIKACJA	95,1
	0.02	BIURA	96,8
	0.03	MAGAZYNY/ARCHIWUM	381,5
			573,4 m <sup>2</sup>
Poziom 0			
	1.01	KOMUNIKACJA	169,9
	1.02	KOMUNIKACJA	11,6
	1.03	BIURA	168,6
	1.04	BIURA	106,1
	1.05	BIURA	32,4
	1.06	WC	26,9
	1.07	POMIESZCZENIA NPS	16,2
	1.08	POM SOCJALNE	15,7
	1.09	WC	15,1
			562,5 m <sup>2</sup>
Poziom +1			
	2.01	KOMUNIKACJA	162,7
	2.02	BIURA	392,6
	2.03	POM SOCJALNE	32,0
	2.04	WC	24,8
			612,1 m <sup>2</sup>
Poziom +2			
	3.01	KOMUNIKACJA	162,7
	3.02	BIURA	392,6
	3.03	POM SOCJALNE	32,0
	3.04	WC	24,8
			612,1 m <sup>2</sup>
			2 360,1 m <sup>2</sup>

KONCEPCJA FUNKCJONALNO-UŻYTKOWA PRZEBUDOWY BUDYNKU BIUROWEGO W PSZCZYŃNIE PRZY UL.KOPERNIKA

ZESTAWIENIE POWIERZCHNI

ZOOO  
ARCHITEKCI